

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

<u>Auftraggeber:</u>  <b>Amtsgericht Berlin-Schöneberg</b> Ringstraße 9 12203 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u>  <b>Ruth Plaul</b> , Bauingenieur <b>EU-zertifizierte Sachverständige für</b> <b>Wertermittlung von Grundstücken</b> (zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024) Wilkestraße 1 D-13507 Berlin Tel: (030) 766 802 90 Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25 e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de
--	--



**AZ: 76 K 36/25**

**127,67/10.000 Miteigentumsanteil  
am Grundstück  
Berlepschstraße 122, 124, 126, 128,  
130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144  
in 14165 Berlin-Zehlendorf  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 68,  
eingetragen im  
Grundbuch Düppel Blatt 1957**

**erstellt am: 17.10.2025**

**Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 26.09.2025 ermittelt mit rd.**

**226.000,00 €**

<u>Lage:</u>	in Zehlendorf im Südwesten Berlins, mittlere Infrastruktur, mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel
<u>Kurzbeschreibung des Gemeinschaftseigentums:</u>	Wohnanlage mit 4 dreigeschossigen Wohnzeilen, unterkellert, Flachdach, insgesamt 12 Aufgänge, Stellplätze für Pkw, begrüntes Grundstück mit befestigten Wegen, Sitzplätzen und Spielmöglichkeiten für Kinder
<u>Bauzustand:</u>	Gemeinschaftseigentum ist instandgehalten
<u>Baujahr:</u>	um 1961
<u>postalische Anschrift:</u>	Berlepschstraße 144, 14165 Berlin
<u>Kurzbeschreibung der Wohnung:</u>	gelegen im Aufgang 144 im EG rechts, zwei Wohnräume, Flur, Loggia, Bad und Küche jeweils mit Fenster, Keller Nr. 68 im gleichen Gebäude
<u>Wohnfläche:</u>	55,94 m <sup>2</sup> (gemäß Mietvertrag)
<u>Vertragszustand:</u>	vermietet, Mietbeginn 1989
<u>Bauzustand Wohnung:</u>	einfache Ausstattung, nicht modernisiert, gepflegt

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.  
Die Fotodokumentation enthält 13 Fotos.

Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt  
(davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).

-anonymisierte Internetausfertigung-

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	<p><u><b>Zwangsversteigerungsverfahren</b></u></p> <p><u><b>Objekt</b></u> Berlepschstraße 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144 in 14165 Berlin-Zehlendorf</p> <p><u><b>Miteigentumsanteil</b></u> 127,67/10.000 Grundbuch von Düppel Blatt 1957, Sondereigentum an der WE 68 gemäß Teilungserklärung (Auszug vom 12.06.2025)</p> <p><u><b>Vertragszustand</b></u> vermietet, Mietvertrag von 1989</p> <p><u><b>Wohnlage</b></u> mittel gemäß Mietspiegel, Ortsteil Zehlendorf / Düppel</p>
<p>Straßenansicht Berlepschstraße</p>	
	<p><u><b>Baujahr um 1961</b></u></p> <p><u><b>Denkmalschutz</b></u> kein Denkmalschutz</p> <p><u><b>Gemeinschaftseigentum</b></u> Wohnanlage mit 4 dreigeschossigen Wohnzeilen, unterkellert, Flachdach, insgesamt 12 Aufgänge, 72 WE, 11 Garagen, offene Stellflächen für Pkw, begrüntes Grundstück mit befestigten Wegen, Sitzplätzen und Spielmöglichkeiten für Kinder</p> <p><u><b>Bauzustand Gemeinschaftseigentum</b></u> instand gehalten, teilsaniert, gepflegtes Grundstück</p>
<p>Lage der WE 68</p>	
	<p><u><b>Sondereigentum Wohnung Nr. 68</b></u></p> <p><u><b>Postalische Anschrift:</b></u> Berlepschstraße 144 14165 Berlin-Zehlendorf</p> <p><u><b>Wohnfläche gemäß Mietvertrag:</b></u> 55,94 m<sup>2</sup></p> <p><u><b>Vertragszustand:</b></u> vermietet, Mietbeginn: 1989 BWM 548 €, Wohngeld rd. 349 € inkl. rd. 92 € Rücklage</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lage im Aufgang 144, EG rechts</li><li>- Keller Nr. 68 im SE</li><li>- 2 Wohnräume, Flur, Loggia, Bad und Küche jeweils mit Fenster, Holzverbundfenster, Bad mit Wanne und Stand-WC, Teppichböden, Küche mit Terrazzo boden und Wandfliesen (Fliesenspiegel), einfache Ausstattung, gepflegt, nicht modernisiert</li></ul>
<p>Rückansicht, Lage der WE 68</p>	
	
<p>Grundriss der Wohnung 68</p>	<p>Ausschnitt Flurkarte</p>

**Verkehrswert: rd. 226.000,00 €** zum Wertermittlungstichtag 26.09.2025

## Gliederung des Gutachtens

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben zur Wertermittlung</b>	<b>4</b>
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
<b>2.</b>	<b>Angaben zum Bewertungsobjekt</b>	<b>5</b>
2.1	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>5</b>
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
	- Baulasten	
	- Altlasten/Kriegslasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
	- Erschließungsbeiträge	
2.2	<b>Lage des Objektes</b>	<b>7</b>
	- Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>10</b>
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	10
2.3.2	Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum	10
	- Bauzustand	
	- energetische Bewertung -	
2.4	<b>Beschreibung des Sondereigentums/Mietverhältnis/Verwaltung</b>	<b>11</b>
2.5	<b>Instandhaltung / Modernisierung</b>	<b>12</b>
	- Reparaturen	
	- zu Bauauflagen	
	- zu Verdacht auf Hausschwamm	
2.6	<b>Außenanlagen</b>	<b>12</b>
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>12</b>
3.1	<b>Verfahrenswahl mit Begründung</b>	<b>12</b>
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	13
3.2	<b>Vergleichswertermittlung</b>	
	<b>Auswertung der Ergebnisse / Plausibilität</b>	<b>14</b>
3.3	<b>Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlussklärung</b>	<b>19</b>
3.4	<b>Angaben für das Amtsgericht</b>	<b>20</b>
<b>4.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>21</b>
4.1	<b>Auszug aus der Flurkarte</b>	<b>21</b>
4.2	<b>Pläne</b>	<b>23</b>
4.3	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>25</b>
4.4	<b>Fotodokumentation</b>	<b>26</b>

## **1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung**

Bewertungsobjekt:	127,67/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Berlepschstraße 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144 in 14165 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 68
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	26.09.2025
Ortstermin:	26.09.2025 (16.09.2025 verlegt auf 26.09.2025)
Teilnehmer am Ortstermin:	- Herr XXX (Mieter) - Frau Plaul (Sachverständige)
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück - Außenanlagen - Gebäude innen - Wohnung 68
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20 000 - unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1 000 - Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1 : 100 - Auszug aus der blockbezogenen Kaufpreissammlung - Grundbuchauszug (nicht beigelegt) - Teilungserklärung (nicht beigelegt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - Geoportal Berlin - schriftliche Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vom 05.08.2025 - Wirtschaftsplan vom 12.12.2024, gültig ab 01.01.2025 - Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 17.06.2025

## Urheberrecht, Haftung und Ausschluss:

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem Gebrauch des AG. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen, als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Damit werden Schadenersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Prüfungen und Untersuchungen in technischer Hinsicht, sind nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

## Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer wirtschaftlich relevanten Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

## 2. Angaben zum Bewertungsobjekt

### 2.1 Rechtliche Gegebenheiten

#### 2.1.1 Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch vom 11.06.2025 auszugsweise)

eingetragen im:	Grundbuch von Düppel
Amtsgericht:	Schöneberg
Grundbuch:	Blatt 1957

#### Bestandsverzeichnis:

127,67/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Düppel Flur 2

<u>Grundstück</u>	
Flurstück 801	12.954 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Berlepschstraße 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144
	verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Teilungserklärung mit Nr. 68 bezeichneten Wohnung

<u>Abteilung I:</u>	
<b>Eigentümer:</b>	4.1 XXX 4.2 XXX zu je ½

## Abteilung II:

Weitere ggf. in Abteilung II des Grundbuches bestehende, Wert beeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ggf. in Abteilung III verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und Verkehrswert neutral behandelt.

Im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Im Grundbuch eingetragene Lasten u.  
Beschränkungen: ./.

Gemäß Teilungserklärung vom 13. August 1996 und Aufteilungsplan vom 2. Juli 1996 wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

72 Wohnungen mit den Nummern	1 bis 72
72 Einheiten, nicht zu Wohnzwecken (Keller) mit den Nummern	1 bis 72
11 Garagen mit den Nummern	73 bis 83

Der zu bewertenden Wohnung Nr. 68 ist der Keller mit Nummer 68 zugeordnet.

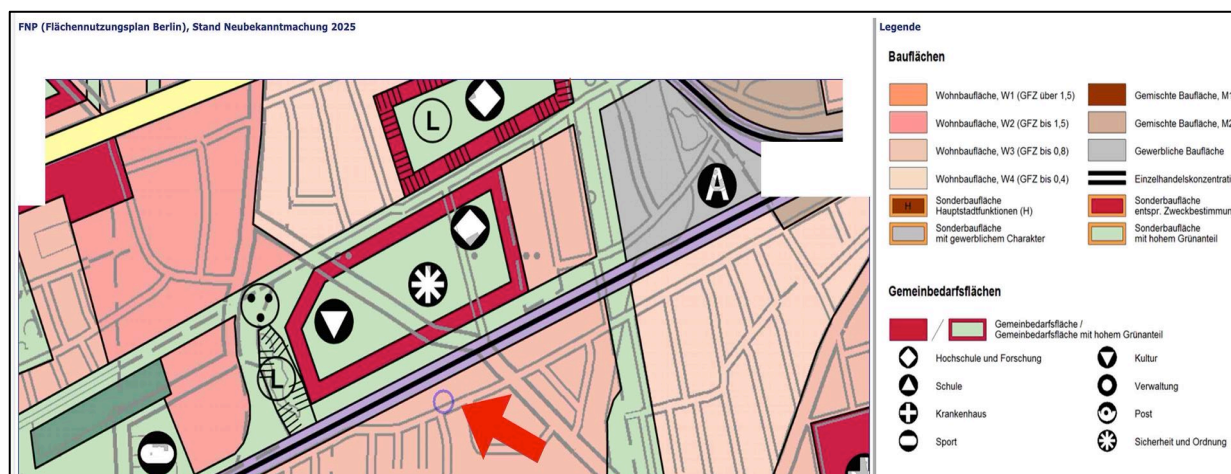
Nicht bezeichnete Räume sind im Gemeinschaftseigentum.

### 2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

**Altlasten/Kriegslasten:** Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen (schriftliche Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 05.08.2025 in der Akte der SV).

**Stadtplanerische Auskunft:** Das Bewertungsgrundstück liegt nach Ausweisungen des Flächennutzungsplans (FNP) Berlin im allgemeinen Wohngebiet W 3 mit einer GFZ bis 0,8. Das Grundstück liegt in keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB. Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines festgesetzten B-Plans (X-9a).

### Flächennutzungsplan (FNP)



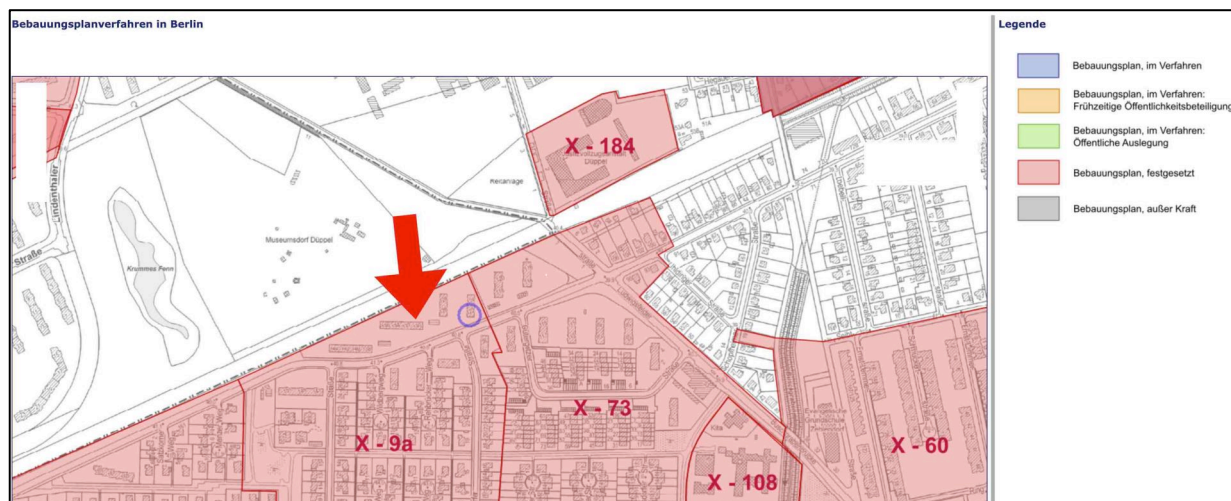
### Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht für das Bewertungsobjekt nicht (online Auskunft vom 22.09.2025).

### Anmerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

### Bebauungsplan



### Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Beitrags- und Abgabensituation: Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung wurde nicht eingeholt.

## 2.2 Lage des Objektes

### **Makrolage**

Ort und Einwohnerzahl Berlin:	3.902.645 Einwohner (Stand 30.06. 2025)
Bezirk Steglitz-Zehlendorf:	295.786 Einwohner (Stand 31.12.2024) mit 6 Ortsteilen
Ortsteil Zehlendorf	54.745 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Ausdehnung Ost-West:	45 km
Ausdehnung Nord-Süd:	38 km
Stadtgebietsfläche:	892 km²
Bezirke:	12
Lage des Bewertungsobjektes:	Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Zehlendorf, Ortslage Düppel
Flughäfen in Berlin:	BER

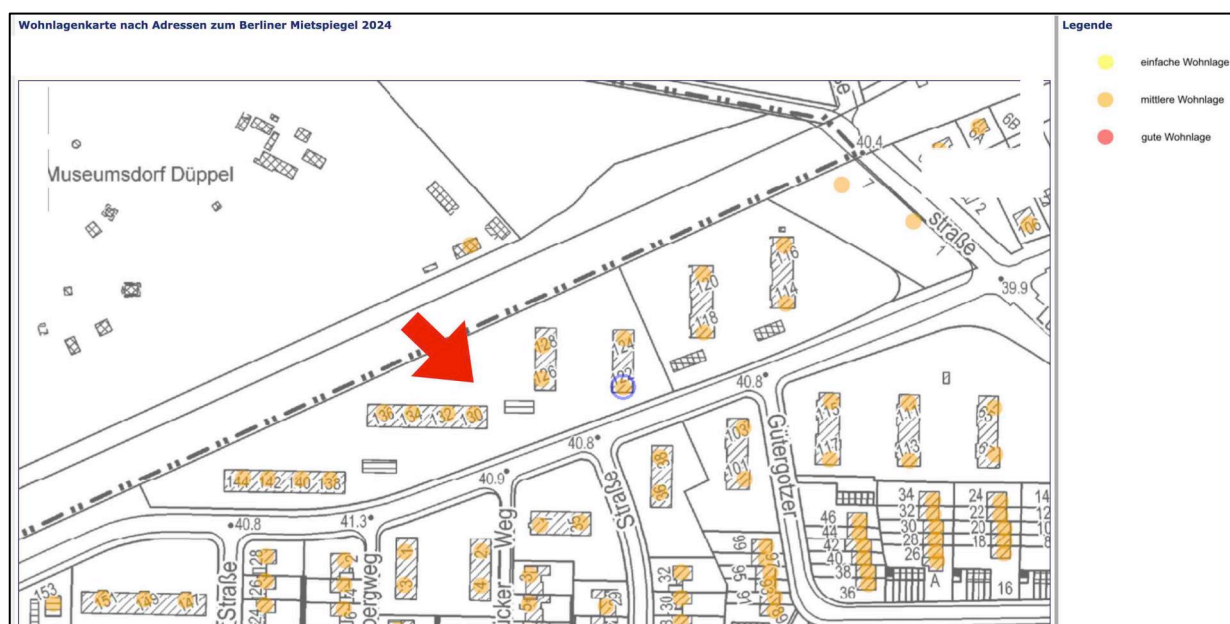
### Mikrolage (innerörtliche Lage)

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Zehlendorf, Ortslage Düppel im mittleren Bereich des Bezirkes. Zehlendorf erstreckt sich bis zum südlichen Stadtrand mit dem Teltowkanal. Die Gegend wird geprägt von einem großen Industriegelände, Siedlungen von Wohnungsbaugesellschaften, Ein- und Mehrfamilienhäusern, Kleingartenkolonien sowie Grün- und Wasserflächen. Im nahe gelegenen Freilichtmuseum Düppel wurde versucht, ein ganzes Dorf so zu rekonstruieren, wie es vor 800 Jahren ausgesehen haben könnte. Weiterhin befinden sich hier eine Fakultät der FU sowie eine Justizvollzugsanstalt.

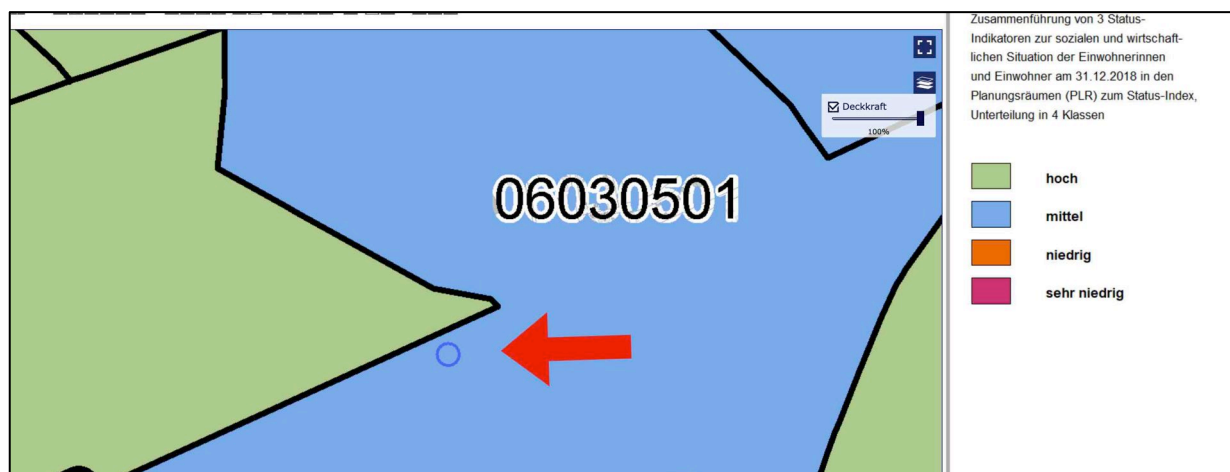
### Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung

Wohnlage lt. Mietspiegel: mittel

### Wohnlagenkarte



### Statuskarte (mittlerer Statusindex)



Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich einer Umweltzone.

#### Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als mittel zu bezeichnen.

Bus	Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 200 m Entfernung.
U-Bahn	Eine U-Bahnstation befindet sich nicht in der Nähe.
S-Bahn	Eine S-Bahn-Station befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe. Der S-Bahnhof Zehlendorf ist ca. 2 km entfernt (10 Minuten mit der BVG).
City West	ca. 50 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)
City Ost	ca. 50 Minuten mit der BVG (Alex)

#### Infrastruktur

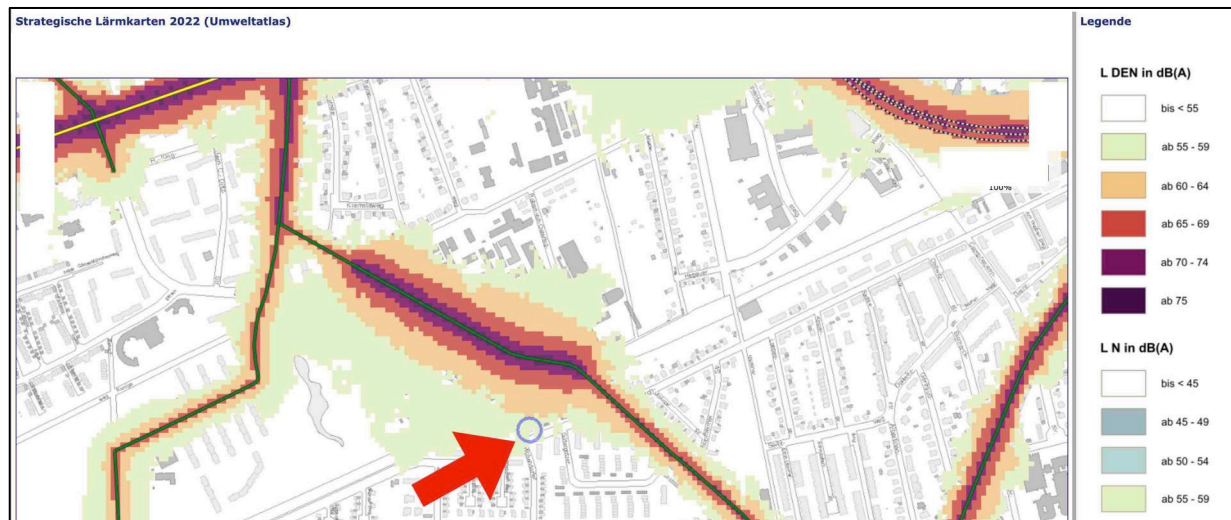
Einzelne Supermärkte sind im Umfeld vorhanden. Das Einkaufs- und gesellschaftliche Zentrum um das Rathaus Zehlendorf mit zahlreichen Geschäften, Gaststätten etc. erreicht man in ca. 10 Minuten mit dem Bus.

**Anschluss an den Stadtring A 100 besteht z.B. an der Auffahrt Spanische Allee in ca. 4 km Entfernung.**

#### Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte:

Verkehrslärm allgemein, Schienenfahrzeuge und Fluglärm überwiegend (Tag, Abend, Nacht)  
≥ 55-59 dB(A).



#### Erschließung:

Das Bewertungsobjekt ist ortsüblich erschlossen. Medien wie Wasser, Abwasser, Kanalisation, Strom stehen durch das öffentliche Netz zur Verfügung.

#### Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

## 2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

### Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauzeichnungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

### 2.3.1 Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr

#### Art der Bebauung

Das rd. 13.000 m<sup>2</sup> große Grundstück ist mit einer Wohnanlage, bestehend aus 4 dreigeschossigen Wohnzeilen und 11 Garagen locker bebaut. Weiterhin sind auf dem Grundstück großzügige Grünflächen, offene Stellplätze, Wege und Spielmöglichkeiten für Kinder angeordnet.

#### Außenansicht

Die Wohnzeilen gliedern sich in zwei Wohnzeilen mit vier Aufgängen und zwei Wohnzeilen mit zwei Aufgängen. Alle Gebäude verfügen über Keller und drei Geschosse (EG und zwei Obergeschosse). Die für die 60er Jahre typischen, schlicht gestalteten Fassaden wurden mit Loggien und Flachdächern ergänzt. Es wurde kein Vollwärmeschutz auf die Fassaden aufgebracht.

#### Nutzung

Zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag wurde das Objekt ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

**Baujahr:**            **um 1961**

### 2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

#### Bauzustand / Allgemeinbeurteilung:

Die Gebäude weisen eine solide Bauweise auf. Regelmäßige Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen wurden ausgeführt. Das Grundstück inklusive der Gebäude vermittelt einen gepflegten Eindruck.

#### Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau, Mauerwerk
Dach:	Flachdach
Treppenhaus:	massives Treppenhaus mit Terrazzobelag, Metalltreppengeländer
Fenster:	verschiedene Fenster, überwiegend Verbundfenster aus Holz
WE-Türen:	aus der Entstehungszeit des Gebäudes
Keller:	Holzabtrennung der Kellerabteile, Estrichboden

#### Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung:	Öl-Zentralheizung
WW-Wasser:	dezentral, elektr. Durchlauferhitzer

#### Energiepass :

Ein Energiepass vom 02.07.2018 wurde vorgelegt. Der Endenergieverbrauch wird mit 168 kWh(m<sup>2</sup>\*a) ausgewiesen.

## 2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis / Verwaltung

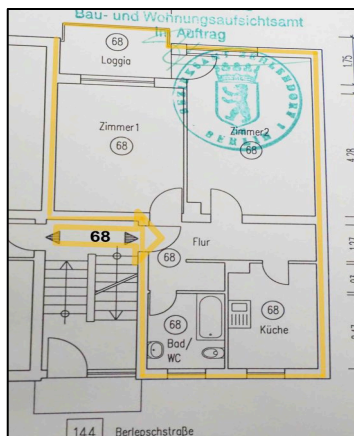
Vertragsverhältnis:	vermietet Mietbeginn 1989 Nettokaltmiete 296 € BK+HK 252 € Stand 02/2000
Wohnfläche:	55,94 m <sup>2</sup> gemäß Mietvertrag
Wohngeld/Monat:	rd. 349 € gültig ab 01.01.2025, davon Instandhaltungsrücklage: rd. 92 €
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung besteht.

### Beschreibung der Wohnung Nummer 68

#### **Vorbemerkung Wohnung**

Die zu bewertende Wohnung gliedert sich in 2 Wohnräume, Flur, Bad, Küche und Loggia.  
Alle Räume sind mit Holz-Verbundfenstern (2 gekoppelte Fensterflügel) ausgestattet. Wohnungseingangstür und Innentüren stammen aus der Entstehungszeit des Gebäudes.

Grundriss Wohnung Nummer 68 im Erdgeschoss rechts



## **2.5 Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer (Gemeinschaftseigentum)**

### Instandhaltung / Reparaturen:

Instandhaltungsbedarf über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus ist zum Ortstermin nicht offensichtlich geworden. Die Gebäude werden regelmäßig instandgehalten, Reparaturen werden durchgeführt. Eine umfassende Modernisierung wurde nicht durchgeführt.

### letzte Instandhaltung

Austausch der asbesthaltigen Balkonverkleidungen  
Beginn der Dachsanierungen (bereits erfolgt Aufgänge 138-144)

### In Planung (ohne Beschlussfassung)

Dämmung der Fassaden  
Umstellung des Heizungskonzeptes

**Für das Jahr 2025 beträgt die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage rd. 85.000 €.**

### Bauauflagen / Bauschäden:

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.

Hausschwamm liegt nach Inaugenscheinnahme und Aktenlage nicht vor.

## **2.6 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Das großzügige Grundstück ist begrünt mit Sitzgelegenheiten und Spielflächen für Kinder. Die einzelnen Gebäude der Wohnanlage sind mit befestigten Wegen verbunden. Es befinden sich zwei Garagenkomplexe mit 5 und 6 Garagen auf dem Grundstück. Zusätzlich sind offene Pkw-Stellplätze angeordnet.

## **3. Ermittlung des Verkehrswertes**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 127,67/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Berlepschstraße 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144 in 14165 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 68 ermittelt.

### **3.1 Verfahrenswahl mit Begründung**

#### 3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2022 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,  
das Verfahren zur Bodenwertermittlung,  
das Ertragswertverfahren (allgemeines EWW, vereinfachtes EWW, EWW mit periodisch unterschiedlichen Erträgen),  
das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

### 3.1.2 Zu den gewählten Verfahren

#### Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Grundstücksmerkmale definierter Bodenrichtwert des GAA Berlin vor.

**Der Bodenwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 900 €/m<sup>2</sup>, abgestellt auf gebietstypische Nutzungsart allgemeines Wohngebiet (W) und eine GFZ 0,4.**

#### Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Vergleichswertermittlung werden grundstücksbezogene Kaufpreise für Wohneigentum beim GAA Berlin abgefragt. Es standen 45 / 42 Kaufpreise zur Verfügung, die im Gutachten unter Punkt 3.2 bewertet werden.

#### Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

#### Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (vor allem bei Einfamilienhäusern), gekauft oder errichtet werden. Das Sachwertverfahren wird hier im Gutachten nicht angewendet, da es beim Wohneigentum kaum eine Rolle spielt.

#### Begründung der Verfahrenswahl:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als geeignetes Verfahren angesehen.

Das Vergleichswertverfahren ist jedoch durch die Verwendung von realisierten Vergleichskaufpreisen aus der vom GAA Berlin veröffentlichten Kaufpreissammlung ein Preisvergleich, aufbereitet z.B. in der „blockbezogenen oder grundstücksbezogenen Abfrage“, bei dem die Marktentwicklung durch konkrete Verkaufsdaten dargestellt wird und der damit eine solide Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes darstellt.

**Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens gebildet.**

### 3.2 Vergleichswertermittlung Auswertung der Ergebnisse / Plausibilität

#### 1/ Immobilienpreis-Info

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden zuerst Kaufpreise in Form von Wertspannen aus Daten des Berliner Grundstückmarktberichtes abgefragt. Es stehen 45 Daten von Verkäufen von 09/2023 bis 09/2025 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Alle Wohneinheiten sind vermietet. Eine Zuordnung nach Bauzustand und weiteren Bewertungskriterien konnte nicht erfolgen.

Für vermietete Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

•	mittlere Wohnlage	Wertspannen Gutachterausschuss:	
•	Baujahr 1930 bis 1980	Minimum Kaufpreis	1.992,00 €
•	vermietet	Maximum Kaufpreis	5.226,00 €
•	Wohnfläche 30 - 80 m <sup>2</sup>	Mittelwert Kaufpreis:	3.189,00 €
•	alle Ortsteile		

#### 2/ Abfrage von grundstücksbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin

Abfrageparameter:

Vertragsgegenstand	WE, WE-Einheit
Verfügbarkeit	3-vermietet
Gebäudestellung	Wohneigentum
Ortsteil	Zehlendorf, Nikolassee
Postleitzahl	14165
Wohnlage	mittel
Wohnfläche	ca. 40 bis 80 m <sup>2</sup>
Wohnungsart	Etagenwohnung
Balkon/Loggia	vorhanden
Verkaufsjahre	2023, 2024, 2025
Heizung	zentral

Die Abfrage ergab 42 Treffer von Verkäufen im Zeitraum 2023 bis 2025, die nachfolgend näher betrachtet werden. Alle hier dargestellten Vergleichs-Kaufpreise beziehen sich auf Wohneigentum (Geschosswohnungen). Die kompletten Tabellen mit allen Abfragekriterien befinden sich in der Akte der SV. Auf Grund der Größe (Breite der Tabelle) war sie hier nicht darstellbar. Ein Auszug der relevanten Daten wird im Anschluss an die Ergebnistabelle der blockbezogenen Abfrage als separate Tabelle dargestellt.

Tabelle 1

Anmerkung :

Ihr Wertermittlungsobjekt : Zehlendorf, Berlepschstraße 128

Einzeldaten

Nr.	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	Mod	Aus	Se	Vg	Eg	Umfg	Ew	Vf	WB	Endj	ÖM	WWarm	WKalt	OG	Miete	Viel	BRW	BRWZone	typGFZ	TNA	KP/m²	Kaufpreis
1	06	2023	58	23.01.2023				1	1			1									1.200	1686	0,6	W	3.991	265.000
2	06	2023	93	27.01.2023				1	1			1									1.200	1686	0,6	W	3.741	300.000
3	06	2023	165	17.02.2023				1	1			1									1.200	1686	0,6	W	4.018	315.000
4	06	2023	366	30.03.2023				1	1			3									1.000	1491	1,0	W	3.872	300.000
5	06	2023	552	16.05.2023				1	1			1				221					1.200	1686	0,6	W	4.537	255.000
6	06	2023	605	17.05.2023				1	2			3									1.000	1709	0,4	W	3.843	215.000
7	06	2023	625	01.06.2023				1	1			1									1.000	1491	1,0	W	3.929	165.000
8	06	2023	876	11.07.2023				1	1			1				256					1.200	1686	0,6	W	3.632	320.000
9	06	2023	1108	30.08.2023				13	1			1									1.200	1686	0,6	W	4.380	219.000
10	06	2023	1363	01.11.2023				1	1			3									1.200	1686	0,6	W	4.057	215.000
11	06	2023	1424	02.11.2023				13	1			3									1.200	1686	0,6	W	4.137	218.000
12	06	2023	1529	24.11.2023				1	1			1				327					1.000	1709	0,4	W	4.303	245.000
13	06	2023	1510	30.11.2023				1	1			1									1.200	1686	0,6	W	3.618	275.000
14	06	2023	1579	12.12.2023				1	1			1									1.200	1686	0,6	W	4.509	478.000
15	06	2024	29	05.01.2024				1	1			1									1.100	1686	0,6	W	4.203	195.000
16	06	2024	266	05.03.2024				1	1			1									950	1709	0,4	W	3.793	220.000
17	06	2024	503	16.04.2024				1	1			1									1.100	1686	0,6	W	4.746	140.000
18	06	2024	696	17.05.2024				1	1			1									1.100	1686	0,6	W	2.802	130.000
19	06	2024	748	28.05.2024				1	1			1									1.100	1686	0,6	W	4.658	246.500
20	06	2024	906	04.06.2024				13	1			1									1.100	1686	0,6	W	4.167	225.000

21	06	2024	827	11.06.2024				1	1			1									1.100	1686	0,6	W	3.806	145.000
22	06	2024	872	12.06.2024				1	1			1									1.100	1686	0,6	W	6.005	529.000
23	06	2024	1191	02.08.2024				1	1			3									950	1709	0,4	W	1.433	90.000
24	06	2024	1201	08.08.2024				1	1			1									1.100	1686	0,6	W	3.495	180.000
25	06	2024	1280	14.08.2024				13	1			1									1.100	1686	0,6	W	4.722	255.000
26	06	2024	1273	27.08.2024				1	1			1									1.100	1686	0,6	W	3.769	170.000
27	06	2024	1334	06.09.2024				1	1			1				265					1.100	1686	0,6	W	4.218	205.000
28	06	2024	1378	12.09.2024				1	1			1									1.100	1686	0,6	W	4.957	230.000
29	06	2024	1629	29.10.2024				1	1			3							1.100	26,5	1.100	1686	0,6	W	3.241	350.000
30	06	2024	1789	07.11.2024				13	1			3									1.100	1686	0,6	W	3.785	208.200

31	06	2024	1993	09.12.2024				13	1			1									1.100	1686	0,6	W	4.112	222.030
32	06	2025	141	05.02.2025				1	1			1									1.000	1686	0,6	W	4.817	260.000
33	06	2025	142	05.02.2025				1	1			1									1.000	1686	0,6	W	4.779	260.000
34	06	2025	169	14.02.2025				1	1			1									900	1709	0,4	W	4.260	288.000
35	06	2025	225	20.02.2025				1	1			1									900	1709	0,4	W	3.866	324.000
36	06	2025	307	05.03.2025				1	1			1				481					700	1491	1,0	W	4.373	363.000
37	06	2025	347	10.03.2025				1	1			1				190					1.000	1686	0,6	W	4.762	300.000
38	06	2025	450	21.03.2025				1	1			1				496					700	1491	1,0	W	3.824	325.000
39	06	2025	692	02.05.2025				1	1			1									1.100	1686	0,6	W	4.405	200.000
40	06	2025	776	09.05.2025				13	13			1									1.000	1686	0,6	W	2.921	195.000

41	06	2025	819	20.05.2025				1	1			1									1.000	1686	0,6	W	3.691	265.000
42	06	2025	1347	28.08.2025				1	1			1				275					1.100	1686	0,6	W	4.203	195.000

Seite 5 von 5

42 Treffer

Nachfolgend werden die Kaufpreise auf Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt geprüft und Abweichungen angepasst. Zuerst werden die wertmäßigen „Außerreiber“ nach oben (Wert 22 mit 6.005 €) und nach unten (Wert 23 mit 1.433 €) eliminiert. Als Grundlage dient die Gesamtübersicht (ImmoPreisinfo). Die o.g. Werte befinden sich außerhalb dieser Übersicht.

**Übereinstimmung** besteht bei allen Verkäufen bei den Bewertungsparametern Etagenwohnung, Lage in Zehlendorf / Nikolassee, mittlere Wohnlage, Balkon oder Loggia vorhanden und Postleitzahl 14165. Bei allen Kaufobjekten war keine Abweichung von einem normalen Unterhaltungszustand bezüglich der Bausubstanz angegeben.

**Abweichungen** sind bei folgenden Bewertungskriterien festgestellt worden:

Geschosslage

Die Wohnungen mit den Nummern 1, 2, 6, 7, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 21, 27-30, 34-38, und 40-42 sind nicht im Erdgeschoss wie das Bewertungsobjekt, sondern im Obergeschoss gelegen. Wohnungen im Obergeschoss sind in der Regel nachgefragter. Die o.g. Vergleichspreise werden mit einem Abschlag von 2 % angepasst.

Vertragszustand

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Die Vergleichsobjekte 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 12-21, 24-28, 31- 42 sind vertragsfrei. Verfügbare Objekte sind in der Regel nachgefragter als vermietete Wohnungen. Die genannten Vergleichspreise werden mit einem Abschlag von 3 % angepasst.

Aus den zu berücksichtigenden 40 Daten ergibt sich der Mittelwert zum Vergleich wie folgt:

Ergebnis: 156.738,97 € / 40 Kauffälle = 3.918,47 €/m<sup>2</sup>

Im nächsten Schritt werden alle Werte eliminiert, die mehr als ca. 20 % Abweichung vom Mittelwert aufweisen (rd. 4.800 € / 3.200 €). Das betrifft die Werte 18 und 40 - Abweichung nach unten (farblich in blau angelegt).

Tabelle 2

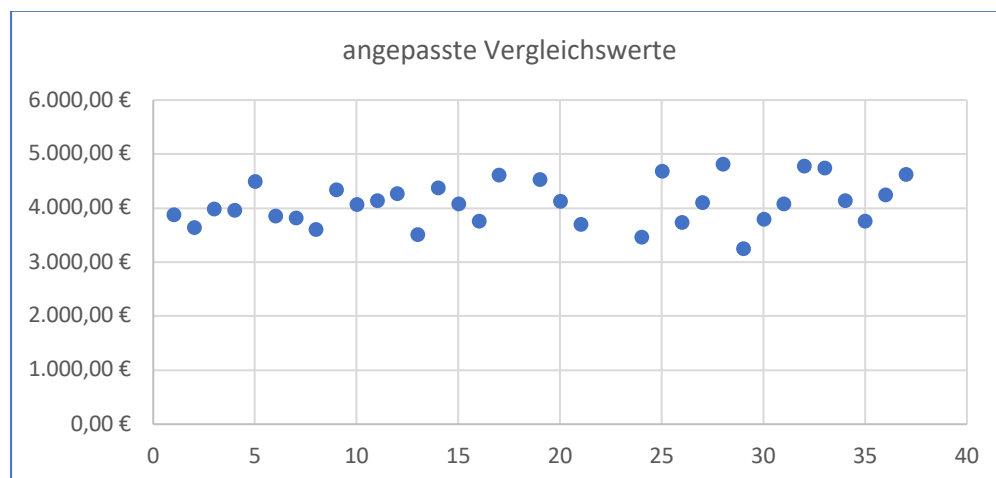
Nr.	G-lage	Vertrag	KP/m2 WF	Anpassung zu 1+2	Vergleichswert	angep. Vergl.wert
1	OG	1	3.991,00 €	0,95	3.791,45 €	3.791,45 €
2	OG	1	3.741,00 €	0,95	3.553,95 €	3.553,95 €
3	EG	1	4.018,00 €	0,97	3.897,46 €	3.897,46 €
4	EG	3	3.872,00 €	1,00	3.872,00 €	3.872,00 €
5	EG	1	4.537,00 €	0,97	4.400,89 €	4.400,89 €
6	OG	3	3.843,00 €	0,98	3.766,14 €	3.766,14 €
7	OG	1	3.929,00 €	0,95	3.732,55 €	3.732,55 €
8	EG	1	3.632,00 €	0,97	3.523,04 €	3.523,04 €
9	EG	1	4.380,00 €	0,97	4.248,60 €	4.248,60 €
10	OG	3	4.057,00 €	0,98	3.975,86 €	3.975,86 €
11	OG	3	4.137,00 €	0,98	4.054,26 €	4.054,26 €
12	EG	1	4.303,00 €	0,97	4.173,91 €	4.173,91 €
13	OG	1	3.618,00 €	0,95	3.437,10 €	3.437,10 €
14	OG	1	4.509,00 €	0,95	4.283,55 €	4.283,55 €
15	OG	1	4.203,00 €	0,95	3.992,85 €	3.992,85 €
16	EG	1	3.793,00 €	0,97	3.679,21 €	3.679,21 €
17	OG	1	4.746,00 €	0,95	4.508,70 €	4.508,70 €
18	OG	1	2.802,00 €	0,95	2.661,90 €	
19	OG	1	4.658,00 €	0,95	4.425,10 €	4.425,10 €
20	EG	1	4.167,00 €	0,97	4.041,99 €	4.041,99 €
21	OG	1	3.806,00 €	0,95	3.615,70 €	3.615,70 €
22	EG	1	6.005,00 €			
23	OG	3	1.433,00 €			
24	EG	1	3.495,00 €	0,97	3.390,15 €	3.390,15 €
25	EG	1	4.722,00 €	0,97	4.580,34 €	4.580,34 €
26	EG	1	3.769,00 €	0,97	3.655,93 €	3.655,93 €
27	OG	1	4.218,00 €	0,95	4.007,10 €	4.007,10 €
28	OG	1	4.957,00 €	0,95	4.709,15 €	4.709,15 €
29	OG	3	3.241,00 €	0,98	3.176,18 €	3.176,18 €
30	OG	3	3.785,00 €	0,98	3.709,30 €	3.709,30 €
31	EG	1	4.112,00 €	0,97	3.988,64 €	3.988,64 €
32	EG	1	4.817,00 €	0,97	4.672,49 €	4.672,49 €
33	EG	1	4.779,00 €	0,97	4.635,63 €	4.635,63 €
34	OG	1	4.260,00 €	0,95	4.047,00 €	4.047,00 €
35	OG	1	3.866,00 €	0,95	3.672,70 €	3.672,70 €
36	OG	1	4.373,00 €	0,95	4.154,35 €	4.154,35 €
37	OG	1	4.762,00 €	0,95	4.523,90 €	4.523,90 €
38	OG	1	3.824,00 €	0,95	3.632,80 €	3.632,80 €
39	EG	1	4.405,00 €	0,97	4.272,85 €	4.272,85 €
40	OG	1	2.921,00 €	0,95	2.774,95 €	
41	OG	1	3.691,00 €	0,95	3.506,45 €	3.506,45 €
42	OG	1	4.203,00 €	0,95	3.992,85 €	3.992,85 €
					<b>156.738,97 €</b>	<b>151.302,12 €</b>

Zur Vergleichswertberechnung verbleiben folgende 38 Werte: 1-17, 19-21, 24-39, 41 und 42.

Summe der Werte: 151.302,12 € / 38 Werte = 3.981,64 €/m<sup>2</sup>

**vorläufiger Vergleichswert: 3.981,64 €/m<sup>2</sup>**

#### Graphische Darstellung der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung



Die graphische Darstellung veranschaulicht, das sich die Mehrzahl der Werte um die **4.000 €** gruppieren

Der vorläufige Vergleichswert, ermittelt auf der Basis des Vergleichswertverfahrens, beträgt:

**Wohnfläche 55,94 m<sup>2</sup> x 3.981,64 €/m<sup>2</sup> = 222.732,94 €**

Der hier ermittelte vorläufige Vergleichswert/m<sup>2</sup> befindet sich ebenfalls in der Kaufpreisspanne der in der Immobilienpreis-Info dargestellten Werte (1.992 € - 5.226 €), jedoch über dem Mittelwert von 3.189 €.

#### Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Unberücksichtigt geblieben sind bisher folgende Kriterien:  
Zuordnung des Kellers zum Sondereigentum

##### Keller (Sondereigentum)

Der Wohnung 68 zugeordnete Keller 68 wird mit einem **Zuschlag von 3.000 €** berücksichtigt.

vorläufiger Vergleichswert	222.732,94 €
Zuschlag Keller	3.000,00 €
<b>angepasster Vergleichswert</b>	<b>225.732,94 €</b>
<b>Vergleichswert, gerundet</b>	<b>226.000,00 €</b>

**Der Verkehrswert wird auf der Basis der Vergleichswertermittlung festgelegt und beträgt gerundet 226.000,00 €.**

### 3.3 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Vergleichswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit

**rd. 226.000,00 €**

ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich den

#### **Verkehrswert**

**für den Miteigentumsanteil 127,67/10.000 am Grundstück  
Berlepschstraße 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144  
in 14165 Berlin  
verbunden mit dem Sondereigentum  
an der Wohnung Nr. 68**

**auf der Basis der Vergleichswertermittlung zum**

**Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 26.09.2025 mit**

**rd. 226.000,00 €**

**in Worten: Zweihundertsechszwanzigtausend Euro**

ermittelt.

#### **Schlusserklärung:**

Das vorliegende Gutachten ist nur mit Originalunterschrift gültig. Eine Ausfertigung dieses Gutachtens sowie die der Sachverständigen zur Recherche überlassenen und benutzten Unterlagen und Materialien werden in ihrem Büro 10 Jahre lang aufbewahrt. Die Sachverständige erklärt, dass sie das Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten unter ihrer vollständigen Leitung erstellt wurde.

Berlin, 17.10.2025

Unterschrift

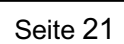
### 3.4 Angaben für das Amtsgericht

- a. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 05.08.2025 in der Akte der SV).
- b. Wohngeld ab 01.01.2025 geltend: rd. 349,00 € / Monat  
davon Instandhaltungsrücklage rd. 92 €

WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.

- c. Die Wohnung ist vermietet.  
Mieterin: Herr XXX  
Mietbeginn: 1989  
Nettokaltmiete 296 €  
BK+HK 252 € (Stand der Miete 02/2000)  
Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Vorgelegt wurden die Mietanpassung von 02/2000 und ein Schreiben „Mieterschutzklausel gegen Eigenbedarfskündigung“ vom 15.12.2000.
- d. Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e. Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- f. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- g. Ein Energiepass vom 02.07.2018 wurde vorgelegt. Der Endenergieverbrauch wurde mit 168 kWh(m<sup>2</sup>\*a) ermittelt.

## 4.1 Flurkarte

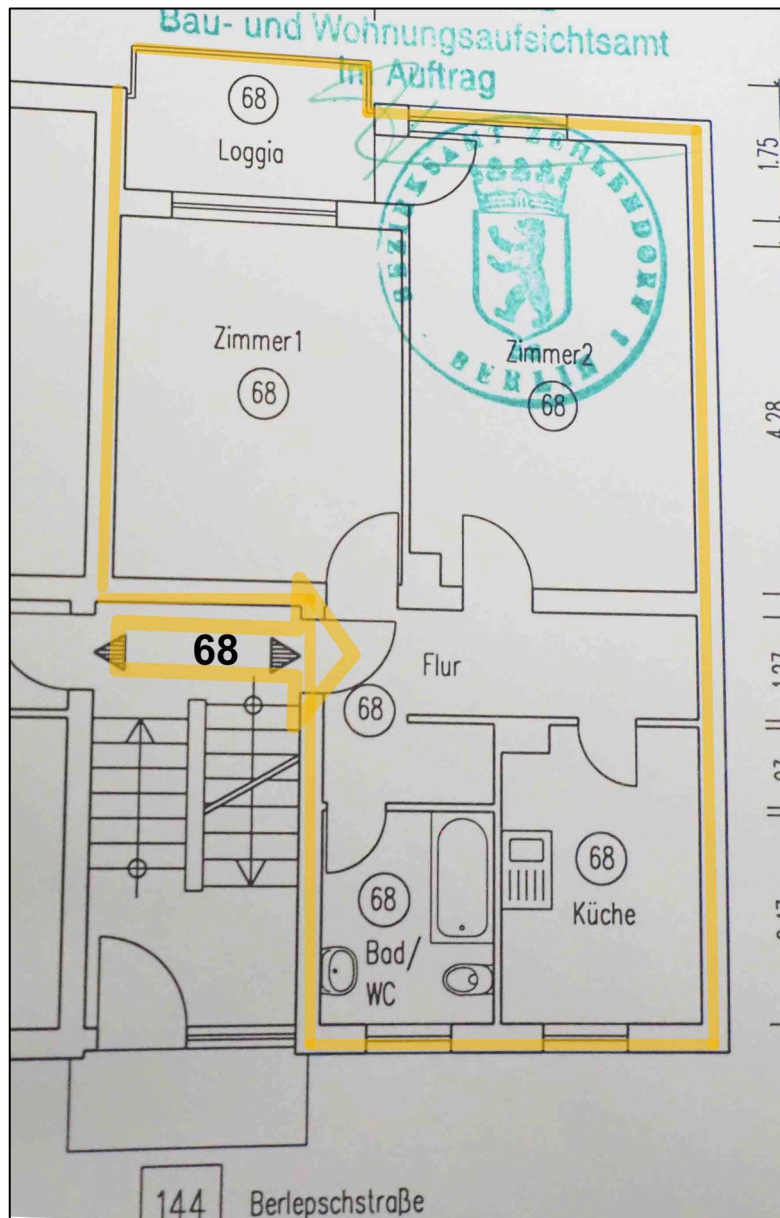


## **Luftbilder**

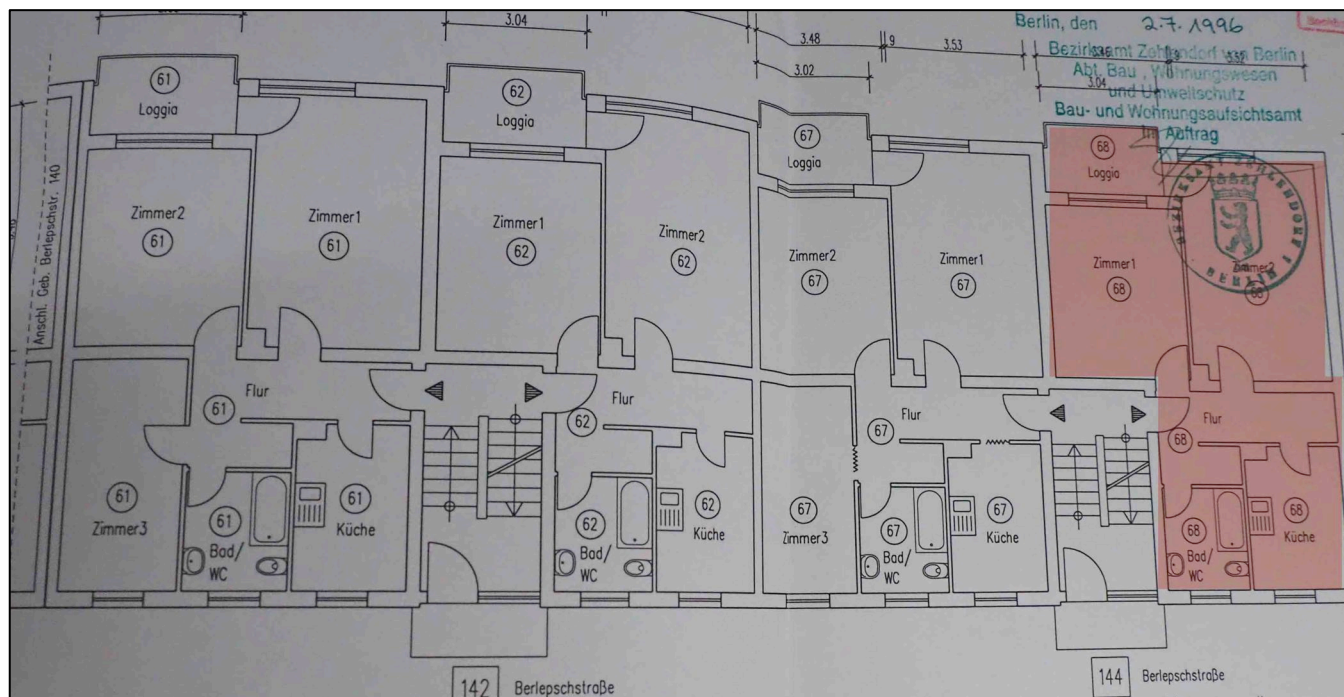
**Die Luftbilder befinden sich in der Druckausfertigung.**

## 4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

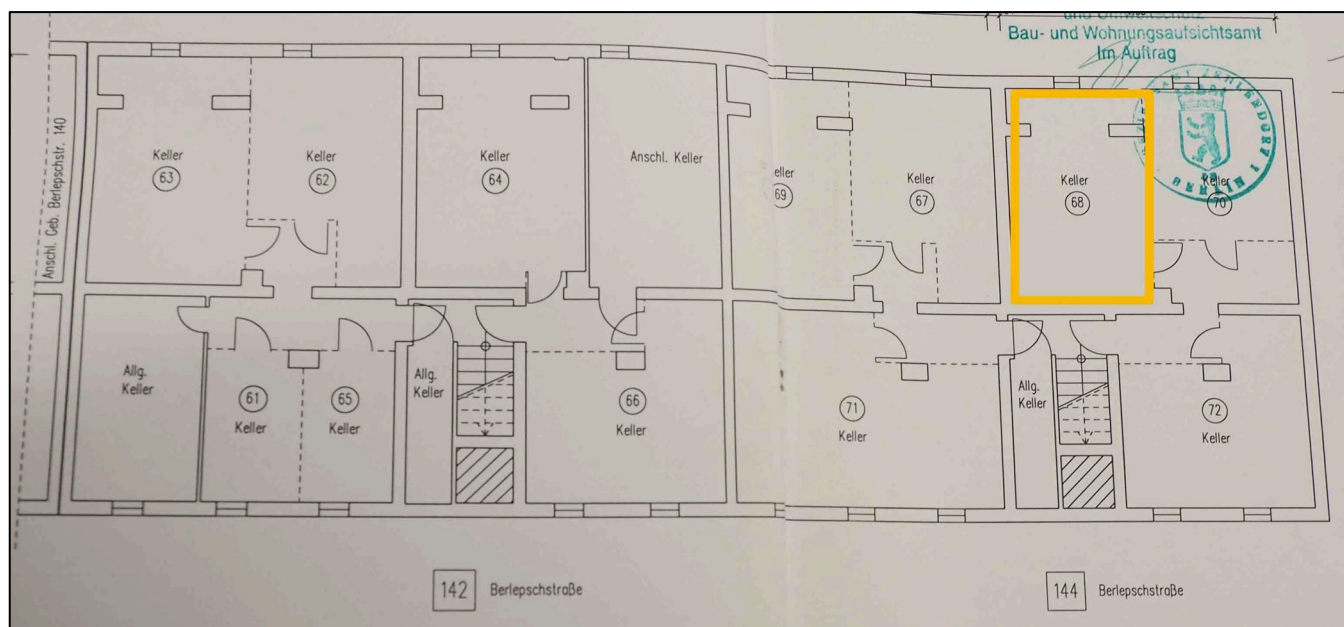
Grundriss Wohnung 68



## Grundriss Erdgeschoss Wohnzeile 144 / 142/ 140



## Grundriss Keller



### 4.3 Literaturverzeichnis

#### Wesentliche rechtliche Grundlagen

- |   |   |
|---|---|
| - Baugesetzbuch   | (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung                                   |
| - Verordnung über die Grundsätze<br>für die Ermittlung der Verkehrswerte<br>von Grundstücken<br>(Immobilienwertermittlungsverordnung) | (ImmoWertV) 2022 in der zuletzt<br>geänderten Fassung                       |
| - Baunutzungsverordnung   | (BauNVO) vom 23.1.1990 in der zuletzt geänderten<br>Fassung                 |
| - Bürgerliches Gesetzbuch   | (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung                                     |
| - Wohnflächenverordnung 1.1.2004  | WoFIV, Veröffentlichung vom 25.11.2003 in der<br>zuletzt geänderten Fassung |
| - Auszug aus der Kaufpreissammlung  | vom GAA veröffentlicht (Abfrage vom 13.10.2025)                             |

#### Wesentliche Literatur:

- |                |   |
|----------------|---|
| - Sommer/Piehl | Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die<br>Praxis mit ständiger Aktualisierung<br>Orga-Handbuch Haufe-Verlag, Freiburg<br>Loseblattsammlung mit laufender Aktualisierung |
|----------------|---|

#### **4.4 Fotodokumentation**

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.