Dipl.-Ing.
Steffen Bachmann

zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung
von Grundstücken & Standardimmobilien
EN ISO / IEC 17024

Schloßstraße 34
14059 Berlin

www.St-Bachmann.de
info@St-Bachmann.de

St.-Nr. 19/214/61680

Gutachten Nr. 18195/25

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum
Clayallee 26, Pücklerstraße 23/25
- Wohnung Nr. 2/9 nebst Keller -
in 14195 Berlin-Schmargendorf

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 09. September 2025

Auftraggeber:	Amtsgericht Charlottenburg
Aktenzeichen:	70 K 80/25
Ortsbesichtigungen:	Dienstag, den 09. September 2025 (Außenbesichtigung)

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße:	5.156,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA):	5.432/ 100.000
Sondernutzungsrecht (SNR):	Pkw-Stellplatz Nr. 2/9 in der Tiefgarage,
Wohn-/Nutzfläche	103,26 m² EG zzgl. ca. 26,50 m² Keller (Hobbyraum) (siehe Seite 9, 17 im Gutachten)
Baujahr:	ca. 1978
Denkmalschutz:	nein
Wohnungslage:	Pücklerstraße 25, Erdgeschoss und Kellergeschoss rechts
Räume:	3 Zimmer, 2 Flure, Absteller, Küche, Essraum, 2 Bäder, Terrasse, Hobbyraum
Verfügbarkeit:	Annahme: vermietet, siehe auch Seite 9 im Gutachten
Nutzung:	Wohnen
Zustand Gebäude:	grundsätzlich durchschnittlich
Summe Wohngeld:	839,43 € warm, ab 1.1.2025

Verkehrswert/Marktwert:

504.000,00 €

PDF-Ausfertigung
14059 Berlin-Charlottenburg
02. Oktober 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....Seite 3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen..... 5
   2.1. Grundbuch und Teilungserklärung..... 5
   2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte..... 7
   2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld..... 9
   2.4. Bewertungsverfahren..... 10
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung..... 12
4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung..... 15
5. Vergleichswertverfahren..... 20
   5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a. 20
   5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte..... 22
   5.3. Zusammenfassende Feststellung..... 31
   5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale..... 31
   5.5. Nutzwertanalyse..... 34
6. Verkehrswert..... 39
7. Erklärung des Sachverständigen..... 40

Literaturangaben und Anhang..... 41 ff.

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 70 K des Amtsgerichts Charlottenburg vom 21. Juli 2025 wurde der Unterzeichnete zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Wohnungseigentum

Clayallee 26, Pücklerstraße 23/25
- Wohnung Nr. 2/9 nebst Keller -
in 14195 Berlin-Schmargendorf

zu erstellen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum (WE) liegt im Haus Pücklerstraße 25, Erdgeschoss rechts, ist lt. Annahme vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt.

Bei dem Gebäude Pücklerstraße 25 handelt es sich um ein unterkellertes, 3-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus, das ca. 1978 errichtet wurde. Zudem befinden sich zwei annähernd baugleiche Gebäude und eine Tiefgarage auf dem Grundstück.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 70 K 80/25 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)[1].

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB[2] zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **09. September 2025**.

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 09. September 2025 eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 05. und 21. August 2025 informiert.

Am Ortstermin waren anwesend:

- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger
- Vertreter der WEG-Verwaltung
- Mitglied des Verwaltungsbeirates

Eine Innenbesichtigung war trotz ordnungsgemäßer Ladung und telefonischer Rücksprache nicht möglich. Terminliche Vereinbarungen sind auch lt. Auskunft der

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

[2] § 194 BauGB 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.

WEG-Verwaltung nur schwer möglich. Das Gutachten wird daher anhand der Außenbesichtigung erstattet.

Anmerkung: Am 24. September 2025 erfolgte zudem eine telefonische Rücksprache mit dem Rechtsanwalt des Schuldners. Im Telefonat teilte der Unterzeichnete mit, dass das Gutachten nach Rücksprache mit dem Amtsgericht erstellt werden muss. Zudem habe ich um Informationen bezüglich eines Mietverhältnisses binnen einer Woche gebeten.

Es war am Ortstermin eine Besichtigung des Grundstückes, teils des Kellers, der Tiefgarage sowie des Hauseinganges möglich. Das Dach der Wohnanlage konnte nicht besichtigt werden. Wertbeeinflussende Ausstattungsbelange richten sich hier nach sachverständigen Erfahrungssätzen anhand der Außenbesichtigung sowie den eingeholten Informationen aus der Bauakte.

Anmerkung: Die Wohnanlage ist dem Unterzeichneten auch aus einem gerichtlichen Vorgutachten aus dem Jahre 2016 (70 K 91/16) bekannt.

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

Zudem stellte die WEG-Verwaltung zur Verfügung:

- aktueller Wirtschaftsplan 2024 (WP 2025 wurde abgelehnt)
- Teilungserklärung
- ETV-Protokolle der Jahre 2023 und 2024
- Energieausweis
- weitere Grundstücksinformationen

Das am Ortstermin angefertigte und dem Gutachten beigefügte Bildmaterial soll nachfolgend zur Veranschaulichung dienen.

Beim Bauaufsichtsamt Charlottenburg-Wilmersdorf konnten im Zusammenhang mit dem Vorgutachten die Bauakten ausgewertet werden. Die dem Gutachten anliegende Bauzeichnungen wurden hieraus als Kopie beschafft.

Baubehördliche Belange wurden beim zuständigen Stadtplanungsamt erörtert. Zudem wurde das Baulastenblatt 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] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp, Stand September 2025

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

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Grundbuch und Teilungserklärung

Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 23. Juni 2025 beim Amtsgericht Charlottenburg im Wohnungsgrundbuch von Berlin-Schmargendorf unter Blatt 3426 eingetragen.

Es handelt sich um den 5.432/ 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Clayallee 26, Pücklerstraße 23/25, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2/9 bezeichneten Wohnung nebst Keller sowie - lt. Teilungserklärung - mit dem Sondernutzungsrecht Pkw-Stellplatz Nr. 2/9 in der Tiefgarage,.

Katastermäßig liegt das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Charlottenburg, in der Flur 4 auf folgendem Flurstück und Größe:

Flurstück	**Wirtschaftsart und Lage**	**Fläche (m^2)**
249	Gebäude- und Freifläche Clayallee 26, Pücklerstraße 23/25	5.156,00
Summe		5.156,00

Tab.1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **5.156,00 m^2.**

In der Ersten Abteilung des Wohnungsgrundbuches ist unter der lfd. Nr. 8 der Eigentümerin eingetragen.

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

- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Uralteintragung aus 1911) für den Preußischen Fiskus (Baubeschränkungen)
- lfd. Nr. 8: Anordnung der Zwangsversteigerung

Vorstehende Eintragungen bleiben im vorliegenden Bewertungsfall (Zwangsversteigerung) und wegen Geringfügigkeit sowie dem derzeitigen Bau- und Planungsrecht unberücksichtigt.

Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und Gemeinschaftsordnung:

In der Teilungserklärung vom 21. Dezember 1976 (UR-Rolle 321/1976) wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 3 WEG [4]
- in der Teilungserklärung wird das Grundstück in der Weise geteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil (MEA) das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum), an in sich abgeschlossenen Räumen und zur speziellen Nutzung zugewiesenen Gemeinschaftsflächen und Wageneinstellplätzen verbunden sind.

- das Grundstück ist mit drei Häusern und einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen bebaut, die zusammen eine Grundstückseinheit im Sinne des WEG bilden

- in der TE sind angegeben und geregelt:
    - die lfd. Nr. und Nr. der Wohnung im Aufteilungsplan
    - der MEA in 100.000-stel
    - die Lage im Haus und Geschoss
    - Anzahl der Zimmer
    - die Fläche in m²
    - Benennung Kellerraum und Terrasse
    - Benennung SNR an der Tiefgarage

- es wird Bezug genommen auf die amtlichen Aufteilungspläne

- Aufteilung in insgesamt 20 Wohnungseigentume

- die Ausübung eines Gewerbes in den Wohnungen bedarf der Zustimmung der Wohnungseigentümergemeinschaft

Anmerkung 1: In der TE wird für die hier anstehende Wohnung die Lage im Haus Clayallee 28 angegeben. Das ist zu korrigieren, - die Wohnung liegt im Haus Pücklerstraße 25.

Anmerkung 2: Für die hier anstehende Wohnung wird eine Fläche von 103,26 m² angegeben. Diese Fläche bezieht sich nach überschlägiger Überprüfung anhand der Grundrisspläne auf das Wohnungseigentum im Erdgeschoss inkl. Terrasse, wobei die Terrasse zu 25 % angerechnet worden ist. Im Keller stehen zusätzlich ca. 26,50 m² als Hobbyraum zur Verfügung.

[4] WEG - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz), informativ: zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)

2. 2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP)[5] von Berlin ist die hier anstehende Gegend als "Wohnbaufläche W 4 mit landschaftlicher Prägung" und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4 verzeichnet.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes liegt das Grundstück im Bereich des festgesetzten Bebauungsplanes IX-197 vom 04. November 2002. Es handelt sich hierbei um einen B-Plan mit folgenden Festsetzungen (u.a.):

Art der baulichen Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung:	
Geschosse:	3 Vollgeschosse (als Höchstmaß)
Grundflächenzahl GRZ:	0,2
Geschossflächenzahl GFZ:	0,4 als Höchstmaß
Bauweise:	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; nur bis zu einer Länge von 20,0 m Gesamtmaß zulässig; die Höhe der baulichen Anlage darf 13,0 m nicht überschreiten
Bebauungstiefe:	20 m ab straßenseitiger Baugrenze

Hinweis: Die zulässige GFZ darf u.a. durch Flächen von Aufenthaltsräumen in den Nicht-Vollgeschossen ausnahmsweise bis zu 25 % überschritten werden.

Weitere Planergänzungsbestimmungen sind zu beachten.

Somit kann festgestellt werden, dass zukünftig die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung - mit Ausnahme der in den Planergänzungsbestimmungen festgesetzten Punkte - 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 (hier ausgeschlossen),
5. Tankstellen (hier ausgeschlossen).

[5] FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07. Februar 2025 (ABl. S. 441), veröffentlicht am 17. Juni 2025

Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebietes.

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 Pücklerstraße und Clayallee sind voll ausgebaute Straßen, so dass nachfolgend davon ausgegangen wird, dass die Straße im Sinne der §§ 123 ff BauGB und der §§ 15 ff des Erschließungsbeitragsgesetzes[6] 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). Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen, aus denen sich ggf. aufgrund des Umgebungsschutzes Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt ergeben.

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.

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

2. 3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld

Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis

Das Grundstück Clayallee 26, Pücklerstraße 23/25 ist mit drei unterkellerten, zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage bebaut.

Anhand der Unterlagen aus der Bauakte ergibt sich als Baujahr ca. 1978. Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte im Jahre 1978, die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde 1975 erteilt.

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist grundsätzlich durchschnittlich. Die Bausubstanz ist solide. Notwendige laufende Instandhaltungsarbeiten wurden grundsätzlich durchgeführt.

Die betreffende Wohnung Nr. 2/9 liegt im Erdgeschoss und Kellergeschoss rechts des Hauses Pücklerstraße 25 und weist lt. Angabe der TE eine Fläche von ca. 103,26 m^2 - mit Terrasse zu 25 % - auf. Es stehen gemäß Aufteilungsplan 3 Zimmer, 2 Flure, Essraum, Absteller, Küche, Wannenbad, Duschbad und eine Terrasse zur Verfügung. Zudem gehört zum Wohnungseigentum ein dazugehöriger Kellerraum bzw. Hobbyraum. Zum Wohnungseigentum gehört ferner das SNR an einem üblich großen Tiefgaragenstellplatz in der zuvor erwähnten Tiefgarage.

Die Wohnung ist lt. Besichtigung vor Ort ggf. vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt. Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld WE 2/9

Das Hausgeld beträgt lt. WEG-Verwaltung ab 01. Januar 2025 monatlich 839,43 € warm, somit rd. 8,13 €/m^2. Hier ist eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von monatlich 179,04 € enthalten. Das Wohngeld liegt im oberen Rahmen.

Lt. WEG-Verwaltung bestehen Wohngeldrückstände für die Einheit 2/9 in Höhe von ca. 15.000 €.

Erhaltungsrücklage

Die angesammelte Instandhaltungsrücklage beträgt aktuell lt. WEG-Verwaltung ca. 66.000,00 € Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt pro Jahr 20.000 €.

WEG-Protokolle

Gemäß Niederschriften über die letzten Eigentümerversammlungen ergeben sich laufende (kleinere) Maßnahmen, die zunächst grundsätzlich von der Rücklage gedeckt sind.

Der Wirtschaftsplan (WP) 2025 wurde nicht positiv beschlossen, so dass der WP 2024 weiterhin gilt.

Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass kurz-/mittelfristig gemäß Protokollen ggf.

- eine Fassadensanierung
- eine Strangsanierung
- eine Renovierung der Tiefgarage

ansteht.

Hier wäre dann mit Sonderumlagen zu rechnen.

Zudem bestehen Streitigkeiten über die Höhe der Kosten für fällige Gartenarbeiten bzw. über die zu beauftragenden Firmen.

2. 4. Bewertungsverfahren

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

- Vergleichswertverfahren[7],
- Ertragswertverfahren[8],
- Sachwertverfahren[9]

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.

---

[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.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. Ertragsfaktor, Gebäudefaktor) 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 Immobiliengesellschaften 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).

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 Eigentumswohnungen dieser Art und Lage zur Anwendung. Auf die Ermittlung des Ertrags- und Sachwertes kann verzichtet werden, da im vorliegenden Fall (Eigentumswohnung) über das Ertrags- und Sachwertverfahren keine marktgerechten Ergebnisse erzielt werden.

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

3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

Objektadresse:

Clayallee 26, Pücklerstraße 23/25
in 14195 Berlin,
Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil: Schmargendorf

Baublock:	Amselstraße, Pücklerstraße, Clayallee - das Bewertungsobjekt liegt im Eckbereich nördlich der Pücklerstraße und östlich der Clayallee
Straße:	Pücklerstraße: innerörtliche Anwohnerstraße, zweispurig ausgebaut, Kopfsteinpflaster; durchschnittlicher Zustand die Straße wird von alten Baumbewuchs gesäumt; Clayallee: übergeordnete Hauptverkehrsstraße, im Objektbereich sechsspurig ausgebaut inkl. zwei Parkspuren, Asphaltbelag, begrünt angelegter Mittelstreifen
Parkmöglichkeiten:	Tiefgaragenstellplätze auf dem Grundstück; ansonsten im Straßenraum längs zu den Straßenseiten grundsätzlich ausreichend vorhanden; keine Parkraumbewirtschaftung
Fußweg:	vorhanden
Radweg:	vorhanden
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Verkehrsaufkommen/ Immissionen:	auf der Pücklerstraße grundsätzlich gering; temporär jedoch sonstige Immissionen (umliegende Straßenzüge, wie insbesondere die Clayallee); wohnwertbeeinflussende Lärmimmissionen lassen sich über die strategischen Lärmkarten nachweisen, die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe KFZ-, Flug- und Schienenverkehr 2017/22 zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden hier ***wohnungsbezogen 65 - 75 db(A)*** nachgewiesen*;* *Anhaltspunkt für besonders ruhige Lage: < 50 db (A)*

umliegende Bebauung:	ein- bis dreigeschossige Wohnhäuser, zumeist in offener Bauweise mit villenartigem Charakter; hoher Grünflächenanteil
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und Fachgeschäfte sind am ca. 1,0 km entfernten Roseneck und Umgebung, insbesondere der Breite Straße und der Berkaer Straße, vorhanden
öffentlicher Personennahverkehr:	S-Bahnhof Grunewald u.a der Linie S 7 ca. 3,0 km entfernt; U-Bahnhof Podbielskiallee der Linie 3 ca. 1,50 km entfernt; Buslinie 115 auf der Clayallee unmittelbar vor dem Grundstück
Individualverkehr:	gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz, Autobahnanschlussstelle Hohenzollerndamm ca. 2,5 km entfernt; Autobahnanschlussstelle Hüttenweg (AVUS) ca. 5,0 km entfernt
Entfernung zum Breitscheidplatz:	ca. 6,0 km (Straße)
Entfernung zum Brandenburger Tor:	ca. 11,0 km (Straße)
Grünzonen:	gemeinschaftliche Gartennutzung; hoher Grünflächenanteil in der Umgebung, Messelpark ca. 800 m entfernt; Berliner Forst Grunewald in ca. 450 m Entfernung, Finkenpark ca. 700 m entfernt
Schule/Kita:	Kita ca. 900 m entfernt in der Heydenstraße, Schule ca. 1,5 km entfernt im Bereich Dahlem Dorf

demographische Angaben[11]:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
Einwohnerdichte EW / ha	
31 - 70 (2024)	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 380 - 513 Zeilenrandbauweise: 156 - 184
Einwohner 2015 / 2020	
330.000 / 341.000	3.610.000 / 3.770.000
Bevölkerungsprognose in % 2021 bis 2040	
+ 2,6	+ 5,0
Gesundheits- und Sozialstrukturatlas 2022	
Erwerbs- und Sozialindex	Gesundheits- und Sozialindex
günstig	überwiegend günstig

Tab. 2

makroökonomische und wertrelevante Daten[12]:

Charlottenburg-Wilmersdorf (Bezirk / Berlin)	
Fläche	64,72 km² (891,7 km²)
Arbeitslosenquote 2024	9,0 (9,7)
Charlottenburg, PLZ 14199 (Bezirk / Berlin)	
durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt	4.862 €/Monat (*4.111 / 4.021*)

Tab. 3

Beurteilung Lagequalität:

bevorzugte Berliner Wohngegend mit guter Infrastruktur;

stadträumlich ist eine Einstufung in “gute bzw. sehr gute Wohnlage” vorzunehmen (Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024, ergänzend Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2024/25, BRW-Zone 2077)

[11] - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp, Stand September 2025
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, http://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/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

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

- nach Außenbesichtigung, anhand der Bauakte, gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung und nach Erfahrungssätzen -

ROHBAU
========

- primär für Pücklerstraße 25 -

Gebäudeart:

Gesamtgrundstück:
drei Mehrfamilienwohnhäuser mit 20 Wohnungseigentumen, Tiefgarage mit 20 Stellplätzen

Pücklerstraße 25: 8 Wohnungen

Baujahr:

ca. 1978

Bauweise:

offen

Konstruktion:

Wohnhaus:
Mauerwerks- und Stahlbetonbauweise, tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk, nach Erfahrungssätzen / Bauakte ca. 24,0 cm - 36,5 cm dick, Trennwände aus Mauerwerk oder als Plattenwände ca. 5,0 cm - 11,50 cm dick; Wärmedämmung der Bauzeit entsprechend

Tiefgarage:
die Tiefgarage stellt einen eigenen Baukörper dar,
20 Stellplätze, Stahlbetonbau; Stützen im Raum;
Stromanschluss, natürliche Be- und Entlüftung;

Ein- und Ausfahrt von der Clayallee aus, grob betonierte Rampenzufahrt mit Gefälle, elektrisches Tor an der Zufahrt, Schlüssel- und Fernbedienung

Fassade:

Klinkerfassade

Decken:

massive Decken aus Stahlbeton

Dach:

Flachdach

Gebäudetechnik:

Klingel- und Gegensprechanlage,
Kabelanschluss

Gebäudeausstattung:

Fahrradkeller,
Sauna für die Gemeinschaft, im Kellergeschoss des Hauses Pücklerstraße 23 gelegen

Erschließung:

an der rückwärtigen, östlichen Gebäudeseite befindet sich der überdachte, annähernd ebenerdige Hauseingangsbereich;

breite Haustür aus Leichtmetall mit großen Glasausschnitten und integrierten Briefkästen sowie der Klingelanlage;

der beheizte Hauseingang und das Treppenhaus sind bürgerlich und bauzeittypisch gestaltet (Kunststeinfliesen, Metallgeländer, Metallhandlauf) und gepflegt

Barrierefreiheit:

nein

Geschosse:

Keller,
Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss

die Räume im Kellergeschoss sind “U”-gestempelt und nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet

Summe Wohn-/Nutzfläche (Wfl.):

rd. 1.861,29 m^2 (lt. WEG-Verwalter)

Geschossfläche (GF):

rd. 2.400,00 m^2
(Summe Wohnfläche x 1,29 - in Anlehnung an Wohn-/Nutzflächenfaktor, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

Geschossflächenzahl (GFZ):

rd. 0,47 (Geschossfläche / Grundstücksgröße)

Grundstückszuschnitt:

unregelmäßig, annähend rechteckig,

Grundstücksfront Pücklerstraße:	ca. 75,00 m,
Clayallee:	ca. 90,00 m

Einfriedung:

Jägerzaun mit Zugangspforten

Grundstücksfreiflächen:

Wegebefestigung mit Betonformsteinen
sonst Rasen, Buschwerk und Baumbewuchs,
Spielplatz,

Grundstückstopografie:

grundsätzlich eben und auf Straßenniveau

Versorgungsleitungen:

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

Entwicklungszustand:

Baureifes Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV (Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind)

INNERER AUSBAU DER RÄUME NR. 2/9
==========

Lage:

Erdgeschoss und Kellergeschoss rechts (postal)

Wohnfläche:

lt. TE/Grundrissplan:

EG	ca.	103,26 m²
KG	ca.	26,50 m²

Die Wohnfläche wurde gemäß Angabe in der der TE übernommen und überschlägig anhand des Grundriss-Plans überprüft. Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächennachweis eine andere Wohnfläche ergeben, sind ggf. Modifizierungen bei den nachfolgenden Berechnungen vorzunehmen.

Lichte Raumhöhe:

Erdgeschoss:	ca.	2,60 m
Kellergeschoss:	ca.	2,37 m

Art der Räume:

lt. Aufteilungsplan/Ortsbesichtigung:
3 Zimmer, 2 Flure, Essraum, Absteller, Küche, Wannenbad, Duschbad, Terrasse, Kellerraum

Der Kellerraum ist ein “Hobbyraum”, - ggf. beheizt und mit stehendem Fenster versehen; es ist ggf. alternativ möglich - falls noch nicht geschehen - den Hobbyraum mit dem EG über eine innenliegende Treppe zu verbinden

Anmerkung zur Terrasse:
Die Terrasse bemisst sich auf ca. 5,00 m x 4,00 m und wurde zu ca. 25 % in die Wohnfläche mit eingerechnet.

Die Terrasse ist ca. zur Hälfte überdacht, mit Betonplatten belegt, zur Clayallee hin sichtgeschützt (Pergola) orientiert und grundsätzlich gut nutzbar.

SNR Tiefgaragenstellplatz:

normale Abmessungen, ca. 2,60 m x 4,95 m, lichte Höhe ca. 1,97 ,

Grundriss:

bauzeitgemäß-zweckmäßig und funktionell:

- 2 Bäder
- Querlüftung ist möglich
- direkter Zugang auf Terrasse
- Wannenbad und Küche mit Fenster

- siehe Grundriss im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

bedingt durch die Lage im EG, den ausreichend großen Verglasungen und der Ost-/Westlage, ist die Belichtung und Besonnung ausreichend, wenn auch nicht gut;

WOHN-/AUFENTHALTSRÄUME

Raumgliederung:	Einzelräume
Fußboden:	Estrich, Parkett (Stäbchenparkett)
Wände:	Anstriche/Tapezierung
Decken:	Anstriche/Tapezierung
Fenster:	Isolierverglasung, Holzrahmen, bauzeitgemäß, ggf. Rollläden
Türen:	Stahlzargen, Holzplattentüren, teils Glasausschnitte
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig-gut
Besonderheiten:	-

SANITÄRTRAKT

Raumgliederung:	Wannenbad mit Fenster, innenliegendes Duschbad
Fußboden:	Fliesen
Wände:	ca. 2,20 m hoch gefliest
Decken:	Anstriche

Fenster:	Isolierverglasung, Duschbad zwangsbelüftet
Türen:	wie zuvor
Sanitärobjekte:	Wannenbad: Einbauwanne, Waschtisch, WC Duschbad: Einbaudusche, WC, Waschbecken,
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig
Besonderheiten:	-

KÜCHE

Raumgliederung:	Einzelraum mit Fenster,
Fußboden:	Fliesen, hell
Wände:	im Arbeitsbereich teils gefliest, sonst Anstriche
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung
Türen:	ohne, offen gestaltet
Objekte:	Einbauküche
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig
Besonderheiten:	-

INSTALLATIONEN

Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr Anlagentechnik 2007, Stahlradiatoren, Leitungen auf Putz
Warmwasser:	zentral
Strom:	bauzeitgemäßer Stand der Technik,
Sonstiges:	-

ENERGIEAUSWEIS

vom 15. Februar 2019

Bedarfsausweis:	nicht vorhanden
Verbrauchsausweis:	vorhanden Energieverbrauchskennwert 150,2 kwh/(m^2 x a) mit Warmwasser, eher schlechte Effizienz *gute Effizienz bei < als 120,00 kwh/(m^2 x a) und* *schlechte Effizient bei > als 145,00 kwh/(m^2 x a)* *lt. Berliner Mietspiegel 2024)*

ZUSAMMENFASSUNG
==========

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um eine solide Bausubstanz, die sich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet.

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 erfolgten nicht.

Der Unterzeichnete übernimmt demgemäß keine Haftung beim Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

5. Vergleichswertverfahren

Die nachfolgenden Ermittlungen basieren auf den Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin in Verbindung mit einer aggregierten Abfrage für Eigentumswohnungen für den Zeitraum der letzten ein bis zwei Jahre, bezogen auf den Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

5. 1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.

Die stichtagsbezogene Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht 2024/2025) [13] weist für Weiterverkäufe von im Wohnungseigentum errichteter Objekte der Baujahre 1971 - 1990 folgende Preisspanne aus.

Lage	**Verfügbarkeit**	**Zeitraum**	**Kaufpreise in €/m² Wohnfläche**	
Südwest, gute/sehr gute Wohnlage	überwiegend bezugsfrei	2024 (2023)	Minimum	3.574,00 (2.359,00)
			Maximum	6.738,00 (7.367,00)
			Mittelwert	5.006,00 (4.767,00)

Tab. 4

Lage	**Verfügbarkeit**	**Zeitraum**	**Kaufpreise in €/m² Wohnfläche**	
City, gute/sehr gute Wohnlage	überwiegend bezugsfrei	2024 (2023)	Minimum	3.599,00 (4.389,00)
			Maximum	7.080,00 (7.068,00)
			Mittelwert	5.073,00 (5.460,00)

Tab. 5

Gemäß Ausführungen des Gutachterausschusses kam es bei diesem Teilmarkt bis ca. 2022 stetig vermehrt zu Preissteigerungen. Nach laufenden Marktbeobachtungen wurde dieser Trend jedoch ab Mitte 2022, spätestens jedoch seit 2023 gestoppt. Ab diesem Zeitpunkt sind auch vermehrt Preisrückgänge zu verzeichnen, die nur bei gewissen Teilmärkten ab 2024 wieder aufgehalten worden sind, siehe hierzu Tabellen in diesem Kapitel und auch Punkt 5.2.2. im Gutachten.

Des Weiteren ergibt sich aus einer grafischen und tabellarischen Darstellung ein Überblick auf die Bezirksebene, ohne Unterscheidung nach Wohnlage, Größe, Baujahr etc. Demnach ergibt sich für die Ortslage Schmargendorf im Jahr 2024 (2023):

[13] veröffentlicht im August 2025

Lage	Kauffälle 2024 (2023)	durchschn. Kaufpreise in €/m² Wohnfläche	
Schmargendorf	100,00 (66,00)	Minimum	2.458,00 (2.891,00)
		Maximum	7.519,00 (7.054,00)
		Mittelwert	4.877,00 (4.939,00

Tab. 6

weitere Plausibilisierung:

CBRE BerlinHyp WohnmarktReport 2025
Angebots-Kaufpreise ETW für das Jahr 2024:
Charlottenburg-Wilmersdorf, 5.170 Fälle:
mittleres Marktsegment: 4.293 €/m² bis 10.420 €/m²
Mittelwert (Median, alle Marktsegmente): 6.414 €/m²
Trend: leicht fallend
Änderung zu 2023 (Mittelwert): -1,2 %

RDM-Preisspiegel
Der RDM-Preisspiegel zum 01.01.2025 weist für Eigentumswohnungen aus dem Bestand folgende Preise aus (Berlin-Charlottenburg)

Baujahre 1976 bis 1989
einfacher Wohnwert: 3.200,00 €/m²
mittlerer Wohnwert: 4.200,00 €/m²
guter Wohnwert: 4.900,00 €/m²
sehr guter Wohnwert: 6.400,00 €/m²

Der angegebene Wohnwert setzt sich aus der Lage-, der Qualitäts- und der Ausstattungskomponente zusammen. Zu beachten ist jedoch, dass sich vorstehende Angaben auf bezugsfreie, ca. 70,00 - 100,00 m² große 3- bis 4-Zimmerwohnungen beziehen. Markteinflüsse - wie u.a. Geschosslage im Haus - können nicht beachtet werden. Die gegenwärtige Marktlage ist gekennzeichnet durch einen Nachfrageüberhang und einer (recht langen) Vermarktungsdauer von 6-12 Monaten bei fallender Preistendenz bei einfacher und mittlerer Wohnwert und "Trend gleichbleibend" bei gutem und sehr gutem Wohnwert.

Die o.a. Auflistungen erscheinen dennoch zu ungenau und differenziert insbesondere nicht nach Wohnungsgrößen und Ortsteilen, so dass spezifische Besonderheiten unberücksichtigt bleiben. Zudem ist der Erhebungsstichtag bereits leicht veraltet. Daher erfolgte eine stichtagsbezogene aktuelle, separate Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit folgenden Ergebnissen:

5. 2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Folgende Parameter weisen die Vergleichsobjekte auf:

Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.01.2024 bis 09.09.2025
Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf
Ortsteile:	Schmargendorf, Grunewald, Dahlem
stadträumliche Wohnlage SW:	nur gute (7) Wohnlagen und sehr gute (9) Wohnlagen
typische GFZ:	0,4
Wohnungsart:	Etagenwohnung, Terrassenwohnung
schlechter Zustand Wohnanlage	nein
Wohnfläche:	70 - 150 m²
Räume:	3 - 4
Anzahl WE:	4 - 25
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Baujahr:	1971-1990
Balkon/Loggia/Wintergarten oder Terrasse (BLT) bzw. Grundstücksanteil:	wird berücksichtigt
Stellplatz Sp:	wird berücksichtigt

weitere Abkürzungen:

BRW:	Bodenrichtwert in €/m²
Lg:	Lage im Geschoss
Aufzug:	Au

Auswertung:

Fallzahl:	20
Auswahl:	20

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

Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 20 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

Alle Objekte wurden einer Außenbesichtigung unterzogen.

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Vertrags-datum	Bau-jahr	BLT	BRW	SW	LG	Kaufpreis in €/m²	Wohn-fläche in m²	Kaufpreis in €
1	DOHNENSTIEG	08.01.2024	1980	ja	2900	9	OG	7.115,00	102,60	730.000,00
2	KOENIGSALLEE	29.01.2024	1974	ja	2900	9	EG	*4.988,00*	*82,00*	*409.000,00*
3	RHEINBABEN-ALLEE	07.02.2024	1984	ja	2400	9	OG	6.501,00	72,14	469.000,00
4	MESSELSTR.	18.04.2024	1972	ja	2900	9	OG	*4.908,00*	*109,00*	*535.000,00*
5	THIELALLEE	28.05.2024	1972	ja	2600	9	OG	*5.619,00*	*84,00*	*472.000,00*
6	THIELALLEE	12.07.2024	1972	ja	2600	9	OG	5.963,00	133,50	796.000,00
7	DOHNENSTIEG	23.08.2024	1980	ja	2900	9	OG	*6.082,00*	*129,90*	*790.000,00*
8	GELFERTSTR.	17.10.2024	1972	ja	2600	9	EG	*8.148,00*	*81,00*	*660.000,00*
9	KOENIGSALLEE	22.10.2024	1974	ja	2900	9	OG	*6.869,00*	*99,00*	*680.000,00*
10	MUSÄUSSTR.	26.11.2024	1971	ja	2600	9	OG	4.892,00	83,40	408.000,00
11	PACELLIALLEE	05.12.2024	1979	ja	2900	9	EG	*5.894,00*	*123,00*	*725.000,00*
12	DELBRÜCKSTR.	18.12.2024	1971	ja	2900	9	OG	*6.769,00*	*97,50*	*660.000,00*
13	AUF DEM GRAT	17.01.2025	1972	ja	2600	9	OG	*5.270,00*	*74,00*	*390.000,00*
14	ARCHIVSTR.	13.02.2025	1986	ja	1900	7	OG	*6.551,00*	*138,15*	*905.000,00*
15	HERTHASTR.	27.02.2025	1974	ja	2800	9	EG	*4.553,00*	*120,80*	*550.000,00*
16	DELBRÜCKSTR.	12.03.2025	1972	ja	2000	9	OG	*6.565,00*	*82,26*	*540.000,00*
17	MENZELSTR.	16.04.2025	1985	ja	2800	9	OG	7.417,00	80,90	600.000,00
18	BERNADOTTESTR.	29.04.2025	1974	ja	2800	9	OG	*5.671,00*	*91,70*	*520.000,00*
19	BITTERSTR.	28.05.2025	1981	ja	2500	9	EG	5.315,00	127,00	675.000,00
20	PÜCKLERSTR.	03.06.2025	1978	ja	2400	9	OG	*5.636,00*	*117,10*	*660.000,00*

Tab. 7

5. 2.1. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit

Vorab sind folgende Kauffälle lfd. Nr. zu eliminieren bzw. zu korrigieren, da hier ungewöhnliche Verhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu vermuten sind bzw. (zunächst) keine Vergleichbarkeit gegeben ist:

Eliminierung:
-

Korrekturen:

- lfd. Nr. 2, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13 , 14, 18 und 20:
Kaufpreis wurde bereinigt um - 20.000 € Anteil für Kfz-Stellplatz [14]

[14] Immobilienmarktbericht 2024/2025 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, veröffentlicht im August 2025, Seite 74 sowie eigenen Auswertungen

- lfd. Nr. 4 Kaufpreis wurde bereinigt um - 20.000 € Anteil für Inventar

- lfd. Nr. 5 Kaufpreis wurde bereinigt um - 8.000 € Anteil für Inventar

- lfd. Nr. 8 Kaufpreis wurde bereinigt um - 20.000 € Anteil für Inventar

- lfd. Nr. 15 Kaufpreis wurde bereinigt um - 30.000 € Anteil für Inventar

- lfd. Nr. 16 Kaufpreis wurde bereinigt um - 30.000 € Anteil für Inventar

Eine Überprüfung der verbleibenden Vergleichsobjekte ergab zusätzlich zu den o.a. Abfrageparametern Folgendes:

- bauzeittypische Wiederaufbauten/ Neubauten bis 1986
- die WE verfügen über Bad, Küche und überwiegend auch über Keller
- Veräußerer: 19 x private Personen, 1 x juristische Personen
- Erwerber: 19 x private Personen, 1 x juristische Personen

Somit verbleibt:

lfd. Nr.	Lage	Vertrags-datum	Bau-jahr	BLT	BRW	SW	LG	angep. KP in €/m²	Wohn-fläche in m²	Kaufpreis in €
1	DOHNENSTIEG	08.01.2024	1980	ja	2900	9	OG	7.115,00	102,60	730.000,00
2	KOENIGSALLEE	29.01.2024	1974	ja	2900	9	EG	*4.988,00*	*82,00*	*409.000,00*
3	RHEINBABEN-ALLEE	07.02.2024	1984	ja	2400	9	OG	6.501,00	72,14	469.000,00
4	MESSELSTR.	18.04.2024	1972	ja	2900	9	OG	*4.908,00*	*109,00*	*535.000,00*
5	THIELALLEE	28.05.2024	1972	ja	2600	9	OG	*5.619,00*	*84,00*	*472.000,00*
6	THIELALLEE	12.07.2024	1972	ja	2600	9	OG	5.963,00	133,50	796.000,00
7	DOHNENSTIEG	23.08.2024	1980	ja	2900	9	OG	*6.082,00*	*129,90*	*790.000,00*
8	GELFERTSTR.	17.10.2024	1972	ja	2600	9	EG	*8.148,00*	*81,00*	*660.000,00*
9	KOENIGSALLEE	22.10.2024	1974	ja	2900	9	OG	*6.869,00*	*99,00*	*680.000,00*
10	MUSÄUSSTR.	26.11.2024	1971	ja	2600	9	OG	4.892,00	83,40	408.000,00
11	PACELLIALLEE	05.12.2024	1979	ja	2900	9	EG	*5.894,00*	*123,00*	*725.000,00*
12	DELBRÜCKSTR.	18.12.2024	1971	ja	2900	9	OG	*6.769,00*	*97,50*	*660.000,00*
13	AUF DEM GRAT	17.01.2025	1972	ja	2600	9	OG	*5.270,00*	*74,00*	*390.000,00*
14	ARCHIVSTR.	13.02.2025	1986	ja	1900	7	OG	*6.551,00*	*138,15*	*905.000,00*
15	HERTHASTR.	27.02.2025	1974	ja	2800	9	EG	*4.553,00*	*120,80*	*550.000,00*
16	DELBRÜCKSTR.	12.03.2025	1972	ja	2000	9	OG	*6.565,00*	*82,26*	*540.000,00*
17	MENZELSTR.	16.04.2025	1985	ja	2800	9	OG	7.417,00	80,90	600.000,00
18	BERNADOTTESTR.	29.04.2025	1974	ja	2800	9	OG	*5.671,00*	*91,70*	*520.000,00*
19	BITTERSTR.	28.05.2025	1981	ja	2500	9	EG	5.315,00	127,00	675.000,00
20	PÜCKLERSTR.	03.06.2025	1978	ja	2400	9	OG	*5.636,00*	*117,10*	*660.000,00*

Tab. 8

5. 2.2. Anpassungen

Unterschiede bezüglich der Zustandsmerkmale (§ 2 Abs. 5 und § 5 ImmoWertV 2021), u.a. Lage- und Objektunterschiede, werden - soweit erforderlich - mit Zu- oder Abschlägen gewürdigt (Grundanpassung, eine Feinanalyse erfolgt mittels Nutzwertanalyse, siehe Punkt 5.4. bzw. 5.5.). Angesichts der ausreichenden Anzahl an Kaufpreisen (Tab. 8: 20 Fälle) ist zunächst sachgerecht zu unterstellen, dass eine Bereinigung der unterschiedlichen Ausstattungs- und Beschaffenheitszustände grundsätzlich im Durchschnittswert stattfindet. Kann durch eine Anpassung keine Vergleichbarkeit hergestellt werden, ist dieser Fall nicht weiter zu verwenden.

Eine intertemporäre Anpassung (allgemeine konjunkturelle Wertentwicklung) ist nicht notwendig, da der abgefragte Zeitraum grundsätzlich eng gefasst ist und bei diesem Teilmarkt in diesem Zeitraum gemäß Tabelle 8 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind bzw. es sonst zu einer Marktverzerrung kommen würde.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) [15]

Der Gutachterausschuss von Berlin ermittelte per 01. Januar 2025 für die hier anstehende Gegend entlang der Pücklerstraße einen Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von:

2.300,00 €/m² .

Er bezieht sich auf eine übliche GFZ von 0,4 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 Jahren der Bodenwert stabil (hoch) blieb und ab 2024 erstmals pro Jahr um ca. 4,0 % zurück ging.

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

---

[15] 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.

per 01. Januar 2024:	2.400,00 €/m²
per 01. Januar 2023:	2.500,00 €/m²
per 01. Januar 2022:	2.500,00 €/m²

stadträumliche Wohnlage - SW -

Da ausschließlich gute und sehr gute Wohnlagen in den Villenlagen des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf vorliegen, ist zunächst eine gute Vergleichbarkeit gegeben.

Da auch gute Wohnlagen abgefragt worden sind, und beim Bewertungsobjekt eine sehr gute Wohnlage vorliegt, wird für die Vergleichspreise in guter Wohnlage lfd. Nr. 14 ein Zuschlag in Höhe von 5 % angesetzt. Damit wird auch dem unterschiedlichen Bodenwert hinreichend Rechnung getragen.

Die Vergleichsobjekte lfd. Nr. 2 und 9 weisen eine Wasserlage auf und sind daher im Mikrostandort besser gelegen, so dass für diese Vergleichspreise ein Abschlag in Höhe von - 5 % angesetzt wird.

Balkon/Loggia - BLT -

Soweit Balkone/Loggien oder Dachterrassen gut nutzbar sind, ist grundsätzlich eine Wohnwerterhöhung zu Grunde zu legen. Dies betrifft sowohl eine Eigennutzung als auch eine positive Auswirkung auf eine Miethöhe bei Vermietung. Alle Vergleichsobjekte verfügen über einen Balkon oder Loggia bzw. Terrasse/Wintergarten, so dass eine Anpassung entfallen kann.

Ausstattung Sanitär - AS -

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Wannenbad und Duschbad.

Die Vergleichsobjekte lfd. Nr. 2, 3, 5, 10, 13, 16 und 17 verfügen dagegen jedoch nur über ein Bad ohne Duschbad oder zusätzlichem Gäste-WC und sind einfacher ausgestattet, so dass bei diesen Vergleichsobjekten ein Zuschlag in Höhe von 5,0 % angesetzt wird.

Die Vergleichsobjekte lfd. Nr. 1, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 15 18, 19 und 20 verfügen über ein Bad mit zusätzlichem Gäste-WC und daher über eine bedingt einfachere Ausstattung, so dass bei diesen Vergleichsobjekten ein Zuschlag in Höhe von 2,5 % angesetzt wird.

Verfügbarkeit (Vf)

Es wird nach dem Ortstermin unterstellt, dass das Bewertungsobjekt vermietet ist. Grundsätzlich werden Eigentumswohnungen dieser Art mehrheitlich bezugsfrei übergeben, so auch alle Vergleichsobjekte.

Ein vermieteter Zustand kann zu temporär bedingten Nachteilen der Übergabezeit / Verfügbarkeit führen bzw. kann sich auch in Hinsicht mit Problemen von juristischer

Bedeutung wertmindernd auswirken, so dass hier ein Abschlag in Höhe von 20 % vorzunehmen ist. [16]

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. 2.3 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.

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

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 2 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 arithmetischen Mittel. Je größer der Wert, umso stärker ist die Streuung und folglich umso inhomogener die

[16] in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2024/2025 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, veröffentlicht im August 2025, Vergleichszahlen zu bezugsfreien und vermieteten ETW, bezogen auf die jeweiligen Mittelwerte, u.a. Seite 69 sowie eigenen Auswertungen bezogen auf das Bewertungsobjekt

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. Mittels der wissenschaftlich anerkannten Zielbaummethode [17] werden ausgehend vom Mittelwert Zu- und Abschläge methodisch operationalisiert, so dass eine weitere Genauigkeit bei der exakten Ermittlung des Vergleichspreises erreicht wird.

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 €/m²	Objekt-anpassungen in %		Vergleichs-preise in €/m²
1	DOHNENSTIEG	7.115,00	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	5.869,88
2	KOENIGSALLEE	*4.988,00*	AS +5,0, Vf -20; SW -5	-20,00	3.990,40
3	RHEINBABENALLEE	6.501,00	AS +5,0, Vf -20;	-15,00	5.525,85
4	MESSELSTR.	*4.908,00*	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	4.049,10

[17] Kleiber, Wolfgang: a.a.O., Seite 1390, 1614,1624, ausführlich hierzu auch
Seitz, Wolfgang: Zielbaumverfahren – Wertermittlung oder Willkür? in: GuG, Jahrgang 2011, Heft 4
Anm. des Unterzeichneten hierzu: Das Zielbaumverfahren ist kein eigenes Wertermittlungsverfahren, sondern eine Methode innerhalb des Vergleichswertverfahrens. Der Sachverständige bewegt sich somit im Rahmen des gesetzlich normierten Vergleichswertverfahrens gemäß der ImmoWertV. Die entscheidende Voraussetzung ist hierbei, dass die Bezugsgröße, auf die der Zielbaum aufbaut, sachgerecht nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wurde. Werden diese Voraussetzungen beachtet (zum Beispiel: Mietgutachten: recherchierte Vergleichsmieten; Verkehrswert-/Marktwertgutachten: Abfrage von Vergleichspreisen über den Gutachterausschuss), stellt das Zielbaumverfahren eine Methode dar, mit der – durch die Rechtsprechung abgesichert – im Rahmen der Wertermittlung ein zutreffender Wert ermittelt wird.

5	THIELALLEE	*5.619,00*	AS +5,0, Vf -20;	-15,00	4.776,15
6	THIELALLEE	5.963,00	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	4.919,48
7	DOHNENSTIEG	*6.082,00*	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	5.017,65
~~8~~	~~GELFERTSTR.~~	~~*8.148,00*~~	~~AS +2,5, Vf -20;~~	~~-17,50~~	~~6.722,10~~
9	KOENIGSALLEE	*6.869,00*	AS +2,5, Vf -20; SW -5	-22,50	5.323,48
10	MUSÄUSSTR.	4.892,00	AS +5,0, Vf -20;	-15,00	4.158,20
11	PACELLIALLEE	*5.894,00*	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	4.862,55
12	DELBRÜCKSTR.	*6.769,00*	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	5.584,43
13	AUF DEM GRAT	*5.270,00*	AS +5,0, Vf -20;	-15,00	4.479,50
14	ARCHIVSTR.	*6.551,00*	AS +2,5, Vf -20; SW 5	-12,50	5.732,13
15	HERTHASTR.	*4.553,00*	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	3.756,22
16	DELBRÜCKSTR.	*6.565,00*	AS +5,0, Vf -20;	-15,00	5.580,25
17	MENZELSTR.	7.417,00	AS +5,0, Vf -20;	-15,00	6.304,45
18	BERNADOTTESTR.	*5.671,00*	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	4.678,57
19	BITTERSTR.	5.315,00	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	4.384,88
20	PÜCKLERSTR.	*5.636,00*	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	4.649,70

Auswertung

Max.					**6.722,10**
Min.					**3.756,22**
Mittel		6.036,30			**5.018,25**
Standardabweichung S					799,44
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,16
2-fache S					1.598,88
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					6.617,13
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					3.419,37
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					**6.523,72**
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					**3.512,77**
Eliminierung Datensätze: siehe Markierung					

Tab. 9

Der Variationskoeffizient V = 0,16 zeigt an, dass der Mittelwert ein verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.

Neuberechnung:

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m²	Objekt-anpassungen in %		Vergleichs-preise in €/m²
1	DOHNENSTIEG	7.115,00	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	5.869,88
2	KOENIGSALLEE	*4.988,00*	AS +5,0, Vf -20; SW -5	-20,00	3.990,40
3	RHEINBABENALLEE	6.501,00	AS +5,0, Vf -20;	-15,00	5.525,85
4	MESSELSTR.	*4.908,00*	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	4.049,10
5	THIELALLEE	*5.619,00*	AS +5,0, Vf -20;	-15,00	4.776,15
6	THIELALLEE	5.963,00	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	4.919,48
7	DOHNENSTIEG	*6.082,00*	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	5.017,65
9	KOENIGSALLEE	*6.869,00*	AS +2,5, Vf -20; SW -5	-22,50	5.323,48
10	MUSÄUSSTR.	4.892,00	AS +5,0, Vf -20;	-15,00	4.158,20
11	PACELLIALLEE	*5.894,00*	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	4.862,55
12	DELBRÜCKSTR.	*6.769,00*	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	5.584,43
13	AUF DEM GRAT	*5.270,00*	AS +5,0, Vf -20;	-15,00	4.479,50
14	ARCHIVSTR.	*6.551,00*	AS +2,5, Vf -20; SW 5	-12,50	5.732,13
15	HERTHASTR.	*4.553,00*	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	3.756,22
16	DELBRÜCKSTR.	*6.565,00*	AS +5,0, Vf -20;	-15,00	5.580,25
17	MENZELSTR.	7.417,00	AS +5,0, Vf -20;	-15,00	6.304,45
18	BERNADOTTESTR.	*5.671,00*	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	4.678,57
19	BITTERSTR.	5.315,00	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	4.384,88
20	PÜCKLERSTR.	*5.636,00*	AS +2,5, Vf -20;	-17,50	4.649,70
Auswertung					
Max.					**6.304,45**
Min.					**3.756,22**
Mittel		5.925,16			**4.928,57**

Standardabweichung S			710,52
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)			0,14
2-fache S			1.421,04
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel			6.349,61
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel			3.507,53
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %			**6.407,14**
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %			**3.450,00**
Eliminierung Datensätze: -			
maßgebliche Bandbreite	**Min.- Max.**	**3.756,00**	**6.304,00**
Mittelwert			**4.929,00**

Tab. 10

Der Variationskoeffizient V = 0,14 zeigt an, dass der Mittelwert ein gutes Ergebnis darstellt. Es bedarf zur Vermeidung einer Marktverzerrung keiner weiteren Eliminierung.

5. 3. Zusammenfassende Feststellung

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 10 und angesichts der Lagequalität, der Ausstattung, Größe, Beschaffenheit der Wohnung sowie des Gebäudes selbst, aber auch in Hinblick auf die stichtagsbezogene Marktlage und die Objektbesonderheiten hält der Unterzeichnete eine Bandbreite zwischen rd.:

Min. rd. 3.756,00 €/m² und Max. 6.304,00 €/m²
bei einem Mittelwert von **rd. 4.929,00 €/m²**

für angemessen.

5. 4. 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:

Hier im Einzelnen:

Sondereigentum an dem Hobbyraum im Kellergeschoss

Der Raum ist ein sogenannter Hobbykeller weist eine Nutzfläche von ca. 26,5 m² auf.

Gemäß jüngstem Berliner Grundstücksmarktbericht 2024/25[18] des Gutachterausschusses ist der Umsatz an Teileigentumen (wie u.a. unausgebauter Dachraum, Hobbyräume, Keller) im Vergleich zu den Verkäufen von Wohnungseigentumen nur von untergeordneter Bedeutung.

Die ermittelten Kaufpreise 2024 für Hobbyräume u.a. lagen wie folgt:

Bandbreite: 485,00 bis 5.950,00 €/m² Nutzfläche,
Mittelwert: **2.511,00 €/m² Nutzfläche**

Die ermittelten Kaufpreise 2024 für Kellerräume u.a. lagen wie folgt:

Bandbreite: 14,00 bis 3.070,00 €/m² Nutzfläche,
Mittelwert: **1.000,00 €/m² Nutzfläche**

Die Kaufpreise für Hobbyräume im Kellergeschoss dürften insbesondere durch Lage, Größe, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten, aber auch durch eine zweckmäßige Zugangssituation zu den Räumen beeinflusst sein.

Nachfolgend werden **1.750,00 €/m²** angesetzt.

Somit:

1.750,00 €/m² x 26,50 m²		=	46.375,00 €
	rd.		**46.000,00 €**

Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz in der Tiefgarage 2/9:

Die jüngste Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht 2024/2025, siehe Fußnote zuvor) in Berlin weist für das Jahr 2024 für Teileigentume

„Stellplätze in Sammelgaragen" Kaufpreise zwischen

11.500,00 € und 51.000,00 €

bei einem Mittelwert von 31.658,00 € aus.

Unter "Stellplätze" sind auch Tiefgaragenstellplätze zu verstehen.

Entscheidendes Kriterium ist Art und Lage der Grundstücke im Stadtgebiet im Zusammenhang mit den Abstellmöglichkeiten für einen Pkw im öffentlichen Straßenraum.

[18] Immobilienmarktbericht 2024/2025 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, veröffentlicht im August 2025, Seite 74

Im Bereich des hier anstehenden Grundstückes liegt keine Parkraumbewirtschaftung vor. Das Parken auf der Straße ist - je nach Tageszeit - möglich. Es liegt daher keine angespannte Parkplatzsituation vor. Allerdings sind in den sehr guten Wohnlagen (separate) Stellplätze gefragt.

Die o.a. Auflistung zu den Kaufpreisen erscheint zu ungenau und differenziert insbesondere nicht nach Bezirken/Ortsteilen, Gebäudearten und Baujahren, so dass spezifische Besonderheiten unberücksichtigt bleiben. Zudem ist der Erhebungsstichtag bereits leicht veraltet.

Eine separate Abfrage beim Gutachterausschuss für Garagen und Stellplätze im EG / KG ergab folgendes Ergebnis:

Parameter/Ergebnis	**Verfügbarkeit**	**Zeitraum**	**Kaufpreise in €**	
nur Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf; Steglitz-Zehlendorf, GFZ 0,4; Baujahr 1950-1990, gute und sehr gute Lage, überwiegend bezugsfrei Treffer: 15	bezugsfrei	01.2023 bis 09.2025	Minimum	5.000,00
			Maximum	40.000,00
			Mittelwert	21.467,00

Tab. 11

Nachfolgend wird sachverständig geschätzt

20.000,00 €

in Ansatz gebracht.

Sonstiger Reparaturrückstau

Bauliche Mängel und Schäden bzw. ein kurzfristig bestehender Reparaturrückstau, die nicht über das baualterstypische Maß hinausgehen, werden nachfolgend nicht über einen gesonderten pauschalen Abschlag gewürdigt, da dies beim Ansatz der RND / Berücksichtigung des Baujahres bereits berücksichtigt worden ist.

Die nachfolgende Tabelle enthält die anteilige Gewichtung sowie die einzelnen Berechnungsschritte:

5.5. Nutzwertanalyse

Um einen Anhaltspunkt für eine sachgerechte Einordnung innerhalb der Preisspanne zu finden, hat sich im Sachverständigenwesen die Aufgliederung in einzelne Wohnwertbestandteile als nützlich erwiesen. Man spricht hier von einer sogenannten Nutzwertanalyse auf Basis der wissenschaftlich anerkannten Zielbaummethode.

Dieses Verfahren stellt eine subjektive Einschätzung des Sachverständigen dar, hat sich in langjähriger Erfahrung des Unterzeichneten insbesondere bei der Gutachtenerstattung für Gerichte als praxisnah und marktorientiert bewährt und wird nachfolgend angewandt.

Das eigentliche Bewertungsraster basiert auf eigenen Marktbeobachtungen sowie einschlägiger Fachliteratur. Der Nutzwert eines Wohnungseigentums gliedert sich hierbei auf in folgende Wertanteile auf (jeweils +/-):

Wohnungsbewertung: **Wertfaktor 0,4**

Kriterien:	Ausstattung		60,0
	Bad	*20,0*	
	Küche	*20,0*	
	Wohnräume	*20,0*	
	Zuschnitt und Größe		10,0
	Aussicht		10,0
	Zustand der Wohnung		10,0
	Belichtung & Besonnung		10,0
			100,0 x 0,4 = 40,0 Pkte.

Lagebewertung: **Wertfaktor 0,3**

Kriterien:	Imagewert	20,00
	Immissionen	40,00
	Einkaufsmöglichkeiten	10,00
	öffentl. Nahverkehr (ÖPNV)	10,00
	MIV (motor. Individualverkehr)	10,00
	Naherholung	10,00
		100,00 x 0,3 = 30,00 Pkte.

Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: **Wertfaktor 0,3**

Kriterien:	Gebäudezustand	30,00
	Wärmedämmung	20,00
	Kellerverschlag	10,00
	zusätzliche Räume	10,00
	Außenbereich	10,00
	Stellplätze	20,00
		100,00 x 0,3 = 30,00 Pkte.
Summe:		*100,00 Pkte.*

Die maximal erreichbare Gesamtpunktzahl beträgt somit 100,00 Punkte = 100,00 %.

In Anlehnung an den gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt zunächst eine Orientierung am Mittelwert, d.h. es wird davon ausgegangen, dass der Mittelwert für eine Wohnung mit für den Lagebereich typischen durchschnittlichen Eigenschaften zutrifft. Interpolationen sind bei den einzelnen Wertungsmerkmalen möglich. Können einzelne Merkmalsgruppen nicht in Erfahrung gebracht werden, wird neutral im mittleren Bereich bewertet.

Die Nutzwertanalyse führt regelmäßig zu einem Zu-/Abschlag vom Mittelwert. Bei einem Zuschlag erfolgt dann die prozentuale Berechnung des Zuschlages bezogen auf die obere Bandbreite Mittelwert bis Oberwert. Bei einem sich ergebenden Abschlag wird die untere Bandbreite analog hierzu in Ansatz gebracht. Im Ergebnis ergibt sich zunächst der vorläufige Verfahrenswert. Nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 - siehe Punkt 5.4. im Gutachten - ergibt sich dann der Vergleichswert.

Die nachfolgende Tabelle enthält die anteilige Gewichtung sowie die einzelnen Berechnungsschritte:

Nutzwertermittlung, Clayallee 26, Pücklerstraße 23/25 , WE 2/9 Pos. I: Wohnungsbewertung WF=0,4					
Kriterium	Merkmal	Punkte / Spanne %	Bewer-tung	WF	%
Ausstattung Bad/WC	zeitgemäß-moderne Ausstattung, zusätzliche Objekte	20,00	0,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	einfach, grundsätzlich nicht gefliest	-20,00			
Ausstattung Küche	moderne Einbauküche mit Einbaumobiliar und zusätzlichen Elektrogeräten, Wand- und Bodenfliesen	20,00	0,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	ohne Ausstattung	-20,00			
Ausstattung Wohnung allgemein	hochwertige Ausstattung, neuwertiges Parkett, frisch renovierte Wände/ Decken, ggf. Einbaumobiliar, Stuck, Alarmanlage	20,00	0,00		
	Dielen, Laminat o.ä.,	0,00			
	Estrich/PVC-Böden o.ä.	-20,00			
Zuschnitt und Größe	modern und funktionell, u.a. Maisonette	10,00	0,00		
	normal	0,00			
	nachteilig (gefangene Zimmer, Über-/Untergröße, hoher Nebenflächenanteil, keine Querlüftung, beengtes *oder innenliegendes Bad*, kein Absteller)	-10,00			
Aussicht	weite Sichtstrecke, Blick auf Annehmlichkeiten, Naturblick	10,00	0,00		
	annehmbar/normal	0,00			
	Aussicht mit Störeinflüssen, verdichtete Bebauung, Innenhoflage	-10,00			
Zustand der Wohnung	gut, nach Renovierung	10,00	0,00		
	durchschnittlich	0,00			
	erhöhter Schönheitsreparaturanstau	-10,00			
Belichtung & Besonnung	gut belichtet und besonnt	10,00	0,00		
	normal/ausreichend	0,00			
	benachteiligt, Verschattungen, Lage im QG	-10,00			
Summe		+/- 100	0,00	0,40	0,00

Pos. II: Lage / Mikrostandort : Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewer-tung	WF	%
Imagewert, Lage im Bezirk	bevorzugt, sehr zentral	20,00	0,00		
	hier bereits angepasst	0,00			
	einfach	-20,00			
Immissionen	besondere Ruhiglage	40,00	-40,00		
	normal	0,00			
	Lage an Hauptverkehrsstraße, erhebliche Störein-flüsse, hier zutreffend	-40,00			
Einkaufsmög-lichkeiten	gute Einkaufsmöglichkeiten	10,00	-10,00		
	normal	0,00			
	im Nahbereich benachteiligt	-10,00			
Nahverkehr (ÖPNV)	U-/ S-Bahn, gut fußläufig erreichbar, < 0,5 km	10,00	0,00		
	Bus < 0,5 km	0,00			
	ÖPNV weiter als 0,5 km entfernt	-10,00			
MIV	Autobahn ca. 2,0 km	10,00	0,00		
	Autobahn > 2,0 km bzw. < 5,0 km	0,00			
	Autobahn > 5,0 km	-10,00			
Naherholung	Park fußläufig erreichbar < 500 m, hoher Grünanteil	10,00	10,00		
	normaler städtischer Grünanteil	0,00			
	verdichtete Innenstadtlage, geringer Grünanteil	-10,00			
Summe		+/- 100	-40,00	0,30	-12,00
Pos. III: Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewer-tung	WF	%
Gebäudezustand	sehr gut, solide Bausubstanz	30,00	0,00		
	bauzeitüblich, hier maßgeblich	0,00			
	erhöhte Instandhaltungskosten zu erwarten,	-30,00			
Wärmedämmung	zeitgemäße Wärmedämmung	20,00	-10,00		
	bauzeitüblich	0,00			
	unterdurchschnittlich, u.a. schlechte Energieeffizienz, hier Interpolation	-20,00			
Kellerverschlag	geräumiger Keller, zwei Keller	10,00	0,00		
	bauzeitüblicher Kellerverschlag, hier neutral	0,00			
	kein Kellerverschlag	-10,00			
zusätzliche Räume	Fahrradkeller und sonstige Nebenräume vorhanden, hier Sauna	10,00	10,00		
	Fahrradkeller	0,00			
	weder Fahrradkeller noch sonst. Räume	-10,00			

Außenbereich	neuwertig angelegter Außenbereich	10,00	0,00		
	ortsübliche Außenanlagen, bezogen auf Baualters-klasse	0,00			
	ungepflegte Außenanlage, keine Nutzbarkeit	-10,00			
Stellplätze auf dem Grundstück	unentgeltlich auf dem Grundstück	20,00	0,00		
	ausreichend im Straßenraum vorhanden, SNR auf dem Grundstück	0,00			
	keine Stellplätze auf dem Grundstück, sehr angespannte Stellplatzsituation	-20,00			
Summe		+/- 100	0,00	0,30	0,00
Summe Pos. I bis III					-12,00

Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert				
Mittelwert €/m²	***4.929,00***			
Max €/m²	6.304,00			
Min €/m²	***3.756,00***			
Differenz €/m²	1.173,00	=	100,00 %	
Zu-/Abschlag in %	-12,00	=	-140,76 €/m²	
Verfahrenswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m²), hier Abschlag, bezogen auf untere Spanne	=		**4.788,24**
vorläufiger Verfahrenswert in € bei m²:		103,26		**494.433,66**
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmark): entfällt, da marktgerechte Vergleichspreise				
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Reparaturanstau, aus Punkt 5.4 , hier				0,00
SE Hobbyraum aus Punkt 5.4.				46.000,00
SNR (Stellplatz)				20.000,00
Summe				560.433,66
Vergleichspreis somit rd.				**560.000,00**
je m² Wohnfläche			103,26	5.423,20

Tab. 12

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: 560.000,00 €

Eigentumswohnungen gelten als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlagen. In den häufigsten Fällen wird der Verkehrswert (Marktwert) von Wohnungseigentum im Vergleichswertverfahren ermittelt, da sich dieser Teilmarkt

1. nahezu ausschließlich an Preisen pro m² Wohnfläche orientiert und
2. aufgrund des regen Marktverhaltens eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt.

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. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist jedoch noch ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10,0 % erforderlich, so dass sich ein Verkehrswert/Marktwert in Höhe von rd. 560.000,00 € ./. 10,0 % = rd. 504.000,00 € ergibt.

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentum nebst Kellerraum (Hobbyraum) sowie dem Sondernutzungsrecht an der Tiefgarage, sämtlich mit Nr. 2/9 bezeichnet, auf dem Grundstück

Clayallee 26, Pücklerstraße 23/25
in 14195 Berlin-Schmargendorf

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09. September 2025 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

504.000,00 €

(i. W.: - fünfhundertviertausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 4.881,00 €/m² Wohnfläche (103,26 m²) inkl. 46.000 € für den Hobbyraum im Kellergeschoss und 20.000 € für den Tiefgaragenstellplatz und liegt damit im Bereich der unter Punkt 5.1 angegebenen Vergleichspreise

Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen:

- nur für das Gericht gemäß separater Mitteilung -

7. Erklärung des Sachverständigen

Der Verkehrswert (Marktwert) bezieht sich auf eine *vermietete* Wohneinheit.

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

Die Verkehrswertermittlung erfolgte anhand einer Außenbesichtigung. Sollte nach einer Innenbesichtigung eine erhebliche Abweichung der baulichen Qualität und Ausstattung von der im Gutachten zu Grunde gelegten Ausführung festgestellt werden, so ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren. Das gilt auch für die in Ansatz gebrachte Wohn-/Nutzfläche und Grundstücksfläche sowie die Verfügbarkeit.

In dem Verkehrswert / Marktwert sind ggf. die für das Wohnungseigentum bestehenden Wohngeldrückstände nicht berücksichtigt.

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, 02. Oktober 2025
14059 Berlin-Charlottenburg
BM/IL

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 (ErbbauRG)

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 Gewerberaum, 3. Auflage, München, Luchterhand, 2005
- Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung 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 Verkehrswertermittlung 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



Clayallee 26, Pücklerstraße 23/25 in
14195 Berlin-Schmargendorf
WE Nr. 2/9 im Erdgeschoss des Hauses Pücklerstraße 25
- Gebäudeansichten -









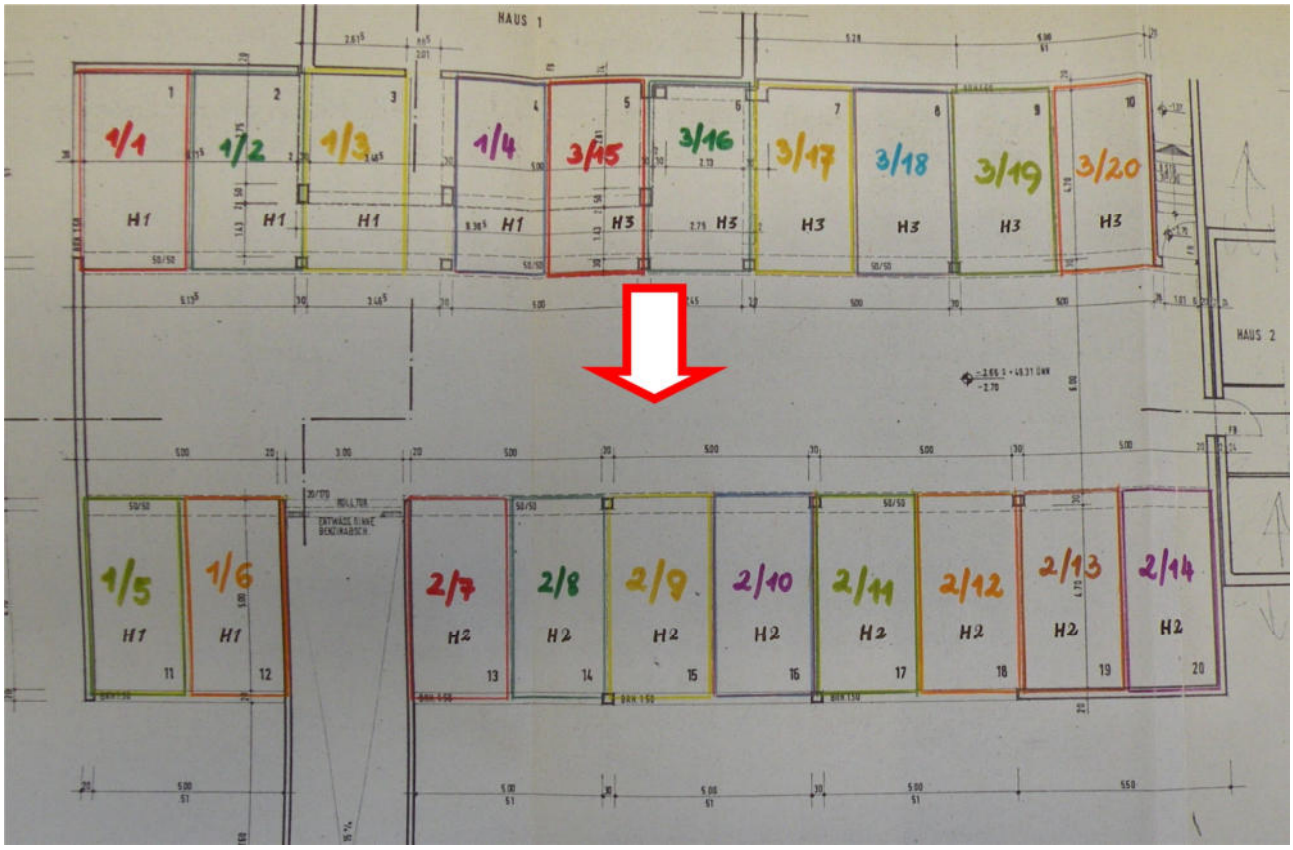
- Grundstückssituation und Zufahrt Tiefgarage -





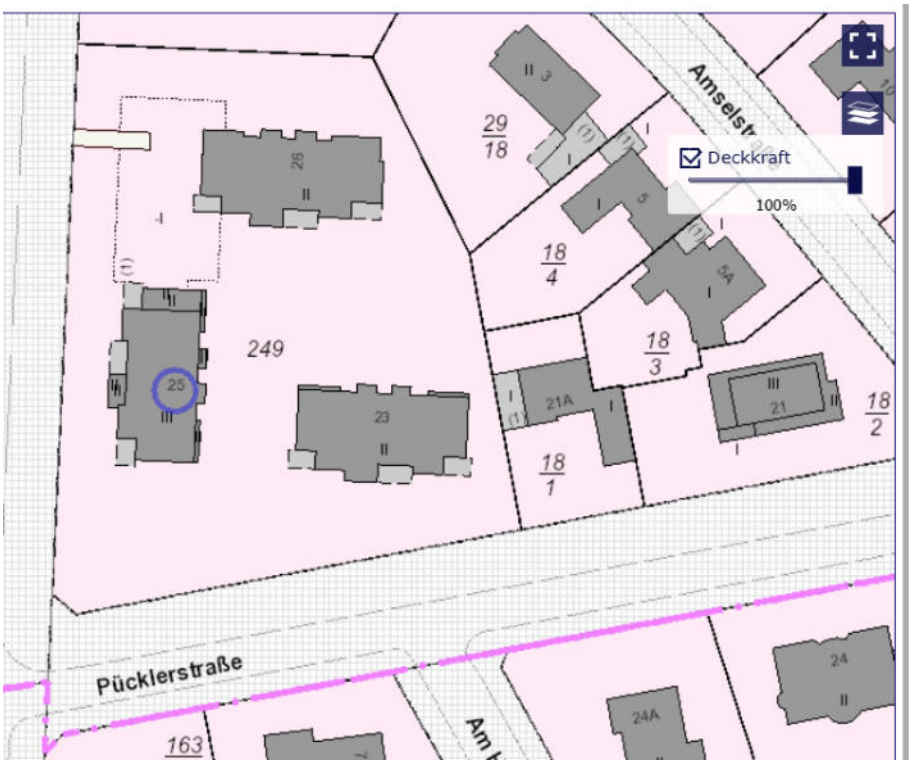
- Hauseingang und Treppenhaus -

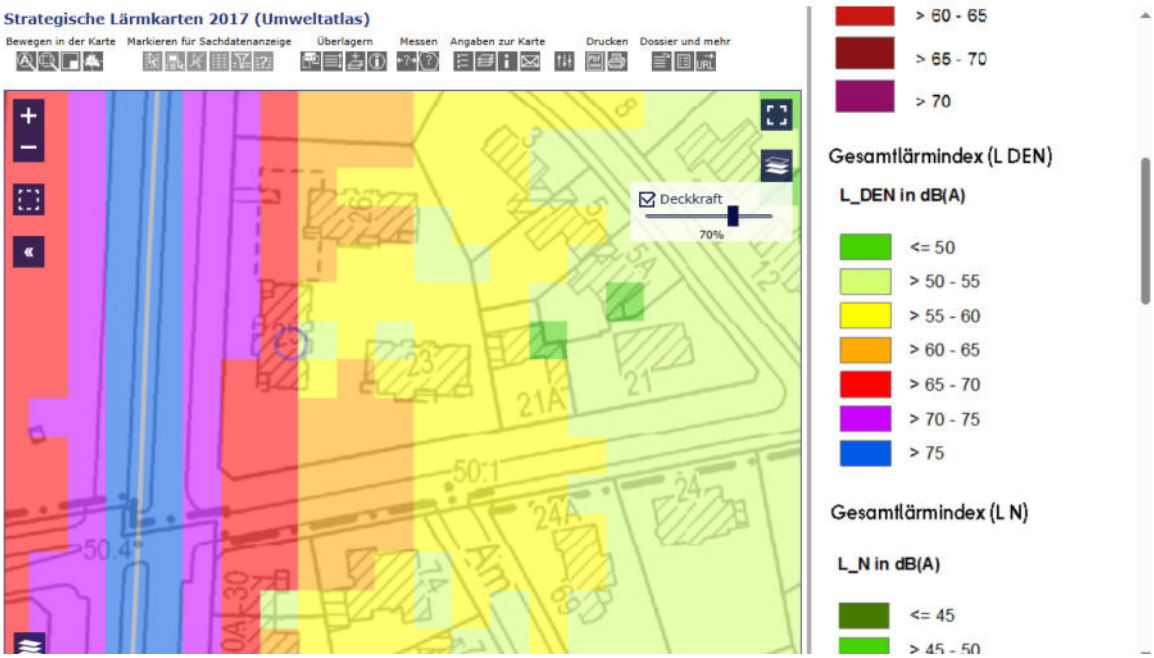




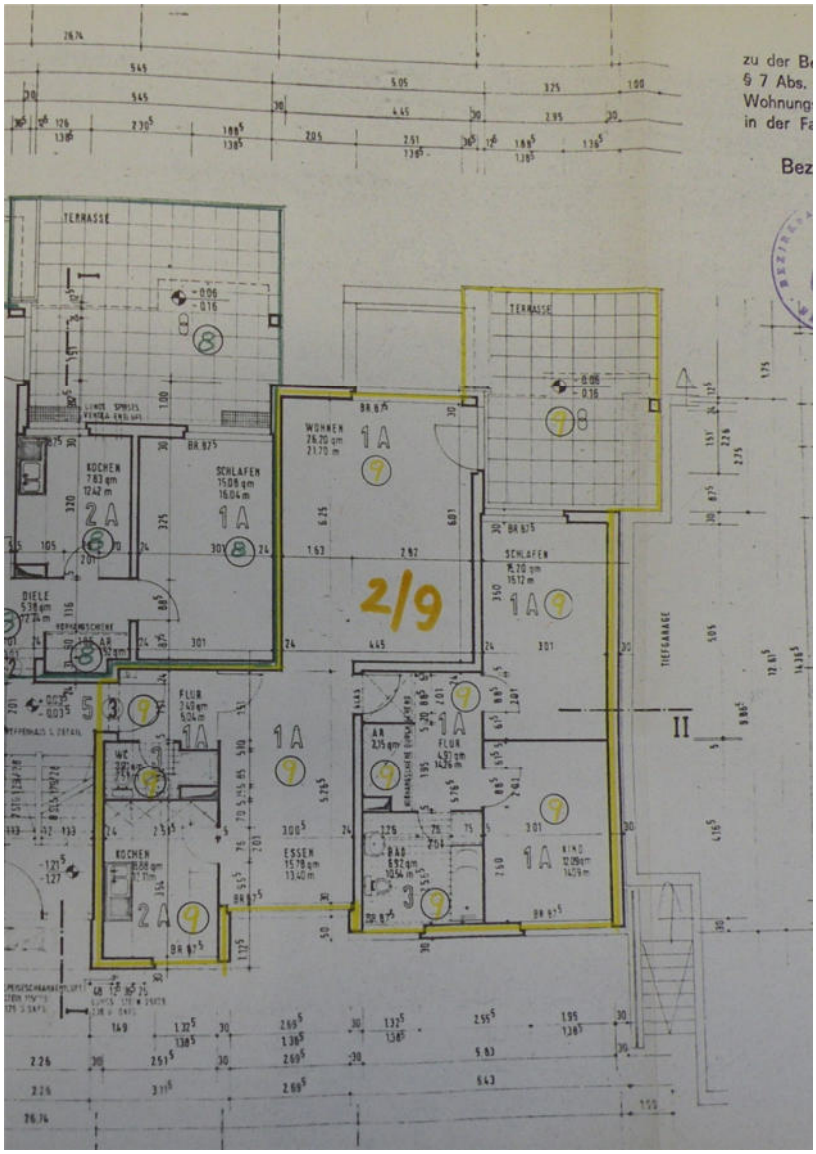
- Tiefgaragenstellplatz 2/9 -

Nachfolgend
- Flurkarte, Lärmkarte sowie Grundrisse und Schnitte -
- Änderungen vorbehalten -

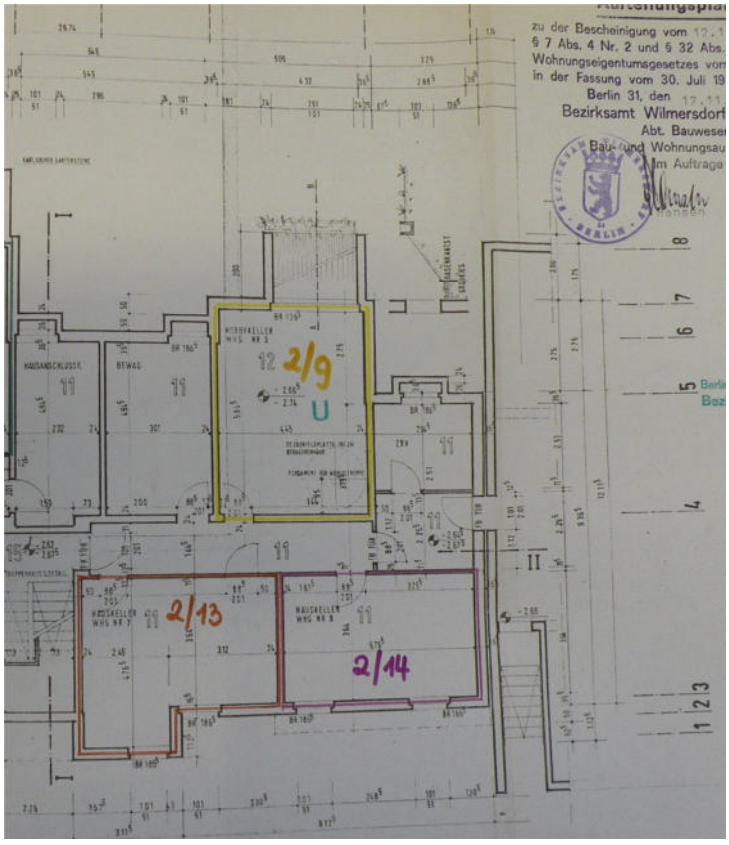




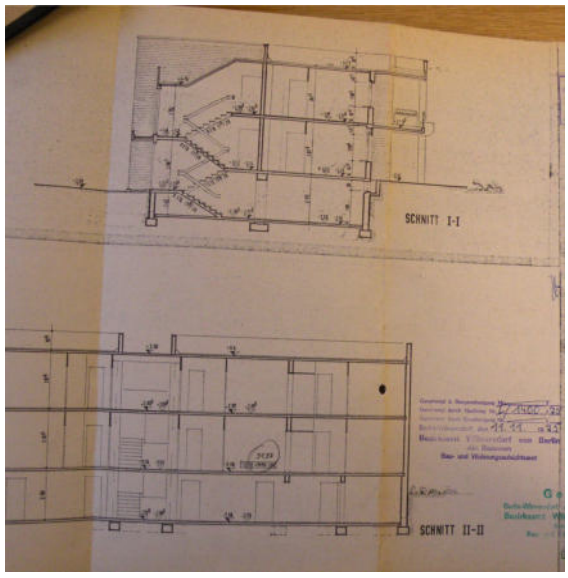
- Lärmkarte -

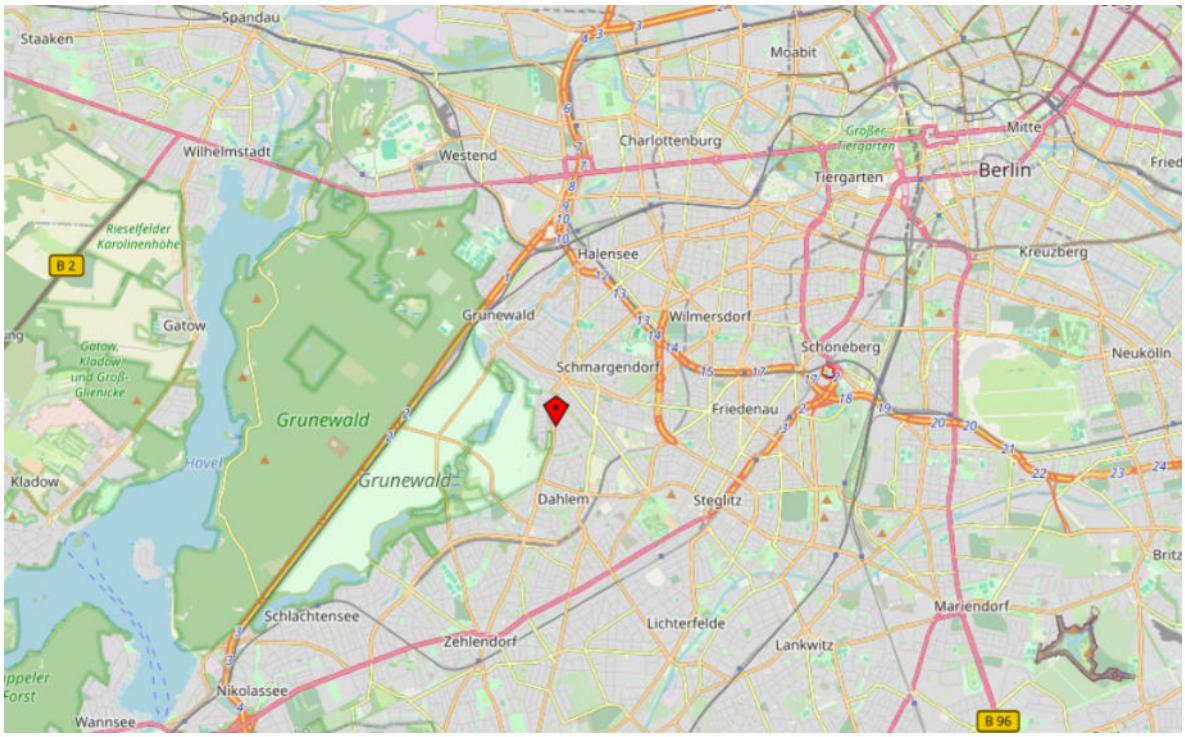


- Aufteilungsplan EG und Keller -



- unten rechts: Schnitt -





Karte: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Stand September 2025
Ohne Maßstab

