



DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82

VON DER IHK BERLIN ÖFFENTLICH
BESTELLTE UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET
WWW.GUT-ACHTEN.NET

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.13** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung, 75,89m² angesetzte Wohnfläche**, räumlich verbunden mit Wohnung Nr.16, **als unvermietet / eigengenutzt bewertet, nebst Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr.13** eines mit einer **Mehrfamilienwohnanlage** bebauten Grundstücks, **1.120m² Grundstücksfläche**



Knausstr. 9, 12157 Berlin-Schöneberg

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Schöneberg, Ringstr. 9, 12203 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
76K 14/25
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
360.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
05.02.2026



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	5
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	6
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Wohngeldansatz	7
2.8 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.9 Wohnflächenangabe	7
2.10 Planungsrechtliche Situation	7
2.11 Denkmalschutz	8
2.12 Bauordnungsrechtliche Situation	9
2.13 Baulasten	9
2.14 Erschließung	9
2.15 Bodenverunreinigungen	9
2.16 WEG-Verwaltung	9
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	10
3.3 Vergleichswertverfahren	10
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	13
4. ANLAGEN	14
4.1 Auszug aus der Stadtkarte	14
4.2 Auszug aus der Straßenkarte	15
4.3 Auszug aus der Flurkarte	16
4.4 Planunterlagen	17
4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes	18
4.6 Fotos	19
4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster	23
4.8 Baulastenauskunft	24
4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	25
4.10 Erschließungsbeitragsbescheinigung	26
4.11 Förderungen und Wohnungsbindungen	27

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Schöneberg, Ringstr. 9, 12203 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Knausstr.9, 12157 Berlin-Schöneberg, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.13 bezeichneten Wohnung nebst Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr.13 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 05.02.2026 ab 12.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Hierbei wurden von der Unterzeichnerin der Treppenraum zu der zu bewertenden Wohnung Nr.13, allgemein zugängliche Flure, Teilbereiche des Kellergeschosses des Gartenhauses sowie die Außenanlagen begangen.

Ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung sowie der im Sondernutzungsrecht derselben stehenden Gartenfläche wurde nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 12.03.2025)

Amtsgericht Schöneberg

Grundbuch von Schöneberg, Blatt 26975

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 339,07/10.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Knausstraße 9

Flur: 49

Flurstück: 44

Größe: 1.120 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.13 gemäß Teilungserklärung vom 26.11.2001 und dem dazugehörigen Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.11.2001...

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier: Garten 13.

...Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 26.11.2001...

Die Teilungserklärung ist in Lage und Ausmaß des Gemeinschafts- / Sondereigentums geändert. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist jetzt auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum auf Schöneberg Blatt... Wegen Gegenstand und Inhalt nunmehr auch Bezugnahme auf Bewilligung vom 10.12.2012...

Die Teilungserklärung ist in Lage und Ausmaß des Gemeinschafts- / Sondereigentums geändert. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist jetzt auch beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit Sondereigentum auf Schöneberg Blatt... Wegen Gegenstand und Inhalt nunmehr auch Bezugnahme auf Bewilligung vom 25.03.2013...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Tempelhof-Schöneberg, innerhalb des Orts- teils Schöneberg.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der Berlin Hyp, CBRE war in Tempelhof-Schöneberg in den Jahren zwischen 2023 und 2024 ein leichter Bevölkerungsanstieg von 0,3% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,3% bei einem Berliner Mittel von +5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 12157 liegt laut Angabe im WohnmarktReport 2025 der BerlinHyp, CBRE mit 3.596,00 €/mtl. unter dem Berliner Durchschnitt von 4.021,00 €/mtl. Die Arbeitslosenquote in Tempelhof-Schöneberg beträgt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit 10,7% im Berichtsmonat Februar 2026 und beläuft sich somit der Größenordnung nach in Höhe des Berliner Mittels von 10,6%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Tempelhof-Schöneberg mit 2,4% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2024 als „mittlere“ Wohnlage ausgewiesen.

Im näheren Umfeld ist eine geschlossene Bauweise vorzufinden.

Dabei prägen hochgeschossige Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäuser maßgeblich die Cha- rakteristik der Umgebung.

Diese wurden zu unterschiedlichen Epochen sowie in verschiedenen Baustilen errichtet. Aufgrund deren ähnlicher Geschossigkeit ist eine gewisse Homogenität gegeben.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert, wobei sich jene Einrichtungen häufig in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt befinden. Besonders hingewiesen sei an dieser Stelle zudem auf das umfangreiche Versorgungsangebot in der lediglich 600m entfernten Rheinstraße.

Als öffentliche Grünfläche befindet sich der Grazer Platz in ca. 600m Entfernung. Ferner tragen eine Kleingartenanlage in ca. 900m sowie ein Friedhof in ca. 700m Entfernung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Im öffentlichen Straßenraum befindet sich ein teils intensiverer Altbaumbes- tand. Zudem sind die umgebenden, privaten Grundstücke partiell begrünt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Knausplatz	ca. 150 m
U-Bahnhof	Walther-Schreiber-Platz	ca. 950 m
S-Bahnhof	Feuerbachstraße	ca. 600 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitunabhängig nur begrenzt vorhan- den. Der Parkdruck des Gebiets ist aufgrund der verdichteten Bauweise sowie dem Umstand, dass Stellplätze auf den umgebenden Privatgrundstücken nur eingeschränkt vorhanden sind, erhöht.

Bei dem Straßenzug der Knausstraße handelt es sich um eine vergleichsweise breite sowie stark frequentierte Durchgangsstraße, was eine entsprechende Lärm- und Luftbelastung nach sich zieht. Ursächlich für das Verkehrsaufkommen ist insbesondere der Umstand, dass die Knausstraße zur Autobahnüberfahrt der Friedenauer Brücke führt, die die Wohngebiete südlich und nördlich der Stadtautobahn A100 miteinander verbindet. Die zu bewertende Wohnung ist von den damit ver- bundenen Beeinträchtigungen jedoch nur mittelbar betroffen, da sich diese im Gartenhaus befindet und kein unmittelbarer Bezug zur Straße besteht.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung keine weiteren, außerordentlichen Emissionen erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zur Knausstraße.

Soweit erkennbar, fällt das Grundstück von der Straße zum rückwärtigen Grundstücksteil ab. Schließlich stellt die untere Etage des Gartenhauses zum ersten Hof ein Erdgeschoss und zum zweiten Hof ein Hochparterre dar.

Aufgrund der aufstehenden sowie der umgebenden Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Auf dem Grundstück wurden ein 4-geschossiges Vorder- sowie ein Gartenhaus zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss und Keller errichtet.

Ein Schlussabnahmeschein wurde in der Archivakte des Bauamtes nicht vorgefunden. Im Energiepass ist ein Erstellungsjahr von 1900 genannt. Im Bauarchiv wurden Planunterlagen mit einer Datierung von 1903 und 1904 gesichtet. Der Schlussabnahmeschein wurde laut einem Schriftstück offensichtlich 1904 ausgehändigt, weshalb eine Fertigstellung in jenem Jahr vermutet wird.

Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Wärmedämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht.

Die Erschließung erfolgt über je einen Treppenraum im Vorder- sowie im Gartenhaus. Zudem ist an beide Gebäude an der jeweiligen Fassade zum ersten Hof ein Aufzug angebracht worden.

Gemäß Angabe in der Teilungserklärung handelt es sich um eine reine Wohnhausanlage. Gewerbebeeinheiten sieht diese nicht vor.

Im Kellergeschoss befinden sich im Wesentlichen Abstellräume, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt laut Angabe der WEG-Verwaltung über eine Gaszentralheizungsanlage.

Die Außenanlagen sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet. Ferner sind im Hof eine Aufstellfläche für Fahrräder sowie der Müllstandort der Anlage untergebracht.

Insgesamt befinden sich die Baulichkeiten, soweit bei der Begehung erkennbar war, in einem soliden Zustand.

Die Anlage weist in ihren gemeinschaftlich genutzten Bereichen, soweit erkennbar, im Wesentlichen noch die Gestaltungselemente des Ursprungsbaus auf. Ferner wurden dort altersbedingte, jedoch keine außerordentlichen Gebrauchsspuren vorgefunden.

Der Keller erschien bei der Begehung, soweit dieser zugänglich war, vergleichsweise trocken. Allerdings eignet sich dieser aufgrund einer gewissen Staubentwicklung nicht zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Die Pflege der Außenanlagen ist, soweit dies aufgrund des dortigen Schnees erkennbar war, hinreichend erfolgt.

Wohnung und Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, jeweils bezeichnet mit Nr.13

Die Wohnung Nr.13 befindet sich im Erdgeschoss des Gartenhauses, vom Eingang aus betrachtet links.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer separaten Küche, einem Bad, Flur sowie einem von der Küche abgehenden, kleineren Abstellraum. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 01.04.2026 ist diese räumlich mit der Wohnung Nr.16 verbunden.

Die Einheit orientiert sich mit einem der Wohnräume, dem Bad und der Küche nach Westen zum ersten Hof sowie mit den beiden weiteren Wohnräumen nach Osten zum zweiten Hof.

Möglicherweise verfügt die Wohnung zum ersten Hof über Kunststofffenster sowie zum zweiten Hof über Holzkastenfenster. Jene Hoffenster waren, soweit dies von außen erkennbar war, witterungsbedingt stark geschädigt.

Im Übrigen ist über einen gegebenenfalls vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Wohnung keine Angabe möglich, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Ferner ist der Einheit ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche im ersten Hof zugeordnet.

Diese ist im Terrassenbereich befestigt sowie im Übrigen umfangreich begrünt.

Der Pflegezustand derselben ist offensichtlich unterdurchschnittlich. Diese ist vielmehr von umfangreichem Wildwuchs geprägt.

2.4 Objektdaten

Baujahr

gemäß vorliegenden Archivunterlagen

ca. 1904

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 30.03.2026

1.120 m²

Wohnfläche

gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 26.11.2001

Wohnung Nr.13

75,89m²

sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“

Vertragszustand

s. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

als Annahme: eigengenutzt / unvermietet

Mieteinnahmen, monatlich

mithin

als Annahme: keine

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Wohngeld, monatlich

gemäß Wirtschaftsplan 2026, einschließlich Heizkostenanteil, gemeinsam mit Wohnung Nr.16

436,16 €

hiervon entfallen auf das Bewertungsobjekt entspr. des Miteigentumsanteils

ca. 248,44 €

sh. hierzu auch Punkt „Wohngeldansatz“

Instandhaltungsrücklage

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 31.03.2026 per 31.12.2025

rd. 55.000,00 €

Sonderumlage

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 29.10.2025

keine geplant

Heizsystem

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 29.10.2025

Gaszentral

Energiepass

verbrauchsorientiert

liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung und die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 26.11.2001, 10.12.2012 und 25.03.2013 wurden eingesehen.

Hiernach sind die Zeichnungen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.11.2001 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage. Für die Aufteilung der Dachgeschosebenen wurde eine Ergänzung hierzu vom 29.10.2012 gefertigt.

Der zu bewertenden Wohnung ist eine anschließende Gartenfläche im ersten Hof als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Auf den als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Plan sowie die betreffenden Fotos hierzu wird verwiesen.

Ferner stehen eine weitere Gartenflächen im ersten Hof sowie eine weitere im zweiten Hof im Sondernutzungsrecht weiterer Wohneinheiten.

Die Kellerräume stellen im Wesentlichen Gemeinschaftseigentum dar. Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf die vorgenannten Bewilligungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer des Bewertungsobjekts wurde zu etwaigen Mietverhältnissen befragt. Hierzu ist keine Nachricht ergangen.

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 29.10.2025 liegen dieser keine Informationen zu Vermietungsständen vor.

Die Anschrift des Eigentümers ist vom Amtsgericht Schöneberg unter der Adresse des Bewertungsobjekts benannt. Dieser wurde per Post angeschrieben, wobei offensichtlich eine Zustellung erfolgt ist. Ferner wurde dessen Nachname am Klingelschild der Wohnung vorgefunden.

Bei der nachfolgenden Bewertung wird insofern ein eigengenutzter und kein vermieteter Zustand unterstellt, wenngleich eine gesicherte Aussage hierzu mangels Angaben des Eigentümer nicht möglich ist.

2.7 Wohngeldansatz

Aktuell wird das Wohngeld für die Wohnungen Nr.13 und Nr.16 gemeinsam veranschlagt. Grundlage der Wohngeldberechnung ist einerseits die Wohnfläche beider Einheiten sowie andererseits auch pauschale Ansätze. Das unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte, anteilige Wohngeld wurde entsprechend des Miteigentumsanteils der zu bewertenden Wohnung ermittelt. Insofern besteht hier eine gewisse Unschärfe. Für eine genaue Herleitung wären separate Einzelwirtschaftspläne zu erstellen, die aktuell nicht vorhanden sind.

2.8 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 28.10.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 29.10.2025 liegen dieser zudem keine Kenntnisse zu eventuellen Wohnungsbindungen vor.

2.9 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt Objektdaten genannte Wohnfläche von 75,89m² wurde einer Flächenangabe aus der Teilungserklärung vom 26.11.2001 entnommen. Diese ist dort explizit als „Wohnfläche“ genannt.

Die Angabe stimmt, zumindest der Größenordnung nach, mit einer Berechnung der Unterzeichnerin aus dem teilvermaßten Aufteilungsplan überein.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, zumal die zu bewertende Einheit nicht zur Besichtigung zugänglich war. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.10 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 30.03.2026 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Dieser sieht für das Bewertungsgrundstück als Art der Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Baustufe IV/3 mit 4 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 vor. Hierbei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von

bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mit der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Ferner befindet sich der Bebauungsplan 7-37Bb mit Aufstellungsbeschluss vom 22.09.2009 im Verfahren. Eine Festsetzung ist jedoch bis dato noch nicht erfolgt.

Im Übrigen liegt das Bewertungsobjekt im Bereich des Milieuschutzgebiets „Grazer Platz“ zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“.

Im Amtsblatt für Berlin, 74. Jahrgang Nr.50 vom 29.11.2024 sind so genannte „Genehmigungskriterien“ für bauliche Maßnahmen genannt. Hierin heißt es unter anderem:

„2 - Genehmigungskriterien

2.1 - Rückbau

Der Rückbau von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten ist nicht genehmigungsfähig.

2.2 - Wohnungsteilung und -zusammenlegung

Nicht genehmigungsfähig sind Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen

2.3 - Grundrissänderungen

Nicht erforderliche Grundrissänderungen sind nicht genehmigungsfähig... Erforderliche Grundrissänderungen, die nachweislich der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung dienen, sind zu genehmigen. Hierbei sind Grundrissänderungen auf das baulich notwendige Mindestmaß zu beschränken und vorhandene Stränge zu berücksichtigen.

2.4 - Aufzug

Die Errichtung von Aufzügen zur Erschließung vorhandenen und/oder neu geschaffnen Wohnraums (insbesondere im Dachgeschoss) bei Bestandsgebäuden mit mehr als vier oberirdischen Geschossen ist grundsätzlich genehmigungsfähig.

2.5 - Freisitze

Die Erneuerung und der gleichwertige Ersatz bestehender, zulässigerweise errichteter Balkone, Loggien, Terrassen, Wintergärten und anderer Freisitze sind im Sinne des Bestandsschutzes und der Erhaltung zu genehmigen.

2.6 - Bad

Der Ersteinbau eines Bades mit folgenden Grundausstattungsmerkmalen in Standardausführung ist zu genehmigen: ... Der Einbau eines zweiten Bades, einer zweiten Dusche, Badewanne oder eines zweiten WC ist nicht genehmigungsfähig.

2.7 - Besonders hochwertige Ausstattung/Wohnwerterhöhende Maßnahmen

Die Schaffung von besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung, zum Beispiel Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Videobildübertragung, Kamin, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, Panoramafenster/bodentiefe Fenster, repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser ist nicht genehmigungsfähig... Insbesondere wohnwerterhöhende Merkmale im Sinne des Berliner Mietspiegels indizieren einen überdurchschnittlichen Ausstattungszustand und sind regelmäßig nicht genehmigungsfähig.

2.8 - Energetische Maßnahmen

Maßnahmen der Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG oder der EnEV... hinausgehen, sind nicht genehmigungsfähig, es sei... denn, dass durch diese Maßnahmen eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mieter entsteht als bei einer energetischen Maßnahme im Rahmen der Mindestanforderungen...

2.9 - Sonstige bauliche Maßnahmen

Sonstige bauliche Maßnahmen, die aufgrund der Vorbildwirkung geeignet sind, Entwicklungen in Gang zu setzen, die eine Verdrängungsgefahr für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich ziehen kann, sind nicht genehmigungsfähig.

2.10 - Nutzungsänderungen

Eine Nutzungsänderung von Wohnen in andere Nutzungen ist nicht genehmigungsfähig...“.

Der Umstand ist für das zu bewertende Wohnungseigentum von untergeordneter Bedeutung, da die vorgenannten Maßnahmen bereits ausgeführt wurden oder aber eine Ausführung derselben, je nach Ausstattung und Zustand der zu bewertenden Wohnung, eher nicht in Betracht kommen dürften.

Im Übrigen befindet sich das Grundstück nicht im Bereich eines Sanierungsgebiets.

2.11 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 30.03.2026 steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

2.12 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 29.10.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) liegen für das Bewertungsobjekt keine laufenden Vorgänge sowie Beanstandungen vor.

2.13 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 28.10.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.14 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden. Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Straßen- und Grünflächenverwaltung vom 04.12.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

2.15 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Bodenverunreinigung vor. Diese kann ohne weitere Recherchen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 29.10.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt. Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.16 WEG-Verwaltung

WEG-Verwalter ist die Kremer Hausverwaltungen GmbH, Danckelmannstr.9, 14059 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu bewertende Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten nicht von Interesse für einen Erwerber.

Der Ertragswert wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschusses liegen diese Daten in hinreichendem Umfang und Qualität vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

3.3 Vergleichswertverfahren

Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	05.03.2025 – 05.02.2026	05.02.2026
Ortsteil	Schöneberg	Schöneberg
Wohnlage	mittel	mittel
Art der Wohnung	Etagenwohnung (kein Penthouse, Dachgeschoss, Maisonette, Loft)	Etagenwohnung
Gebäudestellung	Hofbebauung	Hofbebauung
Baujahr	vor 1919	ca. 1904
Vermietungsstand	unvermietet	als Annahme: unvermietet

Die sich so ergebenden, insgesamt 49 Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt. Die Kaufpreise werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass einer der besonders hochpreisigen Kauffälle vorab aus der Auswertung eliminiert wurde, da dieser über einen eigenen Tiefgaragenstellplatz verfügt, der im Gesamtpreis der Wohnung enthalten ist.

Lageanpassung

Da, wie bereits erwähnt, die genaue Adresse der jeweiligen Vergleichsobjekte bekannt ist, kann die Mikrolage derselben geprüft werden.

Ein Zu- oder Abschlag aufgrund der Lage der Vergleichsobjekte an einer ruhigen Wohnstraße oder einer emissionsträchtigen Hauptstraße erfolgt nicht, da der Umstand aufgrund der Anordnung der Vergleichswohnungen in einer „Hofbebauung“ nicht unmittelbar wahrnehmbar ist.

Allerdings erfolgt ein Abschlag auf jene Vergleichswohnungen, die nahezu direkt an einer öffentlichen Grünfläche, beziehungsweise dem Gleisdreieck-Park liegen. Der Umstand stellt ein außerordentliches Lagemerkmal dar, weshalb von der Annahme auszugehen ist, dass für jene Einheiten ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde.

Weitere Kauffälle befinden sich in einer Szenelage von Schöneberg. Hier werden Kaufpreise erzielt, die in der Lage des Bewertungsobjekts nicht zu erreichen sind. Die damit verbundene Anpassung jener Kauffälle erfolgt in Form eines vergleichsweise deutlichen Abschlags zur Anpassung an die weniger guten Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts.

Lage der Vergleichswohnungen im Obergeschoss

Der überwiegende Teil der Vergleichswohnungen befindet sich im Obergeschoss, während das Bewertungsobjekt im Erdgeschoss gelegen ist. Die Anordnung im Erdgeschoss geht regelmäßig mit einer geringeren Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten vom Zugang beziehungsweise vom Hof einher, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet.

Ferner wird Wohnungen in der unteren Etage ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster oder Zugangstüren vergleichsweise einfach.

Mithin wird auf die Kauffälle im Obergeschoss ein Abschlag vorgenommen, um den Umstand bei der Ermittlung des Vergleichswertes zu berücksichtigen.

Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen werden die Vergleichsobjekte einer konjunkturellen Anpassung unterzogen.

Innerhalb der letzten Jahre sind die Kaufpreise von Eigentumswohnungen kontinuierlich gesunken. Schließlich haben sich die allgemeinen, wirtschaftlichen Verhältnisse seit geraumer Zeit verschlechtert und auch das Zinsniveau hat durch seinen Anstieg zu stark erschwerten Finanzierungsbedingungen geführt.

Zwischenzeitlich ist es jedoch zu einer Beruhigung des Marktes gekommen. Hierzu dürfte der Umstand beigetragen haben, dass weiterhin ein außerordentlicher Druck am Berliner Wohnungsmarkt besteht. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. bis 3. Quartal 2025“ einen Kaufpreisanstieg im Marktsegment der Eigentumswohnungen von rd. 4% gegenüber dem Vorjahreszeitraum ermittelt, sodass im Folgenden ein entsprechender Aufschlag von pauschal 4% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Aufschlag pro Monat in die Vergleichswertberechnung einfließt, um die Kaufpreise aus der Vergangenheit an den aktuellen Zeitpunkt anzupassen. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertezitraums ausgegangen und die Aufschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes in entsprechender Höhe berücksichtigt.

Ausreißerbereinigung

Im Übrigen sind die Vergleichspreise um so genannte Ausreißer zu bereinigen.

Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Objekte hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

Sondernutzungsrecht am Garten Nr.13

Wie bereits erwähnt, ist der zu bewertenden Wohnung ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugeordnet.

Der Umstand stellt eine werterhöhende Eigenschaft dar, die in Form eines Aufschlages in die Ermittlung des Vergleichswertes einfließt. Jener Aufschlag erfolgt jedoch nur in vergleichsweise geringer Höhe, da der Garten Nr.13 durch die Hoflage nur schlecht belichtet ist. Ferner ist dieser allseits, insbesondere von den hofseitigen, oberen Etagen der angrenzenden Wohnungen einsehbar, was eine deutliche Nutzungseinschränkung darstellt.

Fehlende Informationen zum Bewertungsobjekt

Wie ebenfalls bereits erwähnt, war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich. Mithin kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand derselben keine Angabe gemacht werden.

Die zu bewertende Einheit ist räumlich mit der darüberliegenden Wohnung Nr.16 verbunden. Insofern kommen auf einen Erwerber Kosten für die räumliche Trennung der Einheiten sowie gegebenenfalls auch für die Trennung haustechnischer Einrichtungen zu.

Ferner liegen keine verbindlichen Informationen zum Vermietungsstand vor.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass ein Marktteilnehmer auf die damit verbundenen Unwägbarkeiten mit einem entsprechenden Abschlag reagiert, der das damit verbundene Risiko widerspiegelt.

Berechnung des Vergleichswertes

Die Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.13 und dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 13 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen wie in der als Anlage zu diesem Gutachten abgebildeten Tabelle dargestellt.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 360.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht. Das Baujahr der Anlage, in der sich die zu bewertende Wohnung befindet, ist am Markt stark nachgefragt.

Ferner ist dieser eine Gartenfläche als Sondernutzungsrecht zugeordnet, was eine Werterhöhung darstellt.

Wertmindernd ist indes zu berücksichtigen, dass sich die Wohnung Nr.13 im Gartenhaus befindet, was deren Repräsentationswert mindert. Durch die Erdgeschosslage ist diese zudem weniger gut besonnt. Ferner wird mit Wohnungen in der untersten Etage ein erhöhtes Einbruchrisiko verbunden.

Im Übrigen war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich. Ferner liegen keine Informationen zum Vermietungsstand vor. Die damit verbundenen Unwägbarkeiten für einen

Erwerber sind in Form eines gesonderten Abschlags in die Ermittlung des Vergleichswertes eingeflossen.

In diesem ist ferner der Umstand berücksichtigt, dass die zu bewertende Wohnung mit der darüberliegenden Einheit Nr.16 räumlich verbunden ist und bei einer getrennten Verwertung jene Verbindung zu schließen sowie möglicherweise haustechnische Einrichtungen zu trennen sind.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Vergleichswertes auf einen gerundeten

Verkehrswert von 360.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Es wird von der Annahme ausgegangen, dass keine Mieter oder Pächter vorhanden sind.
- c) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht offensichtlich nicht.
- d) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- e) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- f) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

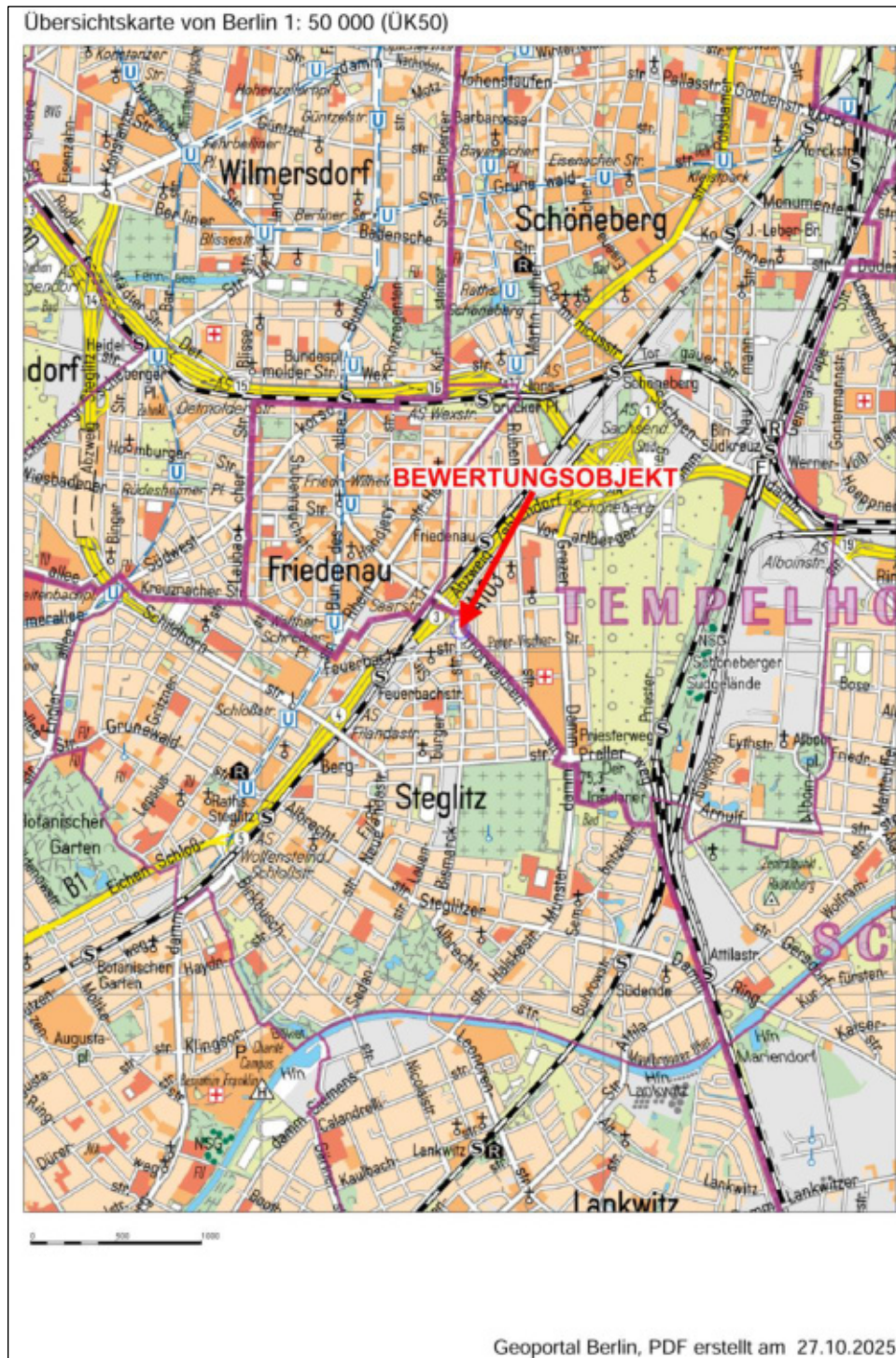
Berlin, den 4. April 2026

Dipl.-Ing. U. Schäfer

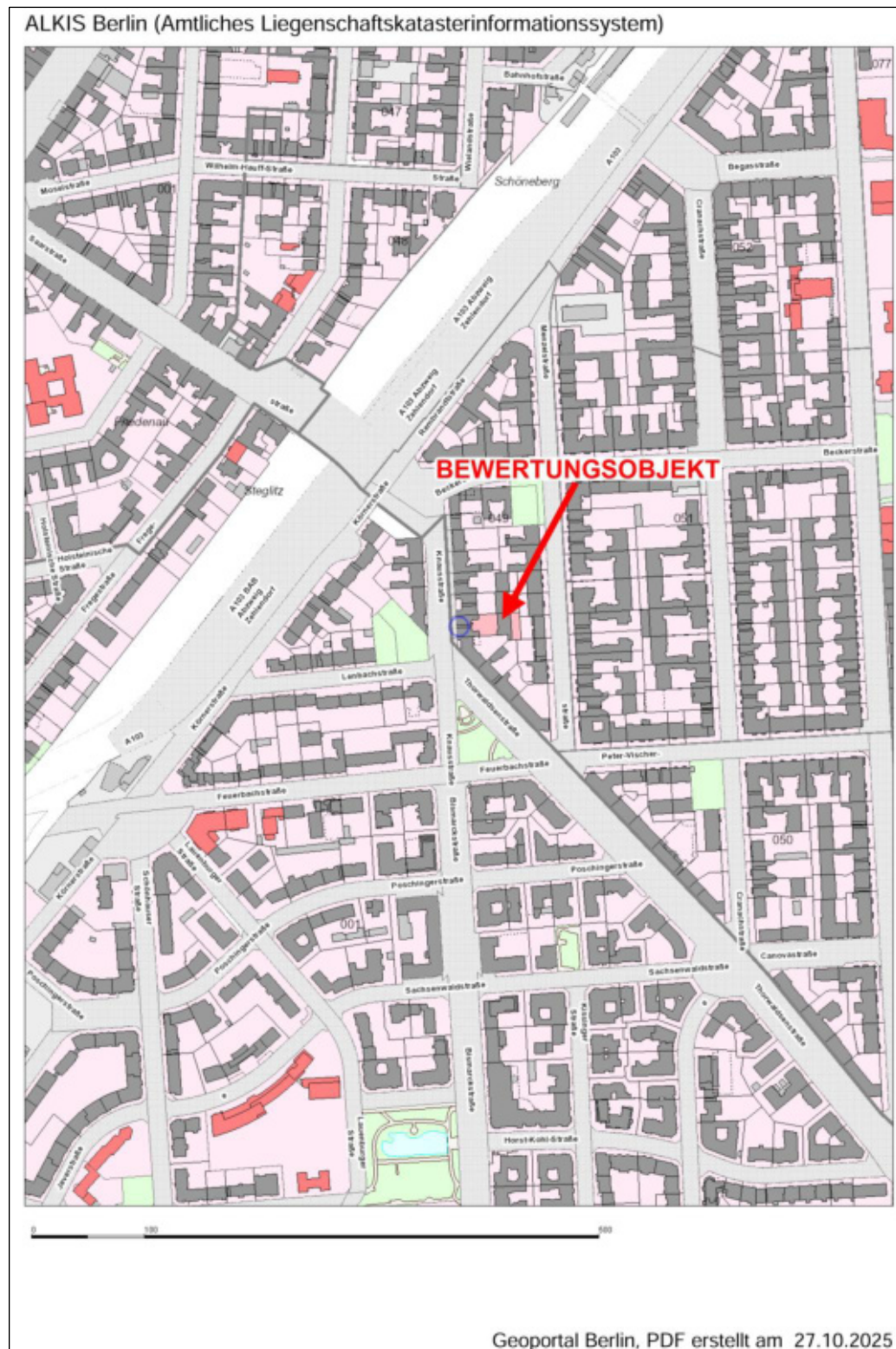


4. ANLAGEN

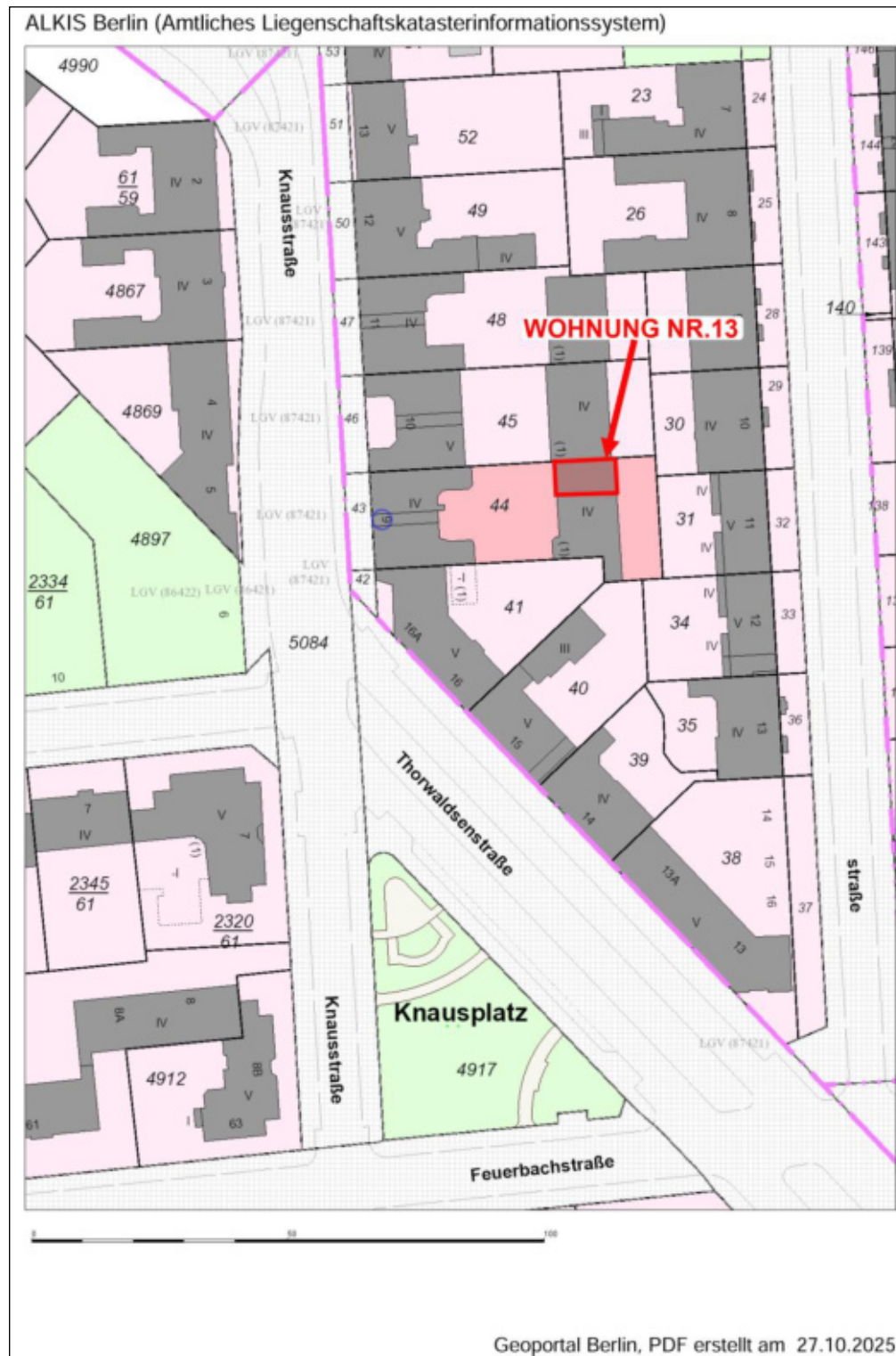
4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)

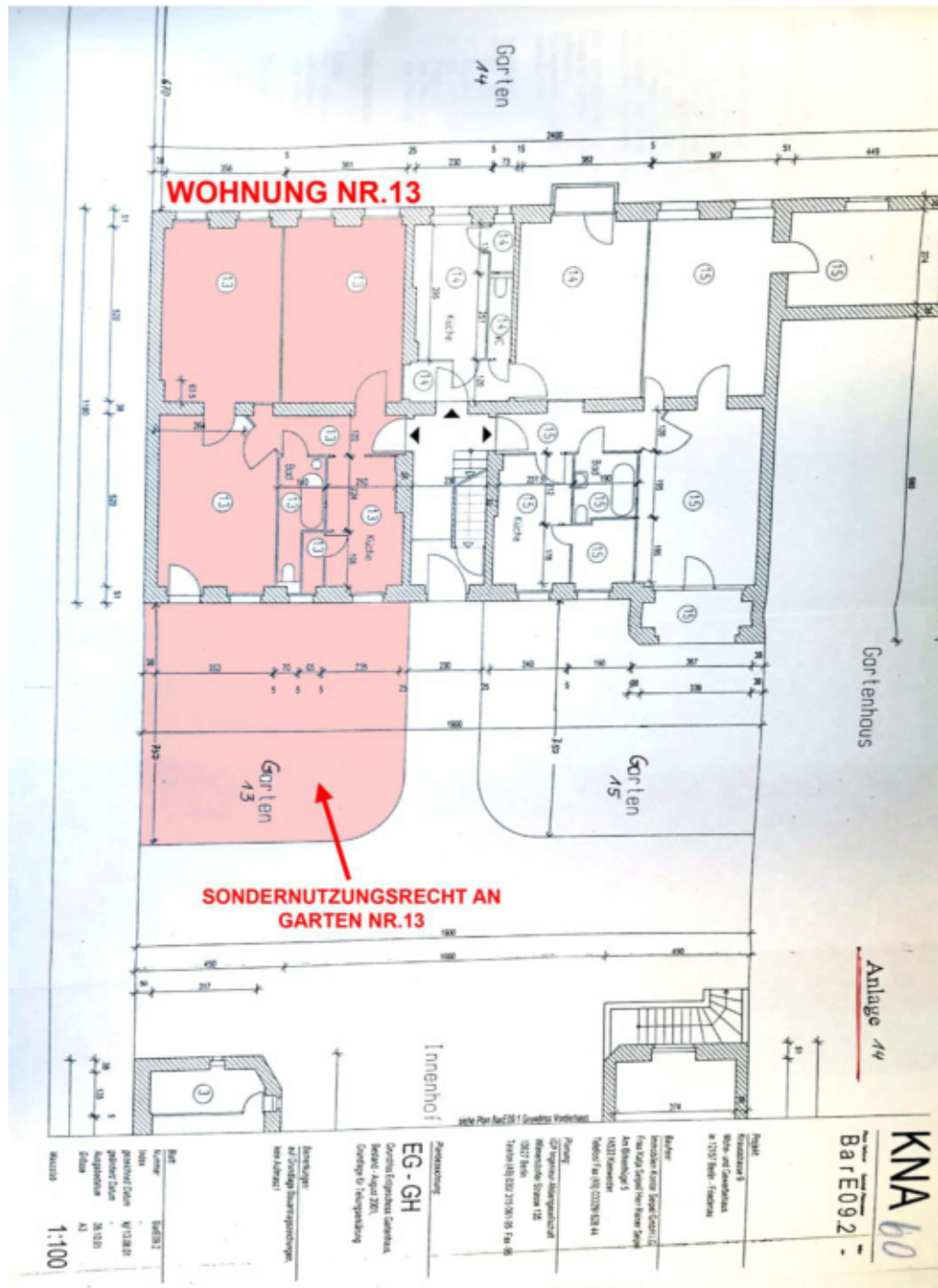


4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.4 Planunterlagen

Alle Roteintragungen durch die Unterzeichnerin
- ohne Maßstab -



Grundriss Erdgeschoss / Gartenhaus

Aus: Anlage 14 zur Teilungserklärung vom 26.11.2001

ACHTUNG: Wohnung Nr.13 ist räumlich mit der darüberliegenden Wohnung Nr.16 verbunden!

4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes												
Kauf-Nr.	Kauf-datum	Bau-jahr	Ge-schoss	Wohn-fläche	erzielter Preis je m²/Wohn-fläche	Lage an Grün-fläche	Szene-lage	Oberge-schoss	Kaufpreis	konjunk-turelle An-passung	gesamt	
				m²	€/m²	-5% €/m²	-15% €/m²	-10% €/m²	€/m²	%	€/m²	
1	03/25	1893	OG	86,20	4.838,00	Whg. mit Tiefgaragenstellplatz!		-483,80	4.354,20	3,7%	4.513,85	
2	03/25	1900	EG	97,10	7.209,00							
3	03/25	1910	OG	46,27	6.019,00			-902,85	-601,90	4.514,25	3,7%	4.679,7
4	03/25	1905	OG	66,67	7.125,00				-712,50	6.412,50	3,7%	6.647,63
5	03/25	1893	OG	30,24	5.754,00			-575,40	5.178,60	3,7%	5.368,48	
6	04/25	1899	OG	53,38	7.212,00			-721,20	6.490,80	3,3%	6.707,16	
7	04/25	1904	OG	83,80	5.489,00			-548,90	4.940,10	3,3%	5.104,77	
8	04/25	1903	OG	49,86	7.020,00		-1.053,00	-702,00	5.265,00	3,3%	5.440,50	
9	05/25	1905	OG	27,88	6.636,00			-663,60	5.972,40	3,0%	6.151,57	
10	05/25	1905	OG	66,81	5.763,00			-576,30	5.186,70	3,0%	5.342,30	
11	05/25	1918	EG	38,28	4.441,00				4.441,00	3,0%	4.574,23	
12	05/25	1903	OG	31,21	6.248,00			-937,20	4.686,00	3,0%	4.826,58	
13	05/25	1890	OG	53,67	6.335,00			-633,50	5.701,50	3,0%	5.872,55	
14	05/25	1912	OG	59,58	7.469,00	-373,45		-746,90	6.348,65	3,0%	6.639,14	
15	06/25	1902	OG	52,18	5.533,00			-553,30	4.979,70	2,7%	5.112,49	
16	06/25	1894	OG	36,56	5.607,00			-560,70	5.046,30	2,7%	5.180,87	
17	06/25	1910	OG	48,24	6.841,00		-1.026,15	-684,10	5.130,75	2,7%	5.267,57	
18	06/25	1892	OG	73,89	4.723,00			-472,30	4.250,70	2,7%	4.364,05	
19	06/25	1913	OG	56,75	4.229,00	-211,45		-422,90	3.594,65	2,7%	3.690,54	
20	07/25	1886	OG	59,05	5.588,00			-558,80	5.029,20	2,3%	5.146,55	
21	07/25	1910	OG	81,82	6.465,00		-969,75	-646,50	4.848,75	2,3%	4.961,89	
22	07/25	1893	OG	38,69	5.945,00			-594,50	5.350,50	2,3%	5.475,35	
23	07/25	1892	OG	75,81	7.189,00			-718,90	6.470,10	2,3%	6.621,07	
24	08/25	1905	OG	29,10	6.873,00			-687,30	6.185,70	2,0%	6.309,41	
25	08/25	1900	OG	78,11	5.825,00		-873,75	-582,50	4.368,75	2,0%	4.466,13	
26	08/25	1894	OG	116,00	6.164,00			-616,40	5.547,60	2,0%	5.658,55	
27	08/25	1901	OG	51,31	6.802,00			-680,20	6.121,80	2,0%	6.244,24	
28	09/25	1901	EG	26,60	6.090,00				6.090,00	1,7%	6.191,50	
29	09/25	1895	EG	25,15	8.744,00		-1.311,60		7.432,40	1,7%	7.566,27	
30	09/25	1894	EG	25,83	4.259,00				4.259,00	1,7%	4.329,98	
31	09/25	1906	OG	50,40	4.742,00			-474,20	4.267,80	1,7%	4.338,93	
32	09/25	1887	OG	68,00	6.397,00			-639,70	5.757,30	1,7%	5.853,26	
33	09/25	1899	OG	28,84	5.479,00			-547,90	4.931,10	1,7%	5.013,29	
34	09/25	1910	OG	44,85	6.020,00		-903,00	-602,00	4.515,00	1,7%	4.590,25	
35	09/25	1912	EG	75,60	6.415,00				6.415,00	1,7%	6.621,92	
36	09/25	1900	OG	94,54	6.875,00		-1.031,25	-687,50	5.156,25	1,7%	5.242,19	
37	09/25	1900	OG	94,52	6.189,00		-928,35	-618,90	4.641,75	1,7%	4.719,11	
38	10/25	1888	OG	44,48	5.126,00			-512,60	4.613,40	1,3%	4.674,91	
39	10/25	1918	OG	46,18	4.547,00			-454,70	4.092,30	1,3%	4.146,86	
40	10/25	1910	OG	42,57	5.309,00			-530,90	4.778,10	1,3%	4.841,81	
41	11/25	1903	OG	30,95	7.722,00		-1.158,30	-772,20	5.791,50	1,0%	5.849,42	
42	11/25	1899	EG	34,59	5.782,00				5.782,00	1,0%	5.839,82	
43	11/25	1893	OG	54,00	5.333,00		-799,95	-533,30	3.999,75	1,0%	4.039,75	
44	11/25	1908	OG	51,89	6.071,00			-607,10	5.463,90	1,0%	5.518,54	
45	12/25	1907	OG	47,00	6.745,00			-674,50	6.070,50	0,7%	6.110,97	
46	12/25	1907	EG	70,50	5.887,00		-883,05		5.003,95	0,7%	5.037,31	
47	01/26	1901	OG	48,64	6.990,00			-699,00	6.291,00	0,3%	6.311,97	
48	01/26	1905	EG	25,62	5.660,00				5.660,00	0,3%	5.678,87	
48	02/26	1900	OG	93,94	6.462,00		-969,30	-646,20	4.846,50	0,0%	4.846,50	
im Mittel											5.295,86	
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts												
					75,89 m²	x		x	5.295,86 €/m²		401.903,02 €	
Zuschlag wg. Gartenfläche, wie erwähnt										5%	20.095,15 €	
gesamt											421.998,18 €	
Abschlag wg. nicht erfolgter Innenbesichtigung, fehlende Informationen, psch.										-15%	-63.299,73 €	
gesamt											358.698,45 €	
angepasster Vergleichswert, gerundet											360.000,00 €	

4.6 Fotos



Verlauf der Knausstraße



Straßenansicht



Ansicht des Gartenhauses vom ersten Hof



Ansicht des Gartenhauses vom zweiten Hof



Blick vom Gartenhaus auf den Garten Nr.13



Eingangsbereich im Vorderhaus



Zugangstür zu der zu bewertenden Wohnung



Keller



4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Marc Aurél Götschel <marc.goetschel@ba-ts.berlin.de>

29.10.2025 13:28

UIG - Auskunft zu Bodenbelastungen zum Grundstück Knausstraße 9
in 12157 Berlin

An goebel@gut-achten.net

Sehr geehrte Frau Graef,

auf den dieser E-Mail beigefügten Antrag erteile ich Ihnen gemäß § 18 a des Berliner Informationsfreiheitsgesetzes (IFG) in Verbindung mit dem Umweltinformationsgesetz (UIG) folgende Auskunft:

Das angefragte Grundstück (siehe Betreff) wird nicht im Bodenbelastungskataster geführt. Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen zum vorgenannten Grundstück keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

Diese Auskunft erfolgt ausschließlich per E-Mail und gebührenfrei.
Sollten Sie eine postalische Auskunft benötigen, bitte ich um kurze Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Marc A. Götschel

Erf/Du Anrede: Hallo Herr Götschel, Hallo Marc

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin Abt. Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt- und Naturschutz |
Werkstudent Boden- und Gewässerschutz, Klimaanpassung | Um Werk1 | Tempelhofer Damm 165, 12099
Berlin
Tel. +49 30 90277-3684
marc.goetschel@ba-ts.berlin.de
<https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutzamt/>
<https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutzamt/artikel/716340.php>

- PDF-Antrag.pdf (65 KB)
- AG Beschluss SV-Bestellung.pdf (57 KB)

4.8 Baulastenauskunft

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Bauaufsicht



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, 10820 Berlin

Frau Dipl.-Ing.
Ursel Schäfer
Sachverständigenbüro
Herrn Alexander Göbel
Dreilindenstraße 60
14109 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)
235-2025-3065-BWA 31
Frau Winckler

Tel. 90277-6448
Fax 90277-7864
M.Winckler@ba-ts.berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer
Signatur)

post.stadtentwicklungsamt@ba-ts.ber-
lin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a
Abs. 1 VwVfG)

John-F.-Kennedy-Platz 1, 10825 Berlin

28.10.2025

Grundstück: **Berlin - Schöneberg, Knausstraße 9 (Flur 49, Flurstück 44)**

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Antragsdatum: 28.10.2025 Eingang: 28.10.2025

Anlagen:

- Gebührenbescheid
- Infoblatt Datenverarbeitung

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Göbel,

für das o. g. Grundstück ist **keine Baulast** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Winckler

Sprechzeiten: dienstags 9-12 Uhr, und nach vorheriger Absprache.
Fährverbindungen: Bus: M46, 104, U-Bahn: U4 - Rathaus Schöneberg
Postbank Berlin, IBAN: DE15 1001 0010 0003 4041 09, BIC: PBNKDEFFXXX
Sparkasse Berlin, IBAN: DE54 1006 0000 1130 0030 07, BIC: BELADEBEXX
Deutsche Bank, IBAN: DE30 1007 0848 0510 5127 00, BIC: DEUTDE33HAN

4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Jasmin Sommer <jasmin.sommer@ba-ts.berlin.de>

29.10.2025 16:05

WG: Auskunft "baubehördliche Beanstandungen" - Knausstr. 9, 12157
Berlin-Schöneberg, Flur 49, Flurstück 44

An goebel@gut-achten.net

Sehr geehrter Herr Göbel,

vielen Dank für Ihre Anfrage hinsichtlich der baubehördlichen Beschränkungen oder laufenden
bauordnungsrechtlichen Vorgänge zu dem Objekt Knausstr. 9, 12157 Berlin, Flur 49, Flurstück 44, TE 16.

Nach Durchsicht der Unterlagen und Prüfung der relevanten Daten kann ich Ihnen mitteilen, dass mir derzeit
keine laufenden bauordnungsrechtlichen Vorgänge oder Beanstandungen zu diesem Objekt bekannt sind.

Die angeforderte Auskunft erfolgt **gebührenfrei**.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dipl.-Ing. (FH) Jasmin Sommer

[sie/Ihr, Anrede: Sehr geehrte Frau Sommer/Hallo Frau Sommer]

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bauaufsicht
- BWA 18 A -

Rathaus Schöneberg
John-F.-Kennedy-Platz
Zimmer 3019
10820 Berlin

Tel.: (030) 90 277 - 1649

E-Mail: jasmin.sommer@ba-ts.berlin.de

[Stadtentwicklungsamt](#)



[Datenschutzerklärung](#)

Dieser Nachrichtenverlauf wird nach Beendigung der Kommunikation gelöscht.

4.10 Erschließungsbeitragsbescheinigung

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung für Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt und
Naturschutz
Fachbereich Straßen- und Grünflächenverwaltung

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, 10820 Berlin

Sachverständigen Büro Dipl.- Ing. Ursel Schäfer(MRICS)
Dreilindenstraße 60
14109 Berlin



Geschäfts-/Stellenzeichen (bitte angeben):
StraGrün V13 - EBB 145/2025
Bearbeiter_in: Gatzki
Dienstgebäude:
Großbeerenstr.2-10, Haus 3,
12107 Berlin
Sprechzeiten nach Vereinbarung
Zimmer:
Telefon: +49 30 90277-
Telefax: +49 30 90277-2601
Vermittlung: +49 30 90277-0

post.sgh-verwaltung@ba-ts.berlin.de

04.12.2025

**Erschließungsbeiträge für das Grundstück in Berlin-Schöneberg, Knausstraße 9 -
Grundbuch von Berlin-Schöneberg / 26978**

Ihr Schreiben vom 28.10.2025 - Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das vorbezeichnete Grundstück wird durch die Erschließungsanlage(n) Knausstraße
erschlossen. Es handelt sich um (eine) öffentliche, zum Anbau bestimmte Straße(n).

**Die Erschließungsanlage(n) Knausstraße ist/sind erstmalig endgültig hergestellt.
Erschließungsbeiträge sind für diese Erschließungsanlage(n) nicht mehr zu zahlen.**

Rechte Berlins aufgrund der nachgenannten Vorschriften hinsichtlich etwaiger weiterer
Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) -
beispielsweise Grünanlagen, Umweltschutzanlagen - bleiben grundsätzlich unberührt.

Im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage infolge einer fortgeschrittenen
Rechtsprechung oder im Falle eines Irrtums über die derzeitigen tatsächlichen Verhältnisse,
behält sich das Land Berlin die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Gatzki

4.11 Förderungen und Wohnungsbindungen

wohnungswesen <wohnungswesen@ba-ts.berlin.de>

28.10.2025 13:26

AW: Auskunft Förderungen und Wohnungsbindungen - Knausstr. 9,
12157 Berlin-Schöneberg, Flur 49, Flurstück 44, Wohnungen 13 und 16

An Alexander Göbel <goebel@gut-achten.net>

Guten Tag,
es handelt sich nicht um keinen öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ihr Wohnungsamt -Bereich für Wohnberechtigungsschein/Wohnungsbindung/Bildung und Teilhabe

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin Abt. Bürgerdienste, Soziales und Senioren Amt für Bürgerdienste
- Fachbereich Wohnen Wohnberechtigungsschein/Wohnungsbindung/Bildung und Teilhabe

Wohn206

Postanschrift:
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin John-F.-Kennedy-Platz
10820 Berlin

Tel.: (030) 90277-2451
Fax: (030) 90277-7857

E-Mail: wohnungswesen@ba-ts.berlin.de

Hinweis: Diese Mailadresse ist nicht für den Empfang signierter Mails geeignet.

Hinweis zum Datenschutz: www.berlin.de/ba-ts/datenschutz/erklaerung

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Alexander Göbel <goebel@gut-achten.net>

Gesendet: Dienstag, 28. Oktober 2025 11:45

An: wohnungswesen <wohnungswesen@ba-ts.berlin.de>

Betreff: Auskunft Förderungen und Wohnungsbindungen - Knausstr. 9, 12157 Berlin-Schöneberg, Flur 49,
Flurstück 44, Wohnungen 13 und 16

Sehr geehrte Damen und Herren,

Frau Schäfer wurde vom Amtsgericht Schöneberg beauftragt, Verkehrswertgutachten für die o. g. Objekte zu erstellen. Die Vollmachten dazu sind dieser E-Mail beigelegt.
In diesem Zusammenhang wäre ich Ihnen dankbar, wenn Sie mir mit einer Information weiterhelfen könnten, ob die zu bewertenden Objekte gefördert oder gebunden sind, bzw. waren.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Vielen Dank und freundliche Grüße
i. A. Alexander Göbel

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer (MRICS) - Architektin

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dreilindenstr.60
D - 14109 Berlin
Tel. 0049-(0)30-78715780