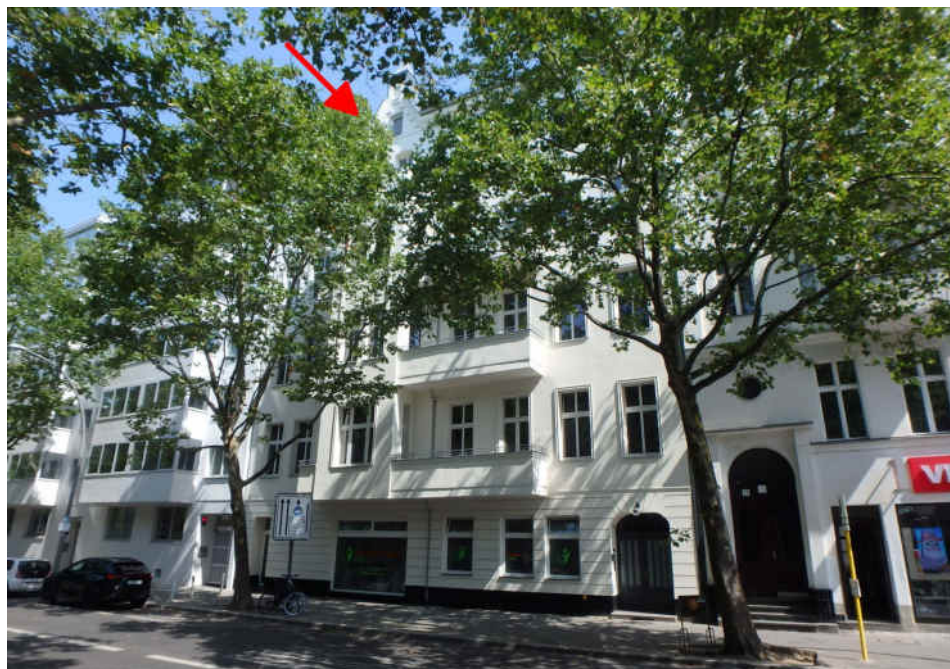


# Gutachten

**Nr. 84525**

**über den Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 6  
auf dem Grundstück  
Martin-Luther-Straße 19, 10777 Berlin**



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

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren  
76 K 27/25**

**Datum: 2. September 2025**



# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Auftrag und Grundlage.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....</b>	<b>3</b>
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Ideeller Grundstücksanteil.....	4
2.4 Sondereigentum.....	4
2.5 Sondernutzungsrecht.....	4
2.6 Gemeinschaftseigentum.....	4
<b>3 Beschreibung der Liegenschaft .....</b>	<b>5</b>
3.1 Das Grundstück.....	5
3.1.1 Lage.....	5
3.1.2 Beschaffenheit.....	5
3.1.3 Rechtliche Situation.....	6
3.2 Die Baulichkeiten.....	6
3.2.1 Das Wohn- und Geschäftshaus.....	6
3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 6.....	7
<b>4 Wertermittlung.....</b>	<b>8</b>
4.1 Grundsätze.....	8
4.2 Vergleichswerte.....	9
4.3 Ableitung eines Vergleichswertes.....	9
4.4 Verkehrswert.....	11



# 1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 23.6.2025 bin ich im Zwangsversteigerungsverfahren 76 K 27/25 vom Amtsgericht Schöneberg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

**Martin-Luther-Straße 19, 10777 Berlin - WE Nr. 6 -**

bestellt worden.

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

- Grundbuchauszug vom 29.8.2025
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen der Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Auszüge der Teilungserklärung

Von der Eigentümerin wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Von der WEG-Verwaltung erhielt ich einen aktuellen Wirtschaftsplan, einen Energieausweis und teilw. weitere Unterlagen zum Bewertungsobjekt.

Im Rahmen der Bewertung wurde von mir in der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin Einsicht genommen.

Am 14.8.2025 um 14:30 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt.

Die Beteiligten wurden dazu rechtzeitig schriftlich benachrichtigt. Der Zutritt zur Wohnung war nicht möglich. Es konnten Teile des Gemeinschaftseigentums besichtigt werden.

**Eine Innenbesichtigung der Wohnung hat nicht stattgefunden.**

Der Qualitäts- und der Wertermittlungsstichtag ist der 14.8.2025.

## 2 Angaben zum Bewertungsobjekt

### 2.1 Grundbuch

Amtsgericht Schöneberg  
Wohnungsgrundbuch von Schöneberg  
Blatt 33995

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 1.405/9.882 Miteigentumsanteil an Grundstück Gemarkung Schöneberg, Flur 82, Flurstück 2718/61, Gebäude- und Freifläche Martin-Luther-Straße 19, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Schöneberg Blatt 33990 bis 33997). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Ein Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfläche (rot) ist vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Teilungserklärung vom 3.1.2018 - UR 30/18 und vom 11.1.2018 - UR 60/18, jeweils Notarin (Daten anonymisiert), Berlin. Übertragen von Schöneberg Blatt 5483. Eingetragen am 15.1.2018.

Die Teilungserklärung ist geändert. Aufhebung Sondereigentum an Schöneberg Blatt 33998 unter gleichzeitiger Schließung infolge Übertragung des Miteigentumsanteils nach Schöneberg Blätter 33990 bis 33997; Gemeinschaftsordnung geändert; neue Sondernutzungsrechte an Kellerräumen begründet. Der hiesige Miteigentumsanteil beträgt nun 1.405/9.882. Es sind



neue Sondernutzungsrechte begründet worden. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 20.1.2021 und 24.2.2021 (UR-Nr. T 32/2021 und T 96/2021, Notar (Daten anonymisiert) in Berlin. Eingetragen am 5.3.2021.

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 2 (Daten anonymisiert)

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 27/25). Eingetragen am 27.5.2025.

## 2.2 Kataster

Katasteramt Tempelhof-Schöneberg

Gemarkung Schöneberg

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
82	2718/61	Gebäude- und Freifläche Martin-Luther-Straße 19	411,00 m²

## 2.3 Ideeller Grundstücksanteil

1.405 / 9.882 Miteigentumsanteil an

Flur	Flurstück	Größe
82	2718/61	411,00 m²

$$\frac{1.405}{9.882} \cdot 411,00 \text{ m}^2 = 58,44 \text{ m}^2$$

rd. 58,00 m²

## 2.4 Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums ist die im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnete Wohnung im Dachgeschoss.

## 2.5 Sondernutzungsrecht

Laut Teilungserklärung sind u. a. Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen SNR 1 bis SNR 4 vereinbart. Zum Bewertungsobjekt gehört kein Sondernutzungsrecht.

## 2.6 Gemeinschaftseigentum

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums ist grundsätzlich alles das, was nicht zum Sondereigentum erklärt wurde. Lt. Teilungserklärung gilt: „Was zum Sonder- und Gemeinschaftseigentum gehört, ergibt sich aus den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere aus § 1 und § 5 WEG und aus der Teilungserklärung. Gehören als Sondereigentum ausgewiesene Räume oder Gebäudebestandteile - wider Erwarten - zwingend zum Gemeinschaftseigentum, so sind sie in Sondernutzungsrechte zugunsten des jeweiligen Sondereigentümers umzudeuten und sinngemäß - insbesondere hinsichtlich der Gebrauchsrechte und Instandhaltungspflichten - wie Sondereigentum zu behandeln.“



### **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 Tempelhof-Schöneberg, im Ortsteil Schöneberg, nahe den Ortsteilgrenzen zu Wilmersdorf, Charlottenburg und Tiergarten, Wittenbergplatz und Viktoria-Luise-Platz, an der Martin-Luther-Straße, einer Querstraße der Kleist- sowie Grunewaldstraße, umgeben von Wohn- und Gewerbenutzungen in weitgehender Blockbebauung.

###### **3.1.1.2 Wohnlage**

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist die Wohnlage in der Martin-Luther-Straße im Bereich des Bewertungsobjektes mittel. Die Martin-Luther-Straße ist eine Hauptstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Es muss mit Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr gerechnet werden. Aufgrund der umliegenden Geschäfts- und Hauptverkehrsstraßen liegt eine leicht überdurchschnittliche Urbanisierung vor.

###### **3.1.1.3 Verkehrslage**

Die Martin-Luther-Straße ist eine öffentliche Straße, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphaltbelag der Fahrdämme, mittlerer Grünstreifen, Betonplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist mittel bis gut. Der Autobus hält nahe vor dem Grundstück, U-Bhf. Viktoria-Luise-Platz ist ca. 300 m, S- und Regional-Bhf. Zoologischer Garten ist ca. 2,0 km, Berlin Hauptbahnhof ist ca. 4,0 km, Autobahnanschluss A100 (Wexstraße) ist ca. 2,0 km, Rathaus Schöneberg ist ca. 1,5 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 1,0 km entfernt.

#### **3.1.2 Beschaffenheit**

##### **3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation**

Das Grundstück ist nahezu quadratisch geschnitten und weitgehend eben. Die Straßenfront beträgt ca. 19,50 m, die Grundstückstiefe ca. 21,00 m. Der Zugang erfolgt über eigene Eingänge von der Martin-Luther-Straße. Eine Zufahrt besteht nicht.

##### **3.1.2.2 Außenanlagen**

Das Grundstück ist begrünt bzw. überwiegend versiegelt.

##### **3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen**

Lt. Angabe beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg (Umwelt- und Naturschutzamt) wird das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt. Es liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten und Kontaminationen untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

##### **3.1.2.4 Erschließung**

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



### **3.1.3 Rechtliche Situation**

#### **3.1.3.1 Erschließungsbeiträge**

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg (Straßen- und Grünflächenverwaltung) sind Erschließungsbeiträge für die Martin-Luther-Straße nicht mehr zu zahlen.

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

#### **3.1.3.2 Planungsrecht**

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt kein festgesetzter Bebauungsplan vor. Das Grundstück liegt im Bereich des im Verfahren befindlichen generellen B-Plans 7 - 37 Ba (Aufstellungsbeschluss vom 21.7.2009). Lt. Baunutzungsplan: Gemischtes Gebiet, Baustufe V/3, 5 Vollgeschosse, GRZ = 0,3, GFZ = 1,5 geschlossene Bauweise, 20 m Bebauungstiefe. In Verbindung mit ff Baufluchtlinien liegt nach § 7 BO 58 verbindliches, übergeleitetes Baurecht vor.

Das Gesamtgrundstück befindet sich im Bereich der Erhaltungsverordnung „Schöneberger Norden“ gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vom 11.3.2018. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen grundsätzlich der Genehmigung.

Lt. Nutzungsberechnung vom 22.11.2016 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,66, die vorhandene GFZ ca. 3,75.

#### **3.1.3.3 Denkmalschutz**

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Martin-Luther-Straße 19 keine Eintragung vor.

#### **3.1.3.4 Baulast**

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

#### **3.1.3.5 Privatrechtliche Situation**

Das Bewertungsobjekt ist offensichtlich leerstehend. Privatrechtliche Verträge oder Belastungen sind nicht bekannt und wurden auch nicht vorgelegt. Bei der folgenden Wertermittlung wird die Bezugsfreiheit des Bewertungsobjektes unterstellt.

Lt. Wirtschaftsplan 2025 (siehe Anlage) beträgt das monatliche Wohngeld 468,74 €.

### **3.2 Die Baulichkeiten**

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Es sind lt. Teilungserklärung insgesamt 8 Einheiten (5 Wohnungen, 3 Teileigentümer) vorhanden.

#### **3.2.1 Das Wohn- und Geschäftshaus**

Das Wohn- und Geschäftshaus ist eingebaut, 5-geschossig, vollunterkellert und hat ein teilausgebautes Dachgeschoss.

Baujahr: 1898

Baugenehmigung: Nr. 322 vom 15.1.1897 und 1 Nachtrag

Rohbauabnahme: 1.2.1898





Schlussabnahme: 27.8.1898

Dachgeschossausbau sowie Anbau eines Aufzuges

Mitteilung nach § 63 Abs. 3 Satz 3 BauO Bln vom 15.6.2017  
(Verzicht auf ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren)

Aufteilung: Keller: Haus-, Lager- und Wohnungskeller, Kellerflure mit Treppe

Erdgeschoss: 1 Gewerbeeinheit mit Nebenräumen;  
Eingangsbereich, 2 Treppenhäuser

1. bis 4. Obergeschoss:

je 1 Wohnung zu 5-6 Zimmer, Küche, Bad/Bäder, teilw. WC, teilw. Abstellräume,  
Flure, Balkon/Balkone; 2 Treppenhäuser

Dachgeschoss: 1 Wohnung zu 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, 2 Abstellräume, Flur,  
2 Terrassen (lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung); 2 Treppenhäuser

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

240-2017-2422-BWA 17, Bescheinigung Nr. 2017/2422 vom 8.11.2017:

Die in den Aufteilungsplänen mit Nummer 2 bis 6 bezeichneten Wohnungen und die mit Nummer 1 (Gewerbe im EG) und Nummer 7 bis 9 (Kellerräume) bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen. Sie entsprechen daher den Erfordernissen des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 WEG.

Baulicher Zustand: Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in mittlerem bis gutem Bauzustand (teilw. Putz- und Feuchtigkeitsschäden am Kellermauerwerk).

### 3.2.2 Die Eigentumswohnung Nr. 6

Die Eigentumswohnung Nr. 6 liegt im Dachgeschoss (Zugang über zwei Treppenhäuser) und besteht lt. den Grundrissplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung aus 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, 2 Abstellräume, Flur und 2 Terrassen. Ggf. steht ein Kellerverschlag (Gemeinschaftseigentum) zur Verfügung.

Wohnfläche: nach grober Abschätzung ca. 175,00 m<sup>2</sup>

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, 25,0 bis 77,0 cm Ziegelmauerwerk

Innenwände: massiv, 25,0 bis 51,0 cm dickes Ziegelmauerwerk, leichte Trennwände

Fassaden: Straße Glattputzfronten, gestrichen, teilw. Stuck, Hof Zementsockel,  
Madenputz, gestrichen

Geschossdecken: Keller massiv, Preußische Kappen, sonst Holzbalkendecken, ggf. teilw. massiv

Dach: hölzernes Berliner Mansarddach, Falzziegeleindeckung, Plateau Abdichtung auf  
hölzerner Schalung, ggf. Gründach, Dachrinnen, Fallrohre, Schneefanggitter

Ausbau:

Wände: geputzt bzw. Gipskarton, gestrichen; Bad und WC teilw. Fliesen

Decken: geputzt bzw. Gipskarton, gestrichen

Fußböden: Parkettboden; Küche ggf. Fliesen, Bad WC Fliesen



Treppen:	massive Läufe mit aufgesattelten Holztreppen bzw. eingestemmte Holztreppen, Naturfaserbelag, Holz- bzw. teilw. Stahlgeländer; Keller massiv
Hauseingangstür:	hölzerne Rahmentüranlage mit Glasausschnitt
Türen:	Wohnungseingang Holztüren, sonst Holz- bzw. Sperrholztüren mit hölzerner Bekleidung
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilw. Dachflächenfenster, ggf. Lichtkuppeln
Heizung:	nicht bekannt, vermutlich Etagenheizung (Gas)
Warmwasser:	nicht bekannt
Sanitär:	porzellanen WC- und Handwaschbecken, eingebaute Badewanne und Brauseanlage
Küche:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	zeitgemäß
Personenaufzugsanlage (Haltepunkte zwischen den Geschossen bzw. halbe Treppe unter DG)	
Baulicher Zustand:	Die Wohnung befindet sich dem Alter entsprechend in gutem Bauzustand. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Gesamtobjekt sind nicht bekannt. In den Bereichen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
Energetischer Zustand:	Der vorgelegte Energieausweis wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs erstellt und ist bis zum 22.5.2029 gültig. Es wird ein Endenergieverbrauch des Gebäudes von 157,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a) ausgewiesen. Der energetische Zustand stellt sich insgesamt als durchschnittlich dar, entspricht aber nicht den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Energieeffizienz.
Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als sehr gut eingestuft.
Verkäuflichkeit:	Die Veräußerbarkeit wird als überdurchschnittlich eingeschätzt.

#### **Eine Innenbesichtigung der Wohnung hat nicht stattgefunden.**

Die Angaben zur Baulichkeit werden teilw. in Anlehnung an die Dokumentation zur Baugenehmigung bzw. an baujahrstypische und objektähnliche Gebäude unterstellt. Für die Richtigkeit der Angaben bzw. den Zustand der Räume kann keine Gewähr übernommen werden. Darüber hinaus besteht aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Sicherheit, dass die geplanten Maßnahmen zum Ausbau des Dachgeschosses abgeschossen wurden. Zumindest teilw. muss mit notwendigen Restarbeiten gerechnet werden. Grundsätzlich besteht bei Gebäuden mit Baujahren bis Anfang der 1990er Jahre die Möglichkeit einer Schadstoffbelastung in einzelnen Bauteilen bzw. Baustoffen (beispielsweise Holzschutzmittel, Isolierungen, Dämmstoffen, 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 Eigentumswohnung. Eigentumswohnungen werden in der Regel über ihren Quadratmeterpreis vermarktet. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird daher das Vergleichswertverfahren herangezogen.

## 4.2 Vergleichswerte

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 ImmoWertV (Eignung und Anpassung der Daten) zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Auf der Grundlage von Kaufverträgen wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin eine Kaufpreissammlung geführt und ausgewertet. Im vorliegenden Fall erbrachte die Abfrage bei der Kaufpreissammlung eine ausreichende Anzahl ausgewerteter, vergleichsgeeigneter Objekte für die Anwendung eines unmittelbaren Vergleichswertverfahrens.

## 4.3 Ableitung eines Vergleichswertes

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 2.9.2025 wurden folgende Kriterien ausgewählt:

Bezirk: Tempelhof-Schöneberg  
Ortsteil: Schöneberg  
typische GFZ: 2,5  
Vertragsdatum: 1.1.2024 und später  
Wohnungsart: Dachgeschosswohnung  
Verfügbarkeit: bezugsfrei

	Kauffall	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m² WF
1.	03.01.2024	602.000,00 €	114,70 m²	5.248,00
2.	28.02.2024	570.000,00 €	95,72 m²	5.955,00
3.	11.04.2024	585.000,00 €	86,91 m²	6.731,00
4.	11.04.2024	420.000,00 €	51,08 m²	8.222,00
5.	15.04.2024	798.000,00 €	81,54 m²	9.787,00
6.	26.04.2024	790.000,00 €	142,90 m²	5.528,00
7.	06.05.2024	1.050.000,00 €	138,13 m²	7.602,00
8.	17.05.2024	605.000,00 €	151,87 m²	3.984,00
9.	05.07.2024	972.000,00 €	137,00 m²	7.095,00
10.	30.08.2024	255.000,00 €	51,39 m²	4.962,00
11.	29.10.2024	500.000,00 €	74,10 m²	6.748,00



12.	30.10.2024	252.000,00 €	58,25 m²	4.326,00
13.	05.11.2024	500.000,00 €	119,00 m²	4.202,00
14.	10.01.2025	865.000,00 €	114,60 m²	7.548,00
15.	22.01.2025	395.000,00 €	72,21 m²	5.470,00
16.	18.03.2025	673.500,00 €	141,66 m²	4.754,00
17.	28.04.2025	680.000,00 €	99,20 m²	6.855,00
18.	03.06.2025	635.000,00 €	115,43 m²	5.501,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 18 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 3.1.2024 bis 3.6.2025. Davon sind 10 Kauffälle mit mittlerer und 8 mit guter Wohnlage gekennzeichnet. Es lässt sich jedoch keine eindeutige Korrelation der Kaufpreise mit den Lageeinstufungen ableiten, so dass sachverständig auf eine diesbezügliche Anpassung der Werte verzichtet wird.

Für die konjunkturelle Entwicklung wird zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit anteilig vom Kaufdatum ab folgende Anpassung vorgenommen:

- für die Zeit vom 1.1.2024 bis 1.1.2025 ein durchschnittlicher Abschlag von 5 % und
- für die Zeit vom 1.1.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag keine weitere Wertänderung

Nach dieser Anpassung wird aufgrund der besonders hohen Abweichung der Kauffall Nr. 5 nicht weiter betrachtet.

Die übrigen Datensätze wurden statistisch ausgewertet und dabei die Nr. 4 und Nr. 8 sachverständig gestrichen, da sie offensichtlich erheblich vom Mittelwert abweichen und deshalb als Ausreißer einzuordnen sind. Es verbleiben somit die folgenden 15 Kauffälle, die zum Vergleich herangezogen werden:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis in €/m² WF
1.	03.01.2024	571.960,00 €	114,70 m²	4.987,00
2.	28.02.2024	545.946,00 €	95,72 m²	5.704,00
3.	11.04.2024	563.765,00 €	86,91 m²	6.487,00
6.	26.04.2024	762.982,00 €	142,90 m²	5.339,00
7.	06.05.2024	1.015.455,00 €	138,13 m²	7.351,00
9.	05.07.2024	947.992,00 €	137,00 m²	6.920,00
10.	30.08.2024	250.665,00 €	51,39 m²	4.878,00
11.	29.10.2024	495.600,00 €	74,10 m²	6.688,00
12.	30.10.2024	249.833,00 €	58,25 m²	4.289,00
13.	05.11.2024	496.100,00 €	119,00 m²	4.169,00
14.	10.01.2025	865.000,00 €	114,60 m²	7.548,00
15.	22.01.2025	395.000,00 €	72,21 m²	5.470,00
16.	18.03.2025	673.500,00 €	141,66 m²	4.754,00
17.	28.04.2025	680.000,00 €	99,20 m²	6.855,00
18.	03.06.2025	635.000,00 €	115,43 m²	5.501,00

Arithmetischer Mittelwert	5.796,00
Standardabweichung	1.103,80
Variationskoeffizient	0,19



Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und  $n=15$  ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit

1,761

Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenen Spanne von

501,89 €/m<sup>2</sup>

Unterer Spannenwert	5.796,00 €/m <sup>2</sup>	-	501,89 €/m <sup>2</sup>	=	5.294,11 €/m <sup>2</sup>
Oberer Spannenwert	5.796,00 €/m <sup>2</sup>	+	501,89 €/m <sup>2</sup>	=	6.297,89 €/m <sup>2</sup>

Die Kaufpreise streuen um das arithmetische Mittel in einem für die Findung konkreter Vertragsabschlüsse üblichen Rahmen.

Nach statistischer Auswertung ergibt sich ein Konfidenzintervall, in dem der Vergleichswert für durchschnittliche Verkäufe mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet werden kann. Das Wohn- und Geschäftshaus machte bei der Ortsbesichtigung einen überdurchschnittlichen Eindruck. Für das Sondereigentum wird ein guter Bauzustand (praktisch Erstbezug) und ein eher überdurchschnittlicher Modernisierungsstand unterstellt, so dass der Vergleichswertansatz oberhalb der Spanne mit rd. 7.500,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt wird.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2024/2025 weist im Abschnitt 5.5.4.1 in der Kategorie „Wohnungen in ausgebauten Dachräumen“ für das Stadtgebiet City bei Erstverkäufen nach Dachraumausbau eine Spanne von 6.757,00 €/m<sup>2</sup> bis 10.547,00 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 8.538,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und bei Weiterverkäufen von 4.098,00 €/m<sup>2</sup> bis 8.812,00 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 6.509,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus (im Jahr 2024, Auszug siehe Anlage).

Der durch das direkte Vergleichswertverfahren ermittelte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für das Bewertungsobjekt liegt im unteren Spannenbereich für Erstverkäufe und entspricht damit nach sachverständiger Auffassung dem positiven Gesamteindruck und einer Lageeinordnung innerhalb der Datengrundlage.

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung beträgt somit:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Wohnfläche} & 175,00 \text{ m}^2 & * & 7.500,00 \text{ €/m}^2 & = & 1.312.500,00 \text{ €} \\ & & & & \text{rd.} & \mathbf{1.312.500,00 \text{ €}} \end{array}$$

#### 4.4 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).

Aufgrund der Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt, Eigentumswohnungen über ihren Quadratmeterpreis zu vermarkten sowie der Berücksichtigung ausgewerteter Kaufpreise bei der Ermittlung des Vergleichswertes, wird zur Ableitung des Verkehrswertes daher der Vergleichswert herangezogen. Eine weitere Marktanpassung des ermittelten Vergleichswertes ist aufgrund der Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes im Vergleichswertverfahren nicht notwendig.

Die Wertermittlung beruht auf der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung. **Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich.** Für die sich daraus ergebene Unsicherheit über den Zustand und Ausbau der Räume sowie den Nutzwert des Wohnungseigentums wird ein pauschaler Abschlag von 10,0 % auf den Schätzwert vorgenommen.



Schätzwert				1.312.500,00 €
Abschlag für fehlende Innenbesichtigung				
-10,0%	*	1.312.500,00 €	=	<u>-131.300,00 €</u>
				1.181.200,00 €

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung Nr. 6 wird von mir unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Gesamtzustandes auf

**1.180.000,00 €**

(eine Million einhundertachtzigtausend Euro)

geschätzt.

(Eine Innenbesichtigung der Wohnung hat nicht stattgefunden.)

Berlin, den 2. September 2025

Carsten Kühne  
Sachverständiger



## Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2024/2025.....	I
Anlage 2 Wirtschaftsplan 2025.....	II
Anlage 3 Karte 1 : 50.000.....	III
Anlage 4 Karte 1 : 5.000.....	IV
Anlage 5 Karte 1 : 1.000.....	V
Anlage 6 Grundriss Keller.....	VI
Anlage 7 Grundriss Dachgeschoss, Eigentumswohnung Nr. 6.....	VII
Anlage 8 Schnitt.....	VIII

Anlage 1 Auszug Immobilienmarktbericht 2024/2025  
(Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin)

Wohnungen in ausgebauten Dachräumen			
Erst-/Weiterverkäufe, Stadtgebiet	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche Mittelwert		2024
	2023		
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, City	22 7.500 bis 10.291 8.908		21 6.757 bis 10.547 8.538
Erstverkäufe nach Dachraumausbau, restl. Stadtgebiet	0 — <sup>1)</sup>		8 3.918 bis 12.404 7.971
Weiterverkäufe, City	91 4.552 bis 8.552 6.357		127 4.098 bis 8.812 6.509
Weiterverkäufe, restl. Stadtgebiet	83 2.660 bis 5.838 4.150		78 2.377 bis 5.944 4.071
Gesamt: Anzahl Mittelwert <sup>2)</sup>	196 5.709		234 5.928



Anlage 2 Wirtschaftsplan 2025

**Einnahmen**

Einnahmen					
Einnahmenposition	Ansatz	Gesamt-verteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
Zinsen Festgeld	0,00 €	9.882,00	1.405,00 MEA	0,00 €	0,00 €
Überbaurente	0,00 €	9.882,00	1.405,00 MEA	0,00 €	0,00 €
<b>Summe</b>	<b>0,00 €</b>			<b>0,00 €</b>	

**Ausgaben**

umlagefähige Betriebskosten					
Ausgabenposition	Ansatz	Gesamt-verteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
Aufzug	3.000,00 €	8.078,00	1.405,00 MEAAUFZU	521,79 €	43,48 €
Müllabfuhr	1.250,00 €	9.882,00	1.405,00 MEA	177,72 €	14,81 €
Papierentsorgung/ Recycling	350,00 €	9.882,00	1.405,00 MEA	49,76 €	4,15 €
Hauswart/HausmeisterDA	2.400,00 €	9.882,00	1.405,00 MEA	341,23 €	28,44 €
Winterdienst und Straßenreinigung	2.150,00 €	9.882,00	1.405,00 MEA	305,68 €	25,47 €
Beleuchtung/Hausstrom	1.000,00 €	9.882,00	1.405,00 MEA	142,18 €	11,85 €
Sach- u. Haftpflichtversicherung	2.800,00 €	9.882,00	1.405,00 MEA	398,10 €	33,17 €
Wasserversorgung	3.000,00 €	9.404,00	1.405,00 MEA BE	448,21 €	37,35 €
Niederschlagswasser	450,00 €	9.882,00	1.405,00 MEA	63,98 €	5,33 €
Gebäudereinigung	5.250,00 €	9.882,00	1.405,00 MEA	746,43 €	62,20 €
Gartenpflege	500,00 €	9.882,00	1.405,00 MEA	71,09 €	5,92 €
Breitbandkabelnetz	0,00 €	6,00	1,00 KABEL	0,00 €	0,00 €
<b>Summe</b>	<b>22.150,00 €</b>			<b>3.266,17 €</b>	

nichtumlagefähige Betriebskosten					
Ausgabenposition	Ansatz	Gesamt-verteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
Instandhaltungen Gemeinschaftsanlagen	2.000,00 €	9.882,00	1.405,00 MEA	284,36 €	23,70 €
Instandhaltung Aufzug	1.000,00 €	8.078,00	1.405,00 MEAAUFZU	173,93 €	14,49 €
Raummierte ETV	50,00 €	9.882,00	1.405,00 MEA	7,11 €	0,59 €
Kontoführung	72,00 €	9.882,00	1.405,00 MEA	10,24 €	0,85 €
Verwalterhonorar WEG	2.998,80 €	6,50	1,00 ANZVE	461,35 €	38,45 €
<b>Summe</b>	<b>6.120,80 €</b>			<b>936,98 €</b>	

Zuführung zur Erhaltungsrücklage					
Ausgabenposition	Ansatz	Gesamt-verteiler	Wohnungsverteiler	Ihr Anteil	
				pro Jahr	pro Monat
Zuführung zur Instandhaltungsrücklage	10.000,00 €	9.882,00	1.405,00 MEA	1.421,78 €	118,48 €
<b>Summe</b>	<b>10.000,00 €</b>			<b>1.421,78 €</b>	

Somit ergeben sich zukünftig folgende monatliche Aufwendungen für Sie:

Wohngeldposition		pro Jahr		pro Monat		
		bisher	künftig	bisher	künftig	gerundet
ER	Erhaltungsrücklage	1.421,78 €	1.421,78 €	118,00 €	118,48 €	118,48 €
WG	Wohngeld	5.364,16 €	4.203,16 €	445,00 €	350,26 €	350,26 €
<b>Summen</b>		<b>6.785,94 €</b>	<b>5.624,93 €</b>	<b>563,00 €</b>	<b>468,74 €</b>	<b>468,74 €</b>





Anlage 3 Karte 1 : 50.000

Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)

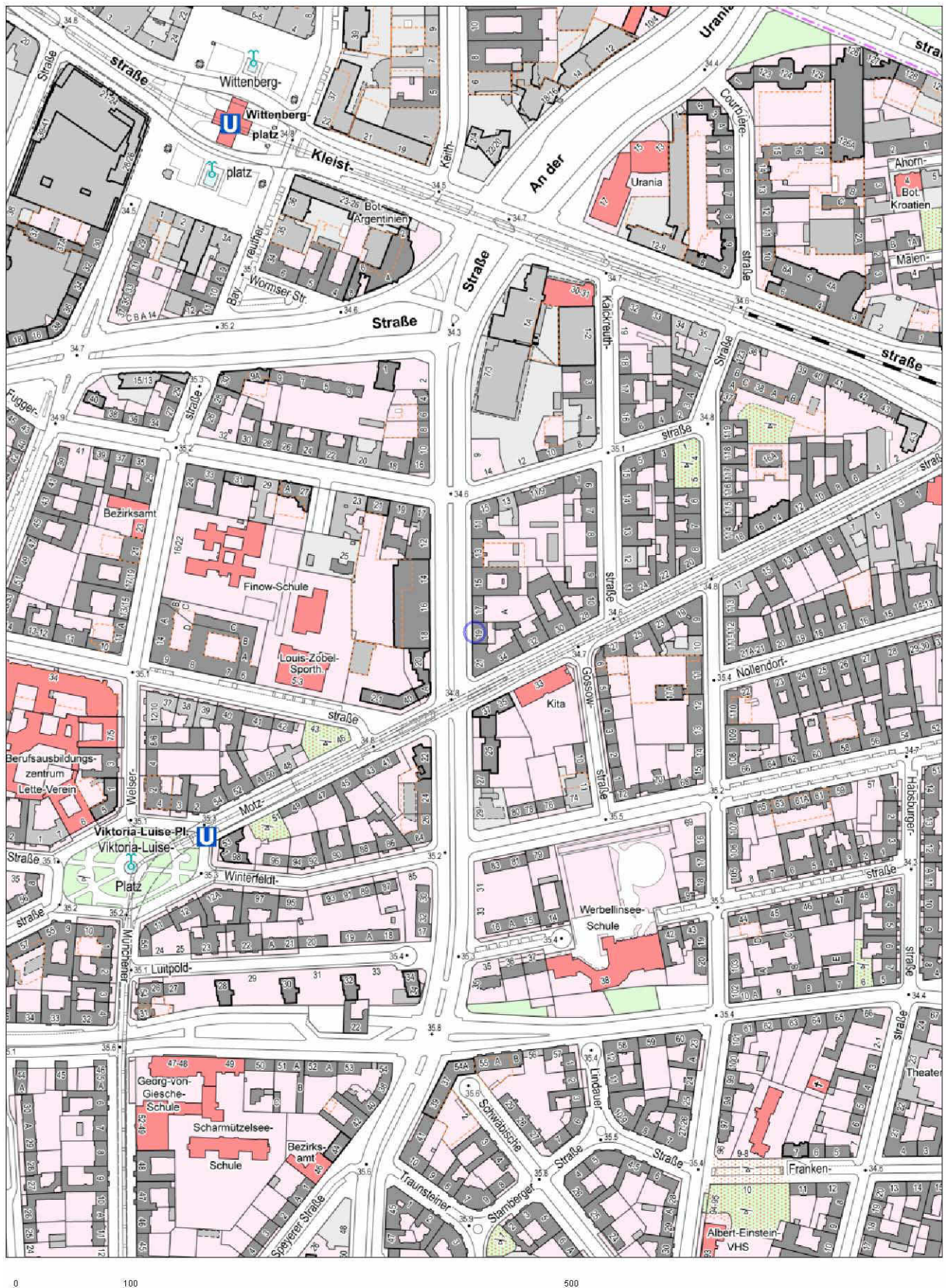






Anlage 4 Karte 1 : 5.000

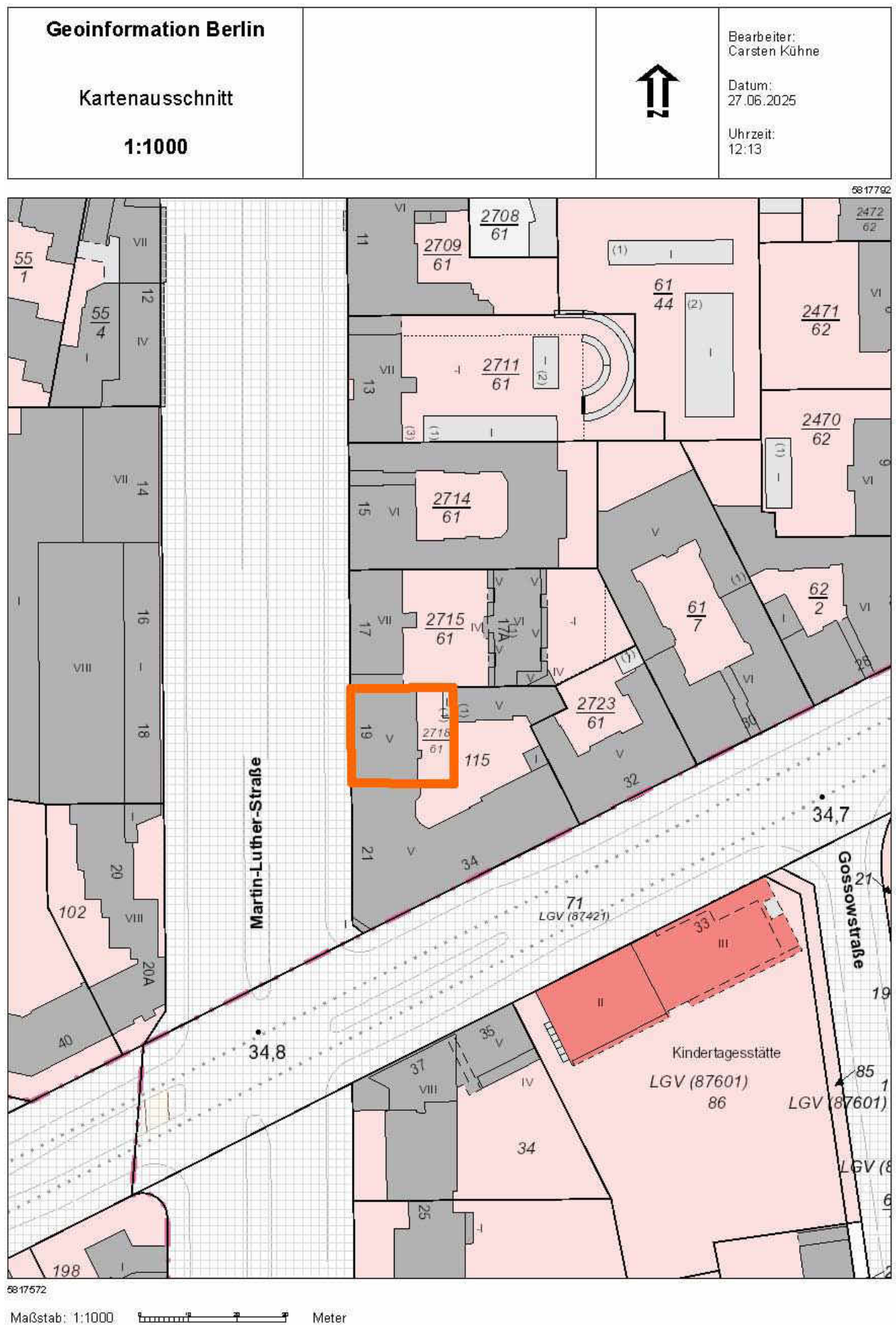
Karte von Berlin 1:5000 (K5 Farbausgabe)







Anlage 5 Karte 1 : 1.000



[illegible]

This architectural floor plan shows a residential unit with a green boundary line. The unit includes three bedrooms (Zimmer 1, 2, 3), a kitchen (Küche), a living area (Flur), a bathroom (Bad), a toilet (WC), and a staircase (WE 6). There are also several balconies (Balkon 1, 2) and storage areas (Abst. 1, 2). The plan is annotated with dimensions and room numbers in circles. A green line outlines a specific area within the unit, likely indicating a proposed renovation or a specific room layout.





Anlage 8 Schnitt  
Grundstück Martin-Luther-Straße 19, 10777 Berlin

