



Gutachten Nr. 06625/26

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Grundstück
Pestalozzistraße 22
in 10625 Berlin-Charlottenburg

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 29. April 2026

Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Aktenzeichen: 70 K 3/26

Ortsbesichtigung: Mittwoch, den 29. April 2026
Mittwoch, den 13. Mai 2026

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße:	877,00 m ²
Gebäudeart/Bebauung:	Wohn- und Geschäftshaus
Gebäudezustand:	durchschnittlich
Baujahr:	ca. 1895
Denkmalschutz:	nein
Gebäudegliederung:	Vorderhaus, linker Seitenflügel, Gartenhaus
Nebengebäude:	nein
Abgeschlossenheits- bescheinigung AB:	liegt nicht vor
Anzahl Wohnungen:	34, inkl. Dachgeschoss
Anzahl Gewerbe:	2
Anzahl Wohnung im DG:	2
Geschossfläche rd.:	3.329,00 m ² , siehe Punkt 2.3. im Gutachten
anrechenbare	
Wohn-/Nutzfläche rd.:	2.430,00 m ² , siehe Punkt 2.3. im Gutachten
Verfügbarkeit:	überwiegend vermietet, siehe auch Punkt 2.3 im Gutachten

Ergebnisse

Verkehrswert/Marktwert:

6.200.000,00 €

PDF-Ausfertigung
14059 Berlin-Charlottenburg
21. Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Kataster und Grundbuch.....		5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....		5
2.3. Bebauung und Verfügbarkeit, Mietverhältnisse.....		8
2.4. Bewertungsverfahren.....		10
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung.....		11
4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung.....		15
5. Vergleichswertverfahren.....		19
5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht.....		19
5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte - MWGH.....		21
5.3. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit.....		22
5.4. Anpassungen.....		23
5.5. Ermittlung Vergleichspreis.....		27
5.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		30
5.7. Zusammenfassende Feststellung.....		31
6. Verkehrswert.....		32
7. Erklärung des Sachverständigen.....		33
Literaturangaben und Anhang.....		34 ff.

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der der Abteilung 70 K des Amtsgerichts Charlottenburg vom 20. März 2026 wurde der Unterzeichnete zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Grundstück

Pestalozzistraße 22 in 10625 Berlin-Charlottenburg

zu erstellen.

Die Bebauung des Grundstückes besteht aus einem unterkellerten, fünfgeschossigen Gebäude zzgl. teils ausgebautem Dachgeschoss und wurde zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag (WST/QST) zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt. Die Grundstücksbebauung erfolgte ca. 1895 (lt. Bauakte).

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 70 K 3/26 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **29. April 2026**.

Der Wertermittlungsstichtag (WST) ist gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag (QST) ist gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Soweit nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist, entspricht der Qualitätszustand dem Wertermittlungsstichtag.

Zur Vorbereitung des Gutachtens setzte der Unterzeichnete für den 29. April 2026 eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 10. April 2026 informiert. Zusätzlich erfolgte eine weitere Besichtigung am 13. Mai 2026.

Am Ortstermin waren anwesend:

29. April 2026:

- Vertreter der Gläubigerin,
- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichnender Sachverständiger

13. Mai 2026:

- kurzzeitig Mieter des Gebäudes (informiert über Aushang),
- Mitarbeiter des Büro Dipl.-Ing. Bachmann

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

² § 194 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den 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.

An den Terminen war die stichprobenartige Besichtigung von drei Wohnungen (1 x Vorderhaus und 2 x Hinterhaus) sowie einer Gewerbeeinheit möglich. Zudem konnten die Hauseingänge und Treppenhäuser, der vordere Hofbereich und teils der Keller besichtigt werden.

Das Dachgeschoss sowie die übrigen Wohnungen des Grundstückes war nicht zugänglich. Wertbeeinflussende Ausstattungsbelange von nicht zugänglichen Bereichen richten sich nach sachverständigen Erfahrungssätzen anhand der Außenbesichtigung sowie den eingeholten Informationen aus der Bauakte.

Das an den Ortsterminen angefertigte und dem Gutachten beigelegte Bildmaterial soll nachfolgend zur Veranschaulichung dienen.

Das Amtsgericht Charlottenburg stellte zur Vervollständigung der Unterlagen eine Fotokopie des Grundbuches zur Verfügung.

Zudem wurde vom Unterzeichneten von den Beteiligten angefordert bzw. folgende Fragen gestellt:

- aktuelle Ertragsliste (Miethöhe, Mietfläche, Mieternamen, Dauer des Vertragsverhältnisses)
- Energieausweises
- sonstigen baulichen Unterlagen (Grundrisse, Schnitt, Flächennachweise),
- bestehen Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen, ökologische Altlasten,
- besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBinG

Die angeforderten Unterlagen wurden größtenteils nicht zur Verfügung gestellt. Die Gläubigerin stellte zur Verfügung:

- Ertragsliste (vom Juli 2025, veraltet)

Beim Bauaufsichtsamt Charlottenburg-Wilmersdorf konnten am 21. April 2026 die Bauakten ausgewertet werden. Die dem Gutachten anliegende Bauzeichnungen wurden hieraus als Kopie beschafft.

Baubehördliche Belange wurden beim zuständigen Stadtplanungsamt sowie bei der Bauaufsicht erörtert.

Zudem wurde das Baulastenblatt beim Bezirksamt (Herr Steuer) abgefragt.

Weitere behördliche Auskünfte, u.a. bzgl. des Bau- und Planungsrechts, konnten über das Geoportal Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Erfahrung gebracht werden.³

Hinsichtlich des aktuellen Bodenrichtwertes sowie aktueller Kaufpreise wurden weitere Informationen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, eingeholt.

³<https://gdi.berlin.de/viewer/main/>; Stand April 2026

Die vorhandenen Unterlagen sind im Zusammenhang mit der durchgeführten Ortsbe-
sichtigung für das zu erstellende Gutachten ausreichend. Durch die Auswertung der
Unterlagen, der eingeholten Informationen und beschafften Daten sowie des persön-
lichen Augenscheins lassen sich zur Sache selbst die folgenden Feststellungen treffen:

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Kataster und Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück ist lt. Ausdruck vom 17. Februar 2026 beim Amtsge-
richt Charlottenburg im Grundbuch von Stadt Charlottenburg unter Blatt 33814 einge-
tragen.

Katastermäßig liegt das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Charlottenburg
in der Flur 5 auf folgendem Flurstück mit folgender Größe:

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
3185/9	Gebäude- und Freifläche Pestalozzistraße 22	877,00
Summe		877,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **877,00 m².**

In der Ersten Abteilung des Wohnungsgrundbuches ist unter der lfd. Nr. 6 die Eigentü-
merin eingetragen.

In der Zweiten Abteilung des Grundbuches sind folgende Lasten und Beschränkungen
enthalten:

- lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernheizleitungsrecht)
lfd. Nr. 5: Anordnung der Zwangsversteigerung

Vorstehende Eintragung bleibt im vorliegenden Bewertungsfall (Zwangsversteige-
rungssache) unberücksichtigt.

2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP)⁴ von Berlin ist die hier anstehende Gegend als
"Wohnbaufläche W 1" und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) > 1,5
verzeichnet.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes ist das Grundstück im übergeleiteten Baunut-
zungsplan als "allgemeines Wohngebiet" verzeichnet. Die zulässige Bebauung richtet

⁴ FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441)

sich zum Bewertungsstichtag nach der Baustufe V/3. Bei einer möglichen fünfgeschossigen Bebauung beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 (bebaubare Fläche); die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,5. Fluchtlinien (Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie) sind förmlich festgestellt. Bei vorstehenden Festlegungen handelt es sich um geltendes Recht (qualifizierter Bebauungsplan).

Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass zukünftig die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden.

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Sanierungsgebietes.

Es liegt jedoch in einem Bereich eines Erhaltungsgebietes, hier der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Abs. 1, Satz 1, Nr. 2 BauGB.

Festlegung:	22. Juni 2021
Gebietsname:	Karl-August-Platz
Baugesetzbuch:	§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Inhalt:	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschuttsatzung)

Eine Milieuschuttsatzung bewirkt zunächst, dass Modernisierungen, die über den zeitgemäßen Ausstattungszustand und über den üblichen Standard hinausgehen, durch die Baubehörde unterbunden werden können. Generell sind Modernisierungen im Gebiet einer Milieuschuttsatzung anzeigepflichtig. Die Modernisierung muss jedoch immer ohne Auflagen genehmigt werden, wenn damit der "zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung" hergestellt wird. Das ist zumindest in Berlin Zentralheizung und ein Bad in der Wohnung. Zudem ist zu beachten, dass auch Umwandlungen in Eigentumswohnungen vom Bezirksamt genehmigt werden müssen (Umwandlungsverordnung).

Abgeschlossenheitsbescheinigung und Bildung von Wohnungseigentum

Eine Abgeschlossenheit liegt lt. Bauakte nicht vor.

Es gilt:

- WEG-Aufteilungsverbot in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten:

Die Verordnung gemäß § 250 Abs. 1 S. 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (Umwandlungsverordnung) dient dem Schutz der Mieter vor Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Sie trat am 7. Oktober 2021 in Kraft.

Genehmigungspflicht: Durch die Verordnung wird in ganz Berlin ein Genehmigungsvorbehalt für die Aufteilung von Wohngebäuden in Wohnungseigentum eingeführt. Die Umwandlung ist somit nicht mehr ohne Weiteres möglich, sondern genehmigungspflichtig.

Anwendungsbereich: Die Genehmigungspflicht greift in der Regel bei Bestandswohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen.

Die ursprünglich bis Ende 2025 befristete Verordnung wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (GVBl.) Nr. 34 vom 28.11.2025, S. 576 um weitere 5 Jahre bis zum 31.12.2030 verlängert.

Die Verordnung hat in Berlin zu einer deutlichen Reduzierung der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen geführt.

- Mietpreisbremse:

In ganz Berlin gilt aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage weiterhin die sogenannte Mietpreisbremse nach § 556d BGB (Mietenbegrenzungsverordnung). Bei der Wiedervermietung einer Wohnung ist deshalb die zulässige Miete bei Mietbeginn entsprechend den Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch begrenzt. Die dazugehörige Verordnung wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (GVBl.) Nr. 34 vom 28.11.2025, S. 577 um weitere 4 Jahre bis zum 31.12.2029 verlängert.

Soziale Stadt (Quartiersmanagementgebiet)

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Quartiersmanagementgebietes.

Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis befinden sich keine Eintragungen.

Sonstige privatrechtliche Bindungen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgaberechtlichen Zustand ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Die Pestalozzistraße ist eine voll ausgebaute Straße, so dass nachfolgend davon ausgegangen wird, dass die Straße im Sinne der §§ 123 ff BauGB und der §§ 15 ff des Erschließungsbeitragsgesetzes⁵ aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen ist und dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig keine Erschließungsbeiträge und Straßenausbaubeiträge mehr anfallen.

Weitere nichtsteuerliche Abgaben wie unter anderem Umlegungsausgleichsleistungen, Ausgleichsbeträge, Ablösebeiträge oder Ablösungsbeträge sind nicht bekannt.

Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in der Berliner Denkmalliste eingetragen. Es besteht somit kein Denkmalschutz (Einzeldenkmal oder Bestandteil eines Denkmalbereiches). In der näheren Umgebung - hier u.a. westliche Nachbargrundstücke - befinden sich jedoch unter Denkmalschutz stehende Anlagen bzw. Gebäude, aus denen sich ggf. aufgrund des Umgebungsschutzes bauliche Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt ergeben könnten. Allerdings wird sachverständig eingeschätzt, dass hiervon keine Auswirkungen auf den Verkehrswert abzuleiten sind.

Altlasten

Die Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Augenscheinlich und nach Studium der Bauakte liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, die jedoch nicht ohne weitergehende Untersuchungen ausgeschlossen werden können. Bei der Bewertung wird Belastungsfreiheit unterstellt.

Baugrund

lt. Baugrundkarte: berlintypisch tragfähiger Baugrund bei 0 - 2 m

2. 3. Bebauung und Verfügbarkeit, Mietverhältnisse

Das Grundstück ist mit einem fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus zzgl. teils ausgebauten Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude ist unterkellert.

Die Wohn-/Nutzflächen des Gebäudes werden aus dem in der Bauakte zur Verfügung stehenden Flächennachweis übernommen bzw. ermittelt. Hilfsweise stehen Angabe aus der Ertragsliste zur Verfügung.

Es wird Bezug genommen auf die etagenweise realisierbare und vorhandene wertrelevante Geschossfläche, die hier ab dem Erdgeschoss identisch ist mit der Geschossfläche.

⁵ Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. 1995 S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 43 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)

Nachstehende Angaben zur wertrelevanten Geschossfläche (wertGF) sowie zur Wohnfläche (WF) wurden überschlägig ermittelt aus den Unterlagen, die aus der Bauakte hervorgehen.

Die wertGF gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die wertrelevante Geschossfläche beinhaltet gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin bei Mehrfamilienhäusern / Ertragsobjekten alle Vollgeschosse sowie zusätzliche wertrelevante Flächen in ausgebauten Dach- und Kellergeschossen.

Die wertGF wird nachfolgend mit dem durchschnittlichen Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / wertrel. GF mit 73/100 angesetzt.⁶

Die Wohnfläche wird zudem anhand der Unterlagen und überschlägig aus den Grundrissen überprüft. Eine detaillierte Nutzflächenermittlung oder ein Aufmaß liegt nicht vor. Änderungen bleiben hier vorbehalten.

Etage / Lage / Nr. lt. Aufteilungsplan	Nutzung / Verfügbarkeit: überwiegend vermietet	wert GF	Wohn-/Nutz- fläche, ca. in m²
Kellergeschoss	u.a. Lagerräume, Technikräume, Hausanschlussraum		0,00
Erdgeschoss	Gewerbe und Wohnen	624,07	455,57
1. Obergeschoss	Wohnen	624,07	455,57
2. Obergeschoss	Wohnen	624,07	455,57
3. Obergeschoss	Wohnen	624,07	455,57
4. Obergeschoss	Wohnen	624,07	455,57
Dachgeschoss	2 Wohnungen	209,01	152,58
Summe wertGF ohne KG/DG		3.329,36	
Summe Wohn-/Nutzfläche			2.430,43
Kellergeschoss	Heizungskeller, Öltankraum, Hausanschlussraum, Geräte- und Maschinenraum		
Erdgeschoss	Vorderhaus: 2 Gewerbe, 4 Wohnungen		
1. Obergeschoss	6 Wohnungen		
2. Obergeschoss	6 Wohnungen		
3. Obergeschoss	8 Wohnungen		
4. Obergeschoss	8 Wohnungen		
Dachgeschoss	2 Wohnungen		

Tab. 2, Aufteilung gemäß Ertragsliste

Das Gebäude ist gemäß Ortsbegehung (größtenteils) vermietet. Aktuelle Mietangaben liegen nicht vor. Die lt. Tab. 2 dargestellte Aufteilung kann von der derzeitigen Nutzung abweichen.

⁶ Immobilienmarktbericht 2024/25 des Gutachterausschusses Berlin, Seiten 17, 45

2.4. Bewertungsverfahren

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das

- Vergleichswertverfahren⁷,
- Ertragswertverfahren⁸,
- Sachwertverfahren⁹

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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert bildet das Marktgeschehen gut ab und wird aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Vergleichsobjekte und das Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Als ausreichend gilt hierbei eine Forderung von ca. 5 bis 10 Fällen.¹⁰

Es ist zulässig, auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten heranzuziehen, wenn sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Vergleichspreise finden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. Ertragsfaktor, Gebädefaktor) zur Anwendung kommen. Der Vergleichswert ergibt sich dann z.B. durch eine Vervielfachung des jährlichen Ertrags des Bewertungsobjektes mit dem Vergleichsfaktor.

Die Wertermittlung für Eigentumswohnungen aber auch für typisierte Gebäude, wie u.a. Reihenhäuser, erfolgt regelmäßig im Vergleichswertverfahren. Als Bezugseinheit ist hier der Preis pro m² Wohn- oder Geschossfläche (€/m²) als marktorientiert anzusehen.

Als Datenquelle ist insbesondere die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung zu benennen. Unterstützend können hilfsweise auch weitere Datenquellen, z.B. Veröffentlichungen von renommierten Immobiliengesell-

⁷ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁸ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

¹⁰ Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017, Seite 1374,

Anm. des Unterzeichneten hierzu: Die Forderungen aus rein statistischer Sicht nach ca. 30 + Fällen ist im Rahmen eines SV-Gutachtens regelmäßig nicht zu erfüllen. Entscheidend ist die hinreichende Übereinstimmung bzw. Genauigkeit, die mittels einfacher statistischer Verfahren (Standardabweichung, Berechnung des mittleren Fehlers des Mittelwerts) geprüft werden kann.

schaften bis hin zu eigenen Auswertungen von Angebotspreisen, herangezogen werden.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren dient regelmäßig dann als Grundlage, wenn für die Wertbeurteilung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Häufigste Anwendungsbeispiele sind hier Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser und/oder Sonderimmobilien (Hotels, Gewerbebauten). Aktuelle und überprüfbare Mietangaben stellen hier eine Voraussetzung dar.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert (Bodenwert, Herstellungskosten) von maßgebender Bedeutung ist. Hier sind insbesondere eigengenutzte Objekte, wie Einfamilienwohnhäuser, zu benennen. Renditegesichtspunkte sind hier von untergeordneter Bedeutung.

Auswahl des Bewertungsverfahrens

Nachfolgend kommt das Vergleichswertverfahren durch eine Überprüfung von Preisen vergleichbarer Wohn- und Geschäftshäuser dieser Art und Lage zur Anwendung. Auf die Ermittlung des Ertrags- und Sachwertes kann verzichtet werden, da im vorliegenden Fall (es liegen keine aktuellen, prüfbaren Ertragsangaben vor) über das Ertrags- und Sachwertverfahren auf dem Berliner Markt keine marktgerechten Ergebnisse erzielt werden.

Zunächst wird das Objekt der Lage nach beschrieben. Anschließend erfolgt eine kurze Baubeschreibung.

3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

Objektadresse:

Pestalozzistraße 22 in 10625 Berlin,
Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil: Charlottenburg

Baublock:

Weimarer Straße, Goethestraße, Leibnizstraße und Pestalozzistraße

das Objekt liegt hierbei an der nördlichen Straßenseite der Pestalozzistraße, unweit nördlich der Weimarer Straße

Straße:

innerörtliche Anwohnerstraße, zweispurig ausgebaut und im Objektbereich teils als verkehrsberuhigte Zone mit 5 km/h angelegt, sonst Zone 30 km/h; Asphaltbelag bzw. Betonpflasterung,

	die Straßen werden von Alleebäumen gesäumt
Pkw-Stellplätze:	Parken innenstadttypisch sehr stark frequentiert, es besteht Parkraumbewirtschaftung
Fußweg:	vorhanden
Radweg/Radstreifen:	nicht vorhanden, jedoch auf der Leibnizstraße
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Verkehrsaufkommen/ Immissionen:	grundsätzlich gering; temporär erhöhter Durchgangsverkehr, ansonsten typisch-innerstädtische Immissionen (Nachbarschaft, Bebauungsdichte, Gastronomie im Umfeld), zudem Kirche und Wochenmarkt am Karl-August-Platz, wohnwertbeeinflussende Lärmimmissionen lassen sich über die strategischen Lärmkarten nachweisen, die Strategische Lärmkarte GesamtlärmindeX LDEN (Tag-Abend-Nacht-LärmindeX) Summe KFZ-, Flug- und Schienenverkehr 2017 zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt außerhalb störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden hier grundstücks- und wohnungsbezogen überwiegend < 50 db (A), teils 50- 55 db (A) nachgewiesen; auch die Strategische Lärmkarte L DEN Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 zeigt keine hiervon erheblich abweichenden Werte, <i>Anhaltspunkt für besonders ruhige Lage: < 50 db (A)</i>
umliegende Bebauung:	überwiegend fünf- bis siebengeschossige Wohnhäuser, in geschlossener Bauweise als Altbauten oder Wiederaufbauten bzw. Neubauten, vermehrt gewerbliche Nutzung in den EG-Zonen, unweit in westlicher Richtung liegt der begrünte Karl-August-Platz mit der Trinitatiskirche

Belebensstrukturen:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und eine Vielzahl von Fachgeschäften sind gut fußläufig erreichbar und befinden sich im Wohnumfeld, wie auf der Kantstraße und Leibnizstraße, Wochenmarkt auf dem Karl-August-Platz,

die Wilmersdorfer Straße als übergeordnete Einkaufsstraße ist ca. 500 m entfernt

öffentlicher Personen-
nahverkehr :

U-Bahnhof Wilmersdorfer Straße ca. 500 m entfernt;
S-Bahnhof Charlottenburg ca. 650 m entfernt;

U.a. Buslinien M49 und X34 auf der Kantstraße,
ca. 500 m entfernt, Buslinie 101 auf der Leibnizstraße
ca. 300 m entfernt;

Individualverkehr:

gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz,
Autobahnanschlussstelle Messedamm zur A 100
ca. 2,5 km entfernt

Entfernung zum
Breitscheidplatz:

ca. 2,0 km (Straße)

Entfernung zum
Brandenburger Tor:

ca. 6,0 km (Straße)

öffentliche Grünzonen:

innerstädtisch begrünt, u.a. der Karl-August-Platz ca. 150
m entfernt; Lietzenseepark ca. 1,5 km entfernt

Schule/Kita:

Kita u.a. in der Leibnizstraße, ca. 200 m entfernt; Schule
u.a. in der Goethestraße, ca. 400 m entfernt

demographische Angaben¹¹:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
351 - 450 (2024)	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 380 - 513 Zeilenrandbauweise: 156 - 184
<i>Einwohner 2015 / 2020</i>	
330.000 / 341.000	3.610.000 / 3.770.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2021 bis 2040</i>	
+ 2,6	5,00
Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil
Status/Dynamik-Index 2025 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil

Tab. 3

makroökonomische und wertrelevante Daten¹²:

Charlottenburg-Wilmersdorf (Bezirk / Berlin)	
Fläche	64,72 km ² (891,7 km ²)
Arbeitslosenquote 2024	9,0 (9,7)
Charlottenburg, PLZ 10625 (Bezirk / Berlin)	
durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt	3.600 €/Monat (4.111 / 4.021)

Tab. 4

Beurteilung Lagequalität:

gefragte, innerstädtische und zentrale Berliner Wohn- und Geschäftsgegend mit guter Infrastruktur,

stadträumlich - gemäß Mietspiegel 2024 - ist die Lage als „gut“ einzustufen; westlich vom Karl-August-Platz

¹¹ - <https://gdi.berlin.de/viewer/main/>; Stand April 2026

- [Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040](#), <http://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdate/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040/>
Stand Dezember 2022

¹² - Wohnmarktreport Berlin 2025, 21. Auflage, CBRE GmbH, Stand 2024

- https://de.wikipedia.org/wiki/Bezirk_Charlottenburg-Wilmersdorf
- <https://de.wikipedia.org/wiki/Berlin>

befinden sich auch größere Gebiete einer mittleren Wohnlage

Grundstückszuschnitt:

annähernd rechteckig;

Grundstücksfront ca. 19,70 m

Grundstückstiefe ca. 44,50 m

Grundstückstopografie:

grundsätzlich eben

Einfriedung:

hofseitig bauzeitübliche / ortsübliche Innenhofabgrenzung

Grundstücksfreiflächen:

1. Innenhof: Beton, Altzustand, Fahrradständer, freier Standort Mülltonnen

2. Hinterhof: kein Zugang

Versorgungsleitungen:

Strom, Wasser, Gas, Kabelanschluss und Kanalisation sind dem Vernehmen nach entlang der Straßen geführt und sind bzw. können in den entsprechenden Hausanschlüssen auf das Grundstück geführt werden

Entwicklungszustand:

Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 (Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind)

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

- nach stichprobenartiger, kurzer Innenbesichtigung, anhand der Bauakte und nach Erfahrungssätzen -

ROHBAU

=====

Gebäudeart:

Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr:

ca. 1895;

Sanierungen mit Einbau von Bädern bzw. WC's von ca. 1965 bis 1974;

Dachgeschossausbau ca. 1995

Bauweise:	geschlossen
Gebäudegliederung:	Vorderhaus, linker Seitenflügel, Gartenhaus
Konstruktion:	Mauerwerkskonstruktion - tragende Wände und aussteifende Wände aus Ziegelmauerwerk, nach Erfahrungssätzen / Grundrissen ca. 25 - 77 cm dick, Trennwände als Plattenwände oder aus Mauerwerk ca. 5 - 13 cm dick; partiell bauzeitbedingte (Grund-) Feuchte im Keller
Fassade:	straßenseitig helle, zweifarbige Putzfassade im durchschnittlichen Zustand; Bossenputzstrukturen im Bereich 1. OG; vom 1. bis 3. OG Balkone, im Erdgeschoss zwei Ladeneinheiten mit direktem Straßenzugang; hofseitig heller, zweifarbiger Fassadenputz, durchschnittlicher Zustand; es sind nur partielle, kleinere Fassaden- bzw. Putzbeschädigungen erkennbar, überwiegend als Verwitterungserscheinungen;
Decken:	nach Erfahrungssätzen massive Decken über dem Sockelgeschoss/Keller (Kappendecke oder Stein-Eisen-Decke), sonst nach Erfahrungssätzen Holzbalkendecke
Dach:	Berliner Dach in zimmermannsmäßiger Konstruktion, augenscheinlich Dacheindeckung (Ziegel oder Schindeln auf den Schrägen und Dachbahnen auf dem Plateau); im Bereich Vorderhaus und Seitenflügel mit zwei Wohnungen ausgebaut; hier Dachschrägenfenster und zwei Terrassen zur Straße integriert
Erschließung/Treppen:	es sind drei Treppenhäuser (im Vorderhaus, Seitenflügel und im Quergebäude) im Haus vorhanden,

in den Hauseingängen Fliesenboden o.ä., im Vorderhaus zudem dezente Wandverzierungen und Stuckdecken;

Treppenhäuser mit eingestemmter Holztreppe, PVC-Belag;

Holzgeländer und Traljen; Wandanstriche, Einfachverglasung, teils beschädigte Traljen

Hauseingänge und Treppenhäuser sind normal gepflegt, punktuell besteht ein Reparaturrückstau, teils Putzschäden

separater Treppenabgang in den Keller

Aufzug:

nicht vorhanden

Geschosse:

Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. - 4. Obergeschoss, teil ausgebautes Dachgeschoss

Zusammenstellung: vorhandene Maße der baulichen Nutzung

Wohn- /Nutzfläche (Wfl./Nfl.), ca. in m ²	2.430,00
Grundfläche (GR) EG, ca., in m ²	624,07
Geschossfläche (GF), ca., wertrelevant, in m ²	3.329,00
Grundstücksfläche, in m ²	877,00
Geschossflächenzahl (GFZ = GF/Grundstücksfläche), ca.	3,8

Tab. 5

Anmerkung: Die Beschreibung der Räumlichkeiten basiert auf den besichtigten Örtlichkeiten bzw. den anliegenden Grundrissplänen. Vorgenommene Raumteilungen oder Änderungen gegenüber dem Planmaterial bleiben vorbehalten. Die Grund- und Geschossfläche wurde den Bauakten / amtlichen Flächennachweis entnommen und nach überschlägiger Überprüfung als plausibel angesehen.

Gemäß Ertragsliste ergibt sich eine Wohn-/Nutzfläche von 2.226,03 m².

INNERER AUSBAU

=====

Gliederung:

Etage / Lage / Nr. lt. Aufteilungsplan	Nutzung / Verfügbarkeit: überwiegend vermietet / ca. Nutzfläche
Kellergeschoss	Heizungskeller, Öltankraum, Hausanschlussraum, Geräte- und Maschinenraum
Erdgeschoss	Vorderhaus: 2 Gewerbe /48 - 64 m ² , 4 Wohnungen/ 43 - 73 m ²
1. Obergeschoss	6 Wohnungen / 37 - 111 m ²
2. Obergeschoss	6 Wohnungen / 39 - 127 m ²
3. Obergeschoss	8 Wohnungen / 39 - 68 m ²
4. Obergeschoss	8 Wohnungen / 37 - 61 m ²
Dachgeschoss	2 Wohnungen / 87 - 99 m ²

Tab. 6

AUSSTATTUNG

Fußboden:	überwiegend Ziegelstein im Keller; ansonsten Dielen, Laminat, ggf. Parkett im Vorderhaus, unterschiedliche Qualität in den Ausführungen
Wände:	im Keller unverputztes Mauerwerk, sonst Anstriche / Tapezierungen in den Etagen
Decken:	im Keller Massivdecken; Anstriche bzw. Tapezierungen in den Wohnungen, im Vorderhaus teils auch repräsentativer Stuck
Fenster:	zumeist Isolierverglasung im Vorderhaus; überwiegend ebenfalls Isolierverglasung, teils auch ältere Holzfenster
Türen:	überwiegend Holzzargen, Füllungstüren in den Wohnräumen
Sanitär:	geflieste Bäder, einfach-zweckmäßig; zumeist Einbauwannen oder Duschen, WC-Anlagen unterschiedlicher Art, Waschbecken, Einhandarmaturen; teils auch Handtuchheizkörper ggf. mieterseits teils höherwertigere Sanierungen vorgenommen
Küchen:	je Einheit vorhanden, Linoleumbeläge und teils auch Dielen, Fliesen, Spüle und Herd als Grundausstattung, zudem einfach- funktionelle Einbauküchen, zumeist mieterseits

INSTALLATIONEN

Heizung:	lt. Bauakte: Öl-Zentralheizung ggf. auch Anschluss Fernwärme zumeist Plattenheizkörper / Stahl-/Gussradiatoren und
----------	--

Warmwasser:	Leitungen auf Putz
Elektroinstallation:	dezentral, elektrische Durchlauferhitzer
	gebrauchsfähiger Alzustand, teils Erneuerung der
	Unterverteilung, zentrale Zählerfassung im Keller
Gebäudetechnik:	Klingelanlage, Gegensprechanlage,
Gebäudeausstattung:	Briefkastenanlagen
Wasseruhren:	-

ENERGIEAUSWEIS

wurde nicht zur Verfügung gestellt

ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend handelt es sich um eine bauzeittypisch-solide Bausubstanz, die sich grundsätzlich in einem baualtersgerecht durchschnittlich Unterhaltungszustand befindet.

Die besichtigte Gewerbeeinheit zeigt eine zweckmäßig-modernisierte Altbauausstattung auf. Bei den Wohnungen konnte eine nicht unübliche Bandbreite von "einfachen Altbauwohnungen" über "zweckmäßig saniert" bis zu "modernen Altbauwohnungen mit sehr guter Ausstattung" festgestellt werden.

Reparaturanstau:

- siehe Punkt 5.6. im Gutachten -

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Der Unterzeichnete übernimmt demgemäß keine Haftung bei Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

5. Vergleichswertverfahren

5. 1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht

Die nachfolgenden Ermittlungen basieren auf den Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin in Verbindung mit einer aggregierten Abfrage für Mietwohn- und Geschäftshäuser (MWGH) dieser Art für den Zeitraum der letzten 1 - 2 Jahre, bezogen auf den Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin weist im stichtagsbezogenen Immobilienmarktbericht (veröffentlicht im August 2025, hier nach ImmoWertV maßgeblich) über den Berliner Grundstücksmarkt 2024/25¹³ für Verkäufe von Wohn- und Geschäftshäuser in Altbauten der Baujahre bis 1919, normaler Bauzu-

¹³veröffentlicht im August 2025

stand, Citylage, für das Jahr 2024 folgende Preisspanne bei 76 ausgewerteten Kauffällen aus:

Bandbreite	mtl. Nettomiete in € (ohne Leerstand)*	wertrelevante Geschossfläche in m ²	Kaufpreis in €/m ² wertGF
Max			2.360,00
Min			966,00
Durchschnitt			1.560,00
<i>Vielfaches der Jahresnettokaltmiete</i>			22,40
zum Vergleich: Bewertungsobjekt			
	23.293,25	3.329,00	
Vergleichspreis in Bezug auf das mittlere Preisniveau für das Bewertungsobjekt:			
Max			7.856.440,00
Min			3.215.814,00
Durchschnitt			5.193.240,00
<i>Vielfache</i>			6.261.225,60

Tab. 7

* aus Ertragsliste 2025

Zum Vergleich die Daten aus 2023, damals 82 Kauffälle:

Bandbreite	mtl. Nettomiete in € (ohne Leerstand)*	wertrelevante Geschossfläche in m ²	Kaufpreis in €/m ² wertGF
Max			2.673,00
Min			859,00
Durchschnitt			1.633,00
<i>Vielfaches der Jahresnettokaltmiete</i>			25,90
zum Vergleich: Bewertungsobjekt			
	23.293,25	3.329,00	
Vergleichspreis in Bezug auf das mittlere Preisniveau für das Bewertungsobjekt:			
Max			8.898.417,00
Min			2.859.611,00
Durchschnitt			5.436.257,00
<i>Vielfache</i>			7.239.542,10

Tab. 8

* aus Ertragsliste 2025

Das bedeutet - bezogen auf den Mittelwert / Durchschnitt - ein Preisrückgang von 2023 zu 2024 von rd. - 4,0 %.

Gemäß aktuellen Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über “die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. bis 3. Quartal 2025”¹⁴ blieben die Kaufpreise über das gesamte Marktgeschehen weitgehend konstant. Bei dem Teilmarkt der Wohn- und Geschäftshäuser wurde zwar ein Anstieg der verkauften Objekte verzeichnet, allerdings bei einem nahezu unverändertem durchschnittlichen Preisniveau.

¹⁴ <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse/artikel.174968.php>

5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte - MWGH

Am 08. Mai 2026 wurde in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin die Kaufpreissammlung eingesehen und die nachfolgende Kaufpreisabfrage erstellt.

Folgende Parameter weisen die Vergleichsobjekte auf:

Zeitpunkt:	Verkäufe vom 01.01.2025 bis 29. April 2026
Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf
typische Nutzungsart:	Wohnbebauung
preisbest. Grundstücksart:	Mietwohn- und Geschäftshaus, MWGH (210)
Baujahr:	1880 bis 1919
typische GFZ:	2,50
stadträumliche Wohnlage SW:	7 (gut)

weitere Abkürzungen:	
baulicher Zustand Zs:	1 = gut; 2 = normal; 3 = schlecht
Hz:	Heizung 9 = zentral
BRW:	Bodenrichtwert in €/m ²
stadträumliche Wohnlage SW:	gute (7) Wohnlage
tats. LSZ:	tatsächlicher Liegenschaftszins

Anmerkung hierzu:

Liegenschaftszinssätze (LSZ)¹⁵ sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst werden. LSZ werden von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelt¹⁶. Die Höhe des LSZ ist insbesondere von der Grundstücksart, immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft abhängig. Aufgrund der Methodik seiner empirischen Ableitung werden durch den Zins u.a. auch allgemein zu erwartende Änderungen der Mieterträge, der Bewirtschaftungskosten, steuerlicher Rahmenbedingungen etc. berücksichtigt.

Auswertung:

Fallzahl:	10
Auswahl:	10

Weitere Verkäufe mit o.a. Parametern liegen nicht vor.

Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 10 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

¹⁵ § 14 Abs. 3 ImmoWertV

¹⁶ § 193 Abs. 5 BauGB

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Da-tum	BRW	SW	Hz	Zs	tats. LSZ	Miete Wohn. €/m ²	Miete Ge. €/m ²	wert. GF	Kaufpreis in €/m ² (wertGF)
1	Leibnizstraße	28.03. 2025	5000	7	9	2	3,3	8,49	14,37	3.300	1.879,00
2	Berliner Straße	10.06. 2025	3800	7	9	2				3.995	1.577,00
3	Joachim-Friedrich-Straße	16.06. 2025	4500	7	9	2	3,3			4.020	1.891,00
4	Detmolder Straße	03.07. 2025	4000	7	9	2	3,3	6,56	11,46	1.965	1.794,00
5	Grainauer Straße	02.10. 2025	4000	7	9	2	2,5	7,94	11,40	4.620	1.827,00
6	Brandenburgische Straße	10.12. 2025	4500	7	9	2				2.910	1.684,00
7	Kantstraße	17.12. 2025	5000	7	9	2	3,3	6,68	11,67	3.800	1.711,00
8	Westfälische Straße	17.12. 2025	4500	7	9	2				3.190	1.724,00
9	Krumme Straße	18.12. 2025	5000	7	9	2				2.550	1.386,00
10	Suarezstraße	29.01. 2026	5000	7	9	2	3,7	7,76		2.409	1.723,00

Tab. 9

5. 3. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit

Vorab sind folgende Kauffälle zu eliminieren, da hier ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu vermuten sind bzw. keine hinreichende Vergleichbarkeit gegeben ist:

Eliminierung:

-

Korrekturen:

-

Eine Überprüfung der verbleibenden Vergleichsobjekte ergab Folgendes:

- bauzeittypische Altbauten bis 1918
- durchweg normaler Zustand
- Lage im Erhaltungsgebiet (Milieuschutz), lfd. Nr. 1, 3 und 9
- alles Wohn- und Geschäftshäuser

5. 4. Anpassungen

Unterschiede bezüglich der Zustandsmerkmale (§§ 4 und 5 ImmoWertV), u.a. Lage- und Objektunterschiede, werden - soweit erforderlich - mit Zu- oder Abschlägen gewürdigt. Kann durch eine Anpassung keine Vergleichbarkeit hergestellt werden, ist dieser Fall nicht weiter zu verwenden.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) ¹⁷

Der Gutachterausschuss von Berlin ermittelte per 01. Januar 2026 für die hier anstehende Gegend entlang der Pestalozzistraße einen Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von:

5.000,00 €/m² .

Er bezieht sich auf eine übliche GFZ von 2,5 bei einer W-Nutzung. In der Präambel des Bodenrichtwertes sind W-Gebiete definiert als Wohnbaufläche, evtl. mit geringer anteiliger nicht störender gewerblicher Nutzung.

Eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestätigte, dass in den letzten beiden Jahren der Bodenwert stabil blieb, zuvor aber ab 2023 jährlich um ca. 15 % zurück ging.

Zum Vergleich: Der Bodenrichtwert betrug für diese Lage (W-Gebiete) bei adäquater Ausnutzung:

per 01. Januar 2025:	5.000,00 €/m ²
per 01. Januar 2024:	5.000,00 €/m ²
per 01. Januar 2023:	6.000,00 €/m ²
per 01. Januar 2022:	7.000,00 €/m ²

¹⁷ Anmerkung ImmowertV21:

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen

(1) Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

Bodenwert mittels Bodenrichtwert

Zur baulichen Ausnutzung:

Die bauliche Ausnutzung des hier zu bewertenden Grundstückes ist mit einer GFZ von rd. 3,8 (siehe Tab. 5) gegenüber den Grundstücksüberbauungen des Bodenrichtwertes mit einer GFZ von 2,5 höher. Da das Maß der baulichen Ausnutzung sich auf die Höhe des Bodenwertes auswirkt, sind Anpassungen vorzunehmen.

Grundsätzlich sollen gemäß § 12 ImmoWertV die so resultierenden Wertunterschiede mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (UK) erfasst werden. Die Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die GFZ von 3,8 betragen nach der neuesten Studie des Gutachterausschusses (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, 2004 S. 1101/1102) wie folgt:

GFZ von 3,8:	UK = 1,6041
GFZ von 2,5:	UK = 1,2003

GFZ-angepasster Bodenwert:

Es ergibt sich folgender GFZ-angepasster Bodenwert:

$$5.000,00 \text{ €/m}^2 \times 1,6041 / 1,2003 = 6.682,08 \text{ €/m}^2$$

rd. 6.682,00 €/m²

Sonstige wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale:

keine

Bodenwert zum WST:

Somit ergibt sich folgender Bodenwert:

$$877,00 \text{ m}^2 \times 6.682,00 \text{ €/m}^2 = 5.860.114,00 \text{ €}$$

rd. 5.860.000,00 €

In diesem Wert sind die Außenanlagen in Form der Versorgungsanschlüsse, der Hofbefestigungen und der Grundstückseinfriedungen enthalten. Bodenverunreinigungen wurden nicht untersucht. Es wird von normalen Verhältnissen ausgegangen und davon, dass es sich nicht um kontaminierte Böden handelt.

Anmerkung: Anhaltspunkte für ökologische Altlasten sind aufgrund der nicht nachvollziehbaren konkreten Nutzungen der letzten Jahrzehnte nicht auszuschließen. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung sowie nach Studium der Bauakte besteht jedoch grundsätzlich kein Anfangsverdacht. Inwieweit für das Grundstück konkreter Sanierungsbedarf besteht, kann daher nur nach speziellen Untersuchungen qualifiziert und quantifiziert werden.

Mieteinnahmen

Zur Plausibilisierung:

Es wird die zur Verfügung gestellte Ertragsliste zu Grunde gelegt. Die Richtigkeit der Mieteinnahmen und Flächenangaben werden hier informativ vorausgesetzt.

Es sind lt. Ertragsliste aus 2025 Nettokaltmieten vereinbart. Es liegen dann folgende Ist-Mieteinnahmen nettokalt vor:

Lage / Nutzung	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Mietpreis in €/mtl. /Summe	Miete in €/m ² je Monat	Mietertrag in €/Jahr
Gewerbe				
VH	48,14	465,00	9,66	5.580,00
VH	64,35	1.351,35	21,00	16.216,20
Wohnen				
EG-4. OG	1.928,10	19.043,40	9,88	228.520,80
DG	185,44	2.433,50	13,12	29.202,00
Auswertung				
	Summe	Summe	Mittelwert	Summe
gesamt	2.226,03	23.293,25	10,46	279.519,00

Tab. 10

Die Gewerbemieten weisen eine deutliche Bandbreite auf. Sie liegen jedoch nach Auswertung von angebotenen und nachhaltig erzielbaren Gewerbemieten im Bereich der Ortsüblichkeit.

Die Wohnungsmieten - legt man den Berliner Mietspiegel 2024 zu Grunde - liegen auch grundsätzlich im Bereich einer nachhaltig erzielbaren Miete.

Auszug:

Mietspiegeltabelle 2024 – Gute Wohnlage

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2023), Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für vermierterseitig voll ausgestattete Wohnungen.

Zeile: Bezugsfertigkeit Wohnfläche / untere Spanne / Mittelwert / obere Spanne

Baujahr bis 1918, Mieten von	Min.	Mittelwert	Max.
bis unter 35 m ²	7,39 €	10,65 €	15,32 €
35 m ² bis unter 40 m ²	6,85 €	11,09 €	15,31 €
40 m ² bis unter 45 m ²	6,26 €	9,20 €	13,46 €
45 m ² bis unter 65 m ²	6,52 €	8,80 €	12,78 €
65 m ² bis unter 115 m ²	6,09 €	8,45 €	12,55 €
ab 115 m ²	6,14 €	8,13 €	11,97 €

Baujahr 1991 bis 2001, hier: für die Dachgeschosswohnungen,

Mieten von	Min.	Mittelwert	Max.
85 m² bis unter 105 m²	7,94 €	9,79 €	13,32 €

Bei den ausgewerteten Vergleichsobjekten lfd. Nr. 1, 4, 5, 7 und 10 liegen nach sachverständiger Einschätzung nachhaltig erzielbare und ortsübliche Mieten vor.

Eine Anpassung kann entfallen.

baulicher Zustand (Zs) und Größe

Bezüglich der Größe ist grundsätzlich keine Anpassung notwendig, die herangezogenen Objekte sind vergleichbar bzw. es sind hier keine Kenndaten ableitbar, die zu einer Anpassung führen.

stadträumliche Wohnlage und BRW - sW -

Da ausschließlich gute Wohnlagen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf vorliegen und auch die Höhe des BRW nicht erheblich voneinander abweichen, ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben.

Eine Anpassung kann entfallen.

Immissionen - I - (Lärm)

Das Bewertungsobjekt liegt in grundsätzlich ruhiger Lage und nicht an einer lärmbelasteten Straße.

Die Vergleichsobjekte lfd. Nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 und 10 liegen an lärmbelasteten Straßen. Nachfolgend wird dies mit einem angemessenen Zuschlag in Höhe von +5 % gewürdigt.

konjunkturelle Lage (kL)

Grundsätzlich ist der abgefragte Zeitraum eng gefasst. Maßgeblich ist, dass alle Kauffälle im Jahr 2025/2026 statt fanden. Eine Anpassung kann entfallen.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten/ Wohnungsrecht

Die lfd. Nr. 2 und 6 sind jeweils mit einem Wohnungsrecht an einer Wohnung belastet, was sich grundsätzlich wertmindernd auswirkt, d.h. der jeweilige Kaufpreis wurde um diesen Wert gemindert (Annahme). Bei der Lfd. Nr. 6 wurde ein Jahreswert des Wohnrechts mit 18.000 € angegeben.

Nachfolgend werden zur grundsätzlichen Anrechnung des Wohnrechts für beide Wohnungen die 18.000 € zu Grunde gelegt. Bei einem marktgerechten Jahresvielfachen von dem rd. 22-fachen (siehe auch Tab. 7 im Gutachten) ergibt sich damit eine Minderung von:

$$18.000 \text{ €} \times 22 \text{ fach} = 396.000 \text{ €}$$

$$\text{rd.} \quad 400.000 \text{ €}$$

Diese Minderung wird dann entsprechend dem jeweiligen Flächenanteil der betroffenen Objekte angerechnet, um bewertungstheoretisch ein unbelastetes Grundstück zu erhalten.

lfd. Nr. 2 Kaufpreis: 6.300.000 € + 400.000 € = 6.700.000 €
entspricht dann bei einer wertGF von 3.995 m² = 1.677 €/m²

lfd. Nr. 6 Kaufpreis: 4.900.000 € + 400.000 € = 5.300.000 €
entspricht dann bei einer wertGF von 2.910 m² = 1.821 €/m²

Sonstige Merkmale

Die Analysen des Sachverständigen ergaben, dass von den noch nicht erfassten weiteren Merkmalen der Vergleichsobjekte kein erheblicher Einfluss auf die Kaufpreise ausgeht. Daher sind an dieser Stelle keine weiteren Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

5. 5. Ermittlung Vergleichspreis

Als Ergebnis ergibt sich eine Bandbreite der Kaufpreise, sowie der sich rechnerisch darstellende arithmetische Mittelwert. Je nach Tendenz der Häufigkeit der Kaufpreise wird der Mittelwert entweder näher an dem unteren oder oberen Spannenwert liegen. Es hat sich nach Marktbeobachtungen sowie unter Berücksichtigung der Fachliteratur bewährt, eine *erhebliche Abweichung* eines einzelnen Vergleichswertes gegenüber dem Mittel aller in Betracht kommenden Vergleichspreise durch Eliminierung zu berücksichtigen (Kappung von Extrem- bzw. Ausreißerpreisen). Dabei stellt die Standardabweichung S^* , mit der die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel veranschaulicht wird, ein geeignetes Instrument dar, um Extremwerte ausscheiden zu lassen.

$$* S = \sqrt{\frac{\sum (X-x)^2}{(n-1)}}$$

X: verbessertes arithmetisches Mittel nach Ausscheiden der Extremwerte

x: Einzelwert/Vergleichswert

n: Zahl der Einheiten

Zur Identifizierung von Ausreißern findet dann entweder

1. die so genannte *2-Sigma-Regel* Anwendung. Demnach gelten Vergleichspreise als Ausreißer, die um die zweifache Standardabweichung vom arithmetischen Mittel abweichen; es wird eine Normalverteilung der Daten vorausgesetzt. Oder es findet
2. eine Eliminierung von denjenigen Preisen statt, die mehr als 30 % vom arithmetischen Mittel abweichen.

Nachfolgend wird Variante 1 als Ausschlusskriterium gewählt, da dies nach sachverständigen Erfahrungssätzen im Ergebnis zu einer höheren Aussagekraft führt.

Die Qualität der herangezogenen Daten hinsichtlich ihrer Aussagefähigkeit ist anhand des Variationskoeffizienten ersichtlich. Der Variationskoeffizient V der Stichprobe bemisst sich als Quotient aus Standardabweichung und arithmetischem Mittel. Je größer der Wert, um so stärker ist die Streuung und folglich um so inhomogener die Datenbasis. Ergebnisse von $V > 0,4$ sind zu verwerfen, gute Ergebnisse liegen bei $V < 0,2$.

Sachverständig ist jedoch an dieser Stelle kritisch anzumerken, dass die statistischen Voraussetzungen der stochastischen (zufälligen) Verteilung bei einer Mietpreisermittlung oder einer Kaufpreisabfrage in der Regel nicht vorliegen. Es verbleibt somit eine statistische Unsicherheit. Darüber hinaus ist zu beachten, dass auf dem Immobilienmarkt häufig zu beobachten ist, dass für absolut Gleichwertiges Verschiedenes gezahlt wird und die praktische Wertermittlung von Toleranzen bestimmt wird, die die Ermittlung von präzisen Ergebnissen deutlich erschwert. Folglich können bei der bestehenden Inhomogenität des Wohnungsmarkts keine zu hohen Anforderungen an statistisch komprimierte Zahlenreihen gestellt werden.

Aus den vergleichbaren Objekten und angepassten Kaufpreisen ergibt sich der Mittelwert, der einen vorläufigen Vergleichswert darstellt. Zudem stellt sich eine statistisch begründete Bandbreite der Kaufpreise dar.

Adäquat zum Ertragswertverfahren ist auch an dieser Stelle auf die Rahmenvorschrift des § 8 ImmoWertV hinzuweisen, d.h. es ist - soweit erforderlich - eine Marktanpassung durchzuführen und es sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Die in Ansatz zu bringenden Ergebnisse der Kaufpreisdatenerhebung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

lfd. Nr.	Lage	angep. KP in €/m ² wertGF	Objekt- anpassungen in %		KP in €/m ² wertGF
1	Leibnizstraße	1.879,00	I +5	5,00	1.972,95
2	<i>Berliner Straße</i>	<i>1.677,00</i>	I +5	5,00	1.760,85
3	Joachim-Friedrich-Straße	1.891,00	I +5	5,00	1.985,55
4	Detmolder Straße	1.794,00	I +5	5,00	1.883,70
5	Grainauer Straße	1.827,00	-	0,00	1.827,00
6	<i>Brandenburgische Straße</i>	<i>1.821,00</i>	I +5	5,00	1.912,05
7	Kantstraße	1.711,00	I +5	5,00	1.796,55
8	Westfälische Straße	1.724,00	I +5	5,00	1.810,20
9	Krumme Straße	1.386,00	-	0,00	1.386,00
10	Suarezstraße	1.723,00	I +5	5,00	1.809,15
Auswertung					
Max.					1.985,55
Min.					1.386,00
Mittel		1.743,30			1.814,40
Standardabweichung S					168,55
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,09
2-fache S					337,10
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					2.151,50
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					1.477,30
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					2.358,72
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					1.270,08
Eliminierung Datensätze: lfd. Nr. 9			somit verbleibt:		

Tab. 11

Neuberechnung:

lfd. Nr.	Lage	angep. KP in €/m ² wertGF	Objekt- anpassungen in %		KP in €/m ² wertGF
1	Leibnizstraße	1.879,00	I +5	5,00	1.972,95
2	<i>Berliner Straße</i>	<i>1.677,00</i>	I +5	5,00	1.760,85
3	Joachim-Friedrich-Straße	1.891,00	I +5	5,00	1.985,55
4	Detmolder Straße	1.794,00	I +5	5,00	1.883,70
5	Grainauer Straße	1.827,00	-	0,00	1.827,00
6	<i>Brandenburgische Straße</i>	<i>1.821,00</i>	I +5	5,00	1.912,05

7	Kantstraße	1.711,00	I +5	5,00	1.796,55
8	Westfälische Straße	1.724,00	I +5	5,00	1.810,20
10	Suarezstraße	1.723,00	I +5	5,00	1.809,15
Auswertung					
Max.					1.985,55
Min.					1.760,85
Mittel		1.783,00			1.862,00
Standardabweichung S					80,44
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,04
2-fache S					160,88
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					2.022,88
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					1.701,12
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					2.420,60
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					1.303,40
Eliminierung Datensätze: lfd. Nr. -			somit verbleibt:		
Mittelwert, rd.			1.862,00		

Tab. 12

Der Variationskoeffizient $V = 0,04$ zeigt an, dass der Mittelwert ein gutes Ergebnis darstellt.

5.6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach einer ggf. noch erforderlichen Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind zudem gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (u.a. Baumängel, Bauschäden, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, wirtschaftliche Überalterung, besondere Ertragsverhältnisse, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden:

Beschaffenheit

Aufgrund notwendiger kurzfristiger Kleinreparaturen - u.a. im Treppenhaus, partiell an der Fassade - werden hier pauschal:

- 20.000,00 €

abgezogen.

sonstiger Reparaturrückstau sowie Ausstattung und Beschaffenheit

Bauliche Mängel und Schäden bzw. ein kurzfristig bestehender Reparaturrückstau, die nicht über das baualterstypische Maß hinausgehen (u.a. weitere geringe Verschleißerscheinungen, Verunreinigungen) werden nachfolgend nicht über einen gesonderten pauschalen Abschlag gewürdigt, da dies beim Ansatz der Baualterklasse bereits berücksichtigt worden ist.

Summe Punkt 5.6. somit: - 20.000,00 €

5.7. Zusammenfassende Feststellung

Der Unterzeichnete hält es im vorliegenden Fall für angemessen, den vorläufigen Vergleichswert am Mittelwert zu orientieren.

Der sich ergebende Vergleichswert beträgt rechnerisch dann somit:
(wertGF rd. 3.329,00 m², siehe Tabelle 5 des Gutachtens):

wertGF in m ²	VP in €/m ²	Ergebnis	
3.329,00	1.862,00		6.198.598,00
./. Reparaturrückstau			-20.000,00
./. underrented			0,00
Summe			6.178.598,00
Vergleichswert rd.			6.200.000,00

Tab. 13

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im vorliegenden Fall gemäß § 6 ImmoWertV 2021 aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Folgende Ergebnisse wurden ermittelt:

Vergleichswert: 6.200.000,00 €

Der Vergleichswert wurde marktgerecht ermittelt, berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Somit ergibt sich für das Grundstück

Pestalozzistraße 22 in 10625 Berlin-Charlottenburg

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29. April 2026 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

6.200.000,00 €

(i. W.: - sechsmillionenzweihunderttausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 1.862,00 €/m² wertrelevanter Geschossfläche (3.329 m²) und
- rd. 2.551,00 €/m² vermietbarer Wohn-/Nutzfläche (2.430 m²), siehe Tab. 2

sowie

- rd. dem 22,2-fachen der per Ertragsliste aus 2025 angegebenen und grundsätzlich auch marktüblichen Jahresnettokaltmiete (rd. 279.519,00 €)

Der Verkehrswert / Marktwert liegt damit auch im Bereich der unter Punkt 5.1 ff angegebenen Vergleichspreisen.

Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen:

- nur für das Gericht gemäß separater Mitteilung -

7. Erklärung des Sachverständigen

Der Verkehrswert (Marktwert) bezieht sich auf ein vermietetes Wohn- und Geschäftshaus.

Der Grundrissplan, der Lageplan, die Straßenkarte und die Fotos sind Bestandteile des Gutachtens.

Von der Anforderung kostenpflichtiger schriftlicher Auskünfte beim zuständigen Bezirksamt bezüglich

- Erschließungsbeiträgen

wurde abgesehen.

Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächennachweis eine andere Wohnfläche, Geschossfläche oder Grundstücksfläche ergeben, so ist der vorstehend genannte Verkehrswert bei *erheblicher* Abweichung zu modifizieren.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf der Objektbesichtigung und spiegelt den erkennbaren Gebäudezustand wieder. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder sonstige Schädlinge oder Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde nicht auf schadstoffbelastende Baustoffe und der Boden nicht auf Verunreinigungen untersucht.

Urheberrecht: Das Gutachten inkl. Anhänge und Kartenmaterial darf nur für den internen Gebrauch verwendet werden. Umarbeitung, Veröffentlichung, Weitergabe an unbeteiligte Dritte sowie jede kommerzielle Nutzung ist untersagt, auch auszugsweise.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt und ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Aufgestellt, 21. Mai 2026
14059 Berlin-Charlottenburg

BM/L

Der Sachverständige

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

soweit zutreffend (in der jeweils aktuellen Fassung)

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bauordnung Berlin (BauO Bln)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbaurechtRG)

Literaturangaben:

- Aurnhammer, H. E.: Der Wert des Sachverständigengutachtens; der Beurteilungsweg über das Zielbaumverfahren, Sonderdruck in BauR, 2/83
- Aurnhammer, H. E.: Wert und Bewerten; einige grundsätzliche Gedanken zum Wertproblem, in BauR, S. 139 ff.
- Aurnhammer, H. E.: Wert- und Funktionsbegriffe als Einführung in die Nutzwertanalyse; Sonderdruck II. Stufe, Seminarunterlagen
- Blümmel, Dieter / Kretzer-Mossner, Jürgen: Gesamtdeutsches Miet- und Wohnrecht 2002, Stand: 11.10.2002, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2002
- Dröge, Ferdinand: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewer-beraum, 3. Auflage, München, Luchterhand, 2005
- Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswert-ermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017
- Kleiber, Wolfgang: Marktwertermittlung nach der ImmoWertV, 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2013
- Kleiber, Wolfgang: WertR 06 - Wertermittlungsrichtlinien 2006 , 9. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2006
- Kleiber, Wolfgang / Simon, Jürgen: WertV '98 - Wertermittlungsverordnung 1998, 5. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 1999
- Kohnke-Wensing, Tanja / Bachmann, Steffen / Kinne, Harald: Flächen und Mietverträge, 1. Auflage 2008, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2008
- Kröll, Ralf / Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrs-wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Köln, Werner-Verlag, 2011
- Pohnert, Fritz / Ehrenberg, Birger / Haase, Wolf-Dieter / Joeris, Dagmar: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 7. Auflage, Köln, Luchterhand, 2010
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich J. / Meisel, Ulli: Baukosten 2018 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen, Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Schmitz, Heinz / Gerlach, Reinhard / Meisel, Ulli: Baukosten 2018 - Ein- und Mehrfamilienhäusern, 21. Auflage, Essen, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Sternel, Friedemann, Mietrecht aktuell, 4. Auflage, Köln Verlag Dr. Otto Schmidt, 2009
- Grundstücksmarktberichte (Gutachterausschuss)
- Mietspiegel

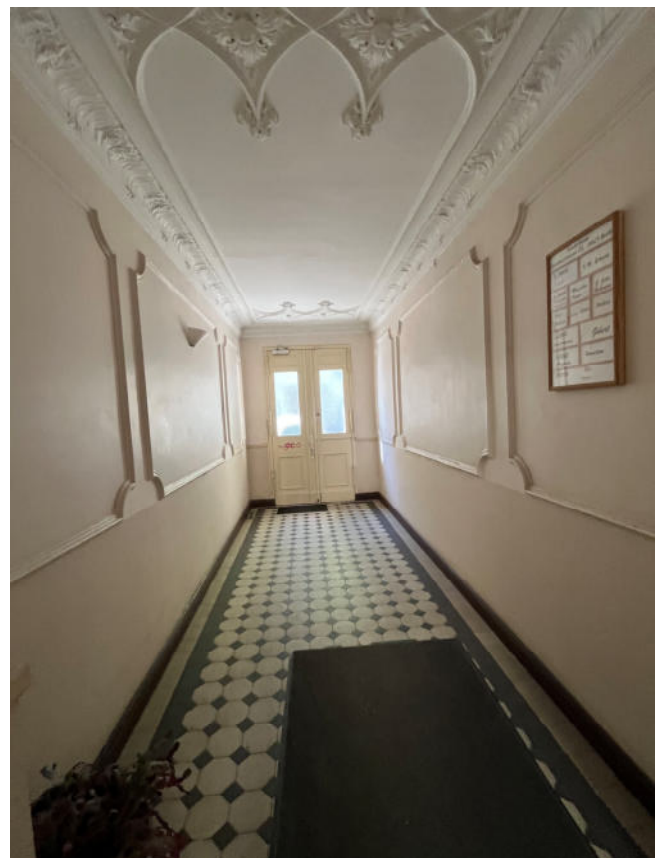


Pestalozzistraße 22 in 10625 Berlin-Charlottenburg
- straßenseitige Gebäudeansichten -





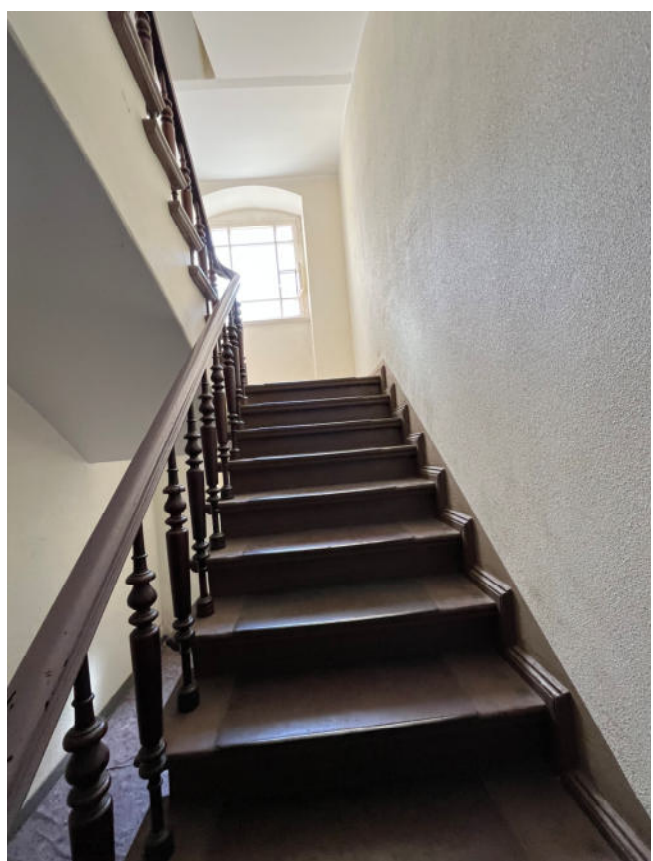
- hofseitige Gebäudeansichten -

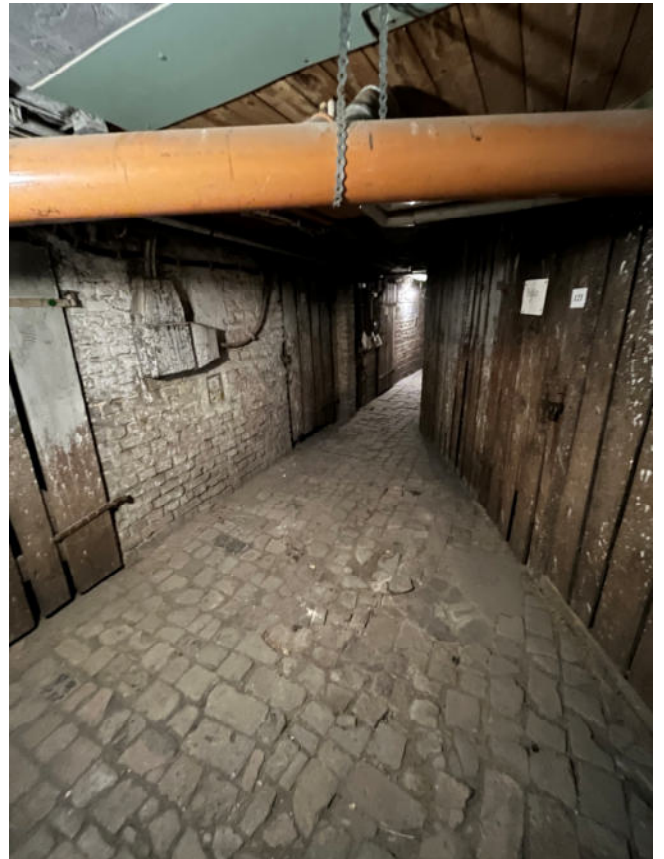


- Hauseingang Vorderhaus -



- Hausdurchgang Vorderhaus und Treppenhaus Vorderhaus, unten: Treppenhaus Gartenhaus -





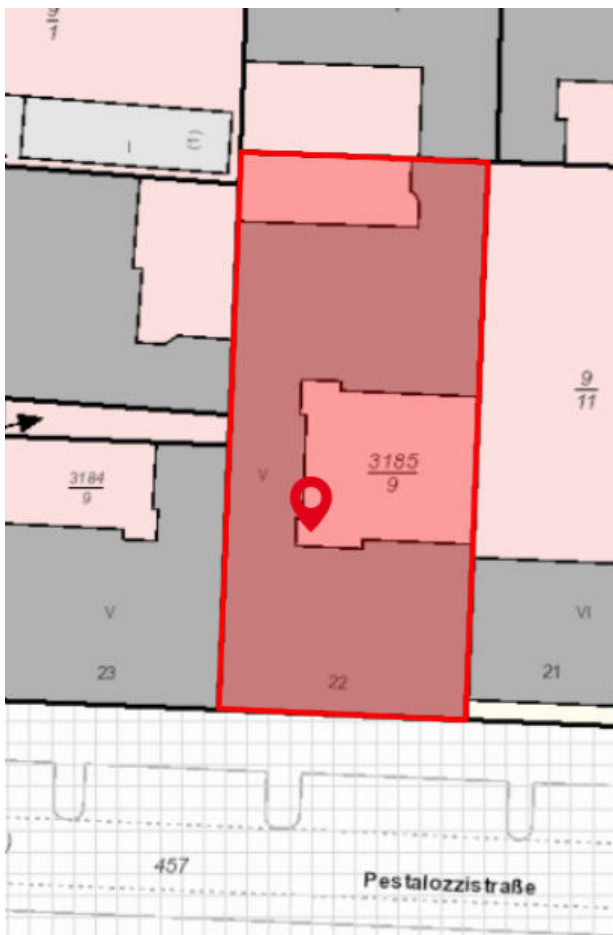
- Detail: Keller –



- Detail: Innerer Ausbau -



Hier und nachfolgend: Flurkarte, Flächennachweis;
Grundrisse & Schnitt
(aus Bauakte)
- Änderungen vorbehalten -



(A)

Frauke Neumeyer Dipl.Ing. Architektin
Hewaldstr. 5 1000 Berlin 62
Tel.: (030) 781 - 89 31
Fax: (030) 788 - 19 87

flächennachweis

für das Grundstück : Pestalozzistraße 22
1000 Berlin Charlottenburg

Grundstücksgröße
(Lt. Kataster)
Grundbuchamt v. Charlottenburg, Band 397, Bl. 1272
19.70 x (44.45 + 44.41) x 0.5
19.70 x 44.48 = 876.25 qm

Zulässige Bebauung : Bst. V/3
Zulässige Grundfläche : 876.25 x 0.3 = 262.87 qm
Zulässige Geschoßfläche : 0.3 x 5 = 1.5
1.5 x 876.25 = 1.314.37 qm

Vorhandene Bebauung : 624.07 x 5 = 3.120.35 qm
Geplanter Dachausbau : 209.01 = 209.01 qm

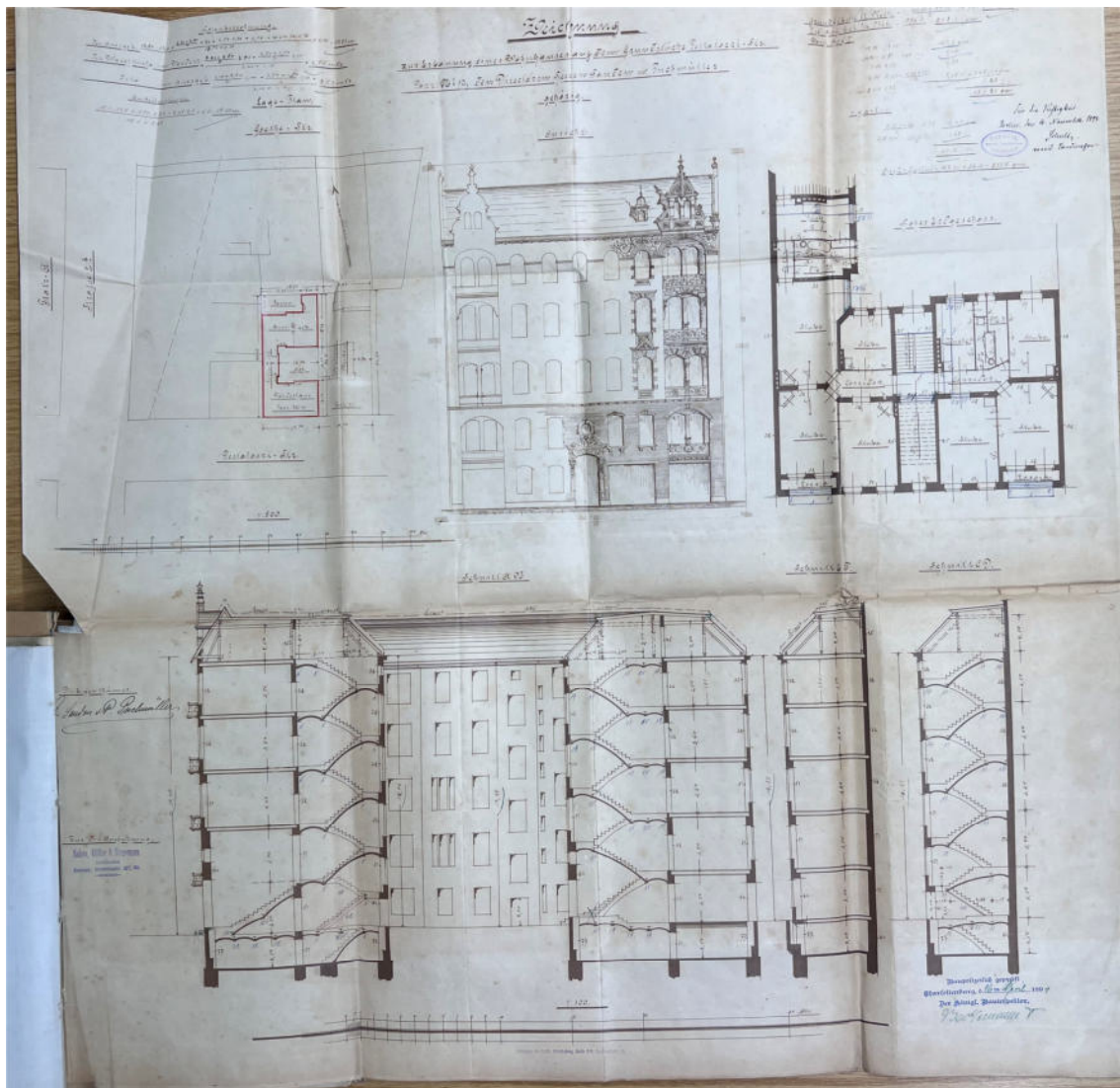
Zusammenstellung:

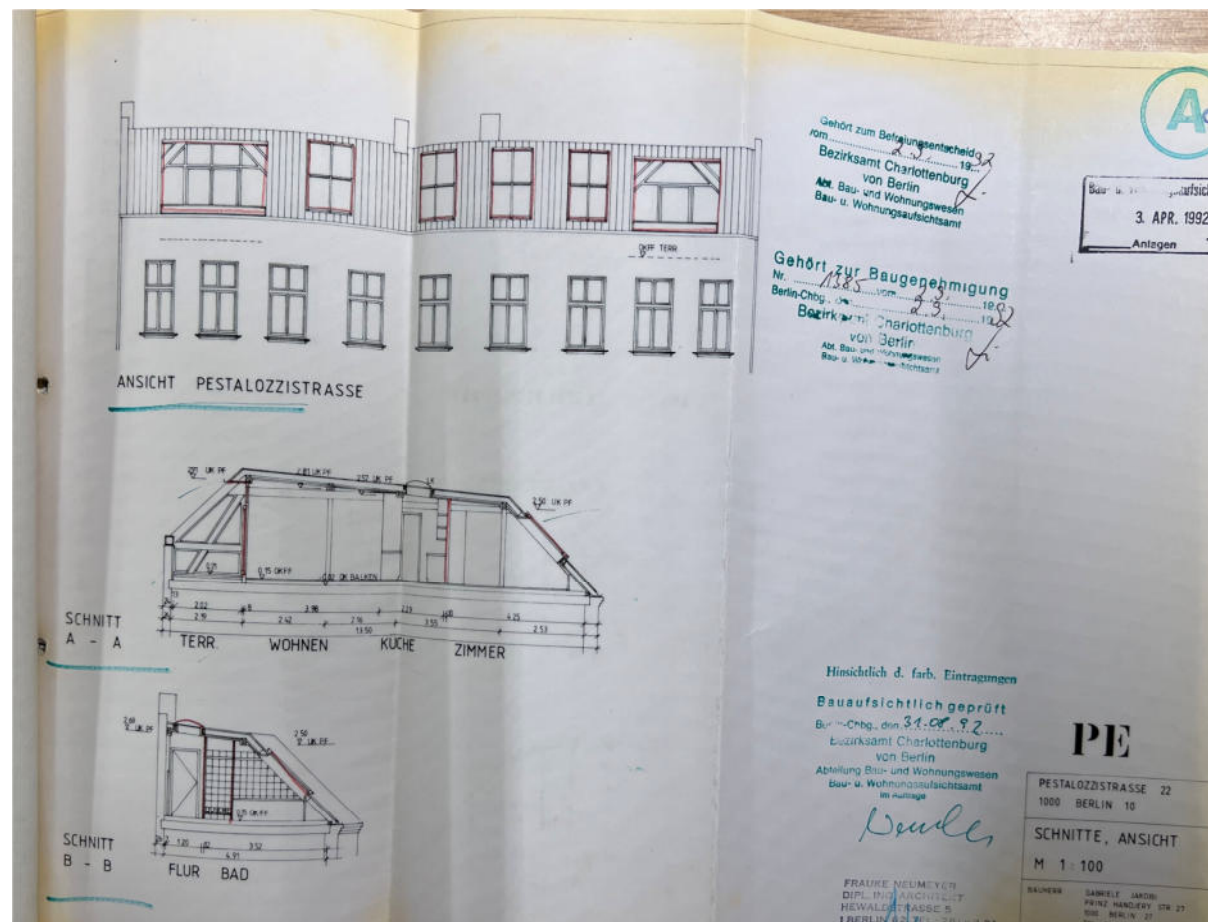
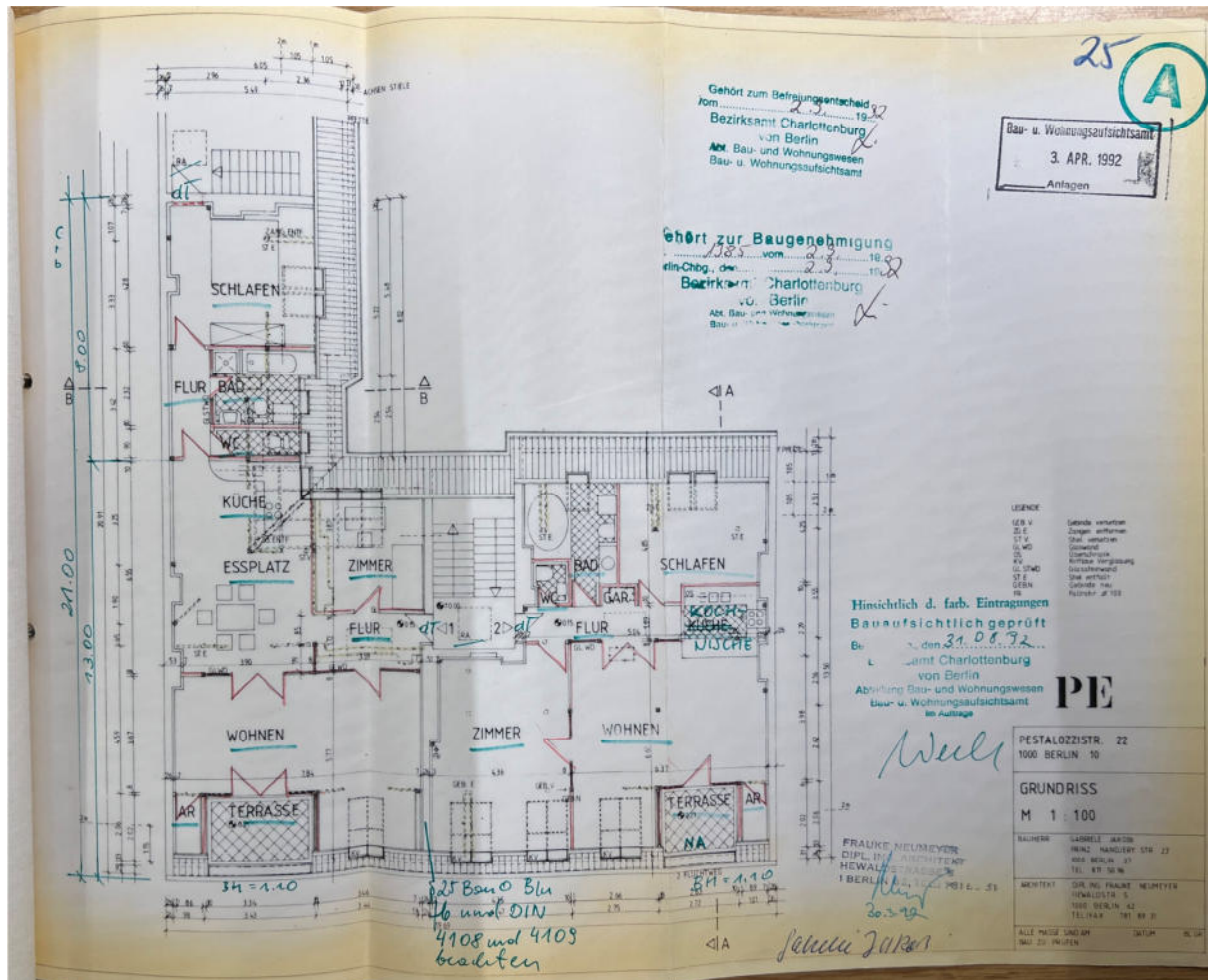
	Grdf1.	GRZ	Geschoßfl.	GPZ
Vorh. Bebauung:	624.07	0.71	3.120.35	3.6
Geplanter Ausbau:			209	
Endsummen:	624.07	0.71	3.329.36	3.8

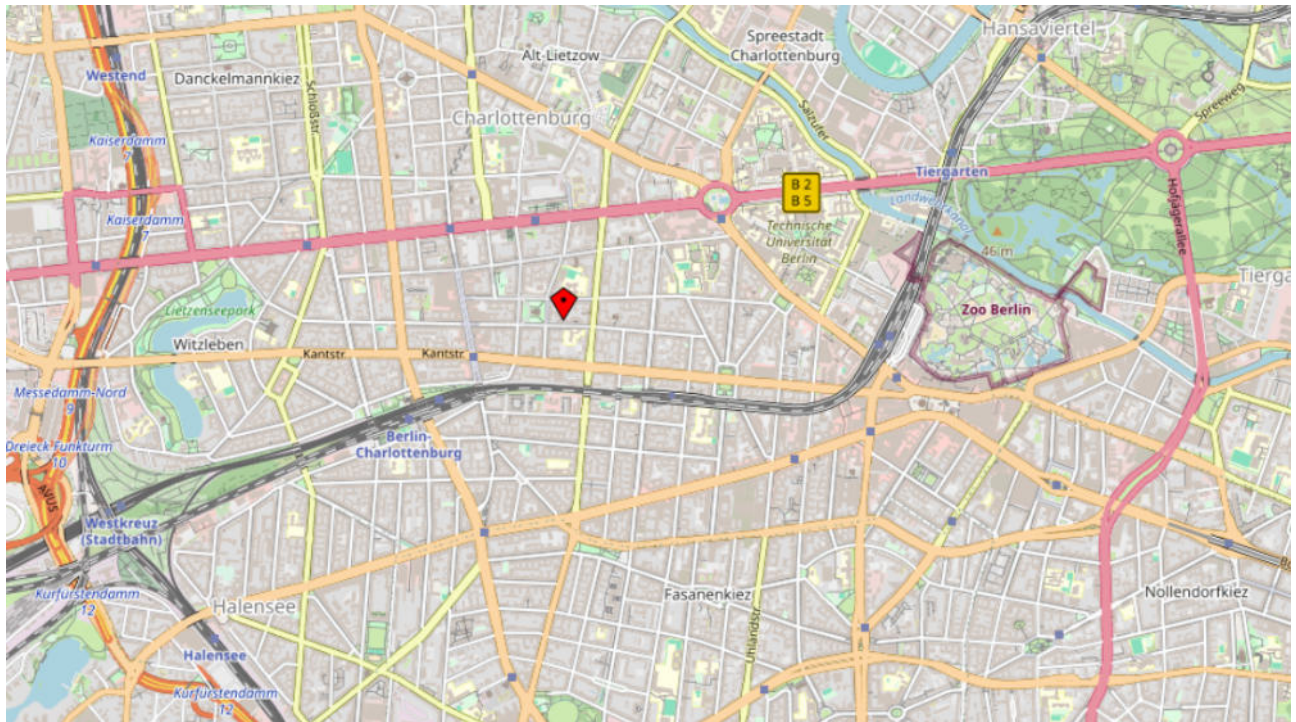
Aufgestellt:

FRAUKE NEUMEYER
DIPLOM-ING. ARCHITEKT
HEWALDSTRASSE 5
1000 BERLIN 62 TEL: 781 89 31

22.5.92







Karten: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Stand Mai 2026
Ohne Maßstab

