

Gutachten

Nr. 86226

**über den Verkehrswert des Grundstücks
Carstennstraße 46 A, 12205 Berlin**



**Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg
Ringstraße 9
12203 Berlin**

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
76 K 22/25**

Datum: 14. April 2026



Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Grundlage.....	3
2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	3
2.3 Grundstücksgröße.....	4
3 Beschreibung der Liegenschaft.....	4
3.1 Das Grundstück.....	4
3.1.1 Lage.....	4
3.1.2 Beschaffenheit.....	4
3.1.3 Rechtliche Situation.....	5
3.2 Die Baulichkeiten.....	5
3.2.1 Das Einfamilienhaus.....	5
4 Wertermittlung.....	7
4.1 Grundsätze.....	7
4.2 Bodenwert.....	7
4.3 Sachwert der baulichen Anlagen.....	8
4.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen.....	9
4.5 Sachwert.....	9
4.6 Verkehrswert.....	10



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 16.1.2026 bin ich im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 76 K 22/25 vom Amtsgericht Schöneberg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Carstennstraße 46 A, 12205 Berlin

bestellt worden.

Als Grundlage und zur Vorbereitung des Gutachtens habe ich u. a. folgende mündliche/schriftliche Auskünfte bzw. Unterlagen zusammengetragen:

- Grundbuchauszug vom 7.4.2025
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen und Schnitte

Von den Eigentümern wurden keine zusätzlichen Informationen zur Verfügung gestellt.

Am 10.4.2026 um 12:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt. Die Eigentümer gewährten mir Zutritt zum Grundstück und dem Gebäude. Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungstichtag ist der 10.4.2026.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Schöneberg
Grundbuch von Lichterfelde
Blatt 6455

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 Gemarkung Lichterfelde, Flur 2, Flurstück 4820/90,
Gebäude- und Freifläche Carstennstraße 46 A mit 553,00 m²

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 1 a) (Daten anonymisiert)
- zu ½ -

b) (Daten anonymisiert)
- zu ½ -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 6 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 22/25). Eingetragen am 7.4.2025.

2.2 Kataster

Katasteramt Steglitz-Zehlendorf

Gemarkung Lichterfelde



2.3 Grundstücksgroße

Flur	Flurstück	Größe
2	4820/90	553,00 m ²

3 Beschreibung der Liegenschaft

3.1 Das Grundstück

3.1.1 Lage

3.1.1.1 Position

Das Grundstück liegt im Land Berlin, im Verwaltungsbezirk Steglitz-Zehlendorf, im Ortsteil Lichterfelde, nahe Ortsteilgrenze zu Zehlendorf, Goerzallee und Parkfriedhof Lichterfelde, an der Carstennstraße, einer Querstraße der Finckensteinallee, umgeben von vorherrschender Wohnnutzung in offener Bauweise und im weiteren Verlauf auch von Kleingarten- und Gemeinbedarfsnutzungen.

3.1.1.1 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist die Wohnlage in der Carstennstraße mittel. Die Carstennstraße ist eine stark befahrene Durchgangsstraße, so dass mit Lärmimmissionen durch Straßenverkehr gerechnet werden muss.

3.1.1.2 Verkehrslage

Die Carstennstraße ist eine öffentliche Straße, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Kopfsteinpflasterbelag des Fahrdammes, Betonplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist mittel bis gut. Der Autobus ist ca. 100 m, S-Bhf. Sundgauer Straße ist ca. 2,0 km, U-Bhf. Freie Universität ist ca. 3,0 km, Autobahnanschluss A 103 (Wolfensteindamm) ist ca. 5,0 km, Rathaus Zehlendorf ist ca. 3,0 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 10,0 km entfernt.

3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten. Die Straßenfront beträgt ca. 20,00 m, die Grundstückstiefe i. M. ca. 25,00 m. Das Grundstück ist weitgehend eben (teilw. Abgrabungen und Anschüttungen). Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingang und eine eigene Einfahrt von der Carstennstraße.

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt (massive Wege- und Zufahrtsbefestigungen, massive Treppenanlagen und Böschungsmauern, Terrasse, teilw. Einfriedigungen).

3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen

Lt. Angabe beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf (Umwelt- und Naturschutzamt) ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen. Ergebnisse zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen nicht vor.

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht auf das Vorhandensein von umweltge-



fährdenden Altlasten und Kontaminationen untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

3.1.2.4 Erschließung

Wasser-, Abwasser-, Elt- und Telefonanschluss sowie ggf. Kabelfernsehen sind vorhanden.

3.1.3 Rechtliche Situation

3.1.3.1 Erschließungsbeiträge

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf (Straßen- und Grünflächenamt) sind Erschließungsbeiträge für die Carstennstraße nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu entrichten.

Im Übrigen bleiben die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der genannten Gesetzte hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen unberührt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

3.1.3.2 Planungsrecht

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Lt. Baunutzungsplan: Allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/2, GRZ = 0,2, GFZ = 0,4, 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, 20 m Bebauungstiefe.

Nach überschlägiger Berechnung anhand der Grundrisszeichnungen beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,19, die vorhandene GFZ ca. 0,38.

3.1.3.3 Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Carstennstraße 46 A nicht vor.

3.1.3.4 Baulast

Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf (Bauaufsichtsamt) liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen vor.

3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

Das Einfamilienhaus ist möbliert, aber offensichtlich unbewohnt. Privatrechtliche Verträge oder Belastungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt. Bei der folgenden Wertermittlung wird die Bezugsfreiheit des Gebäudes unterstellt.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut.

3.2.1 Das Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus ist freistehend, 2-geschossig, vollunterkellert und hat ein ausgebauten Dachgeschoss.

Baujahr: 1939

Baugenehmigung: Nr. 1614 vom 13.12.1938 und 2 Nachträge



Rohbauabnahme: 26.5.1939
Schlussabnahme: 23.10.1939

Bauliche Veränderungen im EG und DG

Baugenehmigung: Nr. 2262.83 vom 14.7.1983
Schlussabnahme: 19.1.1984

Aufteilung: Keller: Heizkeller, Öltankraum, 3 Haus- und Lagerkeller, Kellerflur mit Treppe, Garage
Erdgeschoss: 3 Zimmer, Wintergarten, Küche, Bad, Diele mit Treppe; Terrasse
Obergeschoss: 3 Zimmer, Wintergarten, Abstellkammer, Bad, Flur mit Treppe
Dachgeschoss: Studio, Bad

Wohnfläche: nach überschlägiger Berechnung ca. 165,00 m²
(Erd- u. Obergeschoss, ohne Anrechnung der Terrassenfläche)

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, 38,0 cm dickes Ziegelmauerwerk
Innenwände: massiv, 12,0 bis 25,0 cm dickes Ziegelmauerwerk, leichte Trennwände
Fassaden: Verblendersockel, Kieselkratzputzfronten, gestrichen, teilw. Verblender
Geschossdecken: Keller massiv, Stahlbetonhohldielen, sonst Holzbalken, ggf. teilw. massiv
Dach: hölzernes Walmdach, Ziegeleindeckung, Dachrinnen, Fallrohre

Ausbau:

Wände: geputzt, gestrichen, Zimmer Tapeten; Küche Fliesenpaneel, Bäder Fliesen
Decken: geputzt, gestrichen,
Fußböden: überwiegend Parkettboden, teilw. Textilbelag und Fliesen;
Küche und Bäder Fliesen
Treppen: massive Eingangstreppe, sonst eingestemmte Holztreppen, Holzhandlauf bzw. Holzgeländer
Hauseingangstüren: Holztür mit Glasausschnitt
Türen: Holz- bzw. Sperrholztüren mit hölzerner Bekleidung, teilw. Schiebetür
Fenster: hölzerne Kastendoppelfenster, teilw. Kunststoff- bzw. Holzfenster mit Isolierverglasung, teilw. Rolljalousien (teilw. elektr. betrieben), teilw. Dachflächenfenster; Keller Stahlgitterfenster
Heizung: Zentralheizung (Öl, Bj. nach 2000) mit zentraler Warmwasserbereitung, ca. 7.500 l kellergeschweißter Heizöltank
Warmwasser: zentral von Heizung
Sanitär: porzellanen WC- und Handwaschbecken, eingebaute Badewannen, Brauseanlage
Küche: Einbauküche mit Elektroherd (Ceran), Spüle, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank, Dunstabzugshaube
Elektroinstallation: nicht mehr zeitgemäß
Eingangsüberdachungen



Baulicher Zustand:	Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in ausreichendem bis schlechtem Bauzustand (Putz- und Feuchtigkeitsschäden am Kellermauerwerk und der Fassade, Farbschäden an hölzernen Bauteilen, aufgestaute Reparaturkosten bzw. Abnutzungsspuren). Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. Im Rahmen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
Energetischer Zustand:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der energetische Zustand entspricht weitgehend dem Standard des Erstellungsjahres und damit nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Energieeffizienz.
Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als durchschnittlich eingestuft.
Verkäuflichkeit:	Die Veräußerbarkeit wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Bei der Ortsbesichtigung wurde nur eine eingeschränkte Inaugenscheinnahme vorgenommen. Insbesondere eine weitergehende bzw. zerstörende Untersuchung der Baulichkeiten bzw. Überprüfung der Haustechnik ist nicht durchgeführt worden. Verdeckte Bauschäden, insbesondere hinter Verkleidungen, sowie Funktionsuntüchtigkeiten können daher nicht ausgeschlossen werden.

Bei Gebäuden mit Baujahren bis Anfang der 1990er Jahre besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Schadstoffbelastung in einzelnen Bauteilen bzw. Baustoffen (beispielsweise Isolierungen, Dämmstoffe, Fassadenverkleidungen, Welleterniteindeckungen, PVC-Beläge etc.).

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.7.2021 sind lt. § 6 zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Einfamilienhaus mit Garage, bei dessen Art es in der Regel für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird daher das Sachwertverfahren herangezogen, da auch die Datenlage für eine individuelle Ermittlung eines Vergleichswertes nicht ausreichend erscheint.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren (vgl. §§ 7 und 21 ImmoWertV).

4.2 Bodenwert

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei der Bodenwertermittlung kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Letzteres ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend



mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat für die Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt, einen Bodenrichtwert zum 1.1.2026 von 950,00 €/m² bei einer gebietstypischen GFZ von 0,4 für Flächen für Wohnbebauung, eventuell mit geringer anteiliger nichtstörender gewerblicher Nutzung ermittelt.

Für die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes ist bei der Anwendung der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren¹ der Bodenrichtwert zum 1.1.2024 anzusetzen. Dieser Wert beträgt 1.100 €/m² bei einer gebietstypischen GFZ von 0,4.

Zu- bzw. Abschläge für spezifische Grundstückseigenschaften scheinen aufgrund der Gleichartigkeit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone nur begrenzt nicht notwendig zu sein.

Für den Bodenwert des Grundstückes ergibt sich somit:

Bauland	553,00 m ²	*	1.100,00 €/m ²	=	608.300,00 €
Zu- bzw. Abschläge für spezifische Grundstückseigenschaften					
	0,00 %	*	608.300,00 €	=	0,00 €
					608.300,00 €
			rd.		608.300,00 €

4.3 Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die Marktanpassung in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ermittelten Sachwertanpassungsfaktoren durchgeführt. Die dazu dokumentierte Ableitung der Anpassungsfaktoren setzt die NHK 2010 mit der Standardstufe 4 an. Der Preisindex (Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamts) beträgt dabei 184,7 (zum Auswertungstichtag der Sachwertfaktoren, umbasiert auf das Jahr 2010).

Berechnung der Bruttogrundfläche (DIN 277-1:2005-02)

Einfamilienhaus

KG.	8,60 m	*	10,80 m	=	92,88 m ²
	2,78 m	*	5,30 m	=	14,73 m ²
EG.	8,60 m	*	10,80 m	=	92,88 m ²
	2,78 m	*	5,30 m	=	14,73 m ²
OG.	8,60 m	*	10,80 m	=	92,88 m ²
	2,78 m	*	5,30 m	=	14,73 m ²
DG.	8,60 m	*	10,80 m	=	92,88 m ²
					415,71 m ²
			rd.		416,00 m²

¹ In Anlehnung an die letzte Auswertung der Sachwertfaktoren durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt 2025, S. 1.852 ff.



Ansatz der Normalherstellungskosten 2010

Gebäudeart:	1.11
Standardstufe ¹ :	4 (nach Auswertungspraxis, sonst überwiegend 2)
Kostenkennwert:	1.005,00 €/m ² BGF

Berechnung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen

Einfamilienhaus

$$416,00 \text{ m}^2 \quad * \quad 1.005,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{418.080,00 \text{ €}}}$$

Indexierung auf den Auswertungstichtag

$$\text{Preisindex für Wohngebäude Statistisches Bundesamt (2010 = 100): } 184,7 \quad 772.193,76 \text{ €}$$

Alterswertminderung (lineare Abschreibung¹)

Gesamtnutzungsdauer ¹	80 Jahre		
Restnutzungsdauer ¹	40 Jahre		
-50,00 %	*	772.193,76 €	=
			-386.096,88 €
			<u>386.096,88 €</u>
		rd.	386.100,00 €

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an die im folgenden herangezogene Veröffentlichung über die Auswertung der Sachwertfaktoren angesetzt:

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Bei Baujahren bis 1948 wird die Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand bei gutem Bauzustand mit 55 Jahren, bei normalem Bauzustand mit 40 Jahren und bei schlechtem Bauzustand mit 25 Jahren gewählt. Für den vorläufigen Sachwert wird zunächst ein normaler Bauzustand unterstellt und die Restnutzungsdauer mit 40 Jahren angesetzt.

4.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert mit erfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Der Gutachterausschuss hat zur Ableitung der Sachwertanpassungsfaktoren die Kaufpreise um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen, der besonderen Betriebseinrichtungen und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese bekannt waren, bereinigt.

Nach sachverständiger Einschätzung liegen im Bewertungsfall besondere Anlagen und Einrichtungen nicht vor, so dass daher kein zusätzlicher Ansatz vorgenommen wird.

4.5 Sachwert

Für den vorläufigen Sachwert ergibt sich somit:

Bodenwert	608.300,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen	386.100,00 €
	<u>994.400,00 €</u>



4.6 Verkehrswert

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Dabei wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).

Die Summe des vorläufigen Sachwertes ist an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (marktangepasster vorläufiger Sachwert) und es sind ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen, um zum Sachwert des Grundstückes zu gelangen. Die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem Sachwertfaktor vorzunehmen (vgl. § 35 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf den Grundstücksmarkt aus Verkäufen, die in die Kaufpreissammlung aufgenommen wurden, abgeleitet (ABl. Nr. 29 vom 11.7.2025). Dazu wurden Kauffälle (Zeitraum vom 1.1.2022 bis 31.12.2024) mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen bezüglich des Verhältnisses von Kaufpreis zu Sachwert zum Stichtag 31.12.2024 ausgewertet.

Bei der Anwendung der Kennzahlen des Bewertungsobjektes lässt sich aus dieser Marktuntersuchung in der Kategorie Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Tabelle 4) für den vorläufigen Sachwert ein Marktanpassungsabschlag von 24,50 % ableiten. Aus sachverständiger Sicht müssen jedoch weitere besondere objektspezifische Merkmale im Rahmen der Sachwertanpassung berücksichtigen werden:

Das Bewertungsobjekt liegt in einer mittleren Wohnlage am südlichen Stadtrand und wird durch die unmittelbare Lage an einer Durchgangsstraße leicht belastet. Das Einfamilienhaus machte bei der Ortsbesichtigung einen unterdurchschnittlichen Eindruck und ist insbesondere bezüglich des Modernisierungsstandes bzw. der Energieeffizienz nicht mehr zeitgemäß. Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt hat sich von dem stark negativen Verlauf seit Mitte 2022 mit regional erheblichen Preisabschlägen - die vornehmlich auf die Zinserhöhungen und die Kostensteigerungen der jüngsten Vergangenheit zurückzuführen waren - wieder leicht erholt. Nach dem Auswertungsstichtag der Sachwertanpassungsfaktoren Ende 2024 sind lt. Bericht zur Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. bis 3. Quartal 2025 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum die Kauffälle und der Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 13 % bzw. 14 % gestiegen. Eine maßgebliche Entwicklung beim mittleren Kaufpreis lässt sich hingegen noch nicht verzeichnen, obwohl weiterhin ein hoher Bedarf auf dem Teilmarkt von Wohnimmobilien erwartet wird. Diese unklare Tendenz wird auch durch den gefallen Bodenrichtwert bestätigt. Aufgrund des Gesamteindrucks des Bewertungsobjektes, dem baulichen Zustand (der schlechter als normal eingestuft wird) sowie der aktuellen Marktentwicklung wird sachverständig ein Marktanpassungsabschlag von rd. 25,00 % angesetzt.

Vorläufiger Sachwert				994.400,00 €
Marktanpassungsabschlag				
-25,00 %	*	994.400,00 €	=	-248.600,00 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen				0,00 €
		Schätzwert		745.800,00 €

Dieses Ergebnis entspricht einem Wert von ca. 4.520,00 €/m² Wohnfläche und einem Wert von ca. 2.922,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche.

(Zur Vergleichbarkeit der Kennzahl mit dem Immobilienmarktbericht kommt die wertrelevante Geschossfläche, die auch Flächen des Dachgeschosses berücksichtigt, zum Ansatz.)



Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2024/2025 weist in Abschnitt 5.4.2.1 „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ für Baujahre 1920 bis 1948 in einfacher und mittlerer Wohnlage im Jahr 2024 eine Spanne von 1.852,00 bis 4.638,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche, mit einem Mittelwert von 3.204,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche aus. Gleichzeitig wird ein regionales Preisniveau für den Altbezirk Steglitz von 3.868 bis 7.090 €/m² WF (Mittelwert 5.313 €/m² WF) angegeben.

Die Kennzahlen des ermittelten Schätzwertes des Bewertungsobjekt liegen im unteren Spannenbereich der Daten des Immobilienmarktberichtes. Dies entspricht nach sachverständiger Einschätzung dem unterdurchschnittlichen Gesamteindruck des Bewertungsobjektes und der durchschnittlichen Lageeinordnung.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück wird von mir unter Berücksichtigung der Lage, Bebauung und Größe des Grundstückes sowie des Gesamtzustandes, Größe und Bauart der Bebauung auf

750.000,00 €

(siebenhundertfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Berlin, den 14. April 2026

Carsten Kühne
Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Karte 1 : 50.000.....	II
Anlage 2 Karte 1 : 5.000.....	III
Anlage 3 Karte 1 : 1.000.....	IV
Anlage 4 Lageplan.....	V
Anlage 5 Grundriss Keller.....	VI
Anlage 6 Grundriss Erdgeschoss.....	VII
Anlage 7 Grundriss Obergeschoss.....	VIII
Anlage 8 Grundriss Dachgeschoss.....	IX
Anlage 9 Schnitt.....	X

Anlage 1 Karte 1 : 50.000

K 50.000

Geoportal.de
suchen, finden, verstehen

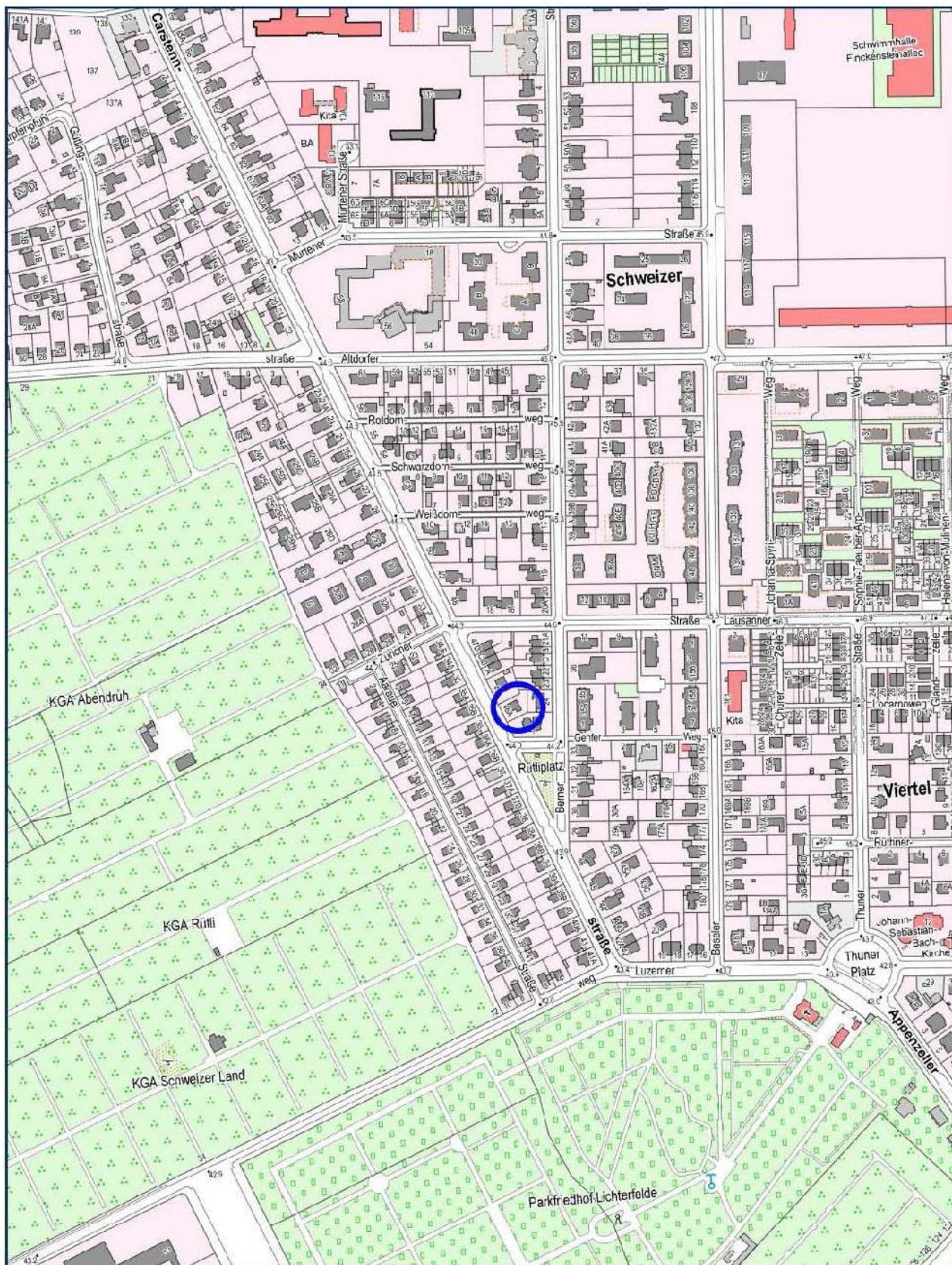


Hintergrundkarte: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2020)
Datenquellen: https://sy.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_14.09.2020.pdf

1:50000

Anlage 2 Karte 1 : 5.000

K 5000

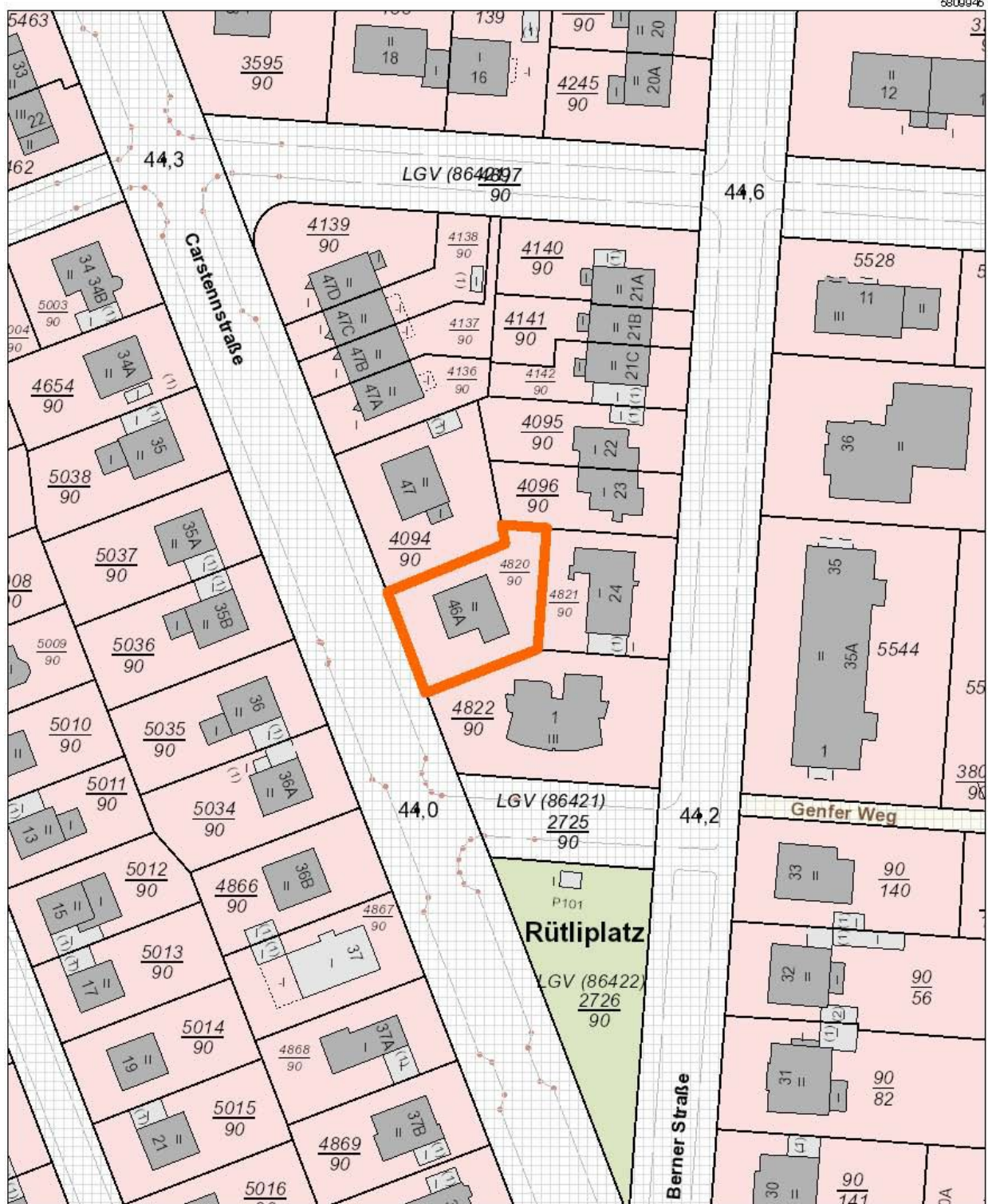


0 50 100 150 200m

Hintergrundkarte: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2020)
Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_14.09.2020.pdf

1:5000

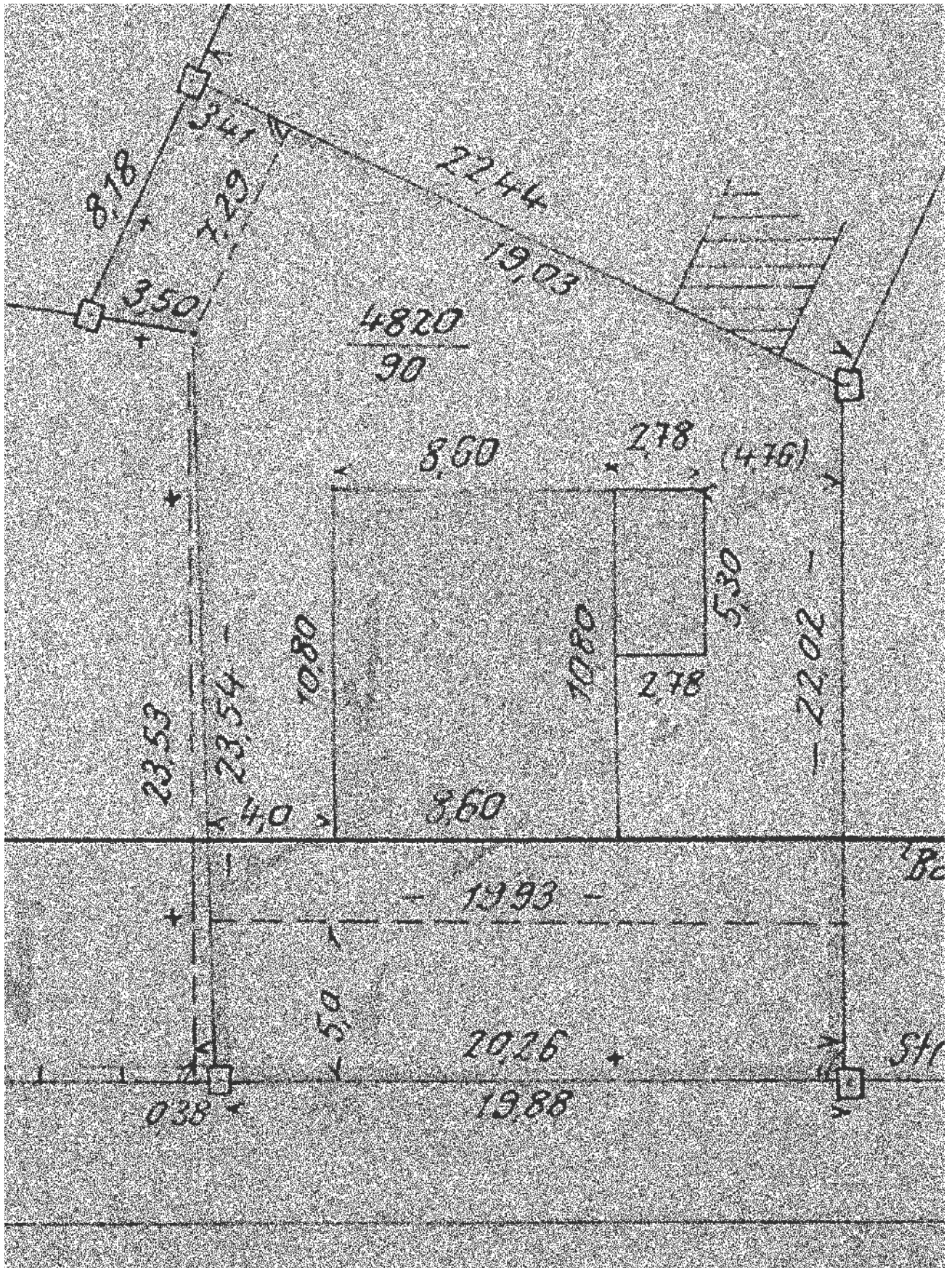
Geoinformation Berlin Kartenausschnitt 1:1000			Bearbeiter: Carsten Kühne Datum: 18.02.2026 Uhrzeit: 16:15
--	--	---	---



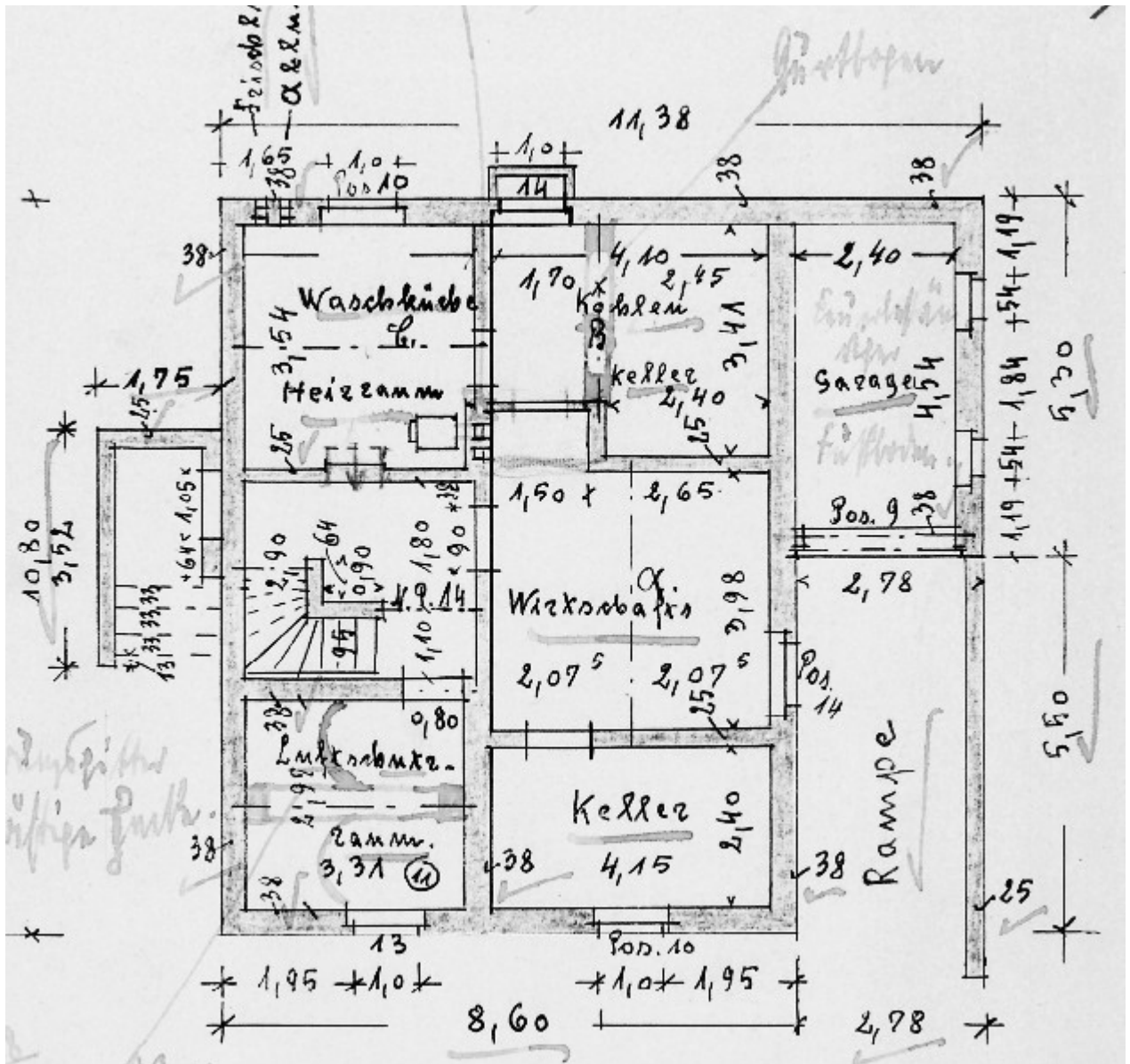
Maßstab: 1:1000 Meter



Anlage 4 Lageplan
Grundstück Carstennstraße 46 A, 12205 Berlin



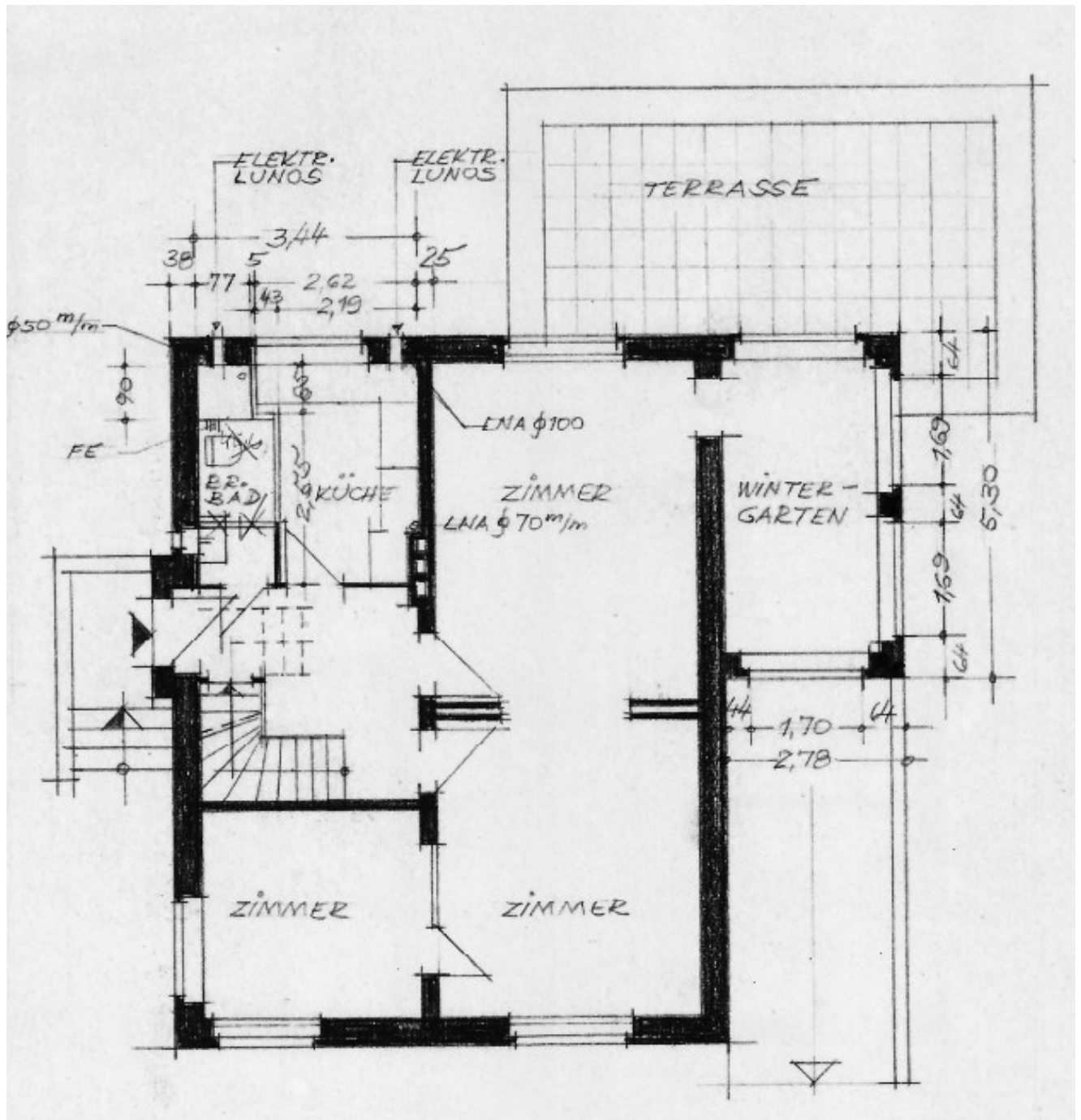
Anlage 5 Grundriss Keller
Grundstück Carstennstraße 46 A, 12205 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.

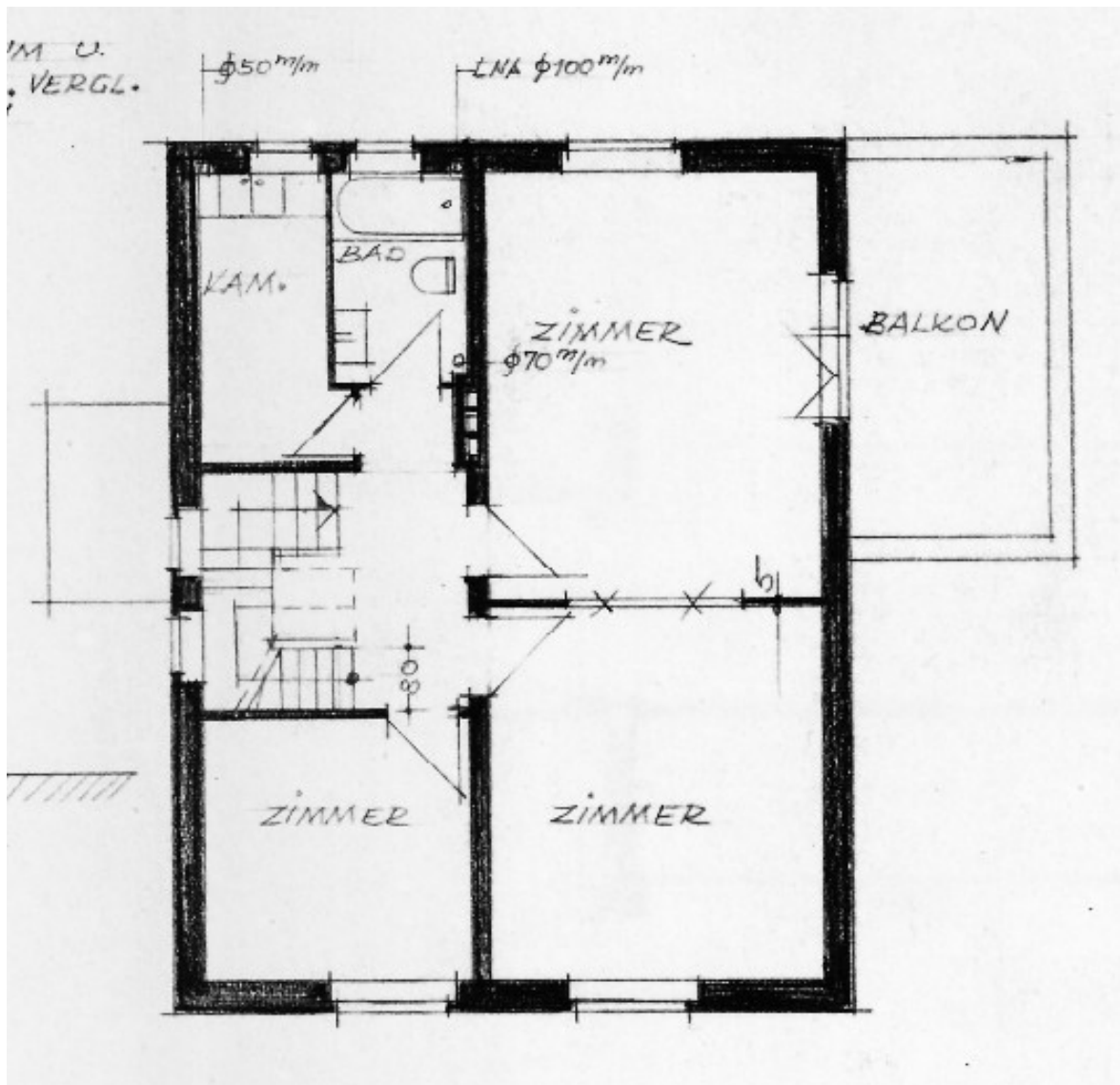


Anlage 6 Grundriss Erdgeschoss
Grundstück Carstennstraße 46 A, 12205 Berlin



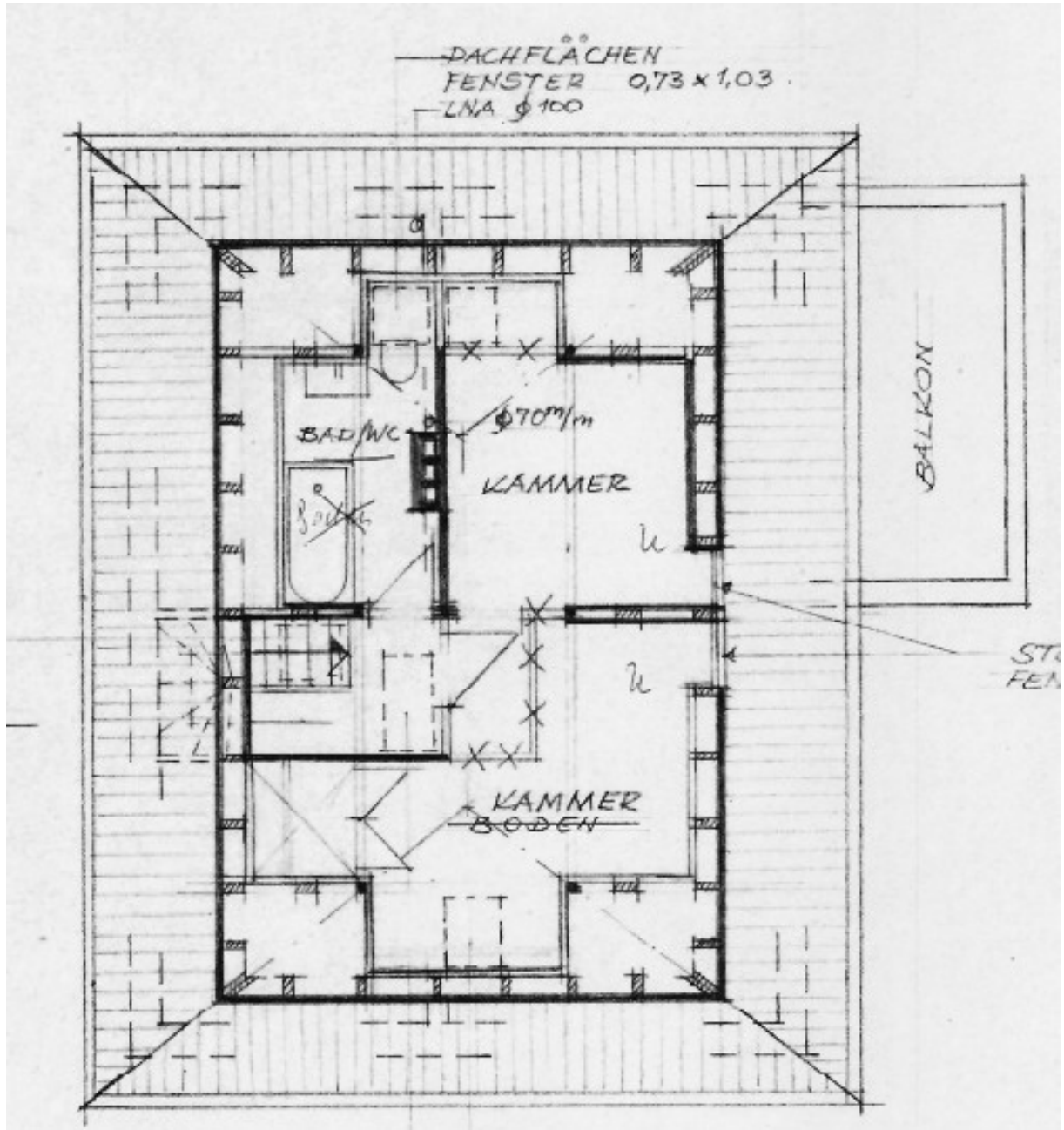
Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.

Anlage 7 Grundriss Obergeschoss
Grundstück Carstennstraße 46 A, 12205 Berlin



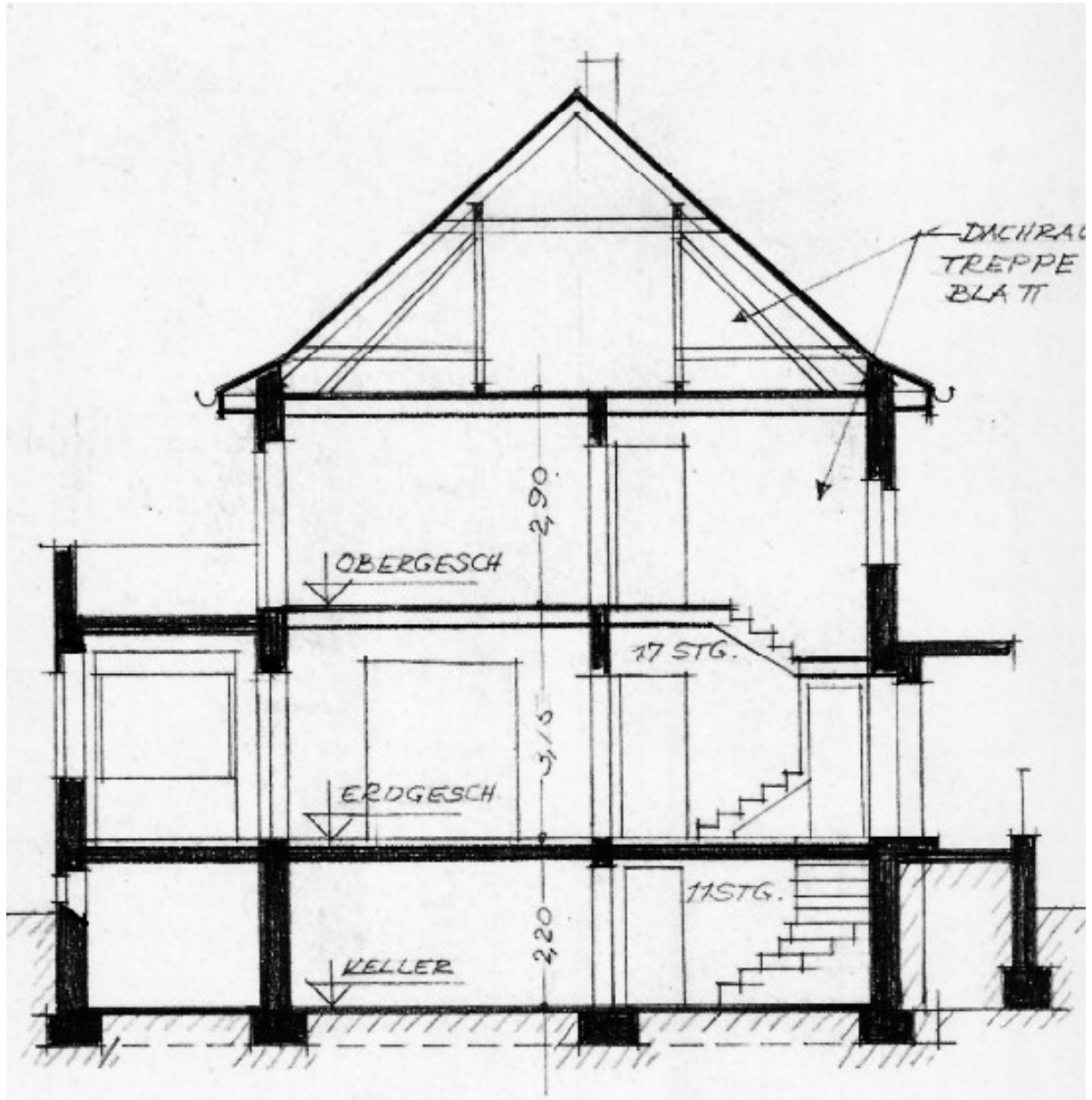
Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.

Anlage 8 Grundriss Dachgeschoss
Grundstück Carstennstraße 46 A, 12205 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.

Anlage 9 Schnitt
Grundstück Carstennstraße 46 A, 12205 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.