



Postleitzahl/Land/Stadt	12207 Berlin
Bezirk	Steglitz-Zehlendorf
Stadtteil	Lichterfelde
Adresse Bewertungsobjekt	Bahnhofstraße 9
Grundbuch	Berlin - Lichterfelde
Grundbuchblatt	6.495
Flur	3
Flurstück	2103 und 58/15
Grundstücksfläche	962 und 526 m ²
Haustyp	teilunterkellertes Einfamilienhaus, Gartenhaus
Baujahr Gebäude	1958
Bruttorauminhalt	445 m ³
Anzahl Räume	4-5 Zimmer, Flur, Küche, Bad, WC, Abstellraum
Vertragszustand	unvermietet
Zustand Gebäude	normal
Energieausweis	liegt nicht vor
Wertermittlungsstichtag	4. Juli 2025
Auftraggeber	Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße 9, 12203 Berlin
Verfahrenszeichen	76 K 20/25

Verkehrswert (§194 BauGB)

Zusammenstellung		
BV3 Flurstück 2103	962 m ²	1.190.000,00 €
BV2 Flurstück 58/15	526 m ²	630.000,00 €
Gesamtgrundstück	1.488 m ²	1.820.000,00 €

Inhalt

1	AUFTRAGSGRUNDLAGE	2
1.1	Auftraggeber/in	2
1.2	Hintergrund der Wertermittlung	2
1.3	Stichtag	2
1.4	Ortsbesichtigung	2
1.5	Bewertungsgrundlagen	2
2	GEGENSTAND DER BEWERTUNG	3
2.1	Grundbuch	3
2.2	Räumliche Einordnung	4
2.3	Planungsrecht	7
2.4	Grundstücksmerkmale	8
2.5	Gebäudemerkmale	9
2.6	Nutzung, Vertragsverhältnisse	11
2.7	Verwertbarkeit und Marktsituation	11
3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	14
3.1	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	14
3.2	Vergleichswertverfahren	16
3.3	Plausibilisierung	19
3.4	Festlegung des Verkehrswertes	19
3.5	Angaben für das Amtsgericht	20
4	ANLAGEN	21

1 AUFTRAGSGRUNDLAGE

1.1 Auftraggeber/in

Auftraggeber ist das Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße 9, 12203 Berlin. Das Verfahrenszeichen lautet: 76 K 20/25.

1.2 Hintergrund der Wertermittlung

Der Auftraggeber führt auf Antrag die Zwangsversteigerung durch. Hierzu soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden. Ferner gilt:

Hierbei soll bei mehreren Versteigerungsobjekten (Bestandsverzeichnis BV 2 und BV3) ein gesonderter Wert bestimmt werden, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Zudem ist der Gesamtwert zu ermitteln.

1.3 Stichtag

Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 4. Juli 2025.

1.4 Ortsbesichtigung

Es wurde ein Termin am 4. Juli 2025 um 13.00 Uhr mit den Verfahrensbeteiligten vereinbart, bei dem durch die Antragsteller des Verfahrens der Zugang zum Grundstück gewährt wurde. Das Gebäude war nicht zugänglich.

1.5 Bewertungsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in der Regel mit Bezug auf

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert,
- die ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der Fassung vom 14.07.2021, BGBl. I 2021 S. 2805 ff
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

Weitere Bewertungsgrundlagen sind

- die vom Auftraggeber bereitgestellten Unterlagen,
- die mündlich und schriftlich erteilten Auskünfte der zuständigen Bezirksverwaltung und sonstigen Auskunftsstellen, wie z.B. Grundbuch-, Planungs-, Denkmalpflege-, Umwelt-, Hoch- und Tiefbauämter u. a.,
- die überschlägige Ermittlung von Flächen oder des umbauten Raumes auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauunterlagen und durch Anwendung von Erfahrungswerten,
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Immobilienmarktbericht 2024/2025
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin am 16.09.2025
- die o. a. Ortsbesichtigung.
- u. a. weitere Quellennachweise im Text.

Der maßgebliche, rechtliche und der tatsächliche Zustand der Immobilie wird vor dem Hintergrund der Verkehrswertermittlung auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der Erkenntnisse aus der Sachverhaltsermittlung sowie einer durchgeführten Inaugenscheinnahme ermittelt und dargestellt.

2 GEGENSTAND DER BEWERTUNG

2.1 Grundbuch

Anmerkung

Es gelten die Verfahrensvorschriften nach ZVG. Das Gutachten wird im Auftrag vom Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße 9, 12203 Berlin zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Deshalb werden in Abteilung II genannte Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt (vgl. Stöber ZVG, 20. Auflage, § 74a Rdn. 4.7).

Grundbuch, auszugsweise

Grundbuch von Berlin - Lichterfelde Blatt 6.495 – Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 1 (Auszug):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2 und 3:

Grundstück:

Gebäude und Freifläche

Bahnhofstraße 9

Flur

3

Flurstück

Lfd Nr. 3 und 2

Grundstücksgröße insgesamt in m²

2103 und 58/15

962 und 526 m²

Erste Abteilung:

Eigentümer

3.1 xxxx xxxxx zu 1/3

3.2 yyyy yyyyy zu 1/3

3.3 zzzz zzzzz zu 1/3

zweite Abteilung (in der Zwangsversteigerung nachrichtlich, s.o.):

Lfd. Nr. Eintragung	Lfd. Nr. betroffenes Grundstück	Lasten und Beschränkungen
6	1	Grunddienstbarkeit (Wege-, Versorgungs- und Entwässerungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lichterfelde Blatt 6495 laufende Nummer 2 des Bestandsverzeichnisses. Der Wertersatz beträgt höchstens 5000 DM (. Wenn dieses Recht durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erlöschen sollte. Gemäß Bewilligung am 16.11.1970 (.)
7	1,2	xxxxx, geboren am 2.11.1939. Gemäß Bewilligung vom 14.8.2002.
8	1,2	Auflassungsvormerkung für xxxxxxx, geboren am 12.12.1933. Gemäß Bewilligung vom 14.8.2002
9	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für A) xxxxxx, geboren 2.11.1939, B) xxxxxxx, geboren 12.12.1933, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 14.8.2002
10	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht gemäß §§ 1090-1092 BGB) für A) xxxxxx, geboren 2.11.1939, B) xxxxxxx, geboren 12.12.1933, als gemäß § 428 BGB. Gemäß Bewilligung vom 14.8.2002
11	1,2	Nun Lasten auf dem Anteil Abteilung eins Nummer 2 war): Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für A) xxxx, B) xxxxxxxx. Gemäß Bewilligung vom 18.12.2001

12	1,2	Nur lastend auf dem Anteil Abteilung eins Nummer 2 B) Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für A) xxxxx, B) xxxxxx. Gemäß Bewilligung vom 18.12.2001
13	1,2	Nur Lastend auf dem Anteilabteilung eins Nummer 2 E) Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für A) xxxxx, B) xxxxxx. Gemäß Bewilligung vom 18.12.2001
14	1,2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 20/25), Eingetragen am 25.03.2025

Dritte Abteilung:

Gesamtgrundschuld

2.2 Räumliche Einordnung

Siedlungsgeographische Einordnung

Berlin ist eine Metropole mit hoher Urbanität, ist Regierungssitz der Bundesrepublik Deutschland sowie des Landes Berlin. Es gilt traditionell als bedeutender Wissenschafts- und Forschungs- und in den letzten Dekaden auch als bedeutender Kultur- und Medienstandort. Diese Qualität und Vielfalt begünstigte in jüngster Vergangenheit die touristische Attraktivität sowie eine außerordentlich hohe Anzahl an wirtschaftlichen Existenzgründungen („Existenzgründerhauptstadt“). Gleichzeitig gilt für Berlin, dass es einen ausgeprägten tertiären Sektor, hier den „Öffentlichen Dienst“ hat. Die Industrie- und Finanzsektoren sind schwach entwickelt.

Das Bewertungsobjekt Bahnhofstraße 9 liegt im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde, außerhalb des Innenstadtbereiches von Berlin, der vom inneren S - Bahnring eingefasst wird, und damit in einem Übergangsbereich des südwestlichen Randbezirkes von der Innenstadt zur Grenze zum Land Brandenburg.

Siedlungsstruktur/Ortsbild

Das Umfeld des Bewertungsobjektes wird durch eine ein bis dreigeschossige, offene Bauweise von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt, bauzeitlich seit dem 19. Jahrhundert mit einer Nachkriegsbebauung und Nachverdichtung bis in die Gegenwart, die überwiegend der Wohnnutzung dient. Das Ortsbild ist gepflegt, die Gebäude überwiegend im schlichten Stil und der öffentliche Straßenraum mit hohem Grünanteil. In den letzten Jahrzehnten hat eine Nachverdichtung in den Blockinnenbereich auf Grund der großen Grundstückstiefen mit Einfamilienhäusern, zum Teil auch als Reihenhäuser stattgefunden.

Der Wohnblock des Bewertungsobjektes wird durch den Marienplatz und die Promenadenstraße im Norden, Jungfernstieg im Osten und Bahnhofstraße im Süden sowie Marienstraße im Westen gebildet.

Wohnlageneinordnung

Der Mietspiegel 2024 ordnet den Standort als gute Wohnlage ein.

„Die guten Wohnlagen befinden sich meist in der Nähe zu den Zentrums-kernen oder den Subzentren und den damit verbundenen typischen Beeinflussungen. Darüber hinaus ist die Lage meist durch eine eher hohe Durchgrünung und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt gekennzeichnet. Umgebungslärm ist selten vorhanden. Die Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf sind gut, die Bodenrichtwerte sind überdurchschnittlich hoch.“ Qu. Immobilienmarktbericht 2024/2025 S. 28

Zentren

Die Entfernung zur City West (Zoologischer Garten) beträgt ca. 10,0 km und zum „Hauptzentrum Alexanderplatz“ ca. 15,0 km.

Im polyzentrischen Versorgungsangebot von Berlin ist das nächstgelegene Stadtteilzentrum „Lichterfelde Ost“ unmittelbar (ca. 0,2 km) erreichbar.

Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

S-Bahnhof:	Lichterfelde Ost	ca. 0,2 km
U-Bahnhof:	nicht vorhanden	
Bus/Straßenbahn:	Promenadenstraße	ca. 0,2 km

Erschließung Straße

Das Verkehrsaufkommen auf dem Bahnhofstraße ist als untergeordnete Erschließungsstraße gering.

Die Straße ist durch wechselseitiges Parken einspurig mit einem Asphaltbelag und beidseitigen Längsaufstellung sowie mit Gehwegen mit Betonplatten/Betonstein ausgestattet. Straßenbeleuchtung und alter Baumbestand mit begleitendem Grünstreifen ergänzen den Straßenraum. Autos finden Platz im Straßenraum, da vorwiegend auf den Grundstücken geparkt wird.

Übergeordnete Anbindung: Berliner Außenringzubringer BAB 115 ca. 8 km.

Soziale Infrastruktur

Als traditioneller Wohnstandort mit einer kontinuierlich gewachsenen Siedlungsstruktur verfügt der Ortsteil Lichterfelde Ost über Kindertagesstätten und Grundschulen in mittelbarer Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Grünversorgung

Freizeit- und Grünanlagen befinden sich in mittelbarer Entfernung:

Bäkepark	ca. 0,5 km
Uferpromenade Teltowkanal	ca. 0,6 km

Bevölkerung

Berlin verzeichnet seit dem Jahr 2011 das stärkste Bevölkerungswachstum seit dem Kriegsende und hatte nach Korrektur durch den Mikrozensus vom 09.05.2011 eine Bevölkerung von ca. 3.88.000 Einwohnern Ende 2024. Davon lebten ca. 310.000 (31.12.2024) Einwohner in dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf, hier ein Wanderungssaldo von ca. +0,0% an Einwohnern, berlinweit von ca. 0,1% Einwohnern im Jahr 2024 (<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/regionalstatistiken>) zu verzeichnen.

Bei der Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (13. Dezember 2022) wird (nach amtlicher Statistik/Einwohnermeldeamt basierend) für 2040 mit einem starken Bevölkerungszuwachs gerechnet:

„In der mittleren Variante steigt die Zahl der Einwohner bis zum Jahr 2040 relativ kontinuierlich an. Insgesamt ergibt sich mit der vorliegenden Prognose für das Jahr 2040 gegenüber 2021 eine Zunahme um rund 187.000 Personen auf 3,963 Mio. (+5,0 Prozent). Nach dieser Rechnung für Berlin liegt die Einwohnerzahl für das Jahr 2025 bei rund 3,871 Mio. Personen und damit um ca. 96.000 Personen über dem Basisjahr 2021. Im Jahr 2030 wird die Bevölkerungszahl dann bei 3,909 Mio. Personen liegen, was einem Wachstum von rund 134.000 Personen zum Basisjahr entspricht. Somit entfallen etwa 50 Prozent des Anstiegs auf die ersten vier Prognosejahre bis 2025, rund 70 Prozent des Zuwachses (+133.000 Personen) werden bis zum Jahr 2030 erreicht und die übrigen rund 30 Prozent des Wachstums entfallen auf den Prognosezeitraum von 2030 bis 2040. In der vorherigen Prognoserechnung von 2018 – 2030 lag der prognostizierte Bevölkerungsstand der mittleren Variante im Jahr 2030 bei 3,925 Mio.

Personen und damit um etwa 16.000 Personen über dem aktuellen Ergebnis für das Jahr 2030.“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Bericht Bevölkerungsprognose 2021-2040.pdf)

Wirtschaftsentwicklung Berlin

„Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen und hoher Unsicherheiten (z.B. geopolitische Risiken, Ukrainekrieg, gestörte Lieferketten, Fachkräftemangel) erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) auch im Jahr 2024 um real 0,8 % auf rd. 207,1 Mrd. Euro (2023: 193,2 Mrd. Euro). Bundesweit ging das BIP im letzten Jahr um 0,2 % zurück (2023: -0,3 %). Parallel zur wirtschaftlichen Entwicklung des Jahres 2024 stieg auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in Berlin weiter an um 0,4 % (s. Abb. 18). Die Arbeitslosenquote lag Ende 2024 bei 9,7 % (2023: 9,1 %).“

Die Dienstleistungsbranchen haben ihre Wertschöpfung im letzten Jahr trotz der verhaltenen konjunkturellen Rahmenbedingungen um real 3,5 % erhöht. In der Wachstumsbranche Information und Kommunikation steigerten sich die Umsätze dabei um real 8,6 % bzw. 7,8 %. Zudem hat sich der Neustart des Berlin-Tourismus im vergangenen Jahr fortgesetzt. Insgesamt wurden in der Hauptstadt 2024 rund 30,61 Mio. Übernachtungen gezählt. Dies waren 3,4 % bzw. 1,02 Mio. mehr als ein Jahr zuvor und 89,7 % des Niveaus von 2019, im Vorfeld der Pandemie. Im Gastgewerbe lagen die preisbereinigten Umsätze 2024 um rd. 1 % unter dem Vorjahresniveau. Hier dämpften die gestiegenen Verbraucherpreise die positive Entwicklung.

Im Einzelhandel wirkten sich trotz kräftiger Nominallohnsteigerungen, nachlassender Teuerungsraten und einer robuster Beschäftigungslage hat sich der private Konsum im abgelaufenen Jahr nur verhalten entwickelt. Die Umsätze sind im Vergleich zum Vorjahr um 1 % angestiegen.

Im Bauhauptgewerbe haben sich die Umsätze im Vergleich zum Jahr 2023 im Gesamtbild nicht verändert. In der Baubranche wirken weiterhin gestiegene Baukosten, Materialengpässe und für die Branche ungünstige Zinsentwicklungen dämpfend auf die Umsatzzahlen. Die Baubranche befindet sich weiterhin in einem wirtschaftlich schwierigen Umfeld. Die im Bau geleisteten Arbeitsstunden lagen 2024 über dem Vorjahresniveau. Die konjunkturelle Perspektive ist aber eher negativ ausgerichtet. Was die Zahl der genehmigten Wohnungen betrifft, so fiel diese im Jahr 2024 mit 9.921 Wohnungen um 38 % geringer aus als im Vorjahr mit 15.902 Wohnungen.

Die Industrie befand sich im vergangenen Jahr in einem schwierigen und von Unsicherheit geprägtem wirtschaftlichen Umfeld. Die Umsätze waren im 4. Quartal noch verhalten und bewegten sich etwas unter dem Stand des Vorjahres; auch die Industrienachfrage blieb gedämpft. Bei der Betrachtung des Gesamtjahres 2024 waren die Umsätze um 2,1 % geringer als 2023. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr von Berlin Waren im Wert von 17,14 Mrd. Euro exportiert, gegenüber 16,70 Mrd. Euro im Jahr 2023. In die EU lag der Ausfuhrwert bei 8,39 Mrd. Euro, dies entsprach 48,9 % der Berliner Exporte. Die drei stärksten Abnehmerländer von Industrieprodukten waren die USA (1,58 Mrd. Euro, anteilig 9,2 %), gefolgt von Frankreich mit (1,58 Mrd. Euro, anteilig 7,7 %) und China (1,27 Mrd. Euro, anteilig 7,4 %).

Das Gründungsgeschehen ist im Jahr 2024 in Berlin gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen auf 38.652 Neugründungen (2023: 37.794) und bewegt sich weiterhin auf einem hohen Niveau. Berlin liegt mit rd. 105 Neugründungen pro 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner vor Hamburg mit 102 im bundesweiten Vergleich auf dem Spitzenplatz. Am häufigsten gibt es Neugründungen im Handel (7.420) und Baugewerbe (4.933). Das verhaltene konjunkturelle Umfeld führt allerdings auch zu einem höheren Niveau bei der Anzahl der Insolvenzverfahren. In Berlin kam es zu rd. 2.092 Unternehmensinsolvenzen, in 2023 lag die Anzahl noch bei rd. 1.650 Unternehmerinsolvenzen.“ Quelle Immobilienmarktbericht 2024/2025 S. 26

Sozialatlas Berlin

Die sozialräumliche Prognose 2019 für den Block wird in einem „Status-Dynamikindex“, der sich auf sechs Indikatoren aus sozialer und wirtschaftlicher Situation des Gebietes bezieht, mit der Stufe 2+/- ausgedrückt. Das Gebiet hat damit einen mittleren Status und dieser Status ist stabil.

Image

Der Ortsteil Lichtenfelde-Ost gilt als Stadtrandbezirk von Berlin mit seinem hohen Grünanteil auf den Grundstücken und offener Bauweise seit der Besiedlung Mitte des 19. Jahrhunderts als „Villenvorort“. Durch starke Kriegsschäden ist es hier vermehrt bis in die Gegenwart zu Neubauvorhaben gekommen. Ergänzt wurde die Siedlung durch Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre, die auch als soziale Brennpunkte wahrgenommen werden. Anders verhält es sich mit dem Großprojekt Neulichtenfelde-Süd, welches voraussichtlich 2025 erschlossen wird. Es überwiegt eine mittlere Wohnlage.

2.3 Planungsrecht**Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31) weist für das Objekt die Kategorie Wohnbaufläche W3 mit einer GFZ Geschossflächenzahl bis 0,8.

Die Darstellung im FNP ist für verbindliche Bauleitplanungen Grundlage (verwaltungsintern bindend), Dritten gegenüber aber nicht rechtsverbindlich.

Verbindliche Bauleitplanung

Es gilt für das Bewertungsobjekt der Baunutzungsplan von 1960. Festgesetzt wird die Baustufe II,3. d.h. es darf maximal zweigeschossig gebaut werden und die Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,3 (dies bedeutet, dass 30 % des Grundstücks bebaut werden darf). Rechnerisch darf die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 (Geschossfläche $\leq$ 60 % der Grundstücksfläche) nicht überschritten werden.

Hinter der Straßenfluchtlinie ist in einer Tiefe von 10,00 m eine Baufluchtlinie förmlich festgesetzt für die Sicherung eines Vorgartenbereichs. Dieser Bereich darf nicht überbaut werden. Eine Pflanzbindung besteht nicht. Auf diese Teilfläche darf die Überbaubarkeit des Grundstückes mit einer GFZ von 0,6 angerechnet werden.

Funktionslosigkeit des Baunutzungsplanes:

Festgesetzt ist eine geschlossene Bauweise mit einer damit verbundenen Bautiefenregelung, die der tatsächlich vorhandenen offenen Bauweise widerspricht. Mangels funktionierender Festsetzungen wird hier ein Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Im Umfeld des Bewertungsobjektes ist eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe, hier sogar von Reihenhäusern erkennbar, sodass auch eine Bebauung des hinteren Grundstückes möglich erscheint. Dieses Vorhaben wäre im Vorfeld mit dem Fachbereich Stadtplanung des Bezirks Steglitz-Zehlendorf abzustimmen.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan besteht nicht.

Besonderes Städtebaurecht

Besonderes Städtebaurecht liegt nicht vor (z.B. Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet, Erhaltungsverordnungen).

Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalliste, Stand 24. März 2025, liegt nicht vor.

Baulasten

Eine Abfrage erfolgte nicht, da sich aus den Unterlagen im Bauarchiv keine Hinweise für deren Existenz ergaben.

2.4 Grundstücksmerkmale**Zuschnitt und Größe**

Es handelt sich um zwei Grundstücke, die gleichmäßig geschnittenen und blockmittig sind mit einer Fläche von 962 und 526 m² = 1.488 m². Das vordere Grundstück hat eine Breite von 18,00 m an der Straßenfront und im Hinteren Grundstücksbereich eine Breite von 17,06 m. eine Tiefe von ca. 55,00 m. Der Verzug der Grundstücksparallelen führt zu keinen funktionalen und wirtschaftlichen Beeinträchtigungen.

Das hintere Grundstück mit einer Fläche von 526 m² ist 15,02 m breit und die hintere Grundstücksgrenze verzieht um ca. 45° nach 22 m und endet in einem spitzen Winkel. Hierdurch findet eine geringfügige Beeinträchtigung bei Stellung eines Baukörpers in dritter Reihe statt.

Flur; Flurstück	Nutzung	Größe in m ²
3; 2103 und 58/15	Gebäude- und Freifläche Bahnhofstraße 9	962 und 526 m ²
Summe		1.488

Topographie

Das Grundstück liegt plan zum Straßenraum.

Nicht untersucht wurde die Eignung des Baugrundes sowie die Bodenbeschaffenheit. Die Baugrunderkarte von Berlin vom 08. September 2007 weist einen tragfähigen Baugrund in einer Tiefe von 0 bis 2 m im überwiegenden Teil von Lichterfelde Ost/Süd aus. Für das Bewertungsgrundstück wird keine Aussage getroffen.

Technische Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Wasser, Telefon, Strom und Gas sind über das öffentliche Netz vorhanden. Auf eine Abfrage beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf wurde auf Grund der Siedlungshistorie verzichtet und eine Freiheit von Erschließungsbeiträgen gegenwärtig unterstellt.

Altlasten

Eine Altlastenbewertung des Grundstückes ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Bei der Auswertung der Bauunterlagen und bei der Besichtigung vor Ort haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass nach Abriss des Gebäudes in der ersten Baureihe nach dem Krieg noch Reste der damaligen Ruine vorhanden sind.

Umwelteinflüsse

Das Bewertungsobjekt liegt an einer wenig befahrenen Straße, die Tempo-30-Zone ist.

Weitere Emissionsquellen waren nicht zu verzeichnen. Die Bahntrasse wird sich voraussichtlich je nach Windrichtung bemerkbar machen.

Entwicklungszustand

Gemäß § 5 ImmoWertV handelt es sich bei dem Grundstück um baureifes Land, dass nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

2.5 Gebäudemerkmale

Bei der Beschreibung der Gebäudemerkmale werden nur offensichtliche und prägende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne eine zerstörende Untersuchung sichtbar und für die Verkehrswertermittlung notwendig sind. Einzelne Abweichungen sind möglich, wenn sie nicht wertrelevant sind. Darstellung von Nicht-Sichtbarem geht auf Unterlagen oder Hinweisen bei der Inaugenscheinnahme oder Annahmen der üblichen Ausführung aus dem Baujahr zurück.

Bei der Verkehrswertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechende weiterführende Untersuchungen zur Ursache erfolgen nicht. Dies gilt für Standsicherheit, pflanzlicher und tierischer Schädlingsbefall, sowie Umweltgifte. Die allgemeine Funktionsfähigkeit des Objektes hinsichtlich Bauteile, Anlagen und Ausstattung wird nicht überprüft, sondern in der Wertermittlung vorausgesetzt. Bei einem bestehenden begründeten Verdacht mit Einfluss auf den Verkehrswert empfiehlt sich die gesonderte fachliche Begutachtung mit anschließender Beurteilung für den Verkehrswert.

In der folgenden Verkehrswertermittlung werden unter besonderen objektspezifischen Merkmalen Bauschäden und Baumängel zum Stichtag pauschal auf Grund von Erfahrungswerten, ggf. überschlägig mit Bauteiltabellen und durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten unter Würdigung der vorherrschenden Marktsituation berücksichtigt.

Funktionalität und Ausstattung

Das Wohngebäude Bahnhofstraße 9 ist 1958 an der hinteren Grundstücksgrenze als schmales Gebäude mit einer Teilunterkellerung errichtet und 1967 um ein L-förmiges Gebäude ohne Keller erweitert worden, sodass sich ein nach Norden öffnender Patio ergibt.

Das Wohngebäude verfügt über 4-5 Zimmer, Flur, Küche, Bad, WC, Abstellraum.

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF und BRI nach DIN 277*						
Grundlage: Baugenehmigung 1958 und 1967						
	Länge in m	Breite in m	Höhe in m	Faktor	BGF in m²	Volumen in m³
Flurstück 2103						
UG	4,00	3,20	2,10	1,00	12,80	26,88
EG 1958	14,10	3,90	2,50	1,00	54,99	137,48
EG Anbau 1967	10,75	5,52	2,90	1,00	<u>59,34</u>	172,09
	5,68	6,62	2,90	1,00	127,13	<u>109,04</u>
Summe						445,49
Flurstück 58/15						
Nebengebäude						
EG	5,00	6,00	2,50	1,00	30,00	75,00
	3,00	1,25	2,50	1,00	<u>3,75</u>	<u>9,38</u>
					33,75	84,38
Insgesamt Fläche/Volumen					160,88	529,86

Fläche und Raummaße

Das Wohngebäude verfügt über eine BGF von 127 m² (BRI 445 m³) und das Gartenhaus über eine BGF von 34 m² (BRI 84 m³).

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Im Folgenden wird die Ausstattung nach Aktenlage und den Erkenntnissen bei der Außenbesichtigung zusammengefasst, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war:

Wohngebäude Flurstück 2103

Fundament	Streifenfundament, keine Setzungsrisse, funktionstüchtig
Fassade/Außenwände	Massive Wände, Glattputz mit Anstrich Keine Wärmedämmung Ausstattungsstandard: nicht zeitgemäß, ohne Dämmung
Fassadenelemente	keine
Fußboden/Decken	nicht bekannt Decke/Dach Holz

Nichttragende Innenwände nicht bekannt

Dach	Holzkonstruktion Pultdach mit Dachpappe (Bj. 1958) Satteldach (Bj. 1967) flach mit Asbestzementschindeln Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Haustür	nicht bekannt Elektr. Rollläden Ausstattungsstandard: unbekannt Unterhaltungszustand: unbekannt

Wohnungstüren	unbekannt
Fenster	unbekannt Elektrische Rollläden
Keller	teilunterkellert, ca. 10 m ²
Energiepass	liegt nicht vor.
Außenanlagen	gärtnerisch Wiesen von Bewuchs weitestgehend freigehalten Einzelne Strauchbeete und Obstbäume Einfahrt mit Betonstein Vorgartenzaun als Jägerzaun mit manueller Tordurchfahrt Hoher Tannenbewuchs am Jägerzaun Terrassenfläche/Patio mit Betonstein
Anschlüsse	Telefon-, vorhanden Wasser-/Abwasser, vorhanden Strom-, vorhanden Gas-, vorhanden

Nebengebäude Flurstück 58/15

Es handelt sich um ein Gartenhaus in massiver Bauweise, welches eine Holzverkleidung hat (nach Auskunft einer Verfahrensbeteiligten), wie es u.a. in Kleingartenanlagen angetroffen wird. Es liegen keine Bauakten vor und es konnte nicht betreten werden. Zur Erschließung mit Medien können keine Aussagen getroffen werden.

Fazit

Insgesamt befindet sich das Wohngebäude von außen betrachtet in einem normalen Bauzustand. Im Vergleich zur Nachbarbebauung fällt eine Unternutzung des Grundstückes ins Auge. Die Ausnutzung des Grundstückes ist unwirtschaftlich.

2.6 Nutzung, Vertragsverhältnisse

Das Wohngebäude steht leer und wurde zu Wohnzwecken genutzt.

Das Gartenhaus steht leer.

2.7 Verwertbarkeit und Marktsituation

Verwertbarkeit

Es handelt sich um ein Baugrundstück, dass sich aus zwei Grundstücken (2 Flurstücke mit der laufenden Nummer 2 und 3 im Bestandsverzeichnis), die im Grunde eine wirtschaftliche Einheit bilden. Mit der vorhandenen Bebauung wird das Grundstück mangelhaft ausgenutzt. Denkbar wäre eine Bebauung in erster und zweiter Reihe auf dem Straßengrundstück und eine Bebauung in dritter Reihe auf dem hinteren (gefangenen) Grundstück.

Die Erschließung des gefangenen Grundstückes wäre durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Grundbuch, wie bereits unter der lfd. Nr. 6 im Grundbuch und eine Baulast abzusichern.

Grundsätzlich besteht aber auch die Möglichkeit nach WEG-Wohnungseigentumsgesetz das Grundstück einer marktgerechten Nutzung zuzuführen. Das kann sowohl durch Einfamilienhäuser in Reihe als auch durch Gebäude in Mehrfamilienhäusern geschehen. Eine Wohnanlage mit Mietzinshäusern ist hier nicht auszuschließen. Bei der Größe des

Grundstückes ist dieses insbesondere für Marktteilnehmer geeignet, die über einen hohen Kapitalstock verfügen oder in der Projektentwicklung tätig sind.

Marktsituation

Vor dem Hintergrund der Wohnraum- und Gewerbeflächenverknappung in Berlin mit einem starken Zuwachs der Berliner Bevölkerung durch externe Faktoren, sprich Wanderungsgewinn, und einem nahezu stagnierenden Wohnungsangebot bei mäßigem Neuzu- und geringem Abgang an Wohnraum, sind in den letzten Jahren die Preise für Berliner Verhältnisse deutlich angezogen. Der Aufstieg aus einem historischen Zinstief ermöglicht zurzeit noch den Erwerb verteuerter Immobilien.

Es herrscht ein sogenannter Vermieter-/Verkäufermarkt, d. h. die Nachfrage ist stärker als das Angebot. Bei dieser Marktsituation werden von der Nachfrageseite Abschlüsse auf den Kaufpreis für Schäden oder Mängel nicht mit Nachdruck verhandelt oder gar eingefordert. Der Toleranzspielraum wächst in der konkurrierenden Nachfragesituation und Abschlüsse für negative Bewertungsmerkmale fallen geringer aus.

Für den Teilmarkt Individueller Wohnungsbau in offener Bauweise kann festgestellt werden, dass hier ein großer und aktiver Markt vorliegt. Dokumentiert wird dies u.a. im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2024/2025, S. 27 ff:

„Der Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus verzeichnete 2024 mit 517 Kauffällen gegenüber 392 Kauffällen im Vorjahreszeitraum einen Anstieg um 32 %. Der Geldumsatz ist im Vergleichszeitraum um 32 % auf 205,5 Mio. € gestiegen. Der Flächenumsatz stieg um 58 % auf 43 ha.

Eine gesteigerte Nachfrage für Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser ist trotz der anhaltenden Inflation und der hohen Finanzierungskosten zu verzeichnen.

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 für Bauland zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern nur noch um rd. 5 % gesenkt. Auch wenn sich die Nachfrage nach geeigneten Grundstücken wieder erholt hat, lässt sich nicht mehr jede Preisvorstellung von den Verkäufern durchsetzen.“

Das Baulandniveau in Steglitz-Zehlendorf bei offener Bauweise und einer GFZ von 0,4 bis 0,6 lag in einer mittleren Wohnlage in der Spanne von 670 €/m² bis 1.900 €/m² zum Stichtag 01.01.2025. Dies war ein Rückgang von ca. 5% gegenüber dem 01.01.2024.

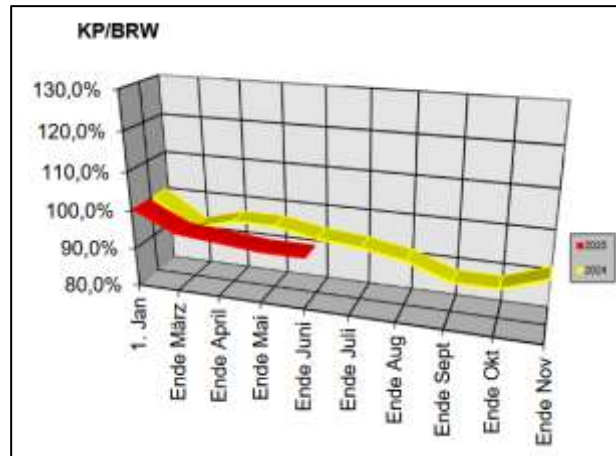
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin hat im „Ad hoc Marktreport“, Ausgabe September 2025 für Bauland im individuellen Wohnungsbau -offene Bauweise- Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6; Zeitraum April – Juni 2025:

„Der Ad hoc Marktreport dient der allgemeinen Orientierung. Er wird auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS Berlin) erstellt.

Zum Ausgabezeitpunkt September 2025 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten April bis Juni 2025 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2025 bezogen.

Mit Hilfe statistischer Methoden werden aus dem vorhandenen Datenmaterial Ausreißer eliminiert.

Das sich daraus ergebende Verhältnis Kaufpreis (KP)/ Bodenrichtwert (BRW) zeigt ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende Juni 2025 in Höhe von 93 % gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2025 (100 %). Die aktuelle Preisentwicklung für Gesamt-Berlin wird in der folgenden Grafik im Vergleich zur Entwicklung des Vorjahres dargestellt.“



Bei einer guten Wohnlage wird bei der Auswertung von 4 Kauffällen ein Mittelwert von 105%, also ein Preisanstieg zum Stichtag 01.01.2025 festgestellt.

3 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

3.1 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) 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.“

Die ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) sieht drei mögliche Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes vor:

- das Vergleichswertverfahren, §§ 24 ff.
- das Ertragswertverfahren, §§ 27 ff.
- das Sachwertverfahren, §§ 35 ff.

Nach § 8 ImmoWertV sind „die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Bei dem **Vergleichswert** werden die Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke/Gebäude/Wohnungen herangezogen, bei denen die Merkmale hinreichend übereinstimmen. Der Rückgriff auf eine Kaufpreissammlung und ein „aktiver“ Markt lassen in der Regel eine Ermittlung des Vergleichswertes zu. Eine Kaufpreisabfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte zeigt, dass nach folgenden Kriterien 1 Kaufpreis zur Auswertung bereitsteht:

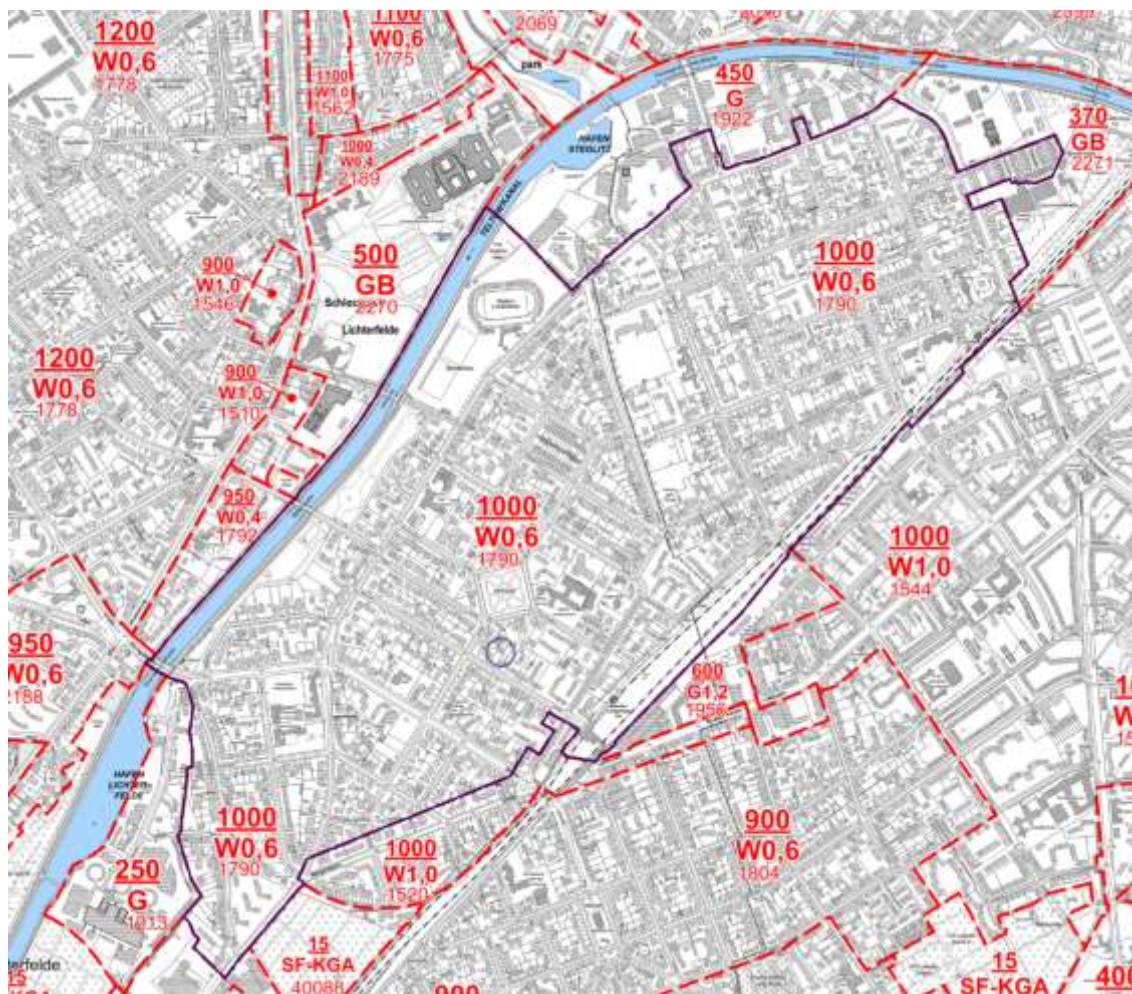
- unbebaute Grundstücke
- Steglitz-Zehlendorf
- Ortsteile Zehlendorf, Lichterfelde, Lankwitz, Steglitz
- Vertragsdatum ab 01.01.2024
- gute Wohnlage
- Typische Nutzungsart Wohnbebauung
- Typische GFZ 0,6
- Gebäudeübernahme zum Abriss

Dieser Datensatz wird grundsätzlich als zu klein erachtet, als dass hier eine statistisch relevante Größe abgeleitet werden kann. Vor diesem Hintergrund wird auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2025 zurückgegriffen.

Der **Ertragswert** wird aus dem anteiligen Bodenwert und dem marktüblichen Ertrag eines Gebäudes/Wohn-, Nutzungsfläche ermittelt. Da das Objekt als Sondereigentum prinzipiell für die Vermietung geeignet ist und ein Mietverhältnis vorliegt, kann auch das Ertragswertverfahren für die Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Im Vorliegenden Fall wird dem Vergleichswertverfahren bei Vorliegen hinreichend übereinstimmender Kauffälle eine stärkere Aussagekraft zugesprochen, da Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet wurden.

Der **Sachwert** errechnet sich in der Summe aus dem anteiligen Zeitwert des Objektes und dem Bodenwert. Das Sachwertverfahren erfasst die Bruttogrundfläche (BGF) des Bewertungsobjektes und die Herstellungskosten (neuzeitliche Ersatzbeschaffungskosten) unter Berücksichtigung von Anpassungen (Alter, Instandhaltung und sonstige Wert beeinflussende Umstände). Für den Bodenwert kommt das Vergleichswertverfahren oder Zugriff auf den Bodenrichtwertatlas zur Anwendung. Das Verfahren kommt in der Regel bei Einfamilienhäusern zur Anwendung und ist hier bei einer Liquidation des Gebäudes nicht von Bedeutung.

3.2 Vergleichswertverfahren



Bodenrichtwerte zum 01.01.2025
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin

Bodenwertermittlung			
Bauland			
Bodenrichtwert zum 01.01.2025 in €/m ²		1.000,00	€/m ²
Konjunkturelle Anpassung zum Stichtag	5%	50,00	€/m
		1.050,00	€/m
Zentralitätsmerkmal nahe Ortszentrum mit Bahnhof	10%	105,00	€/m
Lage in einer Wohnstraße	10%	105,00	€/m
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		1.260,00	€/m
Bauland Flurstück 2103 Wohngebäude	x	962,00	m ²
marktangepasster, vorläufiger Verfahrenswert (BV3)*	=	1.212.120,00	€
			m ²
Bauland Flurstück 58/15	x	526,00	
marktangepasster, vorläufiger Verfahrenswert (BV2)*	=	662.760,00	€
*BV Bestandsverzeichnis Grundbuch lfd. Nr.			

Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Merkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind nach einem „subsidiarischen Prinzip“, wo zuerst auf die allgemeinen, durchschnittlichen Verhältnisse abgestellt wird in einem zweiten Schritt die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen:

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.“

Besondere Ertragsverhältnisse

keine

Baumängel und Bauschäden

Das Bewertungsobjekt ist nur noch für einen Abriss geeignet (Liquidation).

Bauliche Anlagen (Liquidation)

Berechnung der Bruttogrundfläche BGF und BRI nach DIN 277*						
Grundlage: Baugenehmigung 1958 und 1967						
	Länge in m	Breite in m	Höhe in m	Faktor	BGF in m²	Volumen in m³
Flurstück 2103 (BV3*)						
UG	4,00	3,20	2,10	1,00	12,80	26,88
EG 1958	14,10	3,90	2,50	1,00	54,99	137,48
EG Anbau 1967	10,75	5,52	2,90	1,00	59,34	172,09
	5,68	6,62	2,90	1,00	127,13	109,04
Summe						445,49
Flurstück 58/15 (BV2)						
Nebengebäude						
EG	5,00	6,00	2,50	1,00	30,00	75,00
	3,00	1,25	2,50	1,00	3,75	9,38
					33,75	84,38
Insgesamt Fläche/Volumen					160,88	529,86
Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Maschineneinsatz**				26,00		
Index II 2024			:	129,40		
Index II 2025			x	133,60		
			=	x		26,84
Abrisskosten BV3 in €						11.958,57
Aufschlag Dach mit Zementasbestziegeln, Altlast Nachkriegsruine					50%	5.979,28
Abrisskosten BV3						17.937,85
BV3 gerundet in €						18.000,00
Abrisskosten BV2 in €						2.264,95
BV 2 gerundet in €						2.300,00
* BV= Bestandsverzeichnis laufende Nummer im Grundbuch						
** Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2024/25, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, 25. Auflage: Bauwerk nach Rauminhalt abbrechen, in Container laden und abfahren, inkl. Gebühren (m³ umbauter Raum, ausschließlich unbelastetes Material):						

Bodenverunreinigungen

s. bei Liquidation

Bodenschätze

keine

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht berücksichtigt.

Sonstiges

Für den Grundstücksverzug des Grundstückes 58/15 (BV2) wird ein Abschlag von -5% angesetzt.

BV3 Flurstück 2103				
Vorläufiger Vergleichswert		=	1.212.120,00	
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
besondere Ertragsverhältnisse	0,00%		0,00	€
Baumängel und Bauschäden	0,00%		0,00	€
bauliche Anlagen (Liquidation)			-18.000,00	€
Bodenverunreinigungen	0,00%		0,00	€
Bodenschätze	0,00%		0,00	€
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	0,00%		0,00	€
Sonstiges				
keine Ansätze			0,00	€
			1.194.120,00	€
Marktanpassung zum Wertermittlungstichtag	0,00%		0,00	€
Vergleichswert Markt angepasst			1.194.120,00	€
Vergleichswert gerundet			1.190.000,00	€

BV2 Flurstück 58/15				
Vorläufiger Vergleichswert		=	662.760,00	
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
besondere Ertragsverhältnisse	0,00%		0,00	€
Baumängel und Bauschäden	0,00%		0,00	€
bauliche Anlagen (Liquidation)			-2.300,00	€
Bodenverunreinigungen	0,00%		0,00	€
Bodenschätze	0,00%		0,00	€
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	0,00%		0,00	€
Sonstiges				
Grundstücksverzug	-5,00%		-33.138,00	
	0,00%		0,00	€
			627.322,00	€
Marktanpassung zum Wertermittlungstichtag	0,00%		0,00	€
Vergleichswert Markt angepasst			627.322,00	€
Vergleichswert gerundet			630.000,00	€
				€/m²
Gesamtgrundstück				
BV3			1.190.000,00	€
BV2			630.000,00	€
Summe			1.820.000,00	€

3.3 Plausibilisierung

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

Zusammenstellung			
BV3 Flurstück 2103	962 m ²	1.190.000,00	€
BV2 Flurstück 58/15	526 m ²	630.000,00	€
Gesamtgrundstück	1.488 m ²	1.820.000,00	€
Wohnbauland		1.223,00	€/m²

Das Baulandniveau in Steglitz-Zehlendorf schwankte 2024 zwischen einem Minimalwert von 360 bis 3.000 €/m² und hier die gute Wohnlage zwischen 670 und 1.900 €/m². Damit ordnet sich das Objekt unter Berücksichtigung der Lagegunst in der Nähe eines Ortszentrums bei gleichzeitig ruhiger Wohnlage im mittleren Spannenbereich ein.

3.4 Festlegung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Vorhersage des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert für das Objekt Bahnhofstraße 9, in 12207 Berlin - Steglitz-Zehlendorf, Gemarkung Lichterfelde mit der Flur 3 Flurstück 2103 und 58/15, eingetragen im Grundbuch von Berlin - Lichterfelde unter der Blattnummer 6.495, wird vom Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag 4. Juli 2025 unter Berücksichtigung der Lage und Merkmale des Objektes sowie der Marktverhältnisse auf

Zusammenstellung			
BV3 Flurstück 2103	962 m ²	1.190.000,00	€
BV2 Flurstück 58/15	526 m ²	630.000,00	€
Gesamtgrundstück	1.488 m ²	1.820.000,00	€

geschätzt.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ergebnis der durchgeführten Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten dient ausschließlich dem Auftraggeber und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Sachverständigen.

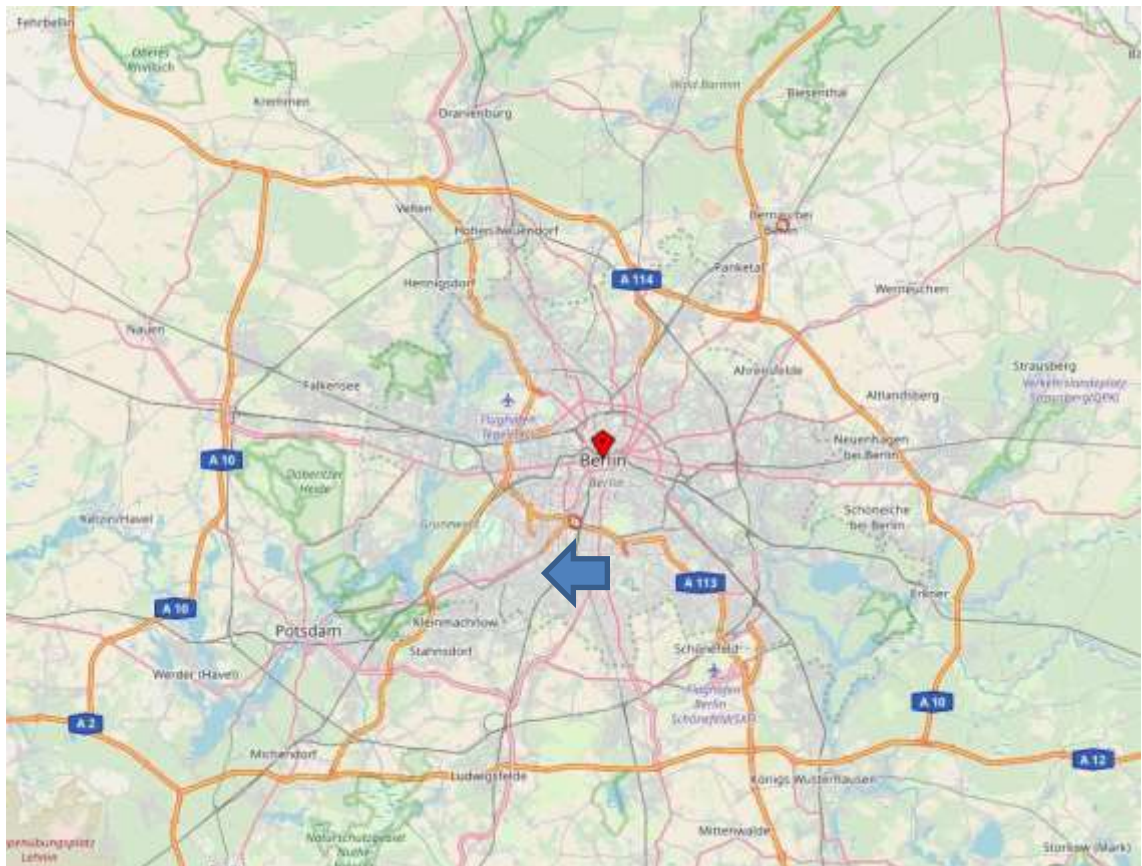
Berlin, den 17.09.2025

Dipl.-Ing. Friedrich Stark

3.5 Angaben für das Amtsgericht

- a) Verdacht auf ökologische Altlasten besteht im Zusammenhang mit einer abgetragenen Kriegeruine.
- b) Ein Mietverhältnis ist nicht vorhanden.
- c) Eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht nicht.
- d) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- e) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- f) Ein Energiepass ist vorhanden (s. Gebäudemerkmale).
- g) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- h) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.

4 ANLAGEN



Open Data Commons, Open Database License (ODbL)
Abbildung ohne Maßstab, 15.09.2025



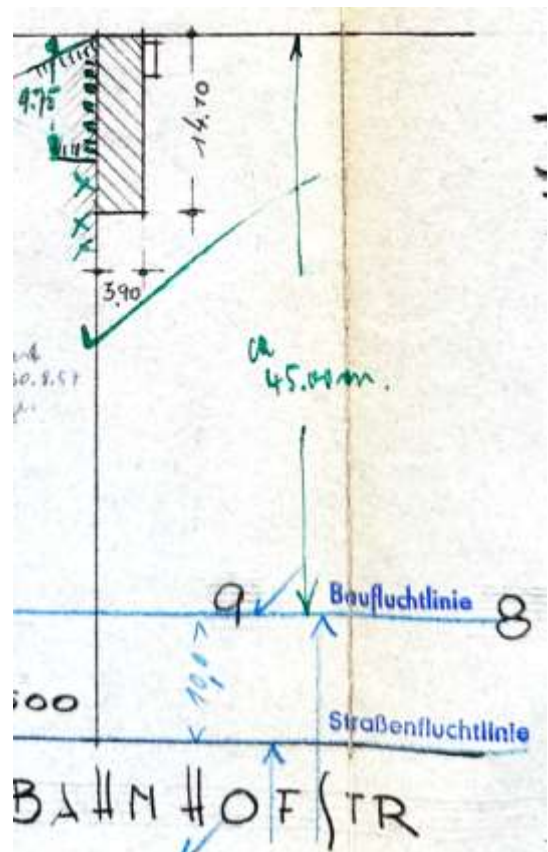
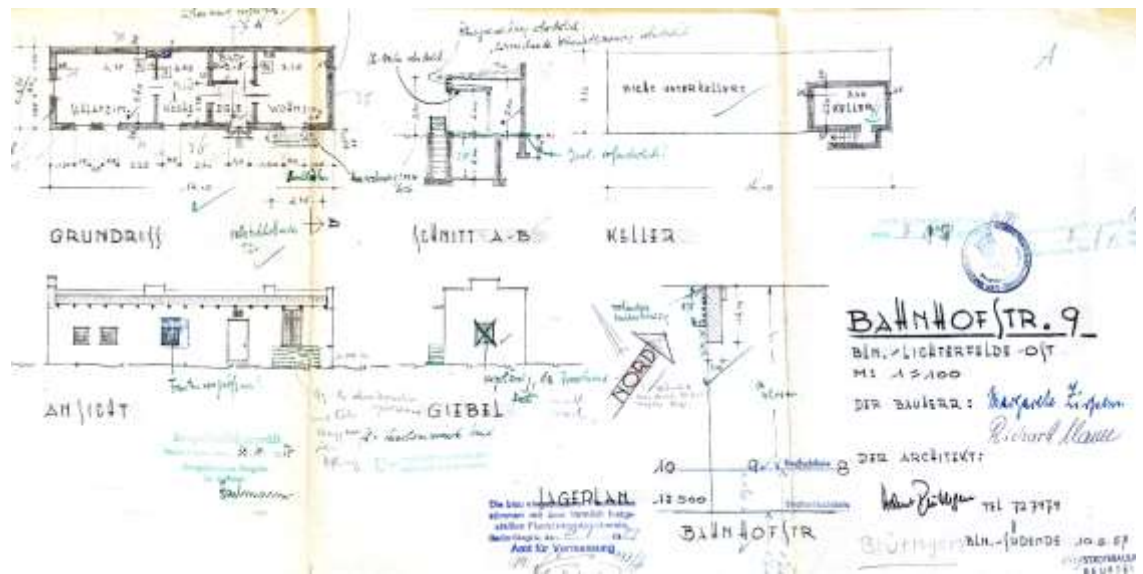
Open Data Commons, Open Database License (ODbL)
Abbildung ohne Maßstab, 15.09.2025



FIS- Broker; Flurkarte Liegenschaftskataster, hier Flurstücke 2103 und 58/15

15.09.2025

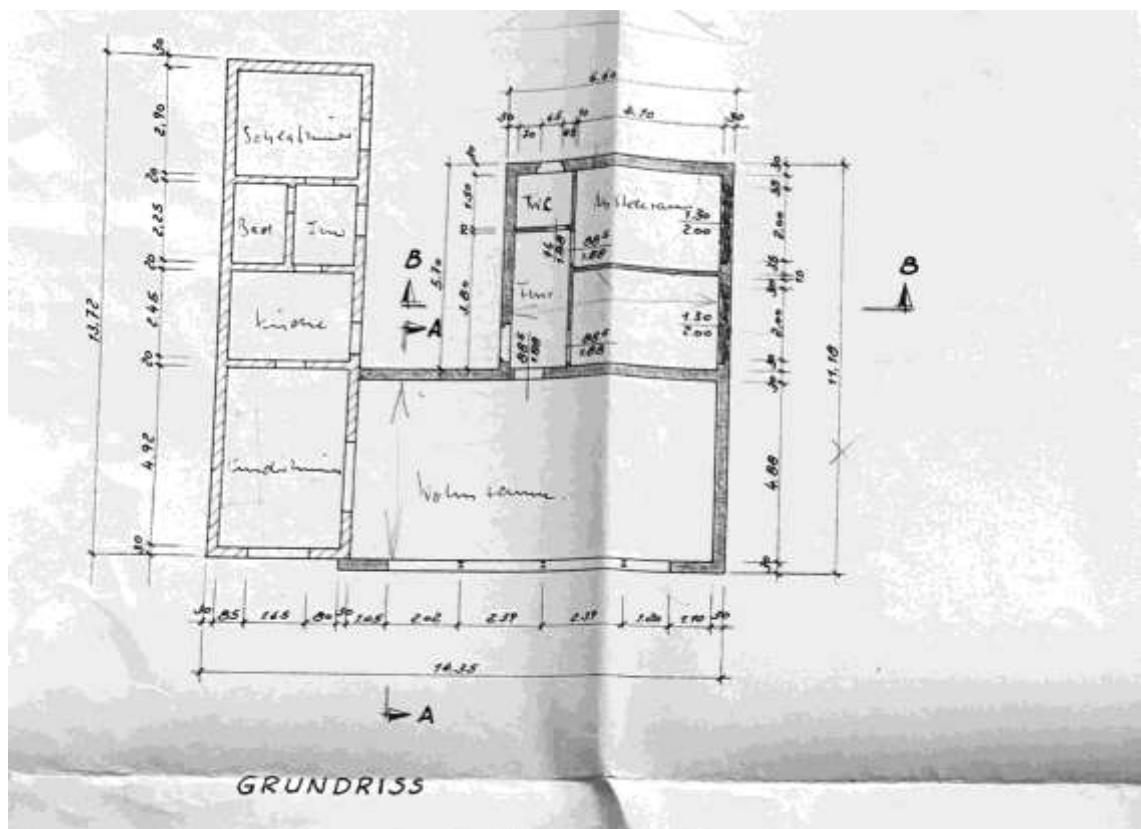
Abbildung ohne Maßstab



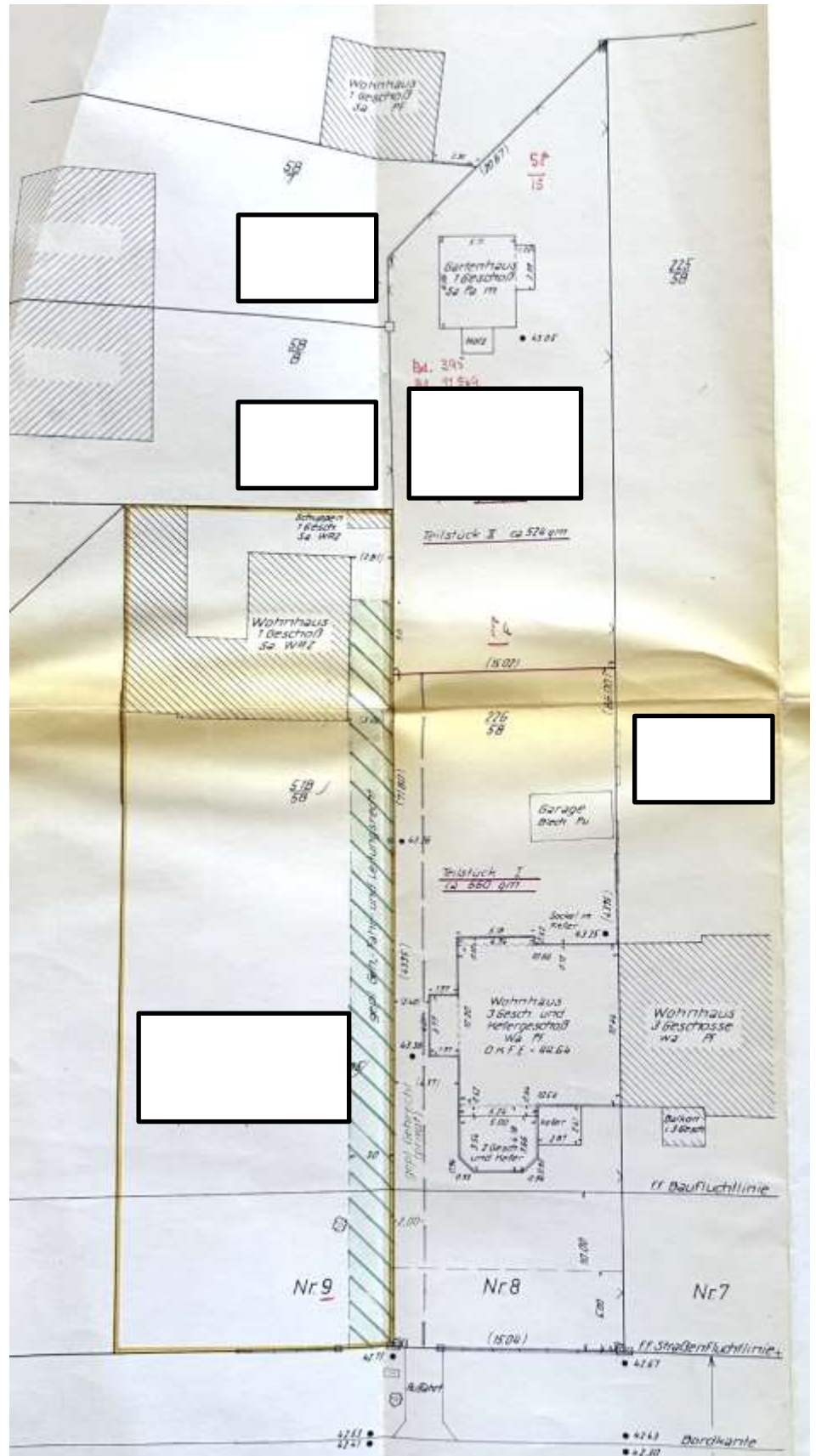
Baugenehmigung vom 7. Januar 1958



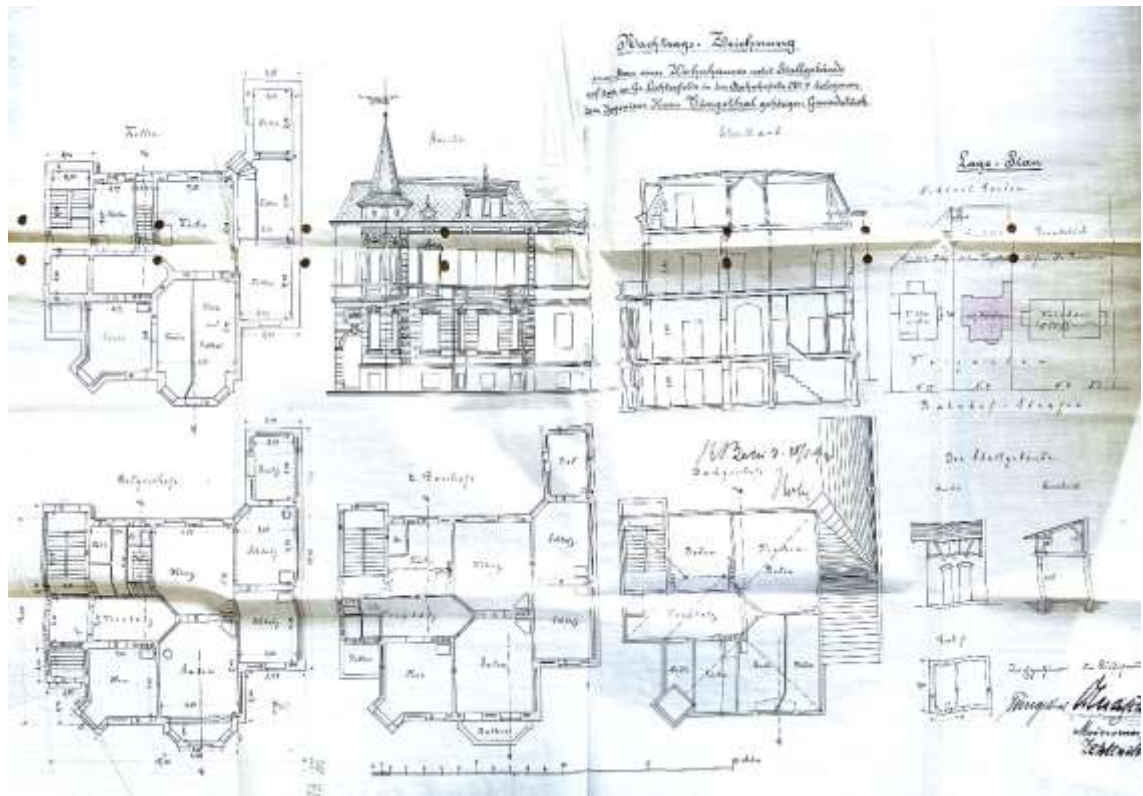
Ausschnitt Lageplan für den Katasternachweis, Bauantrag Anbau Wohnhaus vom 13.11.1967



Plan zur Baugenehmigung Anbau vom 13.11.1967
Erdgeschoss



**Geplantes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Teilungsentwurf vom 22.06.1970
(anonymisiert)**



ehemaliges Gebäude
Baugenehmigungsplanung vom 12. März 1892



Straßenfront



Vorgartenbereich



Wohngebäude Südfassade



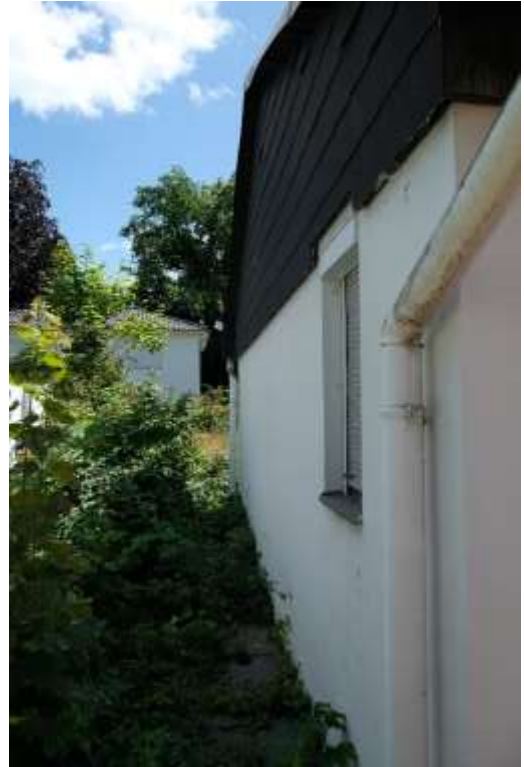
Zugang Wohngebäude von der Nordseite



**Terrassenbereich, offener Patio nach Norden
Blickrichtung Süden**



Blickrichtung Norden



**Nordfassade Anbau
Blick nach Osten**



Garten mit Blick nach Süden zur Straße



**Garten Flurstück 58/15 mit Blick nach Nordosten
Nachbarbebauung (3. Baureihe)**



**Gartenhaus auf dem Flurstück 58/15
Blick nach Norden**



**Gartenhaus auf dem Flurstück 58/15
Blick nach Westen, Nachbarbebauung**



Gartenhaus



**Gartenfläche Flurstück 58/15
Blick nach Süden auf das Nachbargebäude Bahnhofstraße 8**



**Gartensituation vom Flurstück 2103 mit Nachbarbebauung
Blick nach Westen (1. Baureihe)
Bahnhofstraße 10 (Neubau)**

