



Wertermittlung Nr. 43617/26

1.0 Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
Aktenzeichen: 70 K 137/25
Bestellungsbeschluss: 10.11.2025

1.1 Objekt: **Kantstraße 92**
in 10627 Berlin-Charlottenburg

1.2 Wertermittlungstichtag/
Qualitätsstichtag: **17. Dezember 2025**

1.3 Zweck: Das Gutachten dient der Wertfeststellung in der o. g. Zwangsversteigerungssache. Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung der ImmoWertV.

1.4 Ortstermin: 17.12.2025. Bei der Besichtigung war der zuständige Hausmeister anwesend.

Zugang: Stichprobenartige Innen- und Außenbesichtigung. Zugänglich waren die Treppenhäuser, Teile des Dachbodens, Teile des Kellers sowie die Grundstücksfreifläche. Die Wohn- und Gewerbeeinheiten konnten nicht von innen besichtigt werden.

1.5 Objektbeschreibung: Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, 5- geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches ursprünglich um 1905 errichtet wurde. Die Bebauung besteht hierbei aus einem Vorderhaus sowie linkem Seitenflügel und Quergebäude. Das Gebäude wurde augenscheinlich laufend instandgehalten. Nach der vorliegenden Mieterliste befinden sich in der Bebauung 3 Gewerbeeinheiten und 30 Wohnungen mit einer Wohn-Nutzfläche von 2.505,74 m², welche alle vermietet sind. Ferner ist ein Kellerraum separat vermietet, für den jedoch keine Fläche angegeben ist. Die Miete hierfür wird als nicht nachhaltig angesehen und unberücksichtigt gelassen. Gemäß Unterlagen lassen sich folgende Objekteigenschaften benennen:

Wohn-/Nutzfläche ca.: 2.505,74 m² Grundstücksgröße: 1.103,00 m²

1.6 Zusammenfassung der Ergebnisse:

Bodenwert:	6.748.000,00 €	Verkehrswert/Rohertrag:	20,59 - fach
Ertragswert:	6.863.000,00 €	Verkehrswert/Wohnfläche:	rd. 2.594,00 €/m ²
		Verkehrswert/Ertragswert:	0,95

Verkehrswert: **6.500.000,00 €**

(i.W.: sechs Millionen fünfhunderttausend EURO)

Das Gutachten umfasst

- 23 Seiten
- 2 Lageplan/Flurkarte
- 1 Stadtplanausschnitt
- 22 Lichtbilder
- 2 Anlagen (Mieterliste 1 Seite, Energieausweis 3 Seiten)

Nach bestem Wissen!



Berlin,
Dipl.-Ing. Kai Grebin
ZR/rs

den 30.03.2026

2.0 Allgemeine Grundstücksinformationen:

2.1 Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes:

Grundlage: Grundbuchauszug vom 09.10.2025
Amtsgericht: Charlottenburg **Grundbuch von:** Stadt-Charlottenburg
Blatt: 30312 **Gemarkung:** Charlottenburg

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lagebezeichnung	Größe m²
1	8	102/4	Gebäude- und Freifläche Kantstraße 92	1.103,00
Grundstücksgröße gesamt:				1.103,00

2.2 I. Abteilung des Grundbuchblattes (Eigentumsverhältnisse):

lfd. Nr.	Eigentümer	Datum der Eintragung
4	Gröner Residential GmbH & Co. KG, Berlin – HRA 57969 B, Amtsgericht Charlottenburg	26.04.2022

2.3 II. Abteilung des Grundbuchblattes (Lasten und Beschränkungen):

lfd. Nr.	Inhalt	Datum der Eintragung
1	Die Ausübung des gemäß §§ 142, 143 I 8 Allgemeinen Landrechts entstehenden Fensterrechts ist für das Grundstück Band 1090 Blatt 30 312 ausgeschlossen und der Eigentümer des Nachbargrundstücks Windscheidstraße 15, berechtigt, die Lichtschächte im ganzen höchstens 10, welche sich in dem Quergebäude der Giebelwand des erstbenannten Grundstücks gegen das Grundstück Windscheidstraße 15 befinden, jederzeit zuzubauen. Eingetragen am 23.01.1920. Umgeschrieben am 8. August 1994.	23.01.1920
2 - 7	Gelöscht	
8	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für Sabine Kuske, geb. 13.02.1981. Löschar bei Nachweis des Todes der Berechtigten. Gemäß Bewilligungen vom 23.08.2021 und 20.04.2022 (UR-Nr. 488/2021 und UVZ-Nr. 169/2022, je Notar Dr. Frank Rodloff in Berlin) eingetragen am 26.04.2022	26.04.2022
9	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 137/25).	09.10.2025

Wertbeeinflussung aus Abt. II:

Das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichts Charlottenburg zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher sind die in Abt. II Nrn. 1, 8 und 9 eingetragenen Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt (vgl. Stöber ZVG, 23. Auflage, § 74a Rdn. 52).

Dem unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Fensterrecht ist kein Wert beizumessen.

2.4 Baulasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Stadtentwicklungsamt (E-Mail vom 26.02.2026) sind keine das Grundstück belastenden Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.5 Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 05.03.2026, ist das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst.

Altlasten, Bodenkontaminationen etc. sind dem Unterzeichner darüber hinaus für das betrachtete Grundstück nicht bekannt. Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Anhaltspunkte zum Bestehen eventueller Altlasten in Form von Boden- oder Grundwasser-Verunreinigungen erkannt werden. Gewissheit über das Bestehen oder Nichtbestehen von Altlasten im Grundstücksbereich kann jedoch nur eine detaillierte Altlastenerkundung liefern, was jedoch außerhalb einer Verkehrswertermittlung liegt.

Ein Altlasten-, Boden- und Baugrundgutachten lag im Rahmen der Wertermittlung nicht vor. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse zugrunde gelegt. Sollte sich diese Annahme aufgrund einer Bodenuntersuchung nachträglich nicht bestätigen, so ist der hier ausgewiesene Verkehrswert ggf. zu modifizieren.

Hinsichtlich der Sanierungsverpflichtungen für verunreinigte Böden und Grundwasser wird an dieser Stelle ferner informativ auf die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG, in Kraft seit 01.03.1999) verwiesen.

2.6 Denkmalschutz:

Gemäß der aktuellen Denkmalliste Berlins (Stand: 05.11.2025, veröffentlicht im Internet, www.stadtentwicklung.berlin.de) stehen das Grundstück und die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz, wovon im Rahmen dieser Wertermittlung ausgegangen wird.

2.7 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsgrundstück:

Zum Verfügungszustand, zu Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes, zu Alt- und Baulasten sowie zum Denkmalschutz wurden bereits vorstehend Aussagen getroffen. Mit Ausnahme des Planungsrechts (siehe Punkt 3.6) sind hier sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt nicht bekannt.

3.0 Lage- und Grundstücksbeschreibung:

3.1 Ortslage / Standort:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortsteil Charlottenburg des Verwaltungsbezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin an der südlichen Seite der Kantstraße, im Baublock Wilmersdorfer Straße, Kantstraße, Windscheidstraße, Leonhardtstraße und Holtzendorffstraße.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt im westlichen Berliner Stadtgebiet und grenzt an die Berliner Bezirke Spandau, Reinickendorf, Mitte, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf.

Der Verwaltungsbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ist flächenmäßig lediglich der sechstgrößte der insgesamt 12 Berliner Bezirke, zählt jedoch die viertmeisten Einwohner und weist entsprechend seiner Lage im westlichen Innenstadtbereich insgesamt eine leicht überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf. Er beherbergt die City-West und gilt neben seiner Zentrumsfunktionen (City-West, Messegelände, Olympiastadion) als bürgerlicher Wohnbezirk mit hoher Sozialstruktur. Ferner sind im Bezirk touristische Anziehungspunkte (u. a. Einkaufsmeile Kurfürstendamm, Kaufhaus des Westens, Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche, Schloss Charlottenburg, Funkturm) sowie ausgedehnte Erholungsgebiete (u.a. Grunewald, Zoologischer Garten, Schlossgarten) zu finden. Fast ein Drittel des Bezirks werden landschaftlich von Wald- und Gewässerflächen geprägt (Wald 25,2 %, Gewässer 4,4 %). Im öffentlichen Personennahverkehr ist Charlottenburg durch diverse Omnibus- sowie U- und S-Bahnlinien erschlossen.

Die Entfernungen betragen vom Objekt zur City-West (Breitscheidplatz) rd. 2,6 km und zur City-Ost (Alexanderplatz) rd. 8,0 km (jeweils Luftlinie). Das Brandenburger Tor als geographische Mitte Berlins ist rd. 5,5 km Luftlinie entfernt.

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. für Berlin liegen folgende statistische Regionaldaten vor:

- Fläche von Berlin gesamt:	(Stand: 31.12.2024)	89.112 ha
- Einwohnerzahl von Berlin gesamt	(Stand: 30.06.2025):	rd. 3.692.265
- Fläche des Bezirkes:	(Stand: 31.12.2024)	6.469 ha
- Einwohnerzahl des Bezirkes	(Stand: 30.06.2025):	rd. 322.994
- Bevölkerungsdichte:		49,9 Einwohner je ha
- Wohnfläche je Einwohner:		77,0 m ² je EW
- Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft:		29,7 %

Weitere Daten sind:

- Arbeitslosenquote Deutschland	(Stand: 11/2025):	6,1 %
- Arbeitslosenquote gesamt Berlin	(Stand: 11/2025):	10,2 %
- Arbeitslosenquote Bezirk	(Stand: 11/2025):	9,6 %
- Kaufkraftindex Berlin	(D = 100; 2025):	94,5

Quellen: Statistischer Bericht A I 7 - m 06/25; A II 3 - m 06/25; A III 3 - m 06/25 Einwohnerregisterstatistik Berlin 30.06.2025 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg | Statistischer Bericht A V 3 - j / 24 Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung in Berlin 2024 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg | Statistik der Bundesagentur für Arbeit für den zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichten Monat | Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

Demographie:

Nach einer Veröffentlichung der Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) ist die Bevölkerungsentwicklung in Berlin seit Jahren positiv. Zwischen 2011 und 2021 ergab sich ein Bevölkerungsanstieg von 10,6 %. Von 2020 bis 2040 wird ein Bevölkerungsanstieg von 5,8 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter soll sich von 42,6 Jahren in 2021 auf 43,7 Jahre in 2040 erhöhen.

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind innerstädtisch als gut zu bezeichnen. Der S- und Regionalbahnhof Charlottenburg liegt rd. 450 m südöstlich, der U-Bahnhof Wilmsdorfer Straße befindet sich rd. 600 m östlich des Grundstücks. Auf der Kantstraße selbst verkehren mehrere Buslinien mit Anbindungen an weitere S- und U-Bahnhöfe.

Für den Individualverkehr sind über die Kantstraße, die Kaiser-Friedrich-Straße sowie über die sich anschließenden Straßen die umliegenden Ortsteile sowie die Berliner Innenstadt schnell zu erreichen. Die Autobahnauffahrten Messedamm bzw. Kaiserdamm zur Berliner Stadtautobahn A100 liegen jeweils rd. 1,8 km nordwestlich des Grundstücks.

Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, mittelfristigen und langfristigen Bedarf befinden sich in den Erdgeschosszonen der umliegenden Bebauung sowie auf der nahegelegenen Wilmsdorfer Straße. Soziale Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten stehen ebenfalls im Ortsteil Charlottenburg ausreichend zur Verfügung.

Naherholungsmöglichkeiten sind in Form diverser Grünflächen (u.a. Lietzenseepark) im Umfeld gegeben.

Umliegende Bebauung / Nutzung:

Die umliegende Bebauung besteht aus überwiegend 5-geschossigen Altbau-Wohn- und Geschäftshäusern sowie 6- bis 8-geschossigen Wiederaufbauten bzw. Neubauten. In den Erdgeschosszonen der umliegenden Bebauung befinden sich überwiegend Einzelhandels- oder gastronomische Nutzungen.

Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind ausreichend vorhanden.

Die Umgebung wird zusammenfassend im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes/Mischgebiets genutzt.

Beeinträchtigungen / Vorteile:

Das Parkplatzangebot (Parkraumbewirtschaftung) ist aufgrund der verdichteten Bauweise eingeschränkt. Von der Kantstraße geht zeitweise eine erhöhte Lärmbelastung aus.

Als positiv sind die zentrumsnahe Lage, die gut ausgebaute Infrastruktur und die guten Verkehrsanbindungen zu erwähnen.

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind dem Unterzeichner nicht bekannt und waren am Tag der Besichtigung nicht festzustellen.

Beurteilung der Lagequalität:

Mit Ausnahme der ggf. zulässigen Bebauung bisher baulich minder ausgenutzter Grundstücke, der weiteren Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung bisher unsanierter Gebäude bzw. der ggf. zulässigen baulichen Erweiterung von Bestandsgebäuden (Aufstockung, Dachgeschossausbau, etc.) sind im unmittelbaren Bereich des Wertermittlungsobjektes keine wesentlichen Änderungen bekannt und zu erwarten.

Nach dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich im Objektbereich um eine gute Wohnlage.

Nach sachverständiger Einschätzung handelt es sich um eine gefragte Wohnlage und eine mittlere Gewerbelage im Ortsteil Charlottenburg.

3.2 Erschließungszustand:

Die Kantstraße ist eine in beide Fahrtrichtungen 2-spurig ausgebaute und mit Asphalt befestigte innerstädtische Erschließungsstraße mit einem der zentralen Innenstadtlage entsprechend hohen Verkehrsaufkommen. Jeweils eine Fahrbahn ist dem Fahrradverkehr vorbehalten. Die Richtungsfahrbahnen sind durch einen tlw. begrünten Mittelstreifen voneinander getrennt. Beidseitig der Straße sind Gehwege mit Kleinpflasterung, Betonpflaster und Plattenbelägen angelegt. Straßenbeleuchtung ist in ausreichendem Umfang gegeben. Die Straße wird von Alleegebäuden gesäumt. Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr befinden sich entlang der Fahrbahnränder. Die vorhandenen Parkplätze sind aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage im Ortsteil Charlottenburg stark frequentiert. Der betreffende Bereich unterliegt der Parkraumbewirtschaftung.

An öffentlichen Ver- und Versorgungsleitungen liegen Wasser, Strom, Gas und Kanalisation unter der Straßendecke und sind in den entsprechenden Hausanschlüssen unterirdisch auf das Grundstück geführt. Weiterhin sind Telefon- und Kabelanschlüsse vorhanden.

3.3 Erschließungsbeiträge:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen vom 16.03.2026, wird das Grundstück durch einen Abschnitt der Kantstraße zwischen Holtzendorffstraße und Windscheidstraße erschlossen. Für diesen Straßenabschnitt sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) und Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) nicht zu entrichten.

Im Übrigen bleiben die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. Nr. 40 S. 444) hinsichtlich weiterer ggf. neu hinzukommender Erschließungsanlagen unberührt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

3.4 Grundstücksform:

Der Zuschnitt des Grundstücks ist annähernd rechteckig und kann dem als Anlage beigefügten Flurkartenausschnitt entnommen werden. Die Länge der Straßenfront entlang der Kantstraße misst insgesamt rd. 20,0 m und die Tiefe i.M. rd. 56,0 m.

3.5 Beschaffenheit:

Oberfläche:

Die Topographie des Geländes ist überwiegend eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straße und Nachbargrundstücke.

Baugrund:

Ausführliche Angaben zum Baugrund bzw. ein Baugrundgutachten liegen nicht vor. Gemäß der Geologischen Skizze der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen besteht der Untergrund aus „Talsand“. Nach dem Berliner Umweltatlas sind im Objektbereich als Bodenarten „Mittelsand (mS)“, „Feinsand (fS)“ und „mittel lehmiger Sand (Sl3)“ mit „kantigen Steinen (überwiegend mittlerer Anteil)“ im Unterboden anzutreffen.

Gemäß Baugrundkarte besteht tragfähiger Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von 0 bis 2 m. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt 4 bis 7 m.

3.6 Planungsrechtliche Situation:

Vorbereitende Bauleitplanung:

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin stellt die betreffende Gegend als gemischte Baufläche M2 dar.

Bei dem FNP handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan, der nur die allgemeinen Planungsziele der Gemeinde darstellt, der FNP regelt jedoch nicht die zulässige Art oder das zulässige Maß der baulichen Nutzung für ein konkretes Grundstück.

Verbindliche Bauleitplanung:

Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, vom 11.03.2026 wird ausgeführt:

„Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Baunutzungsplanes (BNP) in der Fassung vom 28. Dezember 1960, der in Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BO 58) und den hier bestehenden förmlich festgestellten (f.f.) Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gilt.

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß § 7 Nr. 8 BO 58 als „allgemeines Wohngebiet (aW)“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 7 Nr. 15 BO 58 mit der Baustufe V/3, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 sowie 5 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Bebauungstiefe beträgt 13,0 m, gerechnet ab der f.f. Baufluchtlinie.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-A vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1231), durch den hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung die Regelungen der BauNVO 1968, ggf. i. V. m. der BauO Bin 1966, zur Anwendung kommen. Gleichzeitig wird hinsichtlich der Straßen- und Baufluchtlinien sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf die Regelungen des § 23 BauNVO 1968 übergeleitet.

[...]

Das Grundstück liegt nicht in einem städtebaulichen Sanierungs-, Entwicklungs-, Umliegungs- Flurbereinigungs- oder in einem Gebiet des Städtebauförderprogrammes "Nachhaltige Erneuerung". Es unterliegt weder einer städtebaulichen noch einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB. Das Grundstück ist keiner Gestaltungsverordnung unterworfen.

Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das Grundstück nicht. Über ggf. bestehende weitere öffentlich-rechtliche Verträge außerhalb der fachlichen Zuständigkeit des Fachbereichs Stadtplanung kann keine Aussage getroffen werden.

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ (GVBl. 2025, S. 576) am 01.01.2026 bedarf es bis zum 31.12.2030 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin, als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB, einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

[...]“

Weitere planungsrechtliche Regelungen sowie ggf. bestehende Satzungen sind nicht bekannt.

3.7 Entwicklungszustand des Grund und Bodens:

Das Grundstück ist öffentlich-rechtlich erschlossen und bebaut. Somit stellt der Grund und Boden nach seiner Entwicklungsstufe **baureifes Land** im Sinne des **§ 3 Abs. 4 ImmoWertV** dar. Baureifes Land wird im § 3 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt beschrieben:

„Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

3.8 Maß der baulichen Nutzung:

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten 5- bis 6 geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Das Dachgeschoss ist lediglich im Vorderhaus ausgebaut.

Die Bebauung wurde ca. 1905 errichtet und besteht aus einem straßenbegleitenden Vorderhaus mit linkem Seitenflügel und Quergebäude.

Flächenberechnungen oder -nachweise lagen nicht vor. Die Geschossfläche der Bebauung wurde anhand der vorliegenden Flurkarte (im Maßstab 1:1.000) überschlägig ermittelt. Das Dachgeschoss des Vorderhauses wird hierbei mit 75 % der Grundfläche berücksichtigt.

Die Geschossfläche der auf dem Grundstück realisierten Bebauung wurde überschlägig mit rd. 3.620,00 m² ermittelt.

Die auf dem Grundstück durch die bauliche Nutzung erreichte Geschossflächenzahl (wGFZ) beträgt bei einer Grundstücksgröße von 1.103,00 m² somit:

wGFZ (GF/Grundstücksgröße): $3.620,00 \text{ m}^2 / 1.103,00 \text{ m}^2 = \text{rd. } 3,3$

Hierbei handelt es sich nicht um eine bauordnungsrechtliche Nutzungsberechnung, sondern lediglich um eine näherungsweise GFZ-Ermittlung im Sinne des § 16 Abs. 4 ImmoWertV, die zur Ableitung eines angemessenen Bodenwertes dient. Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks ist insgesamt als hoch, unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage des Grundstücks jedoch als nicht unüblich einzustufen. Basis der Bewertung bildet daher das erreichte Maß der baulichen Nutzung.

4.0 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

4.1 Grundlagen der Wertermittlung:

Die Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 BauGB dar. Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „...durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ausgewiesen wird im vorliegenden Wertermittlungsfall der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Gemäß den vorstehenden Informationen ist das Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Immobilien dieser Art werden nach Renditeüberlegungen erworben, da hier die Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund steht. Somit ist hier dem Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV der Vorrang einzuräumen. Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV durchgeführt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) „[...] wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert. [...]“.

Der ermittelte Ertragswert des Grundstücks stellt dann den Ausgangswert zur Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) des Grundstücks gemäß § 194 BauGB dar. Zusätzlich erfolgt zum Abgleich des Wertermittlungsergebnisses die Auswertung diverser Marktberichte.

Weiterhin wird die automatisierte Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (AKS Online) eingesehen, um Vergleichskauffälle für das Wertermittlungsobjekt zu erhalten. Die erhaltenen Vergleichskaufpreise werden zur Plausibilisierung des Ergebnisses der Ertragswertermittlung herangezogen.

Das Sachwertverfahren im Sinne der §§ 35 – 39 ImmoWertV wird nicht durchgeführt, da es bei Renditeobjekten dieser Art, bei denen der Ertrag bei der (Verkehrs-)Wertbildung im Vordergrund steht, zu keinem marktgerechten (plausiblen) Ergebnis (Verkehrswert) führt. Weiterhin hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin für Objekte dieser Art keine Sachwert-Marktanpassungsfaktoren ermittelt (und veröffentlicht).

5.0 Bodenwert:

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind nach § 25 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

Nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV können neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte i. S. d. § 196 BauGB zur Ermittlung von Bodenwerten herangezogen werden. Bei etwaigen Abweichungen der wertbeeinflussenden Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks von den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks sind nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV Anpassungen vorzunehmen.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung (Pkt. 8.0 ff. dieses Gutachtens) sind Liegenschaftszinssätze anzusetzen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat in seiner Bekanntmachung vom 09.09.2025 (Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 39 am 19.09.2025, S. 2477 ff.) Liegenschaftszinssätze zum Stichtag 31.12.2024 veröffentlicht, die Kauffälle vom 01.01.2022 bis 31.12.2024 berücksichtigen.

Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze, die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) ermittelt wurden, ist im Rahmen der Ertragswertermittlung modellkonform der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 anzusetzen.

5.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat für die betreffende Lage des Grundstücks (Bodenrichtwertzone Nr. 1883) folgenden Bodenrichtwert per 01.01.2024 ausgewiesen:

Bodenrichtwert per 01.01.2024: W; GFZ 2,5; 5.000,00 €/m²

In den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten per 01.01.2024 werden W-Flächen und die GFZ wie folgt definiert:

W: Flächen für Wohnbebauung, eventuell mit geringer anteiliger nichtstörender gewerblicher Nutzung

GFZ: Geschossflächenzahl

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf unbebaute, aber bebaubare Grundstücke und beinhaltet die Erschließungskosten.

Die Bebauung auf dem Grundstück wird hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt, somit ist der Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

5.2 Bodenwert je m²:

Ausgangswert zur Bodenwertermittlung ist der o.g. Bodenrichtwert per 01.01.2024. Dieser ist an die objektspezifischen Gegebenheiten anzupassen. Bezüglich der Nutzungsart und des Erschließungszustandes sind hier keine Anpassungen vorzunehmen, da diese Kenngrößen des Bodenrichtwertes mit den Gegebenheiten des Wertermittlungsgrundstücks übereinstimmen.

Gemäß den vorstehenden Informationen beträgt die durch die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück realisierte GFZ rd. 3,3. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine GFZ von 2,5, womit hier eine GFZ-Anpassung vorzunehmen ist.

Die GFZ-Umrechnung des Basisbodenwertes erfolgt anhand der „Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise“, die im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 19.03.2004 Seite 1101 ff. sowie auf der Homepage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (www.berlin.de/gutachterausschuss/) veröffentlicht sind. Demnach ergeben sich folgende GFZ-Umrechnungskoeffizienten

Bei einer GFZ von 2,5:	1,2003
Bei einer GFZ von 3,3:	1,4688

Der GFZ-angepasste Bodenrichtwert ergibt sich somit wie folgt:

Ausgangswert €/m ²		UK-GFZ Grundstück		UK-GFZ Richtwert	GFZ-angepasster Bodenrichtwert €/m ²
5.000,00	x	1,4688	/	1,2003	rd. 6.118,00

Bodenwert des Grundstücks:

Der modellkonforme Bodenwert des Wertermittlungsgrundstücks ergibt sich wie folgt:

	m ²	x	€/m ²	=	€
Bauland	1.103,00		6.118,00		6.748.154,00
Nichtbauland	0,00		0,00		0,00
Bodenwert des Grundstücks insgesamt:					6.748.154,00
Bodenwert des Grundstücks				rd.	6.748.000,00

Es handelt sich um einen Bodenwert, der modellkonform ermittelt wurde, um die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlichten Liegenschaftszinssätze anzuwenden und berücksichtigt nicht die besonderen wertrelevanten Eigenschaften.

6.0 Beschreibung und Beurteilung der Baulichkeiten:

6.1 Art der Baulichkeiten:

Wohn- und Geschäftshaus

6.2 Zweckbestimmung / Baujahr:

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, 5- geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches ursprünglich um 1905 errichtet wurde. Die Bebauung besteht hierbei aus einem Vorderhaus sowie linkem Seitenflügel und Quergebäude. Das Dachgeschoss ist lediglich im Vorderhaus ausgebaut.

Nach der vorliegenden Mieterliste befinden sich in der Bebauung 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss des Vorderhauses und 30 Wohnungen mit einer Wohn-/Nutzfläche von **2.505,74 m²**. Gemäß Mieterliste sind alle Gewerbeeinheiten und Wohnungen vermietet. Eine separat vermietete Kellerfläche wird nicht berücksichtigt.

Die Wohnungsgrößen schwanken zwischen 38,75 m² und 122,13 m². Die mittlere Wohnungsgröße beträgt rd. 77,74 m².

Die angegebene Wohn-/Nutzfläche wurde auf der Grundlage der ermittelten Geschossfläche auf Plausibilität überprüft. Eine Überprüfung der o. g. Wohn-/Nutzfläche erfolgt anhand des Vergleichs von Wohn-/Nutzfläche (2.505,74 m²) zur Geschossfläche (rd. 3.620,00 m²). Das Verhältnis von Wohnfläche zur Geschossfläche beträgt demnach 0,69. Dieser Konstruktionsflächenanteil von rd. 31,0 % liegt im Rahmen vergleichbarer Objekte dieses Baujahres. Daher wird die vorstehend zugrunde gelegte Gesamt-Wohnfläche als plausibel, sachgerecht und hinreichend genau zugrunde gelegt.

Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt, da dies nicht Bestandteil der Beauftragung im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist. Sollte sich anhand eines vor Ort durchgeführten Aufmaßes eine andere als die zugrunde gelegte Fläche ergeben, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

6.3 Kurze Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Das Gebäude und die Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können somit Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bauweise:		konventionelle Mauerwerksbauweise, Holzfachwerk mit Ausmauerungen ist nicht auszuschließen
Rohbau:	Fassaden:	verputzt und gestrichen
	Außenwände:	Mauerwerk, ggf. Fachwerk
	Innenwände:	Mauerwerk und Leichtbauwände/Plattenwände
	Decken:	über KG Massivdecken, ansonsten Holzbalkendecken
	Dach:	Berliner Mansarddach mit einer Ziegeleindeckung auf den Schrägen und Dachdichtungsbahnen auf den Plateaus
	Treppen:	Massivtreppen mit Holztritt-/setzstufen, Holzgeländer
Ausbau:	Fenster:	Holzkastendoppel-/einfachfenster, Isolierglasfenster
	Türen:	Hauseingangstür als Massivholztür mit Glasausschnitten,
	Heizung:	Fernwärme
	Warmwasser:	zentral
	Aufzug:	1 Aufzug im Vorderhaus (Baujahr 1994, 250 kg Tragkraft bzw. 3 Personen)
Besondere Bauteile:		straßenseitig Loggien, Erker

6.4 Baumängel / Schäden / Instandhaltungsrückstau / noch auszuführende Restarbeiten:

Es handelt sich um eine solide Bausubstanz in einem insgesamt durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Größere Schäden oder Mängel sind nicht bekannt und waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. Es sind allgemeine Abnutzungen zu verzeichnen.

6.5 Zusammenfassung baul. Zustand / Ausstattungsqualität / wirtschaftliche Beurteilung:

Das Gebäude wurde augenscheinlich laufend instandgehalten. Größere Modernisierungen sind gemäß Angaben der Hausverwaltung in den vergangenen Jahren nicht erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass in den Wohnungen bei Mieterwechsel je nach Erfordernissen Maßnahmen durchgeführt wurden.

Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind als durchschnittlich bis gut einzustufen. Die Grundrisse der Wohnungen sind den vorliegenden Grundrissen zufolge zweckmäßig und genügen heutigen Ansprüchen. Die Größen der Wohnungen sind für die betreffende Lage als wirtschaftlich sinnvoll und als gut vermietbar zu beurteilen.

Die gegenwärtig ausgeübte Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus ist aus heutiger Sicht auch weiterhin wirtschaftlich sinnvoll.

6.4 Beurteilung nach ESG-Kriterien / Energieausweis / CO₂-Umlage:

Öffentliche und politische Diskussionen zu Nachhaltigkeits-/ESG-Kriterien (Environmental - Social - Governance) gewinnen zunehmend an Bedeutung und haben Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft, da die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien in unterschiedlicher Weise berührt sein können (u. a. Ertragskraft, Marktgängigkeit, Finanzierbarkeit, Capex).

Mögliche Auswirkungen von ESG-Kriterien auf den Verkehrswert/Marktwert von Immobilien überlagern sich mit anderen Einflüssen und können bisher i.d.R. nicht isoliert betrachtet bzw. quantifiziert werden. Da sich die Kriterien innerhalb der Wertermittlung letztendlich u.a. auch in den Ansätzen der Restnutzungsdauer, der marktüblichen Nettokaltmiete, der Bewirtschaftungskosten und des Liegenschaftszinssatzes widerspiegeln, finden die ESG-Kriterien nach sachverständiger Einschätzung in der Wertermittlung indirekt Berücksichtigung.

Energieausweis:

Zur Gutachtenerstellung wurde ein Energieausweis vom 15.08.2018 (gültig bis 15.08.2028) zur Verfügung gestellt. Demnach wird der Endenergieverbrauch des Gebäudes mit 103 kWh/(m²*a) angegeben, was der Energieklasse D entspricht. Der Primärenergieverbrauch des Gebäudes liegt bei 72 kWh/(m²*a), was in die Energieklasse B einzuordnen ist.

CO₂-Umlage:

Am 01.01.2023 trat das Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkosten-aufteilungsgesetz - CO2KostAufG) in Kraft. Zur Erstellung des Gutachtens sind noch keine Kohlendioxidkosten des Objektes bekannt, welche als etwaige Betriebskosten anteilig vom Grundstückseigentümer zu tragen sind. Zukünftig zu erwartende nicht umlegbare Kostenanteile sind nicht auszuschließen, liegen gemäß grob überschlägiger Ermittlung auf Basis des vorliegenden Energieausweises mit rd. 1.500,00 € p.a. bzw. 0,5 % des Jahresrohertrages im Rundungsbereich des ermittelten Verkehrswertes.

6.6 Nebengebäude:

Nebengebäude sind nicht vorhanden.

6.7 Außenanlagen:

Die Freifläche ist teils mit Kleinpflaster befestigt. Die unbefestigten Bereiche weisen Sträucher- und Baumbewuchs auf. Die Außenanlagen hinterlassen einen gepflegten Eindruck.

6.8 Restnutzungsdauer:

Die Bebauung wurde ursprünglich um 1905 errichtet und weist zum Wertermittlungsstichtag ein Alter von rd. 121 Jahren auf.

In der Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ImmoWertV werden die „Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer“ in Abhängigkeit von der Art der baulichen Anlagen veröffentlicht. Für Gebäude dieser Art (Wohnhäuser mit Mischnutzung) wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist jedoch allein auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eines Gebäudes abzustellen. Diese steht in Abhängigkeit von Ausstattung, Grundrisszuschnitt und baulichem Zustand eines Gebäudes.

Im Rahmen der unter Punkt 8 durchgeführten Ertragswertermittlung werden Liegenschaftszinssätze, die die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAA) am 09.09.2025 veröffentlicht hat, verwendet.

Maßgebliches Kriterium zur Anwendung der dort veröffentlichten Liegenschaftszinssätze ist eine modellkonforme Berücksichtigung der Einzelparameter (Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten u. a.).

Bezüglich der Restnutzungsdauer für Gebäude der *Baujahre bis 1918 (Altbauten) und der Baujahre 1919 bis 1948 (Zwischenkriegsbauten)* werden folgende Angaben in Abhängigkeit vom Zustand getätigt.

<u>Bauzustand</u>	<u>Restnutzungsdauer in Jahren</u>
gut	55
normal	40
schlecht	25

Die veröffentlichten Begriffsdefinitionen des GAA Berlin zum baulichen Zustand sind:

<u>„guter“ baulicher Zustand:</u>	<i>„Guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand in der Regel nach durchgreifender Modernisierung, Sanierung oder Instandsetzung, die deutlich über eine Renovierung hinausgeht und in die Substanz eingreift.“</i>
<u>„normaler“ baulicher Zustand:</u>	<i>„Normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).“</i>
<u>„schlechter“ baulicher Zustand:</u>	<i>„Schlechter, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturanstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z.B. an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk).“</i>

Hiernach kann das betreffende Objekt am ehesten in die Kategorie „normaler“ Bauzustand eingestuft werden.

Weiteren Einfluss auf die Restnutzungsdauer von Altbauten hat die Ausstattung.

Normalausstattung	Zentralheizung (komplett) und Bäder
Abschlag 5 Jahre	keine Zentralheizung (komplett) oder Bäder nicht vorhanden
Abschlag 10 Jahre	weder Zentralheizung (komplett) noch Bäder

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV kann sich die Restnutzungsdauer eines Gebäudes bei der Unterlassung oder Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen verkürzen oder verlängern.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen baulichen Zustandes und der vorhandenen Ausstattungsqualität der Wohnräume wird nach sachverständiger Einschätzung zum Stichtag der Wertermittlung eine **Restnutzungsdauer** von rd. **40 Jahren** i. S. d. § 4 Abs. 3 ImmoWertV als angemessen angesetzt.

7.0 Sachwert:

Eine Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, da der Sachwert des Grundstücks bei Immobilien dieser Art zu keinem marktgerechten Ergebnis (Verkehrswert) führt.

8.0 Ertragswert des Grundstücks:

Der Ertragswert des Grundstücks wird im vorliegenden Fall anhand des *allgemeinen Ertragswertverfahrens* i. S. d. § 28 ImmoWertV ermittelt.

8.1 Grundlagen der Ertragswertermittlung:

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom marktüblichen jährlichen Rohertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag der Bebauung errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der so ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Bebauung zu kapitalisieren, um den Ertragswert der baulichen Anlagen zu erhalten. Der Ertragswert des Grundstücks gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV ergibt sich dann aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen zzgl. dem Bodenwert.

8.2 Nutzungs-/Vermietungssituation:

Grundlage der Ertragswertermittlung ist die zur Verfügung gestellte Mieterliste (undatiert, zugesandt am 08.01.2026). Hiernach sind alle Gewerbeeinheiten und Wohnungen vermietet.

Wohnungen: Es sind insgesamt 30 vermietete Wohnungen mit 2.332,19 m² vorhanden. Bei allen Einheiten sind Nettokaltmieten vereinbart. Die Durchschnittsmiete der 30 Wohnungen beträgt rd. 9,68 €/m² nettokalt. Einzelsätze schwanken zwischen 5,01 €/m² und 12,26 €/m².

Die durchschnittlichen Nebenkostenvorschüsse (Betriebs- und Heizkosten) der vermieteten Wohnungen betragen gemäß Mieterliste rd. 2,40 €/m² Wohnfläche. Diese Kosten liegen im Rahmen von vergleichbaren Objekten.

Gewerbe: Ferner sind 3 Gewerbeeinheiten im Vorderhaus vorhanden, bei welchen ebenfalls Nettokaltmieten vereinbart sind. Die Durchschnittsmiete der 3 Gewerbeeinheiten beträgt rd. 21,51 €/m² nettokalt. Einzelsätze schwanken zwischen 18,00 €/m² und 23,50 €/m².

8.3 Marktmieten / Ertragsansatz / Rohertrag:

Marktmieten:

Wohnnutzung:

Im *Berliner Mietspiegel 2024* werden für die betreffenden Wohnungen (Baujahre bis 1918) unter Berücksichtigung der Größen und der Ausstattung (mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung) in guter Wohnlage folgende Nettokaltmieten angegeben:

Zelle	Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
118	bis 1918	bis unter 35 m ²	7,39 €	10,65 €	15,32 €
119		35 m ² bis unter 40 m ²	6,85 €	11,09 €	15,31 €
120		40 m ² bis unter 45 m ²	6,26 €	9,20 €	13,46 €
121		45 m ² bis unter 65 m ²	6,52 €	8,80 €	12,78 €
122		65 m ² bis unter 115 m ²	6,09 €	8,45 €	12,55 €
123		ab 115 m ²	6,14 €	8,13 €	11,97 €

Im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2025/2026 werden für den Altbezirk Charlottenburg für Mietwohnungen in Abhängigkeit des Baujahres für das 3. Quartal 2025 folgende Durchschnittsnettokaltmieten angegeben:

Baujahr	Altbezirk Charlottenburg
bis 1949	8,62 /m ²

Gemäß *WohnmarktReport Berlin 2025* von Berlin Hyp & CBRE lassen sich im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, speziell im Postleitzahlengebiet 10627, folgende Angebotsmieten nettokalt benennen:

unteres Marktsegment:	9,03 €/m ²
alle Marktsegmente:	20,63 €/m ²
oberes Marktsegment:	32,33 €/m ²

Die vorstehenden Mietniveaus von IVD und CBRE/BerlinHyp spiegeln die Mieten bei Neuvermietung wider.

Gewerbenutzung:

Im Report *Gewerbemieten Berlin* des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2025/2026 werden per Stand 12.2025 für Büro- und Praxisflächen in Abhängigkeit von der Lage folgende Nettokaltmieten angegeben:

Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2025/2026 Büro- und Praxisflächen, Stand: 12.2025	
Lage	€/m² Nutzfläche
City-Lagen	23,00 €/m² bis 30,00 €/m²
City-Randlagen	16,00 €/m² bis 26,00 €/m²

Für Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen sind dem Report folgende Nettokaltmieten zu entnehmen:

Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2025/2026 Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen, Stand: 12.2025		
Lage	60 bis 120 m²	ab 300 m²
1A-Stadtteillage	25,00 €/m² bis 40,00 €/m²	15,00 €/m² bis 20,00 €/m²
Einzelhandelslage	15,00 €/m² bis 25,00 €/m²	10,00 €/m² bis 20,00 €/m²

Ertragsansätze:

Wohnnutzung:

Die vereinbarten Nettokaltmieten liegen überwiegend innerhalb der betreffenden Felder des Berliner Mietspiegels 2024. Es wird davon ausgegangen, dass die in der zugrunde gelegten Mieterliste angegebenen Mieten unter Berücksichtigung geltender Bestimmungen rechtlich zulässig sind.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung werden die vereinbarten Mieten auch als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht.

Gewerbenutzung:

Die vereinbarte Durchschnittsmiete für die vermieteten Gewerbeeinheiten in Höhe von 21,51 €/m² liegt innerhalb der o.g. Spannen der markt- und ortsüblichen Miete und wird entsprechend in Ansatz gebracht.

Jahresrohertrag:

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeiten im Objekt der marktübliche Rohertrag i.S.d. § 31 ImmoWertV mit insgesamt rd. **315.704,00 €** p.A. (netto-kalt) zugrunde gelegt, der sich wie folgt zusammensetzt:

Anzahl	Nutzungsart	Mietfläche [m²]	Mietwert mtl. (netto) [€/m²] bzw. [€/STP]	marktüblicher Jahresrohertrag (JRoE) [€]
30	Wohnungen	2.332,19	9,68	270.907,19
30	WE gesamt	2.332,19	JRoE Wohnen	270.907,19
3	Gewerbeeinheiten (VH)	173,55	21,51	44.796,73
3	GE gesamt	173,55	JRoE Gewerbe	44.796,73
0	STP gesamt		JRoE Stellplätze	0,00
	Gesamtfl. m²	2.505,74	Jahresrohertrag (JRoE) Gesamt [€]	315.703,92

8.4 Bewirtschaftungskosten:

Vorstehend wurde von Nettokaltmieten ausgegangen, so dass umlagefähige Bewirtschaftungskosten hier nicht in Abzug zu bringen sind bzw. bereits in Abzug gebracht wurden.

Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (laufende Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis) werden hier entsprechend dem Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze, die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin beschlossen wurden (veröffentlicht im ABl. Nr. 39 am 19.09.2025, S. 2477 ff.), wie folgt in Ansatz gebracht:

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten sind wie folgt vorgegeben:

Wohnen: 351,00 € jährlich je Wohnung
Gewerbe: 3 % des jährlichen Mietertrags
(entspricht 7,74 €/m² Gewerbefläche)

Instandhaltungskosten:

Wohnflächen: 13,80 €/m²
Gewerbeflächen: 13,80 €/m²
(100 % der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung)

Mietausfallwagnis:

Wohnnutzung: 2,00 % des JRoE
Gewerbe und sonstige Nutzung: 4,00 % des JRoE

Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 32 ImmoWertV werden somit wie folgt vom Jahresrohertrag in Abzug gebracht (Einzelansätze siehe Punkt 8.8):

Betriebskosten	00,00 € p.A.	entsprechend	0,00 % d. JRoE
Verwaltungskosten	11.874,00 € p.A.	entsprechend	3,76 % d. JRoE
Instandhaltungskosten	34.579,00 € p.A.	entsprechend	10,95 % d. JRoE
Mietausfallwagnis	7.210,00 € p.A.	entsprechend	2,28 % d. JRoE

Bewirtschaftungs- kosten insgesamt	53.663,00 € p.A.	17,00 % d. JRoE
---	-------------------------	------------------------

8.5 Liegenschaftszinssatz:

„Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. ...“ Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der im Objekt vorhandenen Nutzungsarten, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das mit einer Immobilie verbundene Risiko.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) hat am 09.09.2025 Liegenschaftszinssätze bekanntgegeben (veröffentlicht im ABl. Nr. 39 am 19.09.2025, S. 2477 ff.), die „für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis zu 80 % und mindestens vier Mieteinheiten“ herangezogen werden können. Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2024.

Der Auswertungszeitraum der Kauffälle liegt zwischen dem 01.01.2022 und dem 31.12.2024.

Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich im Altbezirk Charlottenburg, welcher der Gebietsgruppe „City“ zuzuordnen ist. Für die Gebietsgruppe „City“ sind folgende Liegenschaftszinssätze per 31.12.2024 angegeben:

bei einer Miete von 10,00 €/m²: Liegenschaftszins 3,6 %
bei einer Miete von 11,00 €/m²: Liegenschaftszins 3,7 %

Die Durchschnittsmiete des Wertermittlungsobjektes (Wohnen und Gewerbe) beträgt 10,50 €/m². Somit ergibt sich ein durchschnittlicher Liegenschaftszins von 3,65 % (interpoliert).

Liegenschaftszinssatz (interpoliert):

3,65

Weiterhin werden folgende Korrekturfaktoren (in Prozentpunkten) veröffentlicht:

Weiterhin werden folgende Korrekturfaktoren veröffentlicht:

Altbezirk:

Charlottenburg: - 0,3000

Baujahresgruppe:

Altbauten (Baujahre vor 1919): ± 0,0000

Gewerblicher Anteil am Nettojahresrohbetrag:

10: + 0,0800

20: + 0,1600

Der gewerbliche Anteil am Jahresrohertrag beträgt rd. 14,2 %. Somit ergibt sich ein Korrekturfaktor von 0,1136 (interpoliert).

Gewerblicher Anteil am Nettojahresrohbetrag:

14,2: + 0,1136

Summe der Korrekturfaktoren:

- 0,1864

Nach Anwendung aller Korrekturfaktoren ergibt sich ein Liegenschaftszins in Höhe von 3,8364 bzw. rd. 3,8 %.

Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2024. Im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden Kauffälle von Mietwohnhäusern sowie Mietwohnungsgeschäftshäusern zwischen dem 01.01.2022 und dem 31.12.2024 berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird der ermittelte Liegenschaftszinssatz modellkonform mit **3,8 %** angesetzt und wird auch bei der Bodenwertverzinsung zugrunde gelegt.

Der Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,8 % führt zu einer Rendite am vorläufigen Ertragswert des Grundstücks (6.862.590,00 €) von rd. 4,7 %, bezogen auf den angesetzten Jahresrohertrag (rd. 315.704,00 € nettokalt).

Aus den Ansätzen zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und zum Liegenschaftszinssatz ergibt sich der Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV, mit dem der Reinertrag des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten jährlichen Reinertrags zu kapitalisieren ist.

Liegenschaftszinssatz: 3,8 %

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 40 Jahre

Barwertfaktor gemäß Anlage 1 ImmoWertV: 20,40

Vorstehend wurden die wesentlichen Einflussgrößen und Parameter des Ertragswertverfahrens dargestellt. Nachfolgend wird nunmehr der Ertragswert des Grundstücks ermittelt und in einem Rechenblatt separat dargestellt.

8.6 Marktanpassung:

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlichten Liegenschaftszinssätze (ABl. Nr. 39, S. 2477 ff., vom 19.09.2025) beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2024. Im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden Kauffälle von Mietwohnhäusern sowie Mietwohnungsgeschäftshäusern zwischen dem 01.01.2022 und dem 31.12.2024 berücksichtigt.

Gemäß Punkt 1. Vorbemerkungen Nr. 4 der o. g. Liegenschaftszinsveröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wird ausgeführt:

„Die Verwendung der nachfolgenden Liegenschaftszinssätze ersetzt nicht automatisch die nach ImmoWertV erforderliche Marktanpassung ermittelter Ertragswerte. Eine Marktanpassung kann vor allem dann erforderlich werden, wenn nach dem Stichtag eine Entwicklung der Kaufpreise von Ertragsgrundstücken stattgefunden hat. [...]“

Durch den Ansatz des modellkonformen Liegenschaftszinses zur Ableitung des vorläufigen Ertragswertes des Grundstücks blieben bisher somit die Ereignisse in dem Jahr 2025 unberücksichtigt bzw. nicht ausreichend berücksichtigt (Wertermittlungstichtag ist der 17.12.2025). Wie in den folgenden Marktberichten erkennbar, haben sich die Anzahl der Kauffälle sowie der Geldumsatz im Verlauf des Jahres 2025 erholt. Das mittlere Kaufpreisniveau weist jedoch lediglich ein gleichbleibendes Niveau auf.

Der „vorläufige Bericht zum Berliner Immobilienmarkt im 1. bis 3. Quartal 2025“ des GAA Berlin berichtet von einem weitgehend konstanten Immobilienmarkt innerhalb der ersten drei Quartale des Jahres 2025. Die Analyse zeigt folgende Entwicklungen:

- Anzahl der Kauffälle um 13 % auf 16.514 gestiegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
- Anstieg des Geldumsatzes um rd. 19 % auf rd. 11,0 Mrd. € (reine Miethäuser: +1,0 %, WGH: + 8,0 %)
- Preisniveaus zeigen eine Stabilisierung mit leichtem Anstieg in einzelnen Teilmärkten
- stabiles mittleres Kaufpreisniveau von +1 % bei Wohn- und Geschäftshäusern (gesamt), +1 % bei Mietwohnhäusern (ohne Gewerbe), 0 % bei Wohn- und Geschäftshäusern

Der vorläufige Ertragswert des Grundstücks entspricht der aktuellen Marktlage auf dem betreffenden Grundstücksteilmarkt. Eine Marktanpassung gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV wird deshalb nicht vorgenommen.

Marktanpassungszu-/abschlag:

0,0 %

8.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Im vorliegenden Fall wurden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) bereits in der Wahl des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Vorstehend wurden die wesentlichen Einflussgrößen und Parameter des Ertragswertverfahrens dargestellt. Nachfolgend wird nunmehr der Ertragswert des Grundstücks ermittelt und in einem Rechenblatt separat dargestellt.

8.8 Ertragswertermittlung:

Rohertrag:

Jahres-Netto-Kaltniete gemäß Mieterliste rd.:	315.674,28 €
angesetzter, marktüblicher Jahresrohertrag (s. Einzelaufstellung Punkt 8.3) am Wertermittlungsstichtag rd.:	315.704,00 €

Bewirtschaftungskosten:

Betriebskosten

Sonstiges	pauschal	00,00 €	
Sonstiges	pauschal	00,00 €	
Summe Betriebskosten	rd.	00,00 €	00,00 €

Verwaltungskosten

Verwaltung Wohnen	30 WE	351,00 €	10.530,00 €	
Verwaltung Gewerbe	3 GE	0,00 €/GE	00,00 €	
oder GE-Ansatz JRoE	3,0% von	44.796,73 € JRoE	1.343,90 €	
oder GE-Ansatz m²	173,55 m²	€/m²	00,00 €	
		rd.	11.874,00 €	- 11.874,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnflächen	2.332,19 m²	13,80 €/m²	32.184,22 €	
Gewerbeflächen	173,55 m²	13,80 €/m²	2.394,99 €	
Sonstige Flächen	0,00 m²	0,00 €/m²	00,00 €	
		rd.	34.579,00 €	- 34.579,00 €

Mietausfallwagnis

Wohnnutzungen	2,0 % von	270.907,19 € JRoE	5.418,14 €	
Gewerbenutzungen	4,0 % von	44.796,73 € JRoE	1.791,87 €	
Sonstige Nutzungen	0,0 % von	0,00 € JRoE	00,00 €	
		rd.	7.210,00 €	- 7.210,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt:

(17,00 % d. JRoE)

-53.663,00 €

Reinertrag des Grundstückes:

262.041,00 €

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsung)	3,8 % von	6.748.000,00 €	-256.424,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			5.617,00 €
Barwertfaktor gem. ImmoWertV bei einer Restnutzungsdauer von	40 Jahren	3,8 % Zins = 20,40	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	20,40 x	5.617,00 €	114.586,80 €
zuzüglich Bodenwert:			6.748.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks:	rd.		6.862.590,00 €

Marktanpassung aufgrund konjunktureller Entwicklungen (s. Pkt. 8.6 des Gutachtens)	0,0 %	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks:		6.862.590,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	nicht erforderlich	0,00 €
Weitere Anpassungen	nicht erforderlich	0,00 €
	Rundungsbetrag	410,00 €
Ertragswert des Grundstücks:	rd.	6.863.000,00 €

9.0 Verkehrswertermittlung:

9.1 Basiswerte:

modellkonformer Bodenwert des Grundstücks per 01.01.2024:
Ertragswert des Grundstücks:

6.748.000,00 €
6.863.000,00 €

9.2 Ermittlung des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert eines Grundstücks orientiert sich am für die jeweilige Nutzungsart maßgebenden Ausgangswert. Dieser Ausgangswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Lage auf dem betreffenden Grundstücksteilmarkt zu würdigen und ggf. durch Zu- oder Abschläge an die tatsächlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Wohn- und Geschäftshaus aus ca. 1905 bebaut ist. Die Bebauung weist einen durchschnittlich gepflegten Zustand auf, es wird eine weitgehend zweckmäßige Ausstattung zugrunde gelegt. Im Gebäude befinden sich 30 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten, welche alle vermietet sind.

Das Grundstück befindet sich in einer guten und sehr gefragten, aber lärmbeeinträchtigten Wohnlage im Ortsteil Charlottenburg des Verwaltungsbezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin mit guten Anbindungen an den ÖPNV und den Individualverkehr.

Immobilien dieser Art werden nach Ertragswertüberlegungen beurteilt, da hier Renditegesichtspunkte im Vordergrund stehen. Ausgangswert zur Verkehrswertermittlung ist daher der ermittelte Ertragswert (6.863.000,00 €).

Marktberichte:

Im *Immobilienmarktbericht 2024/2025* des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin werden für das Jahr 2024 folgende Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 mit normalen Bauzustand veröffentlicht (Kaufpreisangaben jeweils bezogen auf die Geschossfläche bzw. auf das Vielfache der Jahresnettomiete (JNKM)):

City: 966,00 €/m² - 2.360,00 €/m², i. M. 1.560,00 €/m²
(22,4-fach der JNKM)

Gemäß dem von Engel & Völkers Commercial herausgegebenen *Marktreport 2025/2026 Berlin* werden in Abhängigkeit von der stadträumlichen Lage folgende Kaufpreise bzw. Vervielfältiger des Jahresrohertrages für Wohn- und Geschäftshäuser für das Jahr 2025 angegeben:

Engel & Völkers 2025, Berlin, einfache Lagen:	16,0 - 22,0-fach 1.600 €/m ² - 2.000 €/m ²
mittlere Lagen:	20,0 - 25,0-fach 1.900 €/m ² - 2.300 €/m ²
gute Lagen:	20,0 - 28,0-fach 2.200 €/m ² - 2.800 €/m ²
sehr gute Lagen:	23,0 - 35,0-fach 2.800 €/m ² - 4.000 €/m ²

Das Wertermittlungsgrundstück liegt gemäß grafischer Darstellung der Lagewertigkeiten im zuvor zitierten Marktbericht in einer sehr guten Wohnlage.

Kaufpreissammlung des GAA Berlin:

Im Rahmen der Wertermittlung erfolgte am 27.02.2026 eine Onlineabfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) für Kaufpreise bezüglich „bebauter Grundstücke“ in Berlin.

Es wurden folgende Auswahlkriterien festgesetzt:

Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf
Stadträumliche Wohnlage:	gute Lage
Baujahr:	bis 1918
Auswertungszeitraum:	ab 07.2024
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, Mietwohnhaus; Wohn- und Geschäftshaus, Wohn- und Geschäftshaus mit Läden/Büroflächen/Praxisräumen

Mit diesen Eingabeparametern wurden 23 Treffer mit folgenden Eckdaten erzielt:

Zeitraum der Verkäufe:	04.07.2024 bis 05.01.2026
Baujahr der Bebauung:	1887 - 1918
Kaufpreise:	1.386 €/m ² - 3.076 €/m ² wertrelevante Geschossfläche (i.M. 1.958 €/m ²)
Vervielfältiger:	22,0-fach bis 34,3-fach (von 15 auswertbaren Kauffällen) (i.M. 25,7-fach)

Die recherchierten Kauffälle eignen sich aufgrund einer eingeschränkten Vergleichbarkeit im gegebenen Immobiliensegment nicht zu einer Vergleichswertermittlung nach §§ 24 - 26 ImmoWertV und dienen im vorliegenden Fall lediglich zu Plausibilisierungszwecken.

Der ermittelte Ertragswert des Grundstücks (6.863.000,00 €) entspricht einem Preis von rd. 2.739,00 €/m² zugrunde gelegter Wohn-/Nutzfläche (2.505,74 m²), rd. 1.896,00 €/m² zugrunde gelegter Geschossfläche (rd. 3.620,00 m²), dem 21,7-fachen des angesetzten Jahresrohertrages (315.704,00 €) sowie einer Rendite von rd. 4,6 % bezogen auf den angesetzten Jahresrohertrag. Er liegt somit hinsichtlich des Flächenpreises (Geschossfläche, Wohnfläche) und der Vervielfältiger im Rahmen der vorstehenden Veröffentlichungen bzw. der Kaufpreisabfrage.

Zusammenfassung:

Der ermittelte Ertragswert liegt im Rahmen der aufgeführten Veröffentlichungen bzw. der recherchierten Vergleichspreise.

Die grundstücksspezifischen Eigenschaften, wie die Lage und Größe des Objektes, der bauliche Zustand, die Marktlage sowie die Ertragssituation wurden im Rahmen der (angesetzten) Erträge, der Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall können aufgrund Nichtzugänglichkeit keine Angaben zum Zustand und zur Ausstattung der Wohnungen und Gewerbeeinheiten gemacht werden.

Um die hierdurch bestehenden Unsicherheiten entsprechend zu berücksichtigen, wird der Ertragswert des Grundstücks um rd. 5 % auf 6.500.000,00 € gemindert, um den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB zu erhalten.

9.3 Verkehrswert des Grundstücks:

6.500.000,00 €
(i.W.: sechs Millionen fünfhunderttausend EURO)

9.4 Wertrelationen:

- Ertragsfaktor	Verkehrswert / Rohertrag:	20,59 - fach
- Gebäudefaktor	Verkehrswert / Wohnfläche: rd.	2.594,00 €/m ²
- Verhältniszahl	Verkehrswert / Ertragswert:	0,95
- Rendite am Rohertrag	Jahresrohertrag / Verkehrswert:	4,86 %
- Rendite am Reinertrag	Jahresreinertrag / Verkehrswert:	4,03 %

HINWEIS:

Aktuell sind große Risiken für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung zu sehen, vornehmlich aufgrund des Krieges in der Ukraine sowie sich zuspitzender geopolitischer Konflikte, insbesondere zwischen der NATO und Russland, der Energiekrise, dem weiteren Verlauf der Corona-Pandemie sowie den andauernden Lieferengpässen. Weiterhin ist eine Investitionszurückhaltung der Unternehmen zu beobachten. Auch die in vielen Ländern vorherrschende hohe Inflation und die - daraus resultierend - zu erwartende Anhebung des Leitzinses durch die jeweiligen Zentralbanken könnte einen negativen Einfluss auf die Konjunktur haben. Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind bislang nicht absehbar und bleiben abzuwarten.

Zur Bewertung vorliegende Unterlagen:

Von der Auftraggeberin wurde der betreffende Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt.

Eine undatierte Mieterliste sowie diverse Grundrisse unterschiedlichen Datums und ein Energieausweis konnten am 08.01.2026 von der zuständigen Hausverwaltung erlangt werden.

Am 27.02.2026 erfolgte eine Onlineabfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) für Kaufpreise bezüglich „bebauter Grundstücke“ in Berlin.

Weitere Informationen zum Objekt wurden schriftlich, telefonisch sowie per Internet eingeholt.

Beantwortung der gestellten Fragen:

a) Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.

b) Verwalter ist die:

Real 22 A & P Management GmbH
Wachsmuthstraße 4 in 04229 Leipzig

c) Siehe beiliegende Mieterliste.

d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.

e) Im Gebäude werden gemäß Mieterliste folgende Gewerbebetriebe geführt:

Vorderhaus	EG mitte	Ilja Gendelmann	Architekt
Vorderhaus	EG links	Blumen Madame	Blumenladen
Vorderhaus	EG rechts	Dr. Claus & Sohn GmbH	Haumeisterservice

f) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden.

g) Ein Energieausweis/Energiepass im Sinne der EnEV wurde zur Verfügung gestellt und ist beiliegend.

Haftungsausschluss:

Bodenverunreinigungen durch Chemikalien etc. oder Altlasten sowie sonstige Verunreinigungen sind hier nicht berücksichtigt. Es wird von normalen Verhältnissen ausgegangen und davon, dass es sich nicht um kontaminierte Böden handelt. Wertbeeinflussende Umstände, die sich aus den Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998, rechtskräftig seit dem 01.03.1999 ergeben, sind nicht berücksichtigt.

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelaufstellung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Es wird demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln übernommen, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Schwamm- und Schädlingsbefall sind altersbedingt nicht auszuschließen. Die Verwendung von asbesthaltigen sowie umwelt- und gesundheitsgefährdeten Baustoffen und Materialien ist nicht auszuschließen.

Die Bebauung wurde stichprobenartig von innen besichtigt. Mängel sind in diesem Gutachten nicht ausdrücklich aufgenommen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht. Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren erhoben und bezahlt sind sowie die Bebauung in Bezug auf alle planungsrechtlichen Belange sämtlichen Anforderungen voll und uneingeschränkt genügt und die im Wertermittlungsobjekt zugrunde gelegten Nutzungsarten bauordnungsrechtlich zulässig sind.

Sollten sich anhand eines örtlichen Aufmaßes andere als die hier zugrunde gelegten Wohn- und/oder Nutzflächen, Brutto-Grundflächen, Geschossflächen und GFZ ergeben, ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren.

Das Gutachten ist für die Auftraggeber bestimmt, es wurde nach bestem Wissen ausschließlich für den im Gutachten beschriebenen Zweck erstellt. Eine Haftung des Unterzeichners gegenüber Dritten ist jedoch ausgeschlossen. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Gutachtens inklusive seiner Anlagen - oder Teilen daraus - ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung - soweit zutreffend: (in der jeweils aktuellen Fassung)

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| • Bürgerliches Gesetzbuch | (BGB) |
| • Baugesetzbuch | (BauGB) |
| • Wohnungseigentumsgesetz | (WoEigG) |
| • Erbbaurechtsgesetz | (ErbbaurechtRG) |
| • Baunutzungsverordnung | (BauNVO) |
| • Bauordnung Berlin | (BauOBln) |
| • Immobilienwertermittlungsverordnung | (ImmoWertV) |