

GUTACHTEN

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

<u>Auftraggeber:</u> Amtsgericht Berlin-Schöneberg Ringstraße 9 12203 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u> Ruth Plaul , Bauingenieur EU-zertifizierte Sachverständige für Wertermittlung von Grundstücken (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 50/25

660/10.000 Miteigentumsanteil
am Grundstück
Plantagenstraße 4,
12169 Berlin-Steglitz
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung Nr. 15
GB: Steglitz Blatt 23464

erstellt am: 22.05.2026

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 19.05.2026 ermittelt mit rd.

171.000,00 €

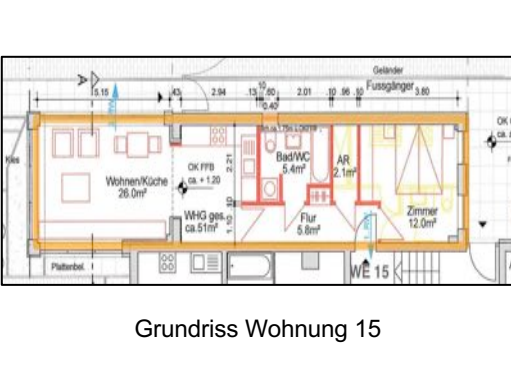
<u>Wohnfläche:</u>	ca. 51 m ² (gemäß Teilungserklärung)
<u>Vertragszustand:</u>	vermietet, Mietbeginn: 01.04.2026, NKM: 870 €, BKV: 260 €
<u>Lage:</u>	in Steglitz im Süden Berlins, sehr gute Infrastruktur, gute Wohnlage gemäß Mietspiegel 2025
<u>postalische Anschrift:</u>	Plantagenstraße 4, 12169 Berlin
<u>Kurzbeschreibung:</u>	Mehrfamilienwohnhaus mit einem eingeschossigen Anbau, vier Vollgeschossen (EG + 3 Obergeschosse), ausgebautem DG, Keller gelegen im HP rechts, bestehend aus zwei Wohnräumen, Flur, offener Küche und innen liegendem Bad
<u>Wohnung 15:</u>	gepflegt, gute zeitgemäße Ausstattung
<u>Bauzustand Wohnung:</u>	um 1975, DG-Ausbau um 1995, Umnutzung WE 15: um 2018
<u>Baujahr:</u>	
<u>Bauzustand:</u>	Gemeinschaftseigentum wird instandgehalten.

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Die Fotodokumentation enthält 16 Fotos.

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

-anonymisierte Internetausfertigung ohne Fotodokumentation-

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	Objekt: Plantagenstraße 4, 12169 Berlin-Steglitz Miteigentumsanteil: 660/10.000 Grundbuch von Steglitz, Blatt 23464, Sondereigentum an der WE 15 gemäß Teilungserklärung Vertragszustand: vermietet, Mietbeginn: 01.04.2026 NKM: 870 €, BKV: 260 €, Kaution: 2.610 € Lage: In Steglitz, gute Wohnlage gemäß Mietspiegel 2025
Straßenansicht / Lage der WE 15	
	Gemeinschaftseigentum: Baujahr: um 1975, DG-Ausbau um 1995, Umnutzung WE 15 um 2018 Denkmalschutz: nicht in der Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet Kurzbeschreibung: Mehrfamilienwohnhaus in geschlossener Bebauung, vier Vollgeschosse (EG + 3 OG), ausgebautes DG, Keller, Gemeinschaftseigentum wird instandgehalten Heizung: Gaszentralheizung mit WW-Bereitung
Umgebungsbebauung	
	Sondereigentum Wohnung Nr. 15 Wohnfläche gemäß TE: 51 m² Vertragszustand: vermietet, Mietbeginn: 01.04.2026 NKM: 870 €, BKV: 260 €, Kaution: 2.610 € Kurzbeschreibung: - Lage im HP rechts, teilweise im Anbau gelegen - Aufteilung: zwei Wohnräume, Flur, offene Küche, innen liegendes Bad mit Wanne - Ausstattung: Wohnräume mit Laminat, Bad erneuert, gefliest mit Wanne, WB, WC, gepflegte Wohnung, zeitgemäße und gute Ausstattung
Hoffassade	
	
Grundriss Wohnung 15	Flurkarte

Verkehrswert: rd. 171.000,00 € zum Wertermittlungstichtag 19.05.2026

Gliederung des Gutachtens

1.	Allgemeine Angaben zur Wertermittlung	4
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
2.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
2.2	Lage des Objektes	7
	- Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	9
2.3.2	Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum	10
	- Bauzustand	
	- energetische Bewertung -	
2.4	Beschreibung des Sondereigentums/Mietverhältnis/Verwaltung	11
2.5	Instandhaltung / Modernisierung	12
	- Reparaturen	
	- zu Bauauflagen	
	- zu Verdacht auf Hausschwamm	
2.6	Außenanlagen	12
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	12
3.2	Bodenwert -nachrichtlich-	13
3.3	Vergleichswertermittlung	14
	Auswertung der Ergebnisse / Plausibilität	
3.4	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	19
3.5	Angaben für das Amtsgericht	20
4.	Anlagen	21
4.1	Auszug aus der Flurkarte	21
4.2	Grundrisse	23
4.3	Literaturverzeichnis	25
4.4	Fotodokumentation	26

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	660/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Plantagenstraße 4, 12169 Berlin-Steglitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nummer 15
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungstichtag:	19.05.2026
1. Ortstermin:	04.05.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	- Frau XXX(WEG-Verwaltung) - Frau Plaul (Sachverständige)
2. Ortstermin:	19.05.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	- Herr XXXMieter) - Frau Plaul (Sachverständige)
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück mit Gebäude innen und außen einschließlich Keller - Außenanlagen - Wohnungseigentum Nummer 15
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 23.03.2026 - Wirtschaftsplan 2025 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.09.2025 - Energiepass vom 30.03.2020

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 auszugsweise, Stand 25.11.2025))

eingetragen im: Grundbuch von Steglitz
Amtsgericht: Schöneberg
Grundbuch: Blatt 23464

3/ Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Steglitz Flur 3

660/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 117/58 919 m² Gebäude- und Freifläche Plantagenstraße 4

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 laut Aufteilungsplan zur Ergänzung der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2017/675 vom 13.03.2017
Sondernutzungsrechte sind vereinbart und zugeordnet.

Abteilung I:

Eigentümer: 2. XXX

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: ./.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung und Änderungen vom 12.02.2019 und 27.03.2019 sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.03.2017 wurden eingesehen.

Gemäß o.g. Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde das Grundstück in 15 Wohneinheiten aufgeteilt. Die 5 Kfz-Stellplätze befinden sich im Teileigentum. Der Wohnung Nr. 15 wurde kein Keller zugeordnet.

2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

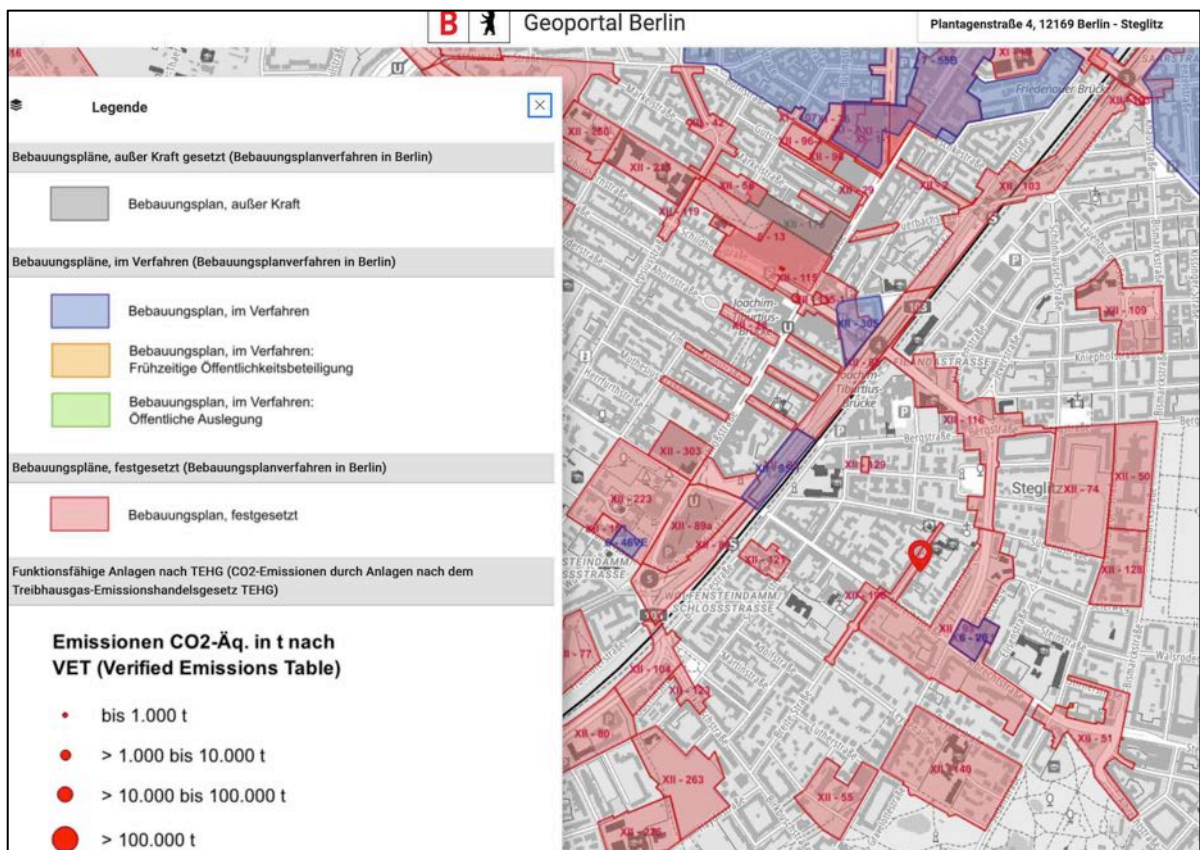
Altlasten:

Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen (schriftliche Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes von 23.03.2026 in der Akte der SV).

Stadtplanerische Auskunft:

Das Bewertungsgrundstück liegt nach Ausweisungen des Baunutzungsplans Berlin im Mischgebiet mit Baustufe II/3, GRZ 0,3 und GFZ 0,6. Das Grundstück liegt im Gebiet des Bebauungsplans XII-196 und weiterhin in keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder in einem Gebiet mit Erhaltungssatzung.

Bebauungsplan



Denkmalschutz: Das Bewertungsgrundstück ist nicht in der Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet (online Auskunft vom 05.05.2026)

Anmerkung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft. In den Unterlagen sind Baugenehmigungen zur Erstellung des Gebäudes, der Dachaufstockung (2305/95) und der Umnutzung zur Wohnung Nr. 15 (2017/664) vorhanden.

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation:

Beitrags- und Abgabensituation: Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung wurde nicht eingeholt.

2.2 Lage des Objektes

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl Berlin:	3.913.645 Einwohner (Stand 31.12.2025)
Bezirk Steglitz-Zehlendorf:	295.786 Einwohner (Stand 31.12.2024) mit 8 Ortsteilen
Ortsteil Steglitz:	76.247 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Ausdehnung Ost-West:	45 km
Ausdehnung Nord-Süd:	38 km
Stadtgebietsfläche:	892 km ²
Bezirke:	12
Lage des Bewertungsobjektes:	Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Steglitz
Flughäfen in Berlin:	BER

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Süden Berlins.

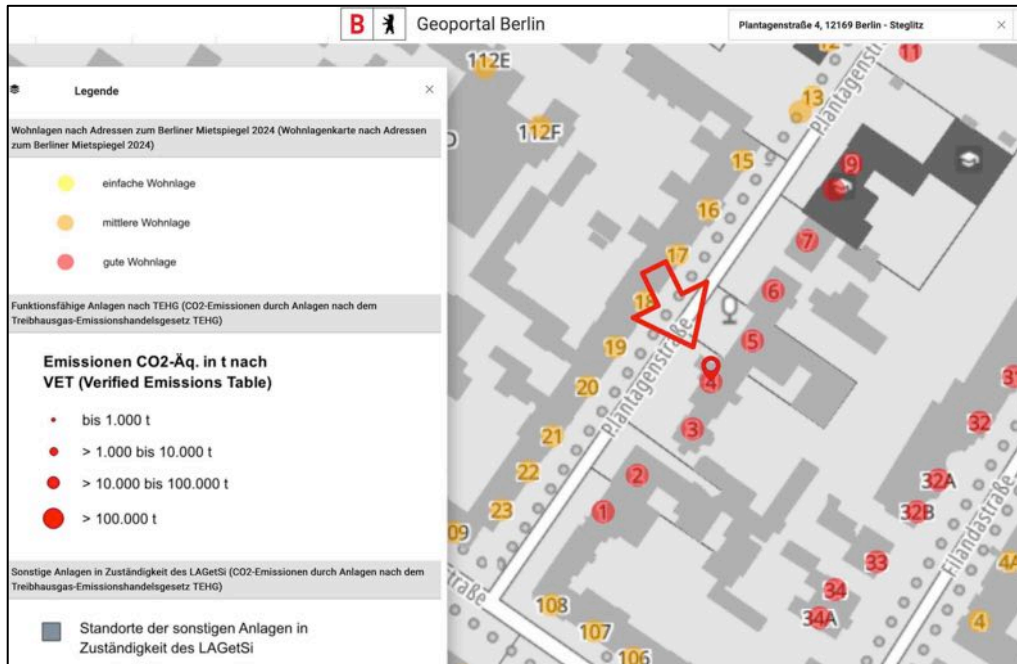
Mikrolage (innerörtliche Lage)

Der Ortsteil Steglitz liegt im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Das Bewertungsobjekt befindet sich in guter Wohnlage in Steglitz. Der Ortsteil ist überwiegend „bürgerlich“ geprägt.

Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung

Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich auf der Plantagenstraße in zentraler Lage. Die Plantagenstraße hat als Seitenstraße der Albrechtstraße wenig Durchgangsverkehr zu verzeichnen. Die Bushaltestelle auf der Albrechtstraße erreicht man in 2 Minuten zu Fuß. Die Buslinie stellt die Verbindung zum U- und S-Bahnhof (Rathaus Steglitz) in 4 bis 5 Minuten Fahrtzeit her. Eine Vielzahl von Geschäften und Gaststätten befinden sich auf der Albrechtstraße / Steglitzer Damm.

Wohnlage lt. Mietspiegel 2025: gut



Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gute Anbindung einzuschätzen.

U-Bahn	U-Bahnhof Rathaus Steglitz ca. 700 m zu Fuß, 5 Minuten mit der BVG
S-Bahn	S-Bahnhof Rathaus Steglitz ca. 700 m zu Fuß, 5 Minuten mit der BVG
Bus	Albrechtstraße 2 Minuten
City West	ca. 20 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)
City Ost	ca. 40 Minuten mit der BVG (Alex)

Infrastruktur

Viele Geschäfte des täglichen Bedarfs, Discounter, Gaststätten sind im direkten Umfeld auf der Albrechtstraße vorhanden. Dies betrifft ebenso Kindereinrichtungen, Schulen und medizinische Einrichtungen.

Die Schloßstraße, als Einkaufsstraße mit einer Reichweite über Steglitz hinaus, mit zahlreichen Geschäften, Kaufhäusern etc. ist in ca. 10 Minuten zu Fuß oder in 5 Minuten mit der BVG erreichbar.

Anschluss an den Stadtring A 103 / Autobahn in ca. 1,3 Km.

Umweltzone

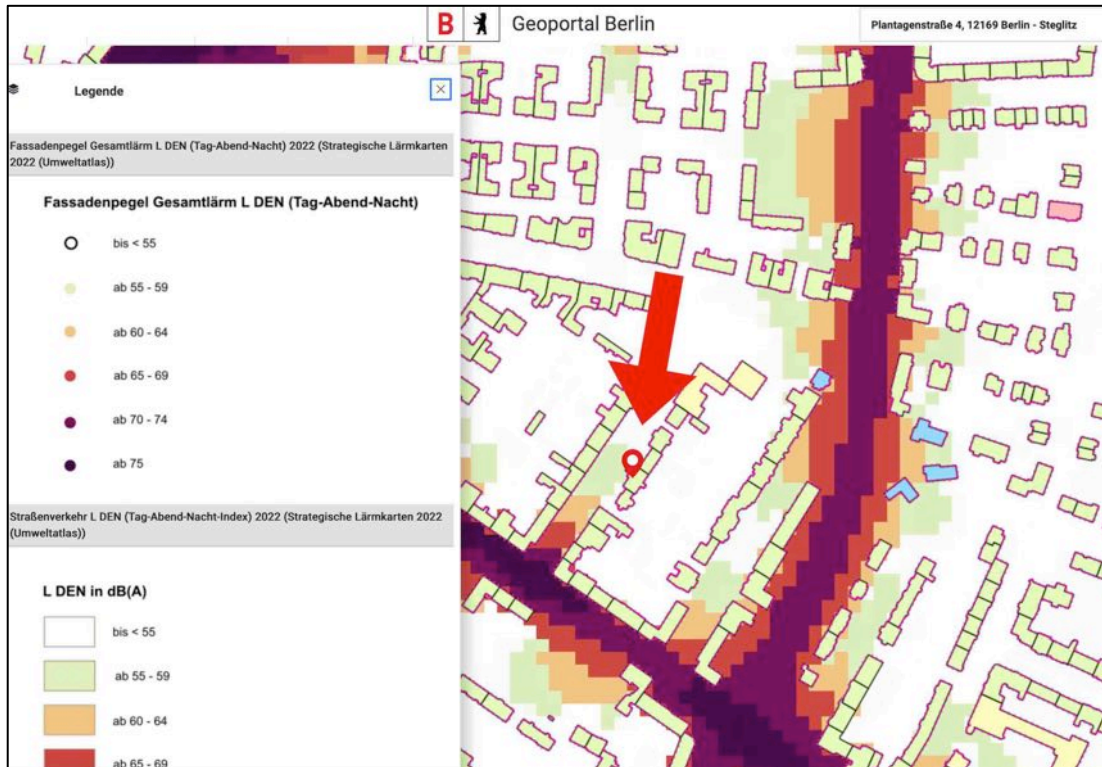
Das Bewertungsobjekt befindet sich **nicht** im Geltungsbereich einer Umweltzone.

Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte:

Die Plantagenstraße ist auf der Umweltkarte zur Lärmbelastung als Bereich mit einer niedrigen Lärmbelastung eingestuft: 55-59 dB(A).

Umweltkarte Lärmbelastung



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

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem voll unterkellerten Mehrfamilienwohnhaus mit Erdgeschoss, 3 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.

Außenansicht

Das Gebäude ist in geschlossener Bebauung errichtet worden. Das Mansarddach wurde an der Straßenfront im Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau durch eine große Gaube und Dachterrasse ergänzt. Ebenfalls straßenseitig wurden ein eingeschossiger Anbau und Loggien errichtet. An der Hoffassade befindet sich der Aufzugsanbau. Die Baulinie ist zurückgesetzt und ein Vorgarten wurde gestaltet. Im Hof befinden sich 5 Pkw-Stellplätze.

Nutzung

Zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wurde das gesamte Objekt zu Wohnzwecken genutzt.

Baujahr: um 1975, Dachgeschossausbau um 1995,
Umnutzung zu WE Nr. 15 um 2018

2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

Bauzustand / Allgemeinbeurteilung:

Die Gebäude weisen eine solide Bauweise auf. Durch regelmäßige Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen wurde die Bausubstanz gewartet. Das Grundstück vermittelt einen gepflegten Eindruck.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau, Außen- und Innenwände vermutlich in Ziegelmauerwerk (übliche Bauweise im Baujahr)
Dach:	Mansarddach mit Gauben straßenseitig, keramische Deckung im Steildachbereich
Treppenhaus:	Massivtreppe in Stahlbeton, Treppen und Podeste mit Terrazzobelag, Wechselsprechanlage, Aufzug
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Wohnungseingangstüren und Haustür aus der Entstehungszeit des Gebäudes

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung: Gaszentralheizung mit WW-Bereitung

Energiepass

Ein Energiepass vom 30.03.2020 wurde vorgelegt.

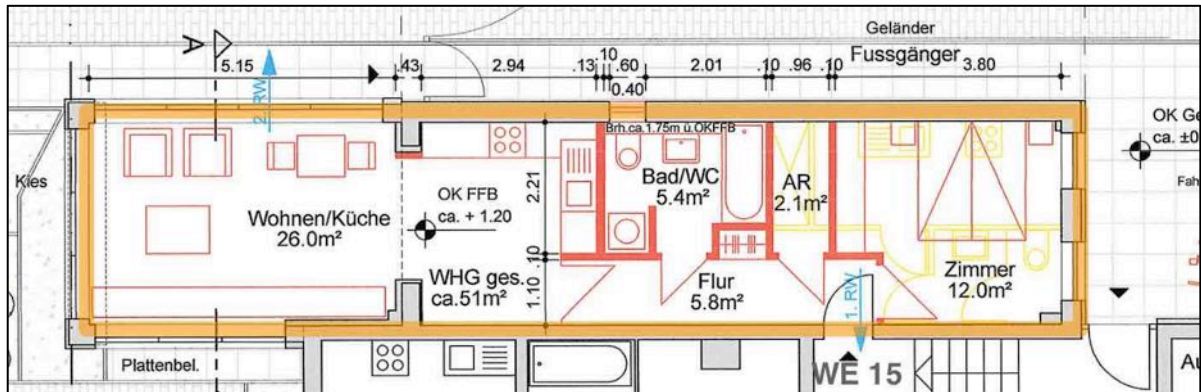
Keller

Zugang zu den Kellerräumen vom Treppenhaus, Abtrennung der Kellerabteile mit Stahlgeflecht im Metallrahmen

2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis

Vertragsverhältnis:	vermietet
Mietbeginn:	01.04.2026
Mieter:	XXX
Nettokaltmiete:	870 €
BK-Vorauszahlung:	260 €
Kaution:	2.610 €
Wohnfläche:	51 m² gemäß Teilungserklärung

Grundriss Wohnung 15



Wohngeld/Monat: rd. 485,00 €, gültig ab 01.01.2025 inkl. rd. 55,00 € Instandhaltungsrücklage

WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.

Beschreibung der Wohnung Nummer 15

Wie schon beschrieben, ist die zu bewertende Wohnung Nr. 15 im Hochparterre rechts gelegen. Alle Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Wohnung wurde 2018 im Rahmen der Nutzungsänderung von einem Gemeinschaftsraum (Speisesaal) zur Wohnnutzung von Grund auf erneuert. Zum Ortstermin war die Wohnung zeitgemäß und in einem guten Standard modernisiert. In der Küche war 2022 ein Wasserschaden. Nach Auskunft der Eigentümerin wurde die Ursache beseitigt. Das Laminat wurde in diesem Bereich erneuert. Noch sichtbar ist ein kleiner Farbunterschied.

Beschreibung der Räume:

Flur	Laminat, Erschließung aller Räume
Bad	innen liegend, Fliesenboden, Wandfliesen im Bereich der Wanne ca. 2,00 m hoch, m übrigen Bereich ca. 1,20 m, Ausstattung mit wandhängendem WC, Waschtisch, Wanne und Handtuchtrockner
Küche	offene Küche zum großen Wohnraum zur Straße, Einbauküche Eigentum des Mieters , Laminatboden, Küchenbereich ohne Fenster
Raum	großer Wohnraum zur Straße gelegen, Zugang zur offenen Küche, Laminatboden
Raum	zum Hof gelegen, Fenster mit Außenjalousien, Laminatboden

Bauzustand der Wohnung

Die Wohnung vermittelt einen gepflegten Eindruck. Die Wohnung ist zeitgemäß ausgestattet und modernisiert. Ein Instandhaltungsrückstau konnte nicht festgestellt werden.

2.5 Instandhaltung / Modernisierung (Gemeinschaftseigentum)

Instandhaltung / Reparaturen

Instandhaltungsbedarf über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus ist zum Ortstermin nicht offensichtlich geworden. Das Gebäude wird instandgehalten, Reparaturen werden durchgeführt.

Bauauflagen / Bauschäden / Hausschwamm:

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. Wege sind mit Betonplatten befestigt. Es sind 5 Pkw-Stellplätze, ein Standplatz für Müllbehälter und Stellplätze für Fahrräder im Hof angeordnet. Der Hof wird durch eine befestigte, mit einem Gittertor gesicherte Durchfahrt erschlossen.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 660/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Plantagenstraße 4 in 12169 Berlin-Steglitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15, ermittelt.

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV),

das Verfahren zur Bodenwertermittlung (§14 ImmoWertV),

das Ertragswertverfahren (§ 27-34 ImmoWertV - allgemeines EWW, vereinfachtes EWW,

EWW mit periodisch unterschiedlichen Erträgen),

das Sachwertverfahren (§ 35-39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts 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) und 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 wird hier nur nachrichtlich ermittelt und nicht in die weitere Wertermittlung einbezogen. Er ist im Vergleichspreis enthalten.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren 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 23 / 21 Kaufpreise zur Verfügung, die im Gutachten unter Punkt 3.3 bewertet werden.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren 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. Das Ertragswertverfahren wird im Gutachten nicht angewendet.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren 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 keine Rolle spielt.

Begründung der Verfahrenswahl

Das Vergleichswertverfahren ist durch die Verwendung der aus Vergleichskaufpreisen der vom GAA Berlin veröffentlichten Kaufpreissammlung, aufbereitet z.B. in der „blockbezogenen oder grundstücksbezogenen Abfrage“, ein Preisvergleich, 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 Bodenwert -nachrichtlich-

**Stichtag 01.01.2026: BRW-Nr. 1533, BRW: 1.100,00 €/m²
abgestellt auf „W“ allgemeines Wohngebiet und eine GFZ von 1,0**

Entwicklung der Bodenrichtwerte in diesem Bereich:

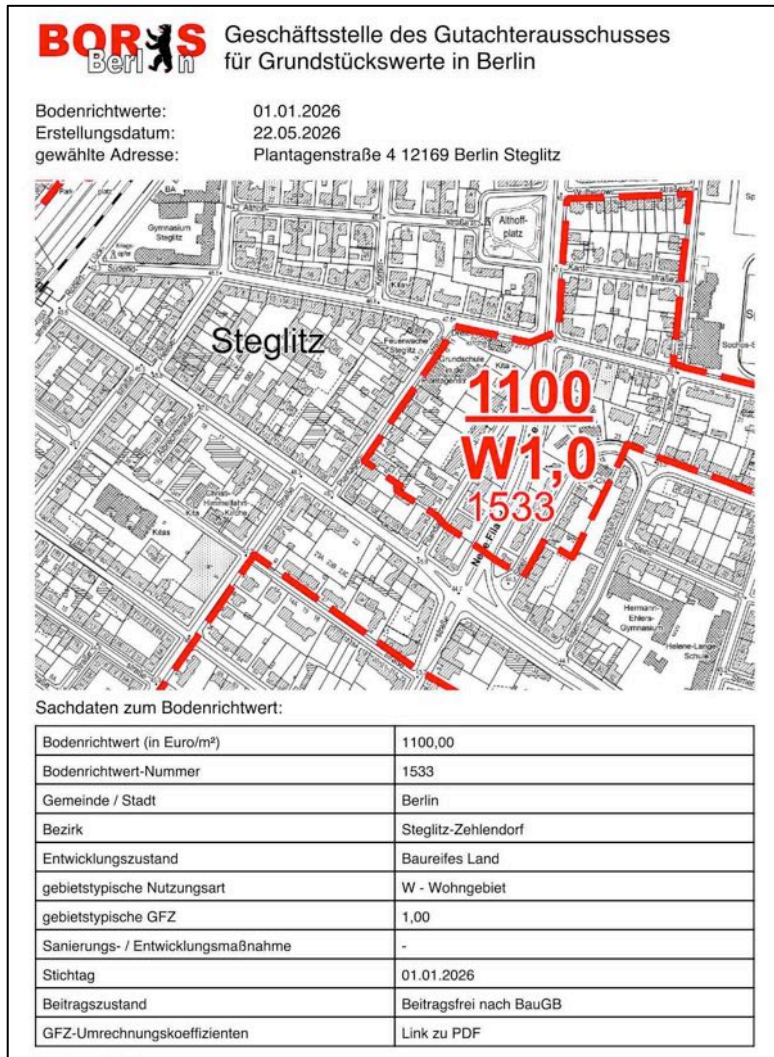
Stichtag 01.01.2023: BRW-Nr. 1533: 1.500 €/m²

Stichtag 01.01.2024: BRW-Nr. 1533, 1.100 €/m²

Stichtag 01.01.2025: BRW-Nr. 1533 1.100 €/m²

Bezüglich des Bodenwertes in diesem Bereich ist ein Rückgang von 2023 zu 2024 um 400 €/m² Grundstücksfläche zu verzeichnen. Seit 2024 ist der Bodenwert stabil geblieben

Bodenrichtwertkarte



3.3 Vergleichswertermittlung Auswertung der Ergebnisse / Plausibilität

1/ Immobilienpreis-Info

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden zuerst Kaufpreise in Form von Wertspannen aus Daten des Berliner Grundstücksmarktberichtes abgefragt. Es stehen 23 Daten aus Verkäufen von 05/2024 bis 05/2026 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine gute Wohnlage im Ortsteil Steglitz im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Alle Wohneinheiten sind vermietet. Eine Zuordnung nach Bauzustand und weiteren Bewertungskriterien konnte nicht erfolgen.

Für bezugsfreie Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

- gute Wohnlage
 - Baujahr 1970 bis 1990
 - vermietet
 - Wohnfläche 30 - 80 m²
 - Ortsteil Steglitz
 - Anzahl Zimmer: 1-3
- Wertspannen Gutachterausschuss:
- | | |
|-----------------------|---------|
| Minimum Kaufpreis | 1.354 € |
| Maximum Kaufpreis | 3.811 € |
| Mittelwert Kaufpreis: | 2.077 € |

2/ Abfrage von grundstücksbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin2.1 Daten des Bewertungsobjekts

Abfrageparameter:

Vertragsgegenstand WE, WE-Einheit
Verfügbarkeit 3 - vermietet
Wohnlage: gut
Ortsteil Steglitz
Geschosslage Erdgeschoss / Hochparterre
Wohnungsart 1-Etagen-WE
Verkaufsjahre 2024 bis 2026
Heizung zentral
Balkon nein
Baujahr 1975

Die Abfrage ergab 21 Treffer von Verkäufen im Zeitraum 2024 bis 2026, die nachfolgend näher betrachtet werden. Dargestellt werden die Abfragetabellen in verkürzter Form. Die vollständige Tabelle mit allen Abfragekriterien befindet 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.

2.2 verfügbare Daten mit folgenden Übereinstimmungen / Abweichungen

Abfrageparameter:

Vertragsgegenstand WE, WE-Einheit V
Verfügbarkeit 3-vermietet, verpachtet V
Bezirk Steglitz-Zehlendorf V
Wohnlage: gut V
Ortsteil Steglitz V
Geschosslage Erdgeschoss / Hochparterre V
Wohnungsart 1-Etagen-WE V
Verkaufsjahre 2024 bis 2026 V
Heizung zentral V

Tabelle 1 Auszug aus der Kaufpreissammlung -Vergleichsdaten-

Anmerkung :										Ihr Wertermittlungsobjekt : Steglitz, Plantagenstraße 4																
Einzeldaten																										
Nr.	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	Mod	Aus	Se	Vg	Eg	Umfg	Ew	Vf	WB	Endj	ÖM	WWarm	WKalt	O6	Miete	Viel	BRW	BRWZone	typGFZ	TNA	KP/m²	Kaufpreis
1	06	2024	281	07.03.2024				13	1			3									2.700	2398	2,0	W	3.389	298.000
2	06	2024	884	11.06.2024				1	1			3						1			1.500	1571	1,0	W	2.229	105.000
3	06	2024	1350	03.09.2024				1	1			3									1.100	1533	1,0	W	3.449	220.000
4	06	2024	1414	20.09.2024				13	1			3							331	23,9	2.000	2399	2,0	W	2.217	95.000
5	06	2024	1506	02.10.2024				13	1			3									2.700	2398	2,0	W	5.921	225.000
6	06	2024	1703	13.11.2024				13	1			3							378	30,9	2.000	2399	2,0	W	2.765	140.000
7	06	2024	1877	17.12.2024				1	1			3									1.200	1770	0,6	W	3.886	275.000
8	06	2025	567	07.04.2025				1	1			3									2.700	2398	2,0	W	5.651	369.000
9	06	2025	572	15.04.2025				1	1			3									1.500	1751	0,4	W	1.568	111.300
10	06	2025	584	15.04.2025				1	1			3									1.500	1751	0,4	W	1.754	107.000
11	06	2025	585	15.04.2025				1	1			3									1.500	1751	0,4	W	1.793	134.500
12	06	2025	588	15.04.2025				1	1			3									1.500	1751	0,4	W	1.786	64.300
13	06	2025	590	15.04.2025				1	1			3									1.500	1751	0,4	W	1.774	108.200
14	06	2025	591	15.04.2025				1	1			3									1.500	1751	0,4	W	1.757	105.400
15	06	2025	653	28.04.2025				1	1			3									1.100	1533	1,0	W	2.945	139.000
16	06	2025	938	19.05.2025				1	1			3							510	35,8	2.700	2398	2,0	W	2.932	219.000
17	06	2025	1332	06.08.2025				1	1			3									2.700	2398	2,0	W	3.022	275.000
18	06	2025	1429	21.08.2025				1	1			3					395				1.100	1533	1,0	W	4.548	342.000
19	06	2025	1594	19.09.2025				13	1			3									2.700	2398	2,0	W	2.958	213.000
20	06	2025	1607	25.09.2025				1	1			3					354		742	37,9	2.000	2399	2,0	W	4.464	337.500
21	06	2025	1982	31.10.2025				13	1			3									1.500	1571	1,0	W	5.481	459.000

Seite 3 von 3
21 Treffer

1/ Zuerst werden Werte eliminiert, die eine starke Abweichung nach oben oder unten ausweisen (Ausreißer). Das ist hier nicht der Fall. Die Werte streuen insgesamt breit.

2/ In der Übersicht (vorige Seite) wurde die Übereinstimmung mit den Abfragewerten geprüft.

Eine Abweichung ergab sich bei dem Kriterium -Balkon-.

Der zu bewertende WE 15 ist kein Balkon zugeordnet. Die Vergleichswohnungen mit den Nummern 1-3, 13-18 und 20 verfügen über einen Balkon. Ein Balkon wird i.d.R. bei potentiellen Käufern als Vorteil bewertet. Die Wohnungen werden mit einem Abschlag von 1 % an das Bewertungsobjekt angepasst.

Bei allen Kaufobjekten war keine Abweichung von einem normalen Unterhaltungszustand bezüglich der Bausubstanz angegeben.

Tabelle 2: Auszug der Kaufpreisdaten:

Nr.	Balkon	KP/m2 WF	Anpassung zu 1+2	Vergleichswert	angep. Vergl.wert
1	V	3.389,00 €	0,99	3.355,11 €	3.355,11 €
2	V	2.229,00 €	0,99	2.206,71 €	2.206,71 €
3	V	3.449,00 €	0,99	3.414,51 €	3.414,51 €
4		2.217,00 €	1,00	2.217,00 €	2.217,00 €
5		5.921,00 €	1,00	5.921,00 €	
6		2.765,00 €	1,00	2.765,00 €	2.765,00 €
7		3.886,00 €	1,00	3.886,00 €	3.886,00 €
8		5.651,00 €	1,00	5.651,00 €	
9		1.568,00 €	1,00	1.568,00 €	
10		1.754,00 €	1,00	1.754,00 €	
11		1.793,00 €	1,00	1.793,00 €	
12		1.786,00 €	1,00	1.786,00 €	
13	V	1.774,00 €	0,99	1.756,26 €	
14	V	1.757,00 €	0,99	1.739,43 €	
15	V	2.945,00 €	0,99	2.915,55 €	2.915,55 €
16	V	2.932,00 €	0,99	2.902,68 €	2.902,68 €
17	V	3.022,00 €	0,99	2.991,78 €	2.991,78 €
18	V	4.548,00 €	0,99	4.502,52 €	
19		2.958,00 €	1,00	2.958,00 €	2.958,00 €
20	V	4.464,00 €	0,99	4.419,36 €	
21		5.481,00 €	1,00	5.481,00 €	
				65.983,91 €	29.612,34 €

Aus den nunmehr zu berücksichtigenden, angepassten 21 Daten ergibt sich der Mittelwert zum Vergleich wie folgt:

Ergebnis: 65.983,91 € / 21 Kauffälle = 3.142,09 €/m²

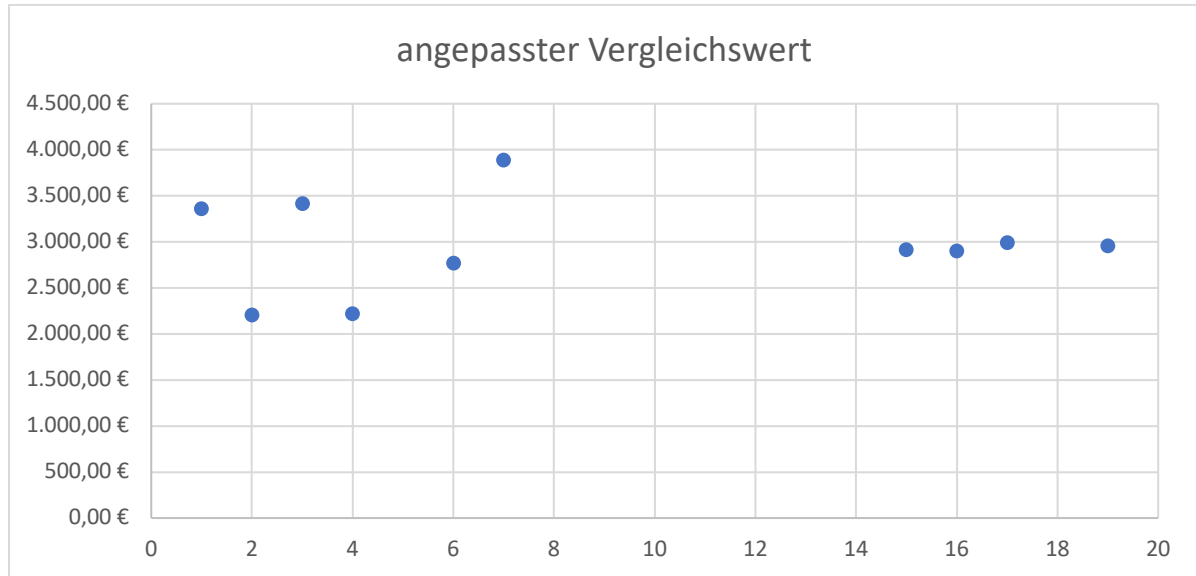
Im nächsten Schritt werden alle Werte eliminiert, die mehr als ca. 20 % Abweichung vom Mittelwert rd. 3.142 € aufweisen. Das betrifft die Werte mit der Nummer 9 bis 14 (Abweichung nach unten) und die Nummern 5, 8, 18, 20 und 21 (Abweichung nach oben), insgesamt 11 Werte, in der Tabelle blau angelegt. Zur Vergleichswertberechnung verbleiben folgende 10 Werte: 1 bis 4, 6, 7, 15 bis 17 und 19.

Summe der Werte: 29.612,34 € / 10 Werte = 2.961,23 €

vorläufiger Vergleichswert: rd. 2.960 €/m²

Der vorläufige Vergleichswert von rd. 2.960 €/m² befindet sich ebenfalls innerhalb der Kaufpreisspanne der getätigten Verkäufe aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin (überschlägliche Darstellung in der Immobilienpreisinfo).

Graphische Darstellung der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung



Die Mehrzahl der Daten gruppieren sich um 3.000 €/m² Wohnfläche.

Der vorläufige Vergleichswert beträgt rd. 2.960 €/m².

Der vorläufige Vergleichswert beträgt für die Wohnung 15:

Wohnfläche 51 m² x 2.960 €/m² = 150.960 €

Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung beträgt 150.960 €.

Weiterhin zu berücksichtigen sind als

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

1/ Neuwertigkeit der Wohnung: Zuschlag 10 %

Die gesamte Wohnung wurde 2018 im Rahmen der Nutzungsänderung vom gemeinschaftlichen Speisesaal zu Wohnnutzung neu erstellt.

2/ Die Lage / Infrastruktur Zuschlag 3 %

Die Lage des Bewertungsobjekts auf der Plantagenstraße ist sehr ruhig. Dennoch ist eine sehr gute Infrastruktur verfügbar. Die sehr gute Verkehrsanbindung und die Nähe der Schloßstraße, mit Wirkung über den Stadtbezirk hinaus, bietet überdurchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten.

Vorläufiger Vergleichswert		150.960,00 €
Zuschlag Wohnung 10 %	+	15.096,00 €
Zuschlag Lage 3 %	+	4.528,80 €
angepasster Vergleichswert		170.584,00 €

gerundet 171.000,00 €

(171.000 €/m² Wohnfläche / 51 m²) = rd. 3.352,94 €/m²/Wohnfläche)

Der Vergleichswert für die Wohnung 15 beträgt rd. 171.000,00 €.

Abschließende Beurteilung der ermittelten Werte / Plausibilität:

Die blockbezogene Abfrage (AKS) bezieht die in der Umgebung erzielten Kaufpreise unter Berücksichtigung der zu beurteilenden Auswahlkorrekturen ein. Die Werte bilden den Markt im nahen Umfeld des Bewertungsobjekts ab.

Der Vergleichswert von 3.352,94 €/m² liegt ebenfalls im Bereich der abgefragten Kaufpreisspannen aus dem Grundstücksmarktbericht.

Auf eine konjunkturelle Anpassung im Rahmen der „Objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ wird verzichtet. Der Abwärtstrend für Wohneigentum scheint vorerst beendet. Eine Stabilisierung des Marktes zeichnet sich ab.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertes gebildet und beträgt rd. 171.000,00 €.

3.4 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Vergleichswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 19.05.2026 mit rd. 171.000,00 € ermittelt.

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

Verkehrswert

**für den 66/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Plantagenstraße 4 in 12169 Berlin-Steglitz**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15

**auf der Basis der Vergleichswertermittlung zum
Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 19.05.2026 mit**

rd. 171.000,00 €

in Worten: Einhunderteinundsiebzigtausend Euro

ermittelt.

Schlussklärung:

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, 22.05.2026

Unterschrift

3.5 Angaben für das Amtsgericht

- a. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 23.03.2026 in der Akte der SV).

- b. WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.

Wohngeld ab 01.01.2025: rd. 485 €/Monat inkl. rd. 55 € Instandhaltungsrücklage

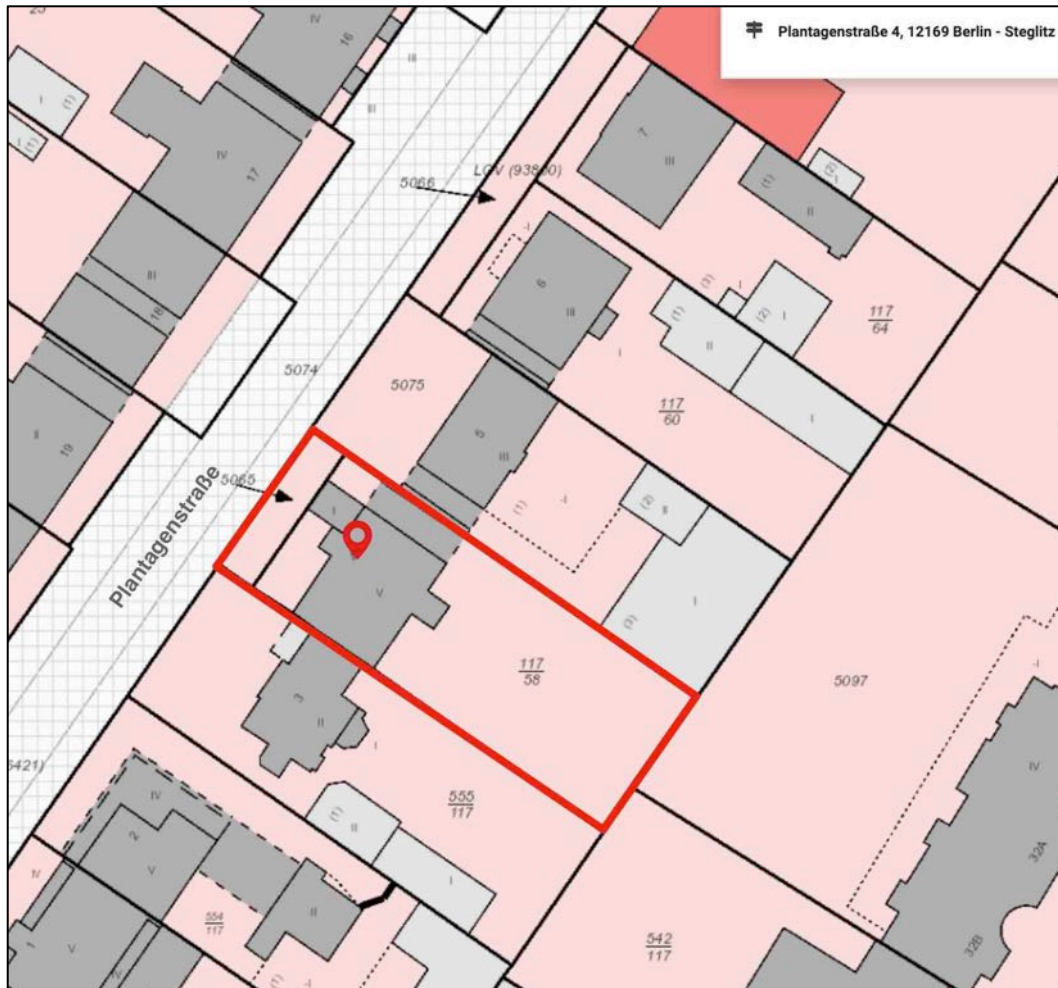
- c. Die Wohnung ist vermietet.

Mietbeginn:	01.04.2026
Mieter:	XXX
Nettokaltmiete:	870 €
BK-Vorauszahlung:	260 €
Kaution:	2.610 €
Wohnfläche:	51 m ² gemäß Teilungserklärung

- d. Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e. Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- f. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- g. Ein Energieausweis wurde vom 30.03.2020 vorgelegt.
Es wird ein Endenergiebedarf von 199,1 kWh(m²*a) ausgewiesen.

4. Anlagen

4.1 Flurkarte

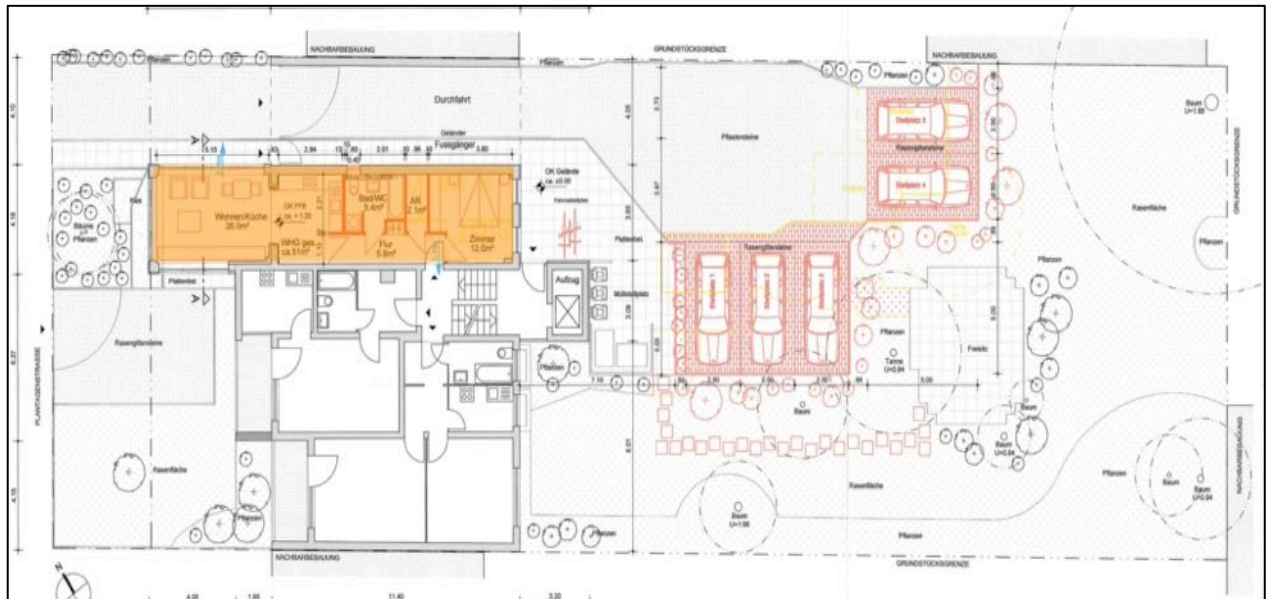


Luftbilder

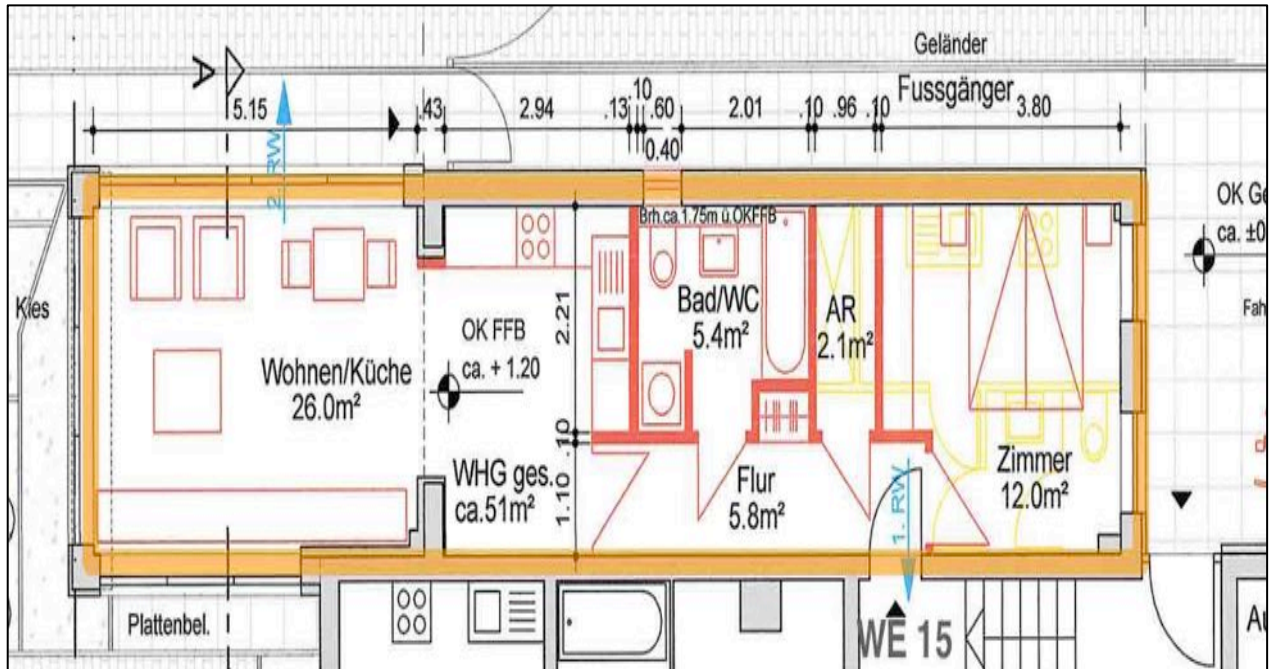
Die Luftbilder befinden sich in der Druckausfertigung.

4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

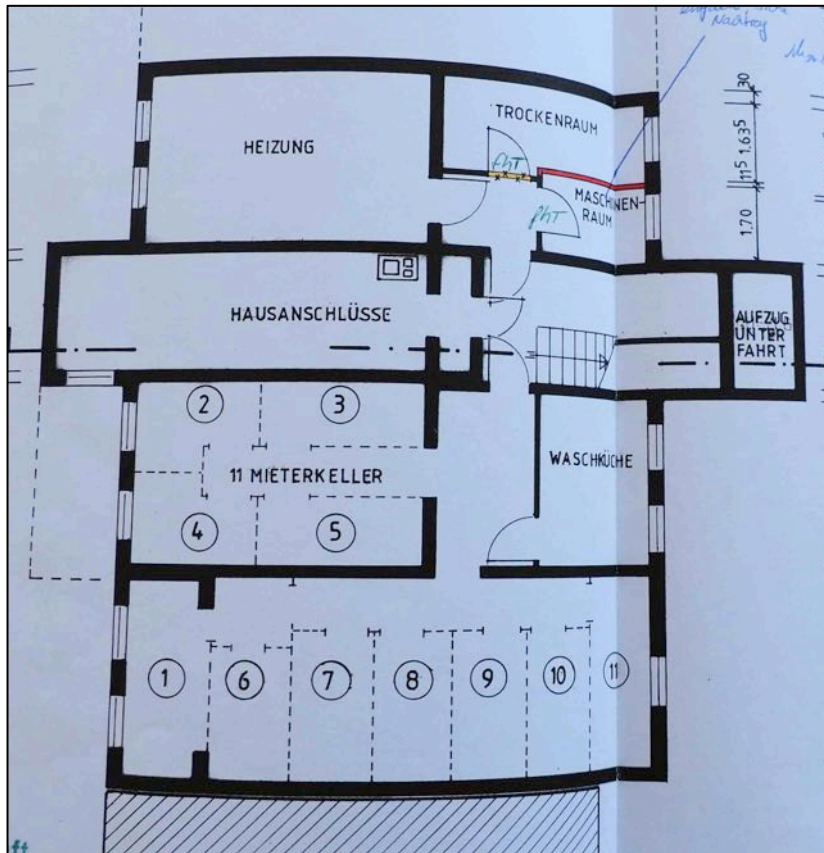
Grundriss Hochparterre / Lageplan



Grundriss Wohnung 15



Grundriss Keller



4.3 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- | | |
|---|--|
| - Baugesetzbuch | (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Verordnung über die Grundsätze
für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung) | (ImmoWertV) von 2022 in der zuletzt
geänderten Fassung |
| - Bürgerliches Gesetzbuch | (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Auszug aus der Kaufpreissammlung | vom GAA veröffentlicht (Abfrage vom 19.05.2026) |
| - LBO | Landesbauordnung Berlin in der zuletzt geänderten
Fassung |

Wesentliche Literatur:

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

4.4 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.