

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Schöneberg  
Abt. 76 Zwangsversteigerung  
Ringstraße 9  
12203 Berlin

Betriebswirt Tankred Jänicke  
Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung,  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Dipl.-Jur. Thomas Jänicke  
Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung,  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Fregestraße 7a  
12159 Berlin

Datum: 14.08.2025  
AZ: 2025 - 064

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 14163 Berlin, Düppelstraße 16.

Aktenzeichen: 76 K 16/25

Gemarkung: Zehlendorf

Flur: 10

Flurstücke: 556, 557

Der **Verkehrswert des unbelasteten<sup>1</sup> Grundstücks** wurde zum Stichtag 13.08.2025 ermittelt mit rd.

**1.560.000,00 €**



**Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt teilweise auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.**

### Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

<sup>1</sup> Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

**Exposé**

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Zehlendorf, Blatt 1645, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Zehlendorf, Flur 10, Flurstücke 556 (805 m²) und 557 (6 m²)
Objektadresse:	Düppelstraße 16, 14163 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront ca. 18 m; mittlere Tiefe ca. 45 m
Bebauung:	Mehrfamilienhaus und Nebengebäude
Baujahr:	um 1900 (gemäß Bauakte)
Ausführung:	Die Ausstattungsmerkmale ordnen sich überwiegend in eine mittlerer Ausstattung ein.
Raumaufteilung:	Vgl. die Grundrisse in Anlage 4 des Gut- achtens. Es befinden sich im Mehrfamili- enhaus 6 Wohnungen, verteilt auf 4 Ge- schosse. Die Wohnfläche beträgt gemäß Bauakte insgesamt 503,46 m².
Baumängel/ Bauschäden:	siehe Gutachten; Der bauliche Zustand ist augenscheinlich normal. Es besteht je- doch tlw. Instandhaltungstau.
Nutzung:	Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist gemäß Aus- kunft der Verfahrensbeteiligten und nach den Erkenntnissen im Ortstermin vermie- tet (5 von 6 Wohnungen) und wird in einer Wohnung durch einen Miteigentümer ei- gengenutzt. In dieser Wohnung soll je- doch eine Untervermietung bestehen.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Steglitz-Zehlendorf, im Ortsteil Zeh- lendorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 14 km. Ge- schäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. be- finden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine gute Wohnlage gemäß Mietspie- gel.
Verkehrswert:	1.560.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)

**76 K 16/25**

Straßenansicht



Rückansicht

Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeich-  
nung Bewertungsgrundstück gelb

**Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt teilweise auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
	<b>Exposé .....</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs .....	6
1.5	Fragen des Gerichts .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
3.2	Mehrfamilienhaus .....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	15
3.2.3	Gebäudekonstruktion .....	15
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	16
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	16
3.2.6	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes .....	17
3.3	Nebengebäude .....	18
3.4	Außenanlagen .....	18
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>19</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	19
4.3	Vergleichswertermittlung .....	19
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19
4.3.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe .....	20
4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	20
4.3.4	Vergleichswert .....	23
4.3.5	Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses .....	24
4.4	Verkehrswert .....	25
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>26</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	27
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>27</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Düppelstraße 16, 14163 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Zehlendorf, Blatt 1645, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Zehlendorf, Flur 10, Flurstücke 556 (805 m²) und 557 (6 m²)

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Schöneberg, Abt. Zwangsversteigerung, Ringstraße 9, 12203 Berlin
	Auftrag vom 30.04.2025 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 09.05.2025

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung
Tag der 1. Ortsbesichtigung:	16.06.2025 (Außenbesichtigung)  Der Ortstermin wurde durch den Sachverständigen abgebrochen und Rücksprache mit dem Gericht zur Durchführung eines weiteren Ortstermins gehalten.
Teilnehmer am 1. Ortstermin:	Schuldnerin und der unterzeichnende Sachverständige; weitere Personen, welche sich ohne Vorlage einer Vollmacht zunächst als Schuldnervertreter und anschließend als Mieter benannten
Tag der 2. Ortsbesichtigung:	13.08.2025 (tlw. Außenbesichtigung)  Auf der Grundlage des gerichtlichen Schreibens v. 21.07.2025 wurde ein 2. Ortstermin anberaumt und durchgeführt.
Teilnehmer am 2. Ortstermin:	zwei Rechtspflegerinnen, Schuldnerin, Schuldner, tlw. Mieter, Mitarbeiter der Polizei, der unterzeichnende Sachverständige und sein Mitarbeiter
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	13.08.2025 (2. Ortstermin)
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbuchauszug v. 01.04.2025</li> </ul>
von der Schuldnerin zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anschreiben mit allg. Objektinformationen v. 25.05.2025;</li> <li>• Mietvertrag Souterrain rechts (WE 1) v. 25.03.2019;</li> <li>• Mietvertrag Souterrain links (WE 2) v. 15.07.2022 nebst Mieterunterlagen;</li> <li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster v. 31.01.2017;</li> <li>• Genehmigungsplanung zum Umbau (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) v. 2016</li> <li>• Baugenehmigung „Bauliche Änderung/Teilung der Wohnung im Souterrain in 2 WE“ v. 10.02.2017;</li> <li>• Beschreibung der baulichen Maßnahmen im Rahmen des Antrags auf Abgeschlossenheitsbescheinigung von 6 Wohnungen v. 18.07.2016;</li> <li>• Auszug Liegenschaftskarte (FIS-broker) v. 25.10.2016;</li> <li>• Gutachten Verkehrswert/Beleihungswert v. 19.04.2017;</li> <li>• Bodenrichtwertauskunft (Screenshot) Stichtag 01.01.2024;</li> </ul>

- Energieausweis v. 24.03.2017;
- Planzeichnungen (Lagepläne, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) zum Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 2016;
- Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 23.02.2017;
- Brandschutzkonzept für die Umbaumaßnahmen im DG und Souterrain v. 25.04.2016;
- Tragwerksplanerischer Endbericht zu den Umbaumaßnahmen im DG und Souterrain v. 18.07.2016;
- Auskunft Baulasten (Negativ-Bescheinigung) v. 02.02.2017;

vom Schuldner im Ortstermin zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Kontaktdaten;
- Mietaufstellung;
- Ausschnitte Planzeichnungen/Grundrisse der 4 Geschosse;
- Gutachten Verkehrswert/Beleihungswert v. 19.04.2017 (15 von 26 Seiten)

vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;
- Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025;
- Unterlagen/Urkunden zu Eintragung Grundbuch Abt. II;
- Auszug Straßenkarte, Stadtplan;
- Bauunterlagen aus der Bauakte, zusammenfassend:
  - Bauschein v. 09.05.1900;
  - Grundrisse v. März 1900;
  - Bauschein Garage v. 28.07.1930;
  - Lageplan v. 12.05.1930;
  - Grundriss, Schnitt, Ansicht Garage v. 10.05.1930;
  - Baugenehmigung Bauliche Änderung / Teilung der Wohnung im Souterrain in 2 WE v. 10.02.2017;
  - Lageplan v. 02.11.2016
  - Grundrisse, Schnitte, Ansichten zu Bauliche Änderung / Teilung der Wohnung im Souterrain in 2 WE v. 08.08.2016;
  - Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 23.02.2017;
  - Wohnflächenberechnung;
  - Grundrisse, Schnitte, Ansichten zur Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 02.11.2016;
- Auskunft/Recherche Baulastenverzeichnis;
- Auskunft/Recherche Denkmalschutz;
- Auskunft/Recherche planungsrechtliche Beurteilung;
- Auskunft/Recherche Altlasten;
- Auskunft/Recherche beitragsrechtl. Situation KAG/BauGB;
- örtliche Recherchen

Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.

## 1.4 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs von Zehlendorf, Blatt 1645, ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragung vorhanden:

### lfd. Nr. 2:

2	1	Die Ausübung des dem Eigentümer dieses Grundstücks zustehenden Rechts, bei der Errichtung von Gebäuden auf den Flächenabschnitten 1147/29, 1148/29 des Nachbargrundstücks Zehlendorf Blatt 1319 die Einhaltung des landesgesetzlich und baupolizeilich vorgeschriebenen Abstandes von der gemeinsamen Grenze beider Grundstücke zu verlangen, ist ausgeschlossen. Eingetragen zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der vorbezeichneten Flächenabschnitte am 05.04.1900.
---	---	--

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde vom 28.03.1900 konnte eingesehen werden. Auf Grund des altdeutschen Schriftbildes ist diese jedoch nicht bzw. nur sehr eingeschränkt und unvollständig lesbar. Ausgehend vom textlichen Inhalt der Eintragung im Grundbuch (vgl. Abbildung zuvor) und der vorhandenen Bebauung mit Errichtung um 1900 wird sachverständig davon ausgegangen, dass sich die Belastung des Bewertungsgrundstücks darauf beschränkt, dass zum nördlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 558) keine Abstandsflächen von der gemeinsamen Grenze beansprucht werden können.

Auf Grund der vorhandenen Bebauung und der Nutzungsmöglichkeiten des Bewertungsgrundstücks wird sachverständig eingeschätzt, dass die Eintragung keinen Werteeinfluss für das Bewertungsobjekt hat. Auftragsgemäß wird entsprechend der Regelungen des ZVG zudem grundsätzlich der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

## 1.5 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft der Verfahrensbeteiligten und nach den Erkenntnissen im Ortstermin vermietet (5 von 6 Wohnungen) und wird in einer Wohnung durch einen Miteigentümer eigengenutzt. In dieser Wohnung soll jedoch eine Untervermietung bestehen. Die Namen der Nutzer werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich normal. Es besteht jedoch tlw. Instandhaltungsstau, vgl. hierzu in der Gebäudebeschreibung in Punkt 3 des Gutachtens.
Gewerbebetrieb:	Im Ortstermin konnte kein Gewerbebetrieb festgestellt werden. Auf Grund der tlw. Außenbesichtigung ist jedoch keine abschließende Angabe möglich. Durch die Verfahrensbeteiligten wurde auf Nachfrage kein Gewerbebetrieb benannt.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, welche nicht mitgeschätzt wurden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Anhaltspunkte, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen könnten, wurden nicht festgestellt.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Es besteht keine Eintragung im Bodenbelastungskataster.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis v. 24.03.2017 wurde durch die Schuldnerin übersandt. Der Endenergieverbrauch beträgt 170,5 kWh/(m²*a) und der Primärenergieverbrauch beträgt 187,6 kWh/(m²*a)



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.897.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Steglitz-Zehlendorf (ca. 310.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Zehlendorf (ca. 54.800 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:  
Potsdam-Zentrum (ca. 14 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 14 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 1 (ca. 200 m entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A 115, AS Kreuz Zehlendorf (ca. 3,5 km entfernt)

Bahnhof:  
S-Bahnhof Zehlendorf (ca. 1 km entfernt)  
Bahnhof Berlin Südkreuz (ca. 10 km entfernt)

Flughafen:  
Berlin-Brandenburg BER (ca. 30 km entfernt)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Steglitz-Zehlendorf, im Ortsteil Zehlendorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 14 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

gute Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte Adressen, Berliner Mietspiegel 2024

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend offene, II-IV geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine erkennbar

Topografie:

eben



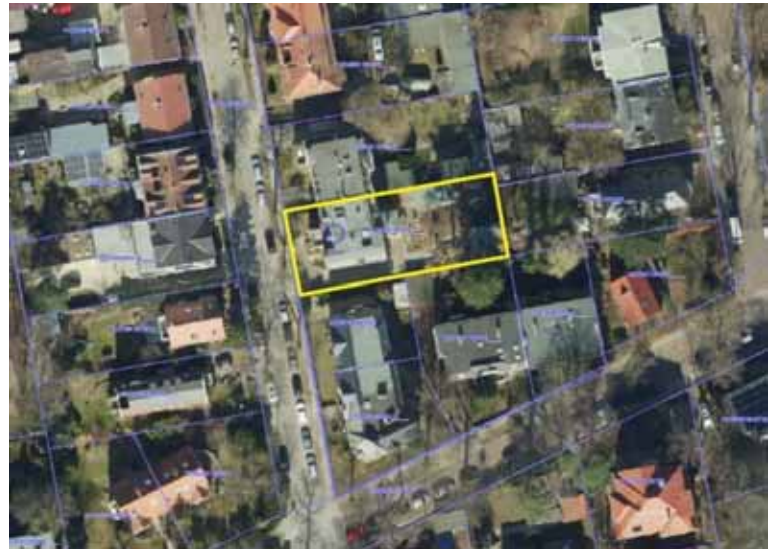
## 2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 18 m; mittlere Tiefe ca. 45 m; Größe 811 m<sup>2</sup>

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

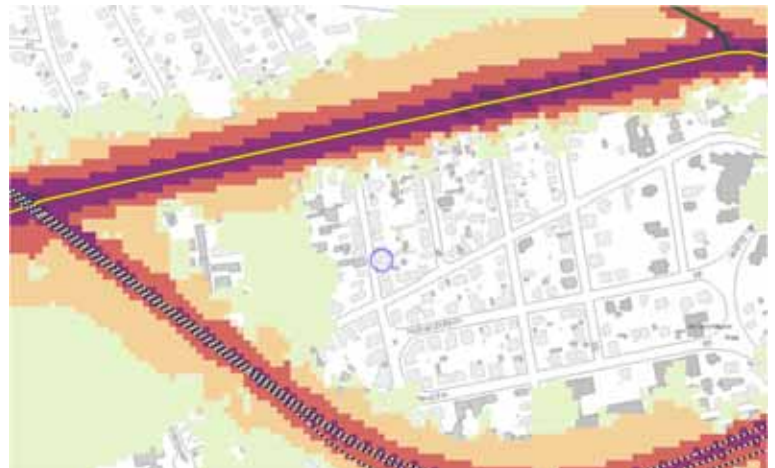
Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

L DEN in dB(A)

- ab 55 - 59
- ab 60 - 64
- ab 65 - 69
- ab 70 - 74
- ab 75

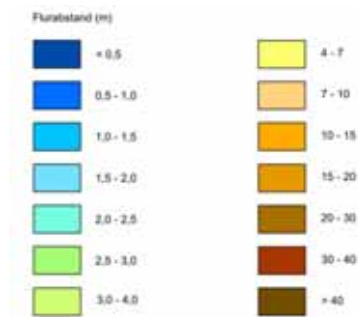
(Auszug Legende)



Quelle: Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index)  
Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 (Umweltatlas)

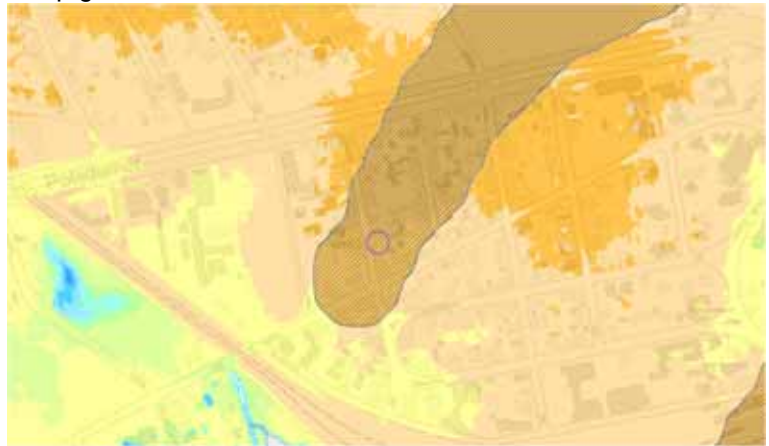
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Naturstein-/Großstadtpflaster; Gehwege vorhanden, befestigt mit Natursteinpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Telefon- und Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung besteht ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

## Grundwasserkarte:



(Auszug Legende)

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt mehr als 7 m. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2020 (Umweltatlas)

Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten:	Die Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster registriert ist. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

**2.4 Privatrechtliche Situation**

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 01.04.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Zehlendorf, Blatt 1645, folgende Eintragungen:  lfd. Nr. 2: Ausschluss zur Einhaltung Abstandsfläche; lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk.  Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt. Es wird hierzu auch auf die Ausführungen in Punkt 1.4 des Gutachtens verwiesen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte für das Bestehen eines Bodenordnungsverfahrens sind nicht ersichtlich.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

keine

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich gemäß behördlicher Auskunft und nach Einsicht in die Denkmalkarte Berlin nicht um ein Denkmal.



Quelle: Geoportal Berlin/Denkmalkarte; Bewertungsobjekt blau gekennzeichnet

Das Grundstück befindet sich jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft eines Denkmalbereichs, das wie folgt in der Denkmalliste verzeichnet ist:

09075727
Düppelstraße 5/11, Wohnhäuser Bestandteile des Ensembles:
09075728 - Düppelstraße 5, Wohnhaus, 1873
09075729 - Düppelstraße 7, Wohnhaus, 1874-75 (?) von A. Wieprecht
09075730 - Düppelstraße 9, Wohnhaus, 1875
09075731 - Düppelstraße 11, Wohnhaus mit Einfriedung, 1891

Auf Grund des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes sind bauliche Maßnahmen am Bewertungsobjekt im Vorfeld mit der Denkmalbehörde abzustimmen und eine entsprechende Genehmigung einzuholen. Eine negative Auswirkung auf das Erscheinungsbild der Denkmale ist auszuschließen.

Vgl. hierzu auch die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.



## 2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

### Baufläche

- Wohnbaufläche, W1  
(GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2  
(GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3  
(GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4  
(GFZ bis 0,4)
- Gemischte Baufläche, M2

(Auszug Legende)

Gemischte Baufläche (M2)



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan), aktuelle Arbeitskarte

Festsetzungen im Baunutzungsplan, u.a.:

Art der Nutzung:

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #fff3cd; border: 1px solid #ffeeba; margin-right: 5px;"></span>	allgemeines Wohngebiet				
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f8d7da; border: 1px solid #c3e6cb; margin-right: 5px;"></span>	gemischtes Gebiet				
Maß der Nutzung	Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span>	II/2	2	0,2	0,4	1,6

Gemäß behördlicher Auskunft existiert kein gültiger Bebauungsplan für die Lage des Bewertungsobjekts. Entsprechend Baunutzungsplan i.V.m. der Bauordnung Berlin gelten folgende Festsetzungen:

gemischtes Gebiet; Baustufe II/2; 2 Vollgeschosse; GRZ 0,2; GFZ 0,4



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan

## 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Es konnten Bauunterlagen im Bauaktenarchiv eingesehen werden, wie diese zusammenfassend in Punkt 1.3 des Gutachtens aufgeführt sind.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG gemäß Auskunft derzeit beitrags- und abgabenfrei.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird hierzu auch auf die behördlichen Auskünfte in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.



## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft der Verfahrensbeteiligten und nach den Erkenntnissen im Ortstermin vermietet (5 von 6 Wohnungen) und wird in einer Wohnung durch einen Miteigentümer eigengenutzt. In dieser Wohnung soll jedoch eine Untervermietung bestehen.

Der Schuldner händigte im Ortstermin eine Mietaufstellung wie folgt aus:

Mietaufstellung		DÜ16			
		Vertrag seit	Netto Miete	Nebenkosten	Miete gesamt
Souterrain	rechts	August 2022	475	125	600
	links	Mai 2019	655	198	853
Hochparterre		Januar 2023	675	200	875
1. OG	rechts	November 2022	439	146	585
	links	Januar 2021	785	85	870
Dachgeschosss		Februar 2022	1300	161	1461
Summe	Monat		4329	915	5244
Summe	Jahr		51948	10980	62928
		alle Verträge unbefristet			

Mietverträge wurden durch den Schuldner auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt. Der Schuldner teilte bei Besichtigung der Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) zudem mit, dass zwei Zimmer untervermietet sind. Einen Untermietvertrag sowie weitergehende Informationen stellte er nicht zur Verfügung.

Die Schuldnerin teilte im Anschreiben vom 25.05.2025 mit, dass ihr nur die Mietverträge für die Wohnungen im Souterrain vorliegen. Die übrigen Mietverträge soll der Schuldner (Miteigentümer) ohne ihr Einverständnis abgeschlossen haben. Ob die Mietverträge daher rechtswirksam abgeschlossen wurden kann sachverständig nicht beurteilt werden. Hierbei handelt es sich um eine Rechtsfrage, die letztlich nur durch ordentliche Gerichtsbarkeit beantwortet werden kann.

Der vorliegende Mietvertrag Souterrain rechts (in der Tabelle des Schuldners als links bezeichnet) v. 25.03.2019 enthält zusammenfassend folgende Vereinbarungen:

Mietbeginn: 05.04.2019  
Mietdauer: auf unbestimmte Zeit  
Miethöhe: Staffelmiete für jährliche Zeiträume ab 01.04.2019 bis 31.12.2029; aktuell beträgt die Nettokaltmiete 654,99 €/Monat

Der vorliegende Mietvertrag Souterrain links (in der Tabelle des Schuldners als rechts bezeichnet) v. 15.07.2022 enthält zusammenfassend folgende Vereinbarungen:

Mietbeginn: 15.08.2022  
Mietdauer: auf unbestimmte Zeit  
Miethöhe: 475,00 €/Monat

Weitergehende Auskünfte zur Nutzung und Vermietungssituation sind auf Grund der fehlenden Mietvertragsunterlagen und auf Grund der teilweisen Außenbesichtigung nicht möglich.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Insoweit keine Bauunterlagen/-beschreibungen vorliegen, wird hinsichtlich der nicht sichtbaren konstruktiven Bauteile (Gründung, Wände, Decken, Dachkonstruktion) eine dem Baujahr übliche Ausführung unterstellt. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden/Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der anberaumte Ortstermin wurde tlw. durch Mieter/Nutzer nicht wahrgenommen, so dass die diesbezüglichen Einheiten/Bereiche nicht besichtigt werden konnten. Es wird hierzu auf die Grundrisse mit Kennzeichnung in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Es wurde somit **teilweise nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt. Der am Bewertungsobjekt vorherrschende Ausstattungsstandard wird durch den Sachverständigen als überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard geschätzt. Zum Zustand der Innenausstattung der nicht besichtigten Einheiten/Bereiche ist auf Grund der Außenbesichtigung keine abschließende Angabe möglich. Eine Würdigung möglicher Risiken bei dieser Art der Wertermittlung in Form eines Außenbesichtigungsabschlages erfolgt unter Berücksichtigung, dass dies zu einer Doppelberücksichtigung im Vollstreckungsverfahren führen könnte, nicht.

#### 3.2 Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



2-geschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus, ausgebautes Dachgeschoss, einseitig angebaut

Baujahr:

um 1900 (gemäß Bauakte)

Energieeffizienz:	Ein Energieausweis v. 24.03.2017 wurde durch die Schuldnerin übersandt. Der Endenergieverbrauch beträgt 170,5 kWh/(m²*a) und der Primärenergieverbrauch beträgt 187,6 kWh/(m²*a).
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und zu den Wohnungen ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	gegliedert verputzt/gestrichen, Klinkersockel und tlw. Klinkerzielemente

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Raumaufteilung des Mehrfamilienhauses bezieht sich auf die vorliegenden Grundrisse aus der Bauakte, wie diese auch durch die Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt wurden. Es wird hierzu auf die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Die Gesamtwohnfläche beträgt gemäß Flächenberechnung aus der Bauakte 503,46 m². Die wertrelevante Geschossfläche des Bewertungsobjekts wurde anhand der vorliegenden Unterlagen mit rd. 750 m² sachverständig ermittelt. Die Wohnungs- und Raumaufteilung stellt sich zusammenfassend wie folgt dar:

Souterrain:	WE Nr. 1: 2 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Abstellraum; Wohnfläche 66,11 m² Die Raumaufteilung weicht vom Grundriss ab, die Küche befindet sich an der Rückseite mit angrenzender Terrasse und straßen-seitig wurden zwei Zimmer aufgeteilt; WE Nr. 2: 2 Zimmer, davon eins mit Wohnküche, Flur, Bad; Wohnfläche 53,85 m²;
Erdgeschoss:	WE Nr. 3: 4 Zimmer, Erker, Flur, Küche, Bad, WC, Abstellraum im Treppenhaus; Wohnfläche 136,11 m²
Obergeschoss:	WE Nr. 4: 2 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Abstellraum, Balkon; Wohnfläche 76,79 m WE Nr. 5: 2 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Abstellraum im Treppenhaus; Wohnfläche 57,36 m²
Dachgeschoss:	WE Nr. 6: 2 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Abstellraum, Terrasse/Balkon, Abstellraum/WC im Treppenhaus; Wohnfläche 113,24 m²

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Das Souterrain ist ausgebaut in zwei Wohnungen, welche über das Treppenhaus erschlossen werden. Der Hausanschlussraum mit Zugangstür von außen hat Mauerwerkswände, Betonfußboden und eine Massivdecke
Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk, tlw. leichte nichttragende Trennwände
Geschosstreppe:	zweiläufig mit Zwischenpodest, Tritt- und Setzstufen aus Holz mit PVC belegt, Holzgeländer
Hauseingangsbereich:	Hauseingangstür aus Holz mit Oberlicht; gebogene Eingangsüberdachung als Metall-/Holzkonstruktion; Eingangstreppe/-podest

Fenster:	<p>tlw. Holzkastenfenster und einfache Holzfenster mit Einfachverglasung (augenscheinlich aus dem Baujahr); tlw. Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung (unterschiedlicher Baujahre; gemäß Auskunft im Ortstermin Einbau zwischen 2000 und 2019 je nach Modernisierung/Ausbau der einzelnen Wohnungen); Dachkuppel/-fenster im Treppenhaus; tlw. Bleiverglasung; Fenster tlw. mit Oberlichtern und Sprossen; tlw. Rollläden; tlw. Absturzsicherungen; Fensterbänke innen aus Holz bzw. Holzwerkstoff, außen aus Metall;</p> <p>In der Wohnung im DG soll sich ein Oberlicht/Dachkuppel mit elektr. Antrieb befinden als Zugang zur geplanten Dachterrasse befinden. Der elektr. Antrieb soll gemäß Auskunft im Ortstermin funktionslos und die Zuwegung ungenutzt sein. Eine Dachterrasse wurde gem. Auskunft im Ortstermin bisher nicht hergestellt.</p>
Dach:	<p>Holzdachkonstruktion als Berliner Dach; Steildach mit Schiefer- schindeleindeckung; Flachdach mit Dachpappeneindeckung (gemäß Auskunft im Ortstermin); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall; Dachgauben/Dachaufbauten; Absturzsicherung (Metallgeländer) auf Grund der geplanten Dachterrasse vorhanden</p>

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend mittlere Ausstattung; je Raum i.d.R. ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; tlw. Einbaustrahler, Klingel mit Video-/Wechselsprechanlage
Heizung:	Gas-Etagenheizungen (tlw. innerhalb der Wohnungen und tlw. im Hausanschlussraum eingebaut); Flachheizkörper mit Thermostatventilen, tlw. mit Holzverkleidungen; Leitungen tlw. auf Putz verlegt; historischer Ofen im EG (gemäß Auskunft im Ortstermin ist dieser außer Betrieb gesetzt)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen; in innenliegendem WC Einzelraumlüfter
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Parkett, PVC-Belag, Fliesen
Wandbekleidungen:	Anstrich bzw. Tapeten mit Anstrich; tlw. Sichtmauerwerk/Klinker; in Bädern/WCs Fliesen/Natursteinplatten in unterschiedlichen Höhen und tlw. raumhoch
Deckenbekleidungen:	Anstrich bzw. Tapeten mit Anstrich; tlw. Stuck; tlw. Holzverkleidung
Wohnungseingangstüren:	Holztüren; Holzzargen in unterschiedlichen Ausführungen
Zimmertüren:	Holztüren; Holzzargen in unterschiedlichen Ausführungen
sanitäre Installation:	überwiegend mittlere Wasser- und Abwasserinstallation; in Bädern: eingebaute Wanne bzw. Dusche (tlw. bodengleich), wandhängendes WC bzw. Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken/Waschtisch; Waschmaschinenanschlüsse in den Küchen



Küchenausstattung: Gemäß Auskunft im Ortstermin sind die vorhandenen Küchen Bestandteil des Bewertungsobjekts und mitvermietet. Hierbei handelt es sich zusammenfassend um Küchenzeilen, bestehend aus Ober-, Unter- bzw. Hochschränken mit Spüle, Herd, Kochfeld, Dunstabzugshaube

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

### 3.2.6 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile, Einrichtungen keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: überwiegend gut

Bauschäden und Baumängel,  
Allgemeinbeurteilung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich ausgehend von der tlw. Außenbesichtigung augenscheinlich in einem normalen baulichen Zustand. Gemäß Auskunft im Ortstermin und den vorliegenden Unterlagen soll das Bewertungsobjekt teilweise zu Beginn der 2000er modernisiert wurden sein. Zudem erfolgten weitere Modernisierungs-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen im Zeitraum um 2017-2019. Die Zeiträume wurden durch die Verfahrensbeteiligten nicht konkret benannt. Vielmehr erfolgte die Auskunft, dass seit 2017 Maßnahmen in der Weise durchgeführt wurden, wie eine Bezugsfreiheit bestand.

Es besteht jedoch teilweise Instandhaltungsstau. Diesbezüglich waren Schäden, fehlende Fertigstellungen, etc. tlw. im Ortstermin ersichtlich und wurden tlw. durch die Verfahrensbeteiligten benannt. Folgende Maßnahmen sind aus sachverständiger Sicht durchzuführen:

- Überarbeitung der Fassade auf Grund von Putzabplatzungen
- malermäßige Fertigstellung/Überarbeitung Treppenhaus
- Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit diverser elektr. Anlagen (bspw. Oberlicht/Dachkuppel, Zufahrtstor, tlw. defekte Klingel, tlw. Funktionsstörungen Lichtschalter/Steckdosen)
- malermäßige Überarbeitung von Holzbauteilen
- Ersetzen der beschädigten/gebrochenen Glasscheiben in diversen Fenstern

Es wird diesbezüglich auch auf die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen. In der nachfolgenden Wertermittlung wird der Werteinfluss der durchzuführenden Maßnahmen berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

### 3.3 Nebengebäude

Doppelgarage:



massiv, Flachdach, verputzt/gestrichen, Klinkersockel, Zufahrtstore

Ein Tor ist defekt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird der Werteeinfluss bzgl. der erforderlichen Reparatur nicht berücksichtigt, da es sich um übliche Instandhaltungsmaßnahmen bei einem durchschnittlichen Bauzustand handelt. Es handelt sich für die Objektart um ein übliches Nebengebäude, welches in der nachfolgenden Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt wird.

Remise:



massiv, Flachdach, verputzt/gestrichen, Klinkersockel

Die Remise befindet sich in einem entkernten, derzeit nicht nutzbaren Zustand. Der Innenausbau einschließlich des Bodenaufbaus ist vollständig entfernt. An der Vorderseite ist das Gebäude nur provisorisch mit Planen verhängen.

In der nachfolgenden Wertermittlung wird der Werteeinfluss bzgl. der Herstellung / des Wiederaufbaus der Remise nicht gesondert berücksichtigt, da ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die Kosten einem möglichen Ertrag als Lager, Abstellraum, o.ä. gegenüberstellen würde. Entsprechend wird das Gebäude in der nachfolgenden Wertermittlung insgesamt nicht gesondert berücksichtigt.

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hof-/Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Beleuchtung, Terrasse, Distanztreppe/-stufen, Einfriedung (Mauer, Zaun) mit Zugangstür und Zufahrtstor

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht auf der Grundlage des Verkehrswertes festzusetzen.

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbelastete, mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 14163 Berlin, Düppelstraße 16, zum Wertermittlungsstichtag 13.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Zehlendorf	1645	1	10	556	805 m <sup>2</sup>
				557	6 m <sup>2</sup>
				Summe:	811 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** (gem. §§ 24 ff. ImmoWertV 21) zu ermitteln. Im vorliegenden Bewertungsfall ist unbekannt, welche Mieten tatsächlich erzielt werden, da im Wesentlichen keine Mietverträge vorliegen, und in welchem Bau- und Unterhaltungszustand sich das Bewertungsobjekt tatsächlich befindet, weil der Ortstermin teilweise nur als Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Eine Ermittlung des Verkehrswerts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens würde aus sachverständiger Sicht zu keinem marktgerechten Ergebnis führen, da dem Ertragswertverfahren die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde gelegt werden würden. Die tatsächlichen Mieten, ein ggf. bestehender Werteeinfluss durch Mietabweichungen, usw. könnte auf Grund fehlender Informationen und Unterlagen nicht berücksichtigt werden. Mehrfamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Mehrfamilienhäusern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche oder €/m<sup>2</sup> Geschossfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des Bewertungsobjekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21). Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich, da zum Wertermittlungsstichtag eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

### 4.3 Vergleichswertermittlung

#### 4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

#### 4.3.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

---

##### **Mehrere Vergleiche**

Für die Vergleichswertermittlung können gemäß § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> Wohnfläche/Nutzfläche/Geschossfläche) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Bewertungsobjekts zu Grunde gelegt.

##### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt.

##### **Marktanpassung**

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für das Bewertungsgrundstück am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

##### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

#### 4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

---

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Bewertungsobjekts auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleichskaufpreise für mit einem Mehrfamilienhaus/Mietwohnhaus bebaute Grundstücke ermittelt. Es erfolgte hierfür eine grundstücksbezogene Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin. Die Abfrageparameter (Selektionskriterien) wurden wie folgt gewählt:

Entwicklungszustand:	bebaut, mit Mehrfamilienhaus/Mietwohnhaus
Erbbaurecht:	Nein
Status der Kauffallauswertung:	Vertrag ausgewertet
Vertragsart:	Kauf, Angebot + Annahme
Bezirk/Ortsteil:	Steglitz-Zehlendorf
Vertragsdatum:	14.08.2022 bis 13.08.2025
Bodenrichtwert:	1.000 €/m <sup>2</sup> bis 1.200 €/m <sup>2</sup>

Es wurden insgesamt 8 Kauffälle zur Verfügung gestellt.



<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2 (A)	3	4 (A)
Vergleichswert [€]	-----	3.225.000,00	1.100.000,00	1.750.000,00	2.169.000,00
Geschossfläche [m²]	750,00	1.549,00	306,00	958,00	570,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.081,99	3.594,77	1.826,72	3.805,26
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 13.08.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	13.08.2025	13.06.2023	13.07.2023	24.07.2023	14.11.2023
zeitliche Anpassung <sup>2</sup>		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		2.081,99	3.594,77	1.826,72	3.805,26
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Geschossfläche [m²]	750,00	1.549,00	306,00	958,00	570,00
Anpassungsfaktor <sup>3</sup>		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Grundstücksfläche	811	2.511	1.208	1.684	1.093
Anpassungsfaktor <sup>4</sup>		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	um 1900	1965	1936	1966	1928
Anpassungsfaktor <sup>5</sup>		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.081,99	3.594,77	1.826,72	3.805,26
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.081,99	3.594,77	1.826,72	3.805,26

<sup>2</sup> Eine Anpassung bzgl. der zeitlichen Entwicklung ist aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung des Marktverhaltens bezogen auf die Kauffälle in den zurückliegenden Jahren nicht erforderlich.

<sup>3</sup> Eine Anpassung bzgl. der Geschossfläche ist aus sachverständiger Sicht auf Grund der Objektart nicht erforderlich.

<sup>4</sup> Eine Anpassung bzgl. der Grundstücksfläche ist aus sachverständiger Sicht auf Grund der Objektart nicht erforderlich.

<sup>5</sup> Eine Anpassung bzgl. des Baujahres ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich, da sich keine signifikante Abhängigkeit der vorliegenden Kaufpreise zum Baujahr ableiten lässt.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	675.000,00	1.225.000,00	1.550.000,00	835.000,00
Geschossfläche [m²]	750,00	310,00	497,00	700,00	467,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.177,42	2.464,79	2.214,29	1.788,01
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 13.08.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	13.08.2025	19.03.2024	30.05.2024	20.06.2024	20.08.2024
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		2.177,42	2.464,79	2.214,29	1.788,01
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Geschossfläche [m²]	750,00	310,00	497,00	700,00	467,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Grundstücksfläche	811	859	800	810	786
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	um 1900	1940	1993	1981	1960
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.177,42	2.464,79	2.214,29	1.788,01
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.177,42	2.464,79	2.214,29	1.788,01

**Lage der Vergleichsobjekte:**

- Nr. 1 August Straße
- Nr. 2 Türksteinweg
- Nr. 3 Sonneberger Weg
- Nr. 4 Biberacher Weg
- Nr. 5 Goerzallee
- Nr. 6 Darser Straße
- Nr. 7 Ruthstraße
- Nr. 8 Ruthstraße

Quelle: schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss

**Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:**

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten  $\pm 30,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.745,91 €/m<sup>2</sup> bis 3.242,40 €/m<sup>2</sup>. Zwei angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet. Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	12.553,21 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 6,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	= 2.092,20 €/m <sup>2</sup> <b>rd. 2.092,00 €/m<sup>2</sup></b>

**4.3.4 Vergleichswert**

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.092,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge relativ	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.092,00 €/m <sup>2</sup>
Geschossfläche	× 750,00 m <sup>2</sup>
Zwischenwert	= 1.569.000,00 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 1.569.000,00 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 1.569.000,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €
<b>Vergleichswert</b>	= 1.564.000,00 € <b>rd. 1.560.000,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 13.08.2025 mit rd. **1.560.000,00 €** ermittelt.

**Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung****Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Beseitigung Instandhaltungsstau, vgl. hierzu in Punkt 3.2.6 des Gutachtens, pauschal rd.	- 20.000,00 €
vorhandene Küchenausstattungen in den Wohnungen in unterschiedlicher Ausführung, pauschal rd.	+ 15.000,00 €
Summe	- 5.000,00 €

#### 4.3.5 Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses

Der (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) ermittelte marktan-  
gepasste Vergleichswert i.H.v. 1.569.000,00 € entspricht 2.092 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat im Immobilienmarktbericht 2024/2025  
Kaufpreise für Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Anteil ausgewertet. Diese betragen für Baujahre bis  
1919, bei normalem Bauzustand, im Jahr 2024, je m<sup>2</sup> Geschossfläche:

909 € bis 2.368 €/m<sup>2</sup>, i.M. 1.531 € für City-Lage und  
710 € bis 2.191 €/m<sup>2</sup>, i.M. 1.412 € für das restliche Stadtgebiet.

Der vorliegend zum Wertermittlungstichtag 13.08.2025 ermittelte Vergleichswert i.H.v. rd. 2.092 €/m<sup>2</sup> orien-  
tiert sich somit im oberen Spannenbereich der für das Jahr 2024 ausgewerteten Kaufpreise. Dies ist aus  
sachverständiger Sicht auf Grund der Marktentwicklung und der Lage des Bewertungsobjekts sachgerecht.

Das Ergebnis der Vergleichswertermittlung zum Wertermittlungstichtag 13.08.2025 entspricht zusammen-  
fassend den Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses und ist ausgehend von der aktuellen Mark-  
tentwicklung plausibel.





## **5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV 21:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

---

**5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

---

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 - Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2024/2025, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)

---

**5.3 Verwendete fachspezifische Software**

---

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Stand August 2025) erstellt.

---

**6 Verzeichnis der Anlagen**

---

- |           |  |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Auszug aus der Straßenkarte                    |
| Anlage 2: | Auszug aus dem Stadtplan                       |
| Anlage 3: | Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild |
| Anlage 4: | Grundrisse, Schnitt                            |
| Anlage 5: | Fotodokumentation                              |
| Anlage 6: | behördliche Auskünfte                          |