

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Wichurastraße 89, 89A, 89B, 91, 91A, 93,
93A, 95, 95A, 97, 97A, 99, 99A, 115, 117
in 12249 Berlin-Lankwitz

hier: 68,57/10.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 27**,
gelegen im Aufgang Wichurastraße 91A, 1. OG, Mitte

Grundbuch: Berlin-Lankwitz, Blatt 10062

Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg

Geschäftsnummer: **76K 77/25**

Wertermittlungsstichtag: 20.11.2025

Verkehrswert: 98.000,00 €



Gartenansicht (Südfassade); die Lage der WE 27 ist markiert.



Fußweg vor dem Haus

Das Gutachten umfasst 22 Seiten zuzügl. 23 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

Von der Architektenkammer Berlin
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin

Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

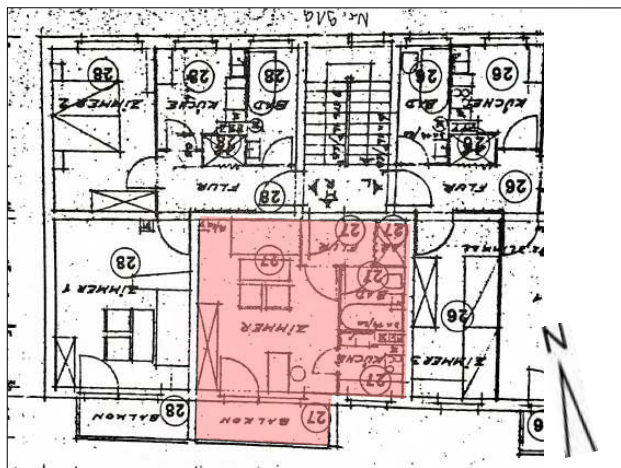
hendreich@baunetz.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Die zu bewertende Wohnung liegt im 1. OG eines zweigeschossigen Mietwohnhauses. Es handelt sich um eine 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon, kleiner Küche, Flur und innenliegendem Bad. Die Wohnung ist von Süden einseitig belichtet. Die Wohnung liegt an einer Wohnstraße.
Nutzung:	Wohnen
Klassifizierung:	Allgemeines Wohngebiet
Lage:	mittlere Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Baujahr, ca.:	1957
Infrastruktur:	Bushaltestelle "Wichurastr." (N81, 283) in ca. 150 m; S-Bhf. "Marienfelde" (S2) in ca. 1,1 km Entfernung
Wohnfläche, rd.:	31,09 m ² laut Teilungserklärung
Zustand der Gesamtanlage:	überwiegend normaler Zustand
Zustand der Wohnung:	normaler bis einfacher Zustand
Nutzung/Nettokaltmiete:	Die Wohnung ist vermietet.
Wertermittlungsstichtag:	20.11.2025

Verkehrswert: 98.000,00 €

Gutachten Nr. 822/25



Grundriss der WE 27 im 1. OG
Wichurastraße, Blick nach Süden



Flurkarte, Grundstück und Wohnung sind markiert
Gartenansicht, die Lage der WE ist markiert.



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	4
2. Grundstück und Lage	5
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	5
2.2 Lage	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.4 Bodenbeschaffenheit	9
2.5 Erschließungszustand	9
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.1 Technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2 Beschreibung der Wohnung	11
3.3 Weitere Objektdaten	13
4. Wertermittlung	15
4.1 Definition des Verkehrswertes	15
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3 Ermittlung des Vergleichswertes	17
4.4 Zusammenstellung der Werte	21
4.5 Ermittlung des Verkehrswertes	21
4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	22

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.500
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.
 Grundriss 1. Obergeschoss, o. M.
 Grundriss der WE 27 im 1. Obergeschoss, o. M.
 Gartenansicht und Ansicht Hauseingangsseite, o. M.
 Schnitt, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt** vermietete Eigentumswohnung
- 1.2 Zweck der Wertermittlung** Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
- 1.3 Auftraggeber** Amtsgericht Schöneberg
Ringstraße 9
12203 Berlin

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 7.11.2025 zum Ortstermin geladen.

Gläubigerin

Deutsche Bank AG
CRW Mortgages % Business Products Team
Recovery Management
Domshof 25
28195 Bremen

Schuldnerin

WEG-Wohnungsverwalterin

Gewobe
Ein Unternehmen der degewo
Potsdamer Straße 60
10785 Berlin

Mieter

Ortstermin: 20.11.2025
ab 11.00 Uhr

Teilnehmer:

- Hauswart
- Mieter
- die unterzeichnende Sachverständige
Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: im Grundbuchamt von Schöneberg am 29.10.2025

Bauakteneinsicht: Es handelt sich um ein Objekt in der Rechtsform des WEG. Die wertrelevanten Unterlagen wurden im Grundbuchamt eingesehen. Es erfolgte mithin keine zusätzliche Einsicht im Bauaktenarchiv. Es wird unterstellt, dass aus den nicht eingesehenen Unterlagen keine wertrelevanten Umstände erwachsen, die hier gesondert zu berücksichtigen wären.

Sollten diese späterhin bekannt werden, so muss das Gutachten in diesen Punkten ggf. korrigiert werden.

- Verwendete, objektbez. Unterlagen:
- Teilungserklärung vom 31.8.2000
 - Grundbuch von Lankwitz, Blatt 10062 vom 26.8.2025
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 17.11.2025
 - Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 17.10.2025
 - Planungsrechtliche Auskunft, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, vom 9.12.2025
 - Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, Tiefbau- und Grünflächenverwaltung, vom 16.10.2025
 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) vom 18.12.2025
- Von der WEG-Verwaltung übergebene Unterlagen/Angaben:
- Energieausweis vom 18.9.2018
 - Protokoll der letzten Eigentümerversammlung am 3.7.2025
 - Einzelwirtschaftsplan vom 1.1.2025 – 31.12.2025, vom 16.10.2024
 - Einzelwirtschaftsplan vom 1.1.2026 – 31.12.2026, vom 28.5.2025
 - Angaben zu aktuellen Hausgeld sowie Rücklage
 - Mietvertrag vom 16.7.2021
 - Nebenkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 1.1.2023 – 31.12.2023
 - Angaben zur aktuellen Miethöhe
- Rücksprachen:
- mit der WEG-Verwaltung zur Vorbereitung des Ortstermins;
keine weiteren separaten Rücksprachen
- Weitere Auskünfte:
- Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des GAA Berlin - und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen.
- Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt.
- Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung.
- Weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuchauszug

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Wohnungsgrundbuch:	Lankwitz
Grundbuchblatt:	10062
Gemarkung:	Flur 1, Flurstück 85/65
Grundstücksgröße:	11.507,00 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Bezirk:	Steglitz-Zehlendorf
Ortsteil:	Lankwitz
Anschrift des Grundstücks:	Wichurastraße 89, 89A, 89B, 91, 91A, 93, 12A, 13, 93A, 95, 95A, 97, 97A, 99, 99A, 115, 117 12249 Berlin-Lankwitz
Anschrift der Wohnung:	Wichurastraße 91A 12249 Berlin-Lankwitz
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
Miteigentumsanteil:	68,57/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27 laut Teilungserklärung. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch- blatt angelegt (Blatt 10036 bis Blatt 10121). Der hier einge- tragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Mit- eigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte be- schränkt.
Teilungserklärung:	Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und wegen der Sondernutzungsrechte Bezugnahme auf die Be- willigungen vom 31.8.2000.
Sondernutzungsrechte:	Dem hier zu bewertenden Sondereigentum sind <u>keine</u> Son- dernutzungsrechte zugewiesen.
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer gemäß Grundbuchauszug Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen aus dem Grundbuch, Abteilung II. unter den lfd. Nr. 1 bis 3 zu 1 gelöscht unter der lfd. Nr. 4 zu 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76K 77/25). Eingetragen am 26.8.2025.

<u>Dritte Abteilung:</u>	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhanden – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-)Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind <u>keine</u> Baulasten eingetragen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.2 Lage

Bezirk:	Steglitz-Zehlendorf
Altbezirk:	Steglitz
Ortsteil:	Lankwitz
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	Südwest, bzw. restliches Stadtgebiet (keine Citylage)
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	West
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der weiteren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich am "Kamenzer Damm" in ca. 800 m; der "Tauentzien" in der "City-West" ist in ca. 11,0 km Entfernung zu erreichen.
Öffentliche Grünanlagen:	"Stadtpark an der Emmichstraße" in ca. 200 m, "Gemeindepark Lankwitz" in ca. 700 m Entfernung
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bushaltestelle "Wichurastr." (N81, 283) in ca. 150 m; S-Bhf. "Marienfelde" (S2) in ca. 1,1 km Entfernung; U-Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 100, Auffahrt "Tempelhofer Damm" in ca. 6,0 km Entfernung
Parkmöglichkeiten:	Zum Ortstermin eingeschränktes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland.
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Ost
Benachbarte störende Betriebe:	keine
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Altlasten:

Laut vorliegender Auskunft des Bezirksamtes liegt für das Grundstück keine Notierung im Bodenbelastungskataster vor. Auf die Kopie der Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes muss bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Die Ermittlung der Kosten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen.

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

In der aktuellen strategischen Lärmkarte 2022 des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen unter 55 dB(A) angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten als unbelastet.

Anmerkung: Etwaige Veränderungen der Immissionsbelastung durch den Flughafen BER werden hier nicht gesondert dargestellt und bleiben unberücksichtigt bzw. diese sind bei der Ableitung des Verkehrswertes bereits eingepreist.

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im November 2025:
7,1 % für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf, 10,2 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 mittlerer Status, entspricht dem Status 3 von 4 als Planungsraum
(Quelle: FIS-Broker Berlin)

Wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
3.970 €/Monat im Bezirk Steglitz-Zehlendorf (PLZ 12249), 4.021 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2024 zu 2023 absolut in Zahlen Einwohner
- 402 für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf, + 19.045 für die ganze Stadt Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040
+ 0,6 % für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf und + 5,0 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
2,0 % im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, 1,6 % für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baulandqualität:	Baureifes Land nach ImmoWertV
Baugebiet:	Allgemeines Wohngebiet
Zustand der öffentlichen Straßen:	Wichurastraße als zweispurige Straße, befestigt mit Betonplatten/Asphalt, beidseitig angelegte Fußwege mit Mosaikpflaster befestigt.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als voll ausgelastet.
Umliegende Bebauung:	Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise
Aktueller Planungsstand:	Gemäß der vorliegenden Auskunft besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß B-Plan XII-15, aufgestellt am 29.9.1960. Demnach ist als Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt; als Maß der Nutzung gilt Baukörperausweisung mit zwei Geschossen und offene Bauweise. Weitere Festlegungen bestehen nicht. Über geplante Straßenlandabtretungen ist nichts bekannt geworden. Für ganz Berlin gilt die Verordnung zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB. Dies ist hier jedoch ohne Werteeinfluss.

Denkmalschutz: Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, auch nicht im Sinne des Umgebungsschutzes.

Landschafts-/Naturschutz: Keine Festlegung

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des vorhandenen Objektes und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie ggf. der Baubeschreibung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Objektes mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Laut der Auskunft des Bezirksamtes bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche: eben

Baugrund: Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Geschiebelehm und -mergel; Grundwasserstand bei rd. 35,00 bis 35,50 m über NHN.

In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.

Grundstücksgestalt: unregelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabenzustand: Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes wird das Grundstück durch die zum Ausbau bestimmte Erschließungsanlage Wichurastraße 89 - 117 erschlossen. Erschließungsbeiträge sind nach den Vorschriften §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) noch zu entrichten. Die Wichurastraße ist noch nicht im Sinne der §§ 127 ff. BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz endgültig hergestellt.

Nach der endgültigen Herstellung, deren Zeitpunkt noch nicht angegeben werden kann, ist der auf das Grundstück anfallende Erschließungsbeitrag für diese Erschließungsanlage entsprechend den Vorschriften der genannten Gesetze zu zahlen.

Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Auf diesen Umstand wird im Rahmen der Bewertung gesondert Bezug genommen.

Versorgungsleitungen: Strom, Wasser, Gas, weiteres ist nicht bekannt geworden.

Be- und Entwässerung: an zentrale Netze angeschlossen

Regenentwässerung: an zentrale Netze angeschlossen / Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zu Grundstück, Haus im Aufgang der Wohnung und zur Wohnung wurden gestattet.

Es wurden weiterhin das Treppenhaus und der Keller sowie das Grundstück besichtigt. Weitere Bereiche waren nicht zugänglich.

Die Baubeschreibung erfolgt auf Basis der Besichtigung und nach Aktenlage, soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Die Beschreibung nicht besichtigter Bereiche erfolgt nach Erfahrungswerten, auf deren Basis die Bewertung erfolgt. Weiterhin wird auf die Pläne und die Fotos in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

Das Grundstück ist mit sieben, nahezu baugleichen, zweigeschossigen Wohnhauszeilen der Nachkriegsjahre bebaut. Jede Hauszeile verfügt über mehrere Hauseingänge. Auf dem Grundstück sind Parkflächen mit offenen Stellplätzen vorhanden; deren Zuweisung erfolgt über Sondernutzungsrechte. Der hier zu bewertenden Wohnung ist ein solches nicht zugewiesen.

Die weiteren Beschreibungen beziehen sich auf das Haus, in dem die hier zu bewertende Wohnung liegt.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, voll unterkellert und mit einem flach geneigten Satteldach versehen. Der Zugang zu den Hauseingängen erfolgt von der Nordfassade aus über einen Fußweg. Westlich des Hauses schließt eine öffentliche Grünfläche mit einem öffentlichen Fußweg an; die Abgrenzung zu dieser erfolgt über einen massiven Maschendrahtzaun.

Die Grünflächen zwischen den Hauszeilen werden augenscheinlich durch die Nutzer der Wohnungen im Erdgeschoss als private Gartenflächen genutzt. Auf den gemeinschaftlich genutzten Flächen befinden sich Rasenflächen sowie kleinerer Baum- und Strauchbestand. Auf dem Grundstück befinden sich abschließbare offene Aufstellflächen für die Müllcontainer.

Die Fassaden sind mit Putz und Anstrich versehen; die Stirnseiten wurden nachträglich mit außenliegender Wärmedämmung versehen.

Die Fenster im Haus, wie auch in der hier zu bewertenden Wohnung, stellen sich als bauzeitliche Holzverbundfenster dar. Alle Wohnungen verfügen gartenseitig über einen Balkon, bzw. verfügen die Wohnungen im EG über eine Terrasse mit Austritt in den Garten.

Die hier zu bewertende Wohnung WE 27 liegt im 1. Obergeschoss. Das Treppenhaus ist als "Dreispänner" organisiert. Die Wohnung WE 27 liegt in der Mitte, mithin ist sie nur einseitig belichtet.

Die Belichtung erfolgt einseitig von Richtung Süden. Der Balkon orientiert sich entsprechend ebenfalls Richtung Süden zur Gartenseite. Es handelt sich um eine 1-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, innenliegendem Bad und Balkon. Die Küche stellt sich dabei als sehr klein, der Balkon jedoch vergleichsweise großzügig dar. Im Flur ist eine Abstelllecke vorgerichtet.

Die Wohnung ist vermietet.

Der Wohnraum verfügt über einen Heizkörper; Küche und Bad sind unbeheizt.

Die Kellerräume gehören gemäß Teilungserklärung zum Gemeinschaftseigentum. Es wurden keine Sondernutzungsrechte gebildet. Gemäß Angabe beim Ortstermin ist der Wohnung ein Kellerraum zur Nutzung zugewiesen. Er gehört nicht zum Sondereigentum. Die Nutzungszuweisung erfolgt durch die Verwaltung.

Bezeichnung: Eigentumswohnung als Etagenwohnung

Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr, ca.:	1957
tatsächliches Baualter:	68 Jahre zum Bewertungsstichtag am 20.11.2025
Modernisierungen:	Nachträgliches Aufbringen von außenliegender Wärmedämmung auf den Stirnseiten. Es sind keine weiteren konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Instandsetzungsarbeiten:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Förderung:	Am 30.10.2025 wurde bei der Behörde eine Abfrage zur Wohnpreisbindung gestellt. Bis zur Abgabe des Gutachtens lag diese Auskunft noch nicht vor. Gemäß dem vorliegenden Lageplan wurde das Objekt im Rahmen einer sozialen Wohnungsbauförderung errichtet. Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine Bindung (mehr) besteht, bzw. diese zum Wertermittlungsstichtag ausgelaufen ist. Die Vorschriften des Wohnpreisbindungsgesetzes sind daher hier nicht anzuwenden.
Grundstückszugang:	Der Zugang zum Grundstück erfolgt direkt von der Straße aus; es müssen keine Fremdgrundstücke überquert werden.
Barrierefreiheit:	Die Zugänge zum Haus und zu den einzelnen Geschossebenen erfolgen über Stufen und Haustreppen; Haus und Wohnung sind daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich.

3.1 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	zentral über eine Gastherme im Keller; Typ Vissmann Vitodens 200, Einbau gemäß Angabe ca. im Jahr 2015. Die Therme versorgt dabei jeweils die sechs Wohnungen am entsprechenden Treppenaufgang.
Warmwasserversorgung:	dezentral; in der Wohnung ist ein E-Durchlauferhitzer vorhanden
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Aufzug:	nicht vorhanden
Sonstiges:	keine weiteren Einrichtungen

3.2 Beschreibung der Wohnung

tatsächliche Raumaufteilung:	1 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon
Wohnfläche, ca.:	31,09 m ² gemäß Teilungserklärung. Auf meine anschließenden Anmerkungen sei verwiesen.

Wohnfläche:

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgeverordnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Eine Berechnung kann auch auf der Grundlage der DIN 283 erfolgen, allerdings ist diese Verordnung 1983 ersatzlos gestrichen worden.

Sind Wohnflächenangaben vorhanden, werden diese von der Sachverständigen übernommen und überschlägig überprüft. Von der Sachverständigen selbst durchgeführte Berechnungen folgen der WoFIV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFIV, § 4, Anrechnung von Grundflächen, vollanrechenbar die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m. Zur Hälfte werden Flächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m, aber weniger als 2 m angerechnet. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Allseitig umschlossene, nicht beheizbare Räume wie Wintergärten sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehen i. d. R. zu einem Viertel ein, höchstens jedoch zur Hälfte.

Der Teilungserklärung sind Angaben zur Wohnfläche zu entnehmen. Demnach hat die Wohnung eine Wohnfläche von 31,09 m². Dieser Wert wurde von der unterzeichnenden Sachverständigen auf Basis der Maßketten im Grundriss plausibilisiert. Hierbei ging die Fläche des Balkons augenscheinlich nur zu einem Viertel in die Wohnfläche ein. Die Wohnfläche aus der Teilungserklärung geht mithin ohne Änderung in die Wertermittlung ein.

Zur Ermittlung der exakten Wohnfläche ist ein Aufmaß erforderlich, dies war nicht Teil des Auftrages.

Fenster:	Holzverbundfenster
Sanitäre Einrichtungen:	Badewanne, Waschbecken, WC
Küche:	Spüle und Herd
weitere Einrichtungen:	keine weiteren Einrichtungen
elektrische Leitungen:	nach VDE
Steckdosen:	normaler Standard
Fußböden:	Fliesen, Auslegeware
Wandbehandlung:	Fliesen/Putz/Anstrich
Decken:	Tapete/Anstrich
Türen:	bauzeitliche, einfache Holztürblätter
Sonstiges:	normaler bis einfacher Zustand der Wohnung

Baumängel/Bauschäden:

Am Gemeinschaftseigentum:

Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen.

Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Aufgrund des Baualters muss mit der Verwendung kontaminierter Baustoffe gerechnet werden. Hier sind ggf. Sondergutachten nötig. Aufsteigende Feuchte in den Außenwänden im Keller. Die Fenster sind gemäß Angabe des Mieters undicht. Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.

Am Sondereigentum:

Bad und Küche sind nicht beheizbar; abgenutzte Oberflächen; innere Rahmen der Fenster überholungsbedürftig

Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.

Die vorstehenden Baubeschreibungen dienen lediglich dieser Verkehrswertermittlung und stellen – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelaufstellung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Es wurden keine Untersuchungen bezüglich Baugrund, Grundwasserstand, Vorhandensein von Altlasten und schadstoffhaltiger Baustoffe, wie z. B. Holzschutzmittel oder Asbest vorgenommen. Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen in diesem Bereich wird jegliche Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen wurde nicht vorgenommen. Die Unterzeichnende übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

3.3 Weitere Objektdaten

Rechtsform:	Das Objekt wurde nachträglich in der Rechtsform des WEG geteilt.
Energieausweis:	Gemäß dem vorliegenden Energieausweis vom 18.09.2018, der auf der Basis des Energieverbrauchs erstellt wurde, hat das Gebäude einen Endenergieverbrauch von 151 kWh (m ² a). Der Primärenergieverbrauch wird mit 166 kWh (m ² a) angegeben.
Abgeschlossenheitsbescheinigung:	Vom 17.8.2000. Dabei wurde die Anlage in 86 Wohnungen geteilt.
WEG-Verwaltung:	Gewobe Ein Unternehmen der degewo Potsdamer Straße 60 10785 Berlin
Betriebskostenabrechnung:	Hat vorgelegen für den Zeitraum vom 1.1.2026 bis zum 31.12.2026. Demnach ergeben sich umlagefähige "kalte Betriebskosten" in Höhe von 2,41 €/m ² /Monat. Die Kosten für die Heizung ergeben sich in Höhe von 1,85 €/m ² /Monat.
Erhaltungsrücklage:	Neben der "Rücklage Allgemein" wird für jede Hausgemeinschaft als Untereigentümergeinschaft eine separate Rücklage gebildet. Gemäß dem vorliegenden Protokoll der Eigentümerversammlung vom 3.7.2025 verfügt wird die Höhe der "Rücklage Allgemein" mit 83.280,02 € angegeben. Die hier zu bewertende Wohnung gehört zur Untergemeinschaft 2 (UG 2). Gemäß dem o.g. Protokoll verfügt die UG 2 über eine Rücklage in Höhe von 33.436,33 €.
Hausgeld zum WST:	Das Hausgeld beträgt 225 €/Monat, zuzüglich einer Zuführung zur Rücklage in Höhe von 52,00 €. Mithin ergibt sich eine monatliche Summe von 277,00 €.
Protokolle der WEG:	Aus dem vorliegenden Protokoll geht hervor, dass die derzeitige WEG-Verwaltung zum 31.12.2025 ihre Arbeit beendet. Es wurde eine neue Verwaltung gewählt. Es sind keine Umstände erkennbar, die im Rahmen der Bewertung gesondert berücksichtigt werden müssten. Für nicht eingesehene Unterlagen wird keine Haftung übernommen.
Sonderumlagen:	Es sind keine Sonderumlagen bekannt geworden, die bereits beschlossen wurden, deren Fälligkeit jedoch noch aussteht und daher vom Ersteher zu zahlen wären.
Nutzung:	Die Wohnung ist vermietet.

Mietvertrag:	vom 16.7.2021. Mietbeginn war der 1.8.2021. Es handelt sich um einen unbefristeten Mietvertrag mit einer Nettokaltmiete und monatlichen Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten.
Mieteinnahmen:	Die NK-Miete liegt zum Stichtag bei 276,33 €. Die Vorauszahlung für die Heizkosten beträgt 40,00 €/Monat und die Vorauszahlung für kalte Betriebskosten liegt bei 149,39 €. Mithin ergibt sich eine Gesamtmiete von 465,72 €/Monat.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Insbesondere ist auf § 10 ImmoWertV hinzuweisen. Hiernach ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbedingt der Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten. Unter Absatz (1) heißt es: "Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (...)". Unter Absatz (2) heißt es weiterhin: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." Bei der Verkehrswertermittlung wird maßgeblich auf die Modelle der örtlichen Gutachterausschüsse abgestellt, so dass aufgrund der Modellkonformität hier auch die entsprechenden Modellansätze verwendet werden müssen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes folgende normierte Verfahren zur Verfügung:

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen. Des Weiteren ist bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens auf die Verfügbarkeit von Ausgangsdaten Bezug zu nehmen.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei der Bewertung von Objekten, die vorrangig unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Typisch für solche Objekte sind z. B. Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Es handelt sich um eine bezugsfreie Eigentumswohnung, bei der Renditeüberlegungen keine Rolle spielen. Der Ertragswert wird daher im Folgenden nicht ermittelt.

Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn die Bausubstanz für den Wert des Objektes maßgebend ist. Diese Art von Bewertungsobjekten werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise renditeunabhängig zur Eigennutzung erworben. Typisch für solche Objekte sind Einfamilienhäuser.

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Wohnungseigentums eine untergeordnete Rolle, da die Herstellungskosten bei Wohnungseigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für den Erwerber sind.

Das Vergleichswertverfahren ist generell das vorrangig zu betrachtende Verfahren. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da deren Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist die Verfügbarkeit von Vergleichsobjekten. Des Weiteren muss eine weitgehende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale zwischen Wertermittlungsobjekt und Vergleichsobjekten gegeben sein. Bei bebauten Grundstücken müssen insbesondere die Nutzungsart, Alter, Größe, Bauzustand u.a. vergleichbar sein.

Der Vergleichswert wird in diesem Fall ermittelt. Ausgewertete Vergleichsdaten des GAA Berlin liegen in Form der Kaufpreissammlung und in Form des Grundstücksmarktberichtes vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann. Der Verkehrswert kann somit aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

4.3 Ermittlung des Vergleichswertes

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert anhand real getätigter Verkaufsfälle. Voraussetzung für die Ableitung eines Verkehrswertes durch Preisvergleich ist eine ausreichend breite Auswahl tatsächlich durchgeführter Kauffälle, die bezüglich ihrer typischen Wertmerkmale mit dem Bewertungsobjekt möglichst nahe übereinstimmen. Durch Prüfung der Vergleichsparameter auf weitestgehende Übereinstimmung lassen sich die Verhältnisse auf dem jeweiligen Teilmarkt beurteilen.

Als Datenbasis dient die Kaufpreissammlung des GAA Berlin. Daraus ließ sich eine Auswahl vergleichbarer Kauffälle herstellen. Die nachfolgende Auswertung stützt sich auf diese Auswahl. Sie bezieht sich auf verkaufte Objekte, die dem zu bewertenden Objekt möglichst ähnlich sind.

Die Daten liegen der Sachverständigen grundstücksscharf vor, werden jedoch für das Gutachten anonymisiert, um Rückschlüsse auf einzelne Objekte zu vermeiden. Die Anonymisierung erfolgt aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben, da der GAA Berlin die Kaufpreise nur unter dieser Vorgabe für die Verwendung zur Verfügung stellt.

Am 18.12.2025 wurde die Kaufpreissammlung des GAA Berlin eingesehen. Gesucht wurden Kauffälle von vermieteten Eigentumswohnungen.

Es wurden 14 Kauffälle gefunden. Nach konjunktureller Anpassung und Lageanpassung wurden vier Kaufpreise, die außerhalb der einfachen Standardabweichung lagen, ausgeschlossen. Wie es zu diesen besonders hohen oder niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ist nicht bekannt geworden. Diese gehen nicht in die Ermittlung des Vergleichswertes ein. Es verbleiben somit 10 Kaufpreise in der Auswertung.

Die Vergleichsobjekte wurden durch die Sachverständige nicht besichtigt. Es fand jedoch eine Außenbesichtigung auf Basis digitaler Medien statt. Die Abweichungen der Vergleichsobjekte zum Wertermittlungsobjekt werden gemäß ImmoWertV § 8.3 im Anschluss berücksichtigt.

Den Abfragen lagen weiterhin folgende Eigenschaften zugrunde:

Abfragekriterien zur Auswahl von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin		
Bewertungsobjekt	Bewertungskategorien	Vergleichsobjekte
Etagenwohnung	Wohnungsart	Etagenwohnung
Mehrfamilienwohnhaus	Gebäudeart	Mehrfamilienwohnhaus
20.11.2025	Stichtag / Kaufdatum	20.11.2024 bis zum 20.11.2025
Steglitz-Zehlendorf	Bezirk	Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg
1.000 €/m ²	Bodenrichtwert	800 bis 1.200 €/m ²
1,0	typische GFZ	0,6 bis 1,0
mittlere Wohnlage	stadträumliche Wohnlage	mittlere Wohnlage
1957	Baujahr	1949 bis 1970
1. OG	Geschosslage	EG, OG (kein DG)
31,09 m ²	Wohnfläche	bis 70 m ²
vermietet	Verfügbarkeit	vermietet

Anpassung der Kaufpreise

Um die Vergleichswerte an die Eigenschaften des hier zu bewertenden Objektes anzupassen, werden zunächst folgende Schritte vorgenommen.

Anpassung an die Lage

Die hier zu bewertende Wohnung liegt an einer Anliegerstraße ohne Lärmimmissionen aus Straßenverkehr; das Umfeld des Bewertungsobjektes ist homogen, jedoch ohne besondere räumliche Qualitäten.

Einige Vergleichskaufpreise liegen direkt an Hauptverkehrsstraßen und mithin in stärker lärm-belasteten Lagen als das Bewertungsobjekt. Es wird unterstellt, dass aufgrund der "schlechteren" Lage dieser Objekte im Vergleich zum Bewertungsobjekt niedrigere Kaufpreise erzielt wurden als sie für Objekte in besseren Lagen erzielt worden wären. Bei diesen Objekten wird aufgrund der "schlechteren Lage" im Vergleich zum Bewertungsobjekt entsprechend ein Zuschlag auf den Kaufpreis angesetzt.

Weitere Vergleichsobjekte liegen in attraktiveren Lagen und/oder in der Nähe von Grünanlagen. Es wird unterstellt, dass aufgrund der "besseren" Lage dieser Objekte höhere Kaufpreise erzielt wurden als sie für Objekte in schlechteren Lagen erzielt worden wären. Bei diesen Objekten wird aufgrund der "besseren Lage" im Vergleich zum Bewertungsobjekt entsprechend ein Abschlag auf den Kaufpreis angesetzt.

Bei weiteren Vergleichskaufpreisen liegen vergleichbare Merkmale vor, bzw. es liegen sich aufhebende Eigenschaften vor, sodass hier keine Anpassungen aufgrund der Lage vorgenommen werden müssen.

Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum vom 20.11.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag am 20.11.2025, mithin aus den letzten 12 Monaten vor dem Wertermittlungsstichtag. Es erfolgt die konjunkturelle Anpassung der Kaufpreise auf den Wertermittlungsstichtag. Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Dabei wird Bezug genommen auf die Veröffentlichung des GAA Berlin zum "Vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt im 2. Quartal 2025". Jene Veröffentlichung lag zum Wertermittlungsstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 24.10.2025).

Bezug genommen wird auf die Auswertung zur "Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen" für den Bereich Altbau (kein Erstbezug nach Errichtung). Die Auswertung erfolgt quartalsweise für die Jahre 2020 bis 2025. Dieser Auswertung ist zu entnehmen, dass die Preisentwicklung, nach einem Rückgang ab der 2. Jahreshälfte 2022, nunmehr wieder anzieht.

Im o.g. Bericht heißt es dazu: "Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist im ersten Halbjahr 2025 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 um 14 % gestiegen. Dieser Anstieg ist sowohl bei Bestandswohnungen als auch bei Neubauten zu beobachten. Der Geldumsatz ist bei den Eigentumswohnungen insgesamt ebenfalls um 14 %, bei Eigentumswohnungen im Neubau um 7 % gestiegen. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind im 1. Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 4 % gestiegen. Der deutliche Anstieg der Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Neubau um 12 % ist auf eine große Anzahl verkaufter Mikroapartments im Bezirk Treptow-Köpenick zurückzuführen. Die Mikroapartments stellen ein eigenes Marktsegment dar mit durchschnittlichen Kaufpreisen von ca. 10.000 €/m² WF. Betrachtet man diese Vielzahl der Kauffälle lediglich als einen Kauffall in der Mittelwertbildung, ergibt sich ein Anstieg der Kaufpreise von 4 %."

Insgesamt kann daher von einer leichten Stabilisierung im Teilmarkt der Eigentumswohnungen gesprochen werden. Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung findet, unter Beachtung der aktuellen Marktentwicklung und der dargestellten Auswertungen, mithin eine konjunkturelle Anpassung (für den Teilmarkt Altbau) von **+4 %/Jahr** Verwendung.

Generell werden die genannten Preisentwicklungen als linear im Verlauf der Zeit unterstellt und auf das jeweilige Kaufdatum der Vergleichswerte bezogen ermittelt. Die tatsächlichen Kaufpreise werden somit auf den Wertermittlungsstichtag im November 2025 konjunkturell angepasst.

Wertansatz

Der Vergleichswert ermittelt sich aus dem Mittelwert gemäß Kaufpreisauswertung multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjektes.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Nach der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes erfolgt gemäß ImmoWertV die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Wohnungsgröße

Die Vergleichskaufpreise weisen eine durchschnittliche Wohnungsgröße von rd. 52 m² auf. Die Spanne der Wohnungsgrößen liegt bei rd. 31,00 bis 67,00 m². Mithin ist die hier zu bewertende Wohnung kleiner als die durchschnittliche Wohnung, wird jedoch von der Spanne abgedeckt. Üblicherweise sind die Kaufpreise (bezogen auf den Preis/m²) bei kleinen Wohnungen höher als bei größeren Wohnungen. Mithin muß hier ein Zuschlag auf den ermittelten Vergleichswert eingestellt werden. Entsprechende Auswertungen zu diesem Merkmal liegen vom GAA Berlin nicht vor, daher muss der Zuschlag sachverständig geschätzt werden. Dieser stellt die Reaktion eines fiktiven Marktteilnehmers auf dieses Merkmal dar.

Fehlender Ausbau der Straße

Gemäß vorliegender Auskunft ist die Straße "Wichurastraße" zum Ausbau bestimmt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht bekannt, ob und wann ein Ausbau der Straße erfolgt. Ausbaumaßnahmen an Erschließungsanlagen sind in Teilbeträgen umlagefähig auf die Anrainer. Mithin ist ggf. damit zu rechnen, dass entsprechende Zahlungen auf die Eigentümer zukommen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Vergleichskaufpreise überwiegend aus Zonen mit voll erschlossenem Straßen stammen. Daher ist hier ein Abzug in die Bewertung einzustellen, da es sich beim vorliegenden Bewertungsobjekt nicht um voll erschlossenes, beitragsfreies Bauland handelt. Im Rahmen der Bewertung wird hier jedoch nur ein geringer, quasi symbolischer, pauschaler Betrag in Ansatz gebracht, da ein Ausbau der Straße als unwahrscheinlich angenommen werden kann und dieser weiterhin nur anteilig auf die Miteigentümer entfällt. Dieser Betrag stellt nicht die realen Kosten dar, sondern vielmehr das Verhalten der Marktteilnehmer auf den geschilderten Umstand.

Weitere Anpassungen müssen nicht vorgenommen werden bzw. unterschiedliche Merkmale heben sich gegenseitig auf.

Die Auswertung der Vergleichskauffälle ist den Anlagen zu diesem Gutachten zu entnehmen.

Berechnung des Vergleichswertes

Mittelwert gemäß Auswertung (s. Tabelle) **2.856,85 €/m² WF**

Die ermittelte Standardabweichung beträgt 463,69. Der Variationskoeffizient liegt bei 0,16. Werte unter 0,20 sind statistisch gut belastbar und zur Ableitung des Vergleichswertes geeignet.

Zu- und Abschläge aufgrund der Lage wurden vorgenommen. Die Kaufpreise wurden weiterhin konjunkturell angepasst. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV § 8.3 werden danach berücksichtigt.

Ausgangswert 2.856,85 €/m² WF

Wohnfläche, gemäß Text 31,09 m²

Vergleichswert, vorläufig

31,09 m² WF 2.856,85 €/m² WF = 88.819,47 €

entspricht Vergleichswert, vorläufig 88.819,47 €

(als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Zuschlag aufgrund der kleinen Wohnungsgröße,
gemäß Text 10,0% 8.881,95 €

Abschlag wegen Risiko Straßenausbau,
gemäß Text -0,1% -88,82 €

ergibt Vergleichswert 97.612,59 €

bzw. Vergleichswert, rund 98.000,00 €

(als Verfahrenswert)

entspricht (bezogen auf die Wohnfläche) 3.152,14 € /m² WF

Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegen die Kaufpreise für Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Baujahre ab 1950) bei 1.545 €/m² bis 3.927 €/m², jeweils bezogen auf die Wohnfläche. Der Mittelwert wird mit ø 2.710 €/m² angegeben. Die Preise gelten für Verkäufe im sog. "restlichen Stadtgebiet" in mittlerer Wohnlage im Jahr 2024. Die Auswertung basiert auf 56 Kauffällen und gilt für vermietete Wohnungen. Eine Differenzierung nach Wohnungsgrößen erfolgt nicht. Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2024. Nach konjunktureller Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungsstichtag am 20.11.2025, gemäß meinen vorherigen Ausführungen von rd. 4 %/Jahr (mithin über rd. 17 Monate ergibt dies eine Anpassung von rd. 5,6%), liegen die Spannwerte bei **1.631 €/m²** bis **4.146 €/m²**, bzw. bei einem ø von **2.861 €/m²**.

Der Wert der hier zu bewertenden Wohnung (in vermietetem Zustand) liegt bei rd. **3.152,14 €/m²** Wohnfläche und damit im oberen Spannbereich der Auswertung des GAA Berlin. Der Wert entspricht der tatsächlichen Lage und dem Umfeld der Wohnung bei einer vergleichsweise kleinen Wohnungsgröße. Höhere Werte sind hier nicht zu erwarten. Somit bestätigen die Daten des GAA Berlin den ermittelten Vergleichswert.

4.4 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Vergleichswert (Verfahrenswert): **98.000,00 €**

4.5 Ermittlung des Verkehrswertes

Im vorliegenden Fall wird der **Verkehrswert** aus dem **Vergleichswert** abgeleitet.

Der Verkehrswert für die Wohnung WE 27

gelegen im 1. OG, Mitte, im Aufgang

Wichurastraße 91A

12249 Berlin-Lankwitz

zum Wertermittlungsstichtag am 20.11.2025 wird ermittelt auf

98.000,00 Euro

Der Wert gilt für die vermietete Wohnung.

Erklärung der Sachverständigen

Es wurde der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder besonderer Umstände ermittelt. Der Wertermittlung liegt der derzeitige im Text erläuterte Kenntnisstand der wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjektes zugrunde. Es wird darauf hingewiesen, dass andere als in dieser Wertermittlung zugrunde gelegten Sachverhalte eine neue Wertermittlung erfordern. Für unrichtige und unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zum Bewertungsstichtag erstellt. Es entfaltet gegenüber Dritten, die keine erkennbaren Verfahrensbeteiligten sind, keine Wirkung. Bei einem Verkauf oder einer Versteigerung wird der Kaufpreis in eigener Verantwortung der Parteien vereinbart.

4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender Auskunft der Behörde nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß beigefügter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.

- zu b) Die WEG Verwaltung wird ausgeführt von:

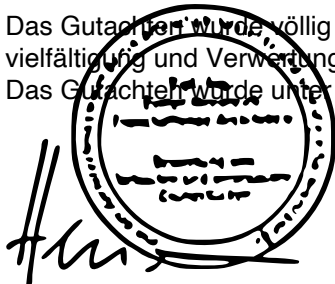
Gewobe
Ein Unternehmen der degewo
Potsdamer Straße 60
10785 Berlin

Eine Verwalterbestellung war in der Grundakte vorhanden und wird dem Gericht in separatem Schreiben übergeben.

Die Höhe des monatlichen Wohngeldes beträgt zum Wertermittlungsstichtag 225 €/Monat, zuzüglich einer Zuführung zur Rücklage in Höhe von 52,00 €. Mithin ergibt sich eine monatliche Summe von 277,00 €.

- zu c) Die Wohnung ist vermietet.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- zu e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden, die hier nicht mitgeschätzt wurden.
- zu g) Ein Energieausweis lag vor und wird dem Gericht übergeben.

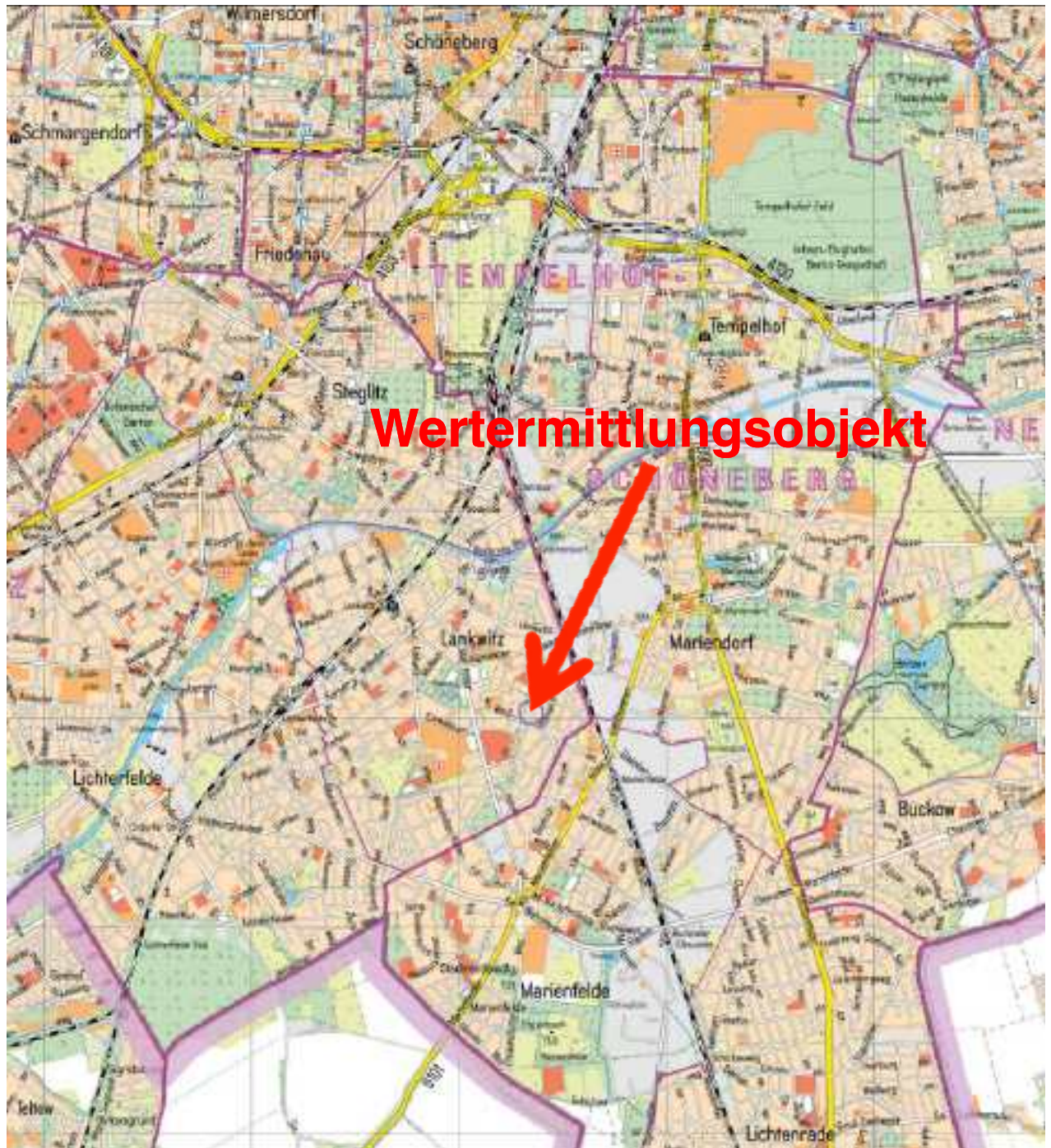
Das Gutachten wurde völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Vielfältige Nutzung und Verwertung durch Dritte sind nur mit einer schriftlichen Genehmigung gestattet. Das Gutachten wurde unter Leitung und Verantwortung der Unterzeichnenden erstellt.



Berlin-Zehlendorf
erstellt am 20.12.2025

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

Quellennachweis: Zur Erstellung des Gutachtens wurden alle frei zugänglichen Informationsquellen sowie die entsprechende Fachliteratur und Aussagen des GAA Berlin verwendet.



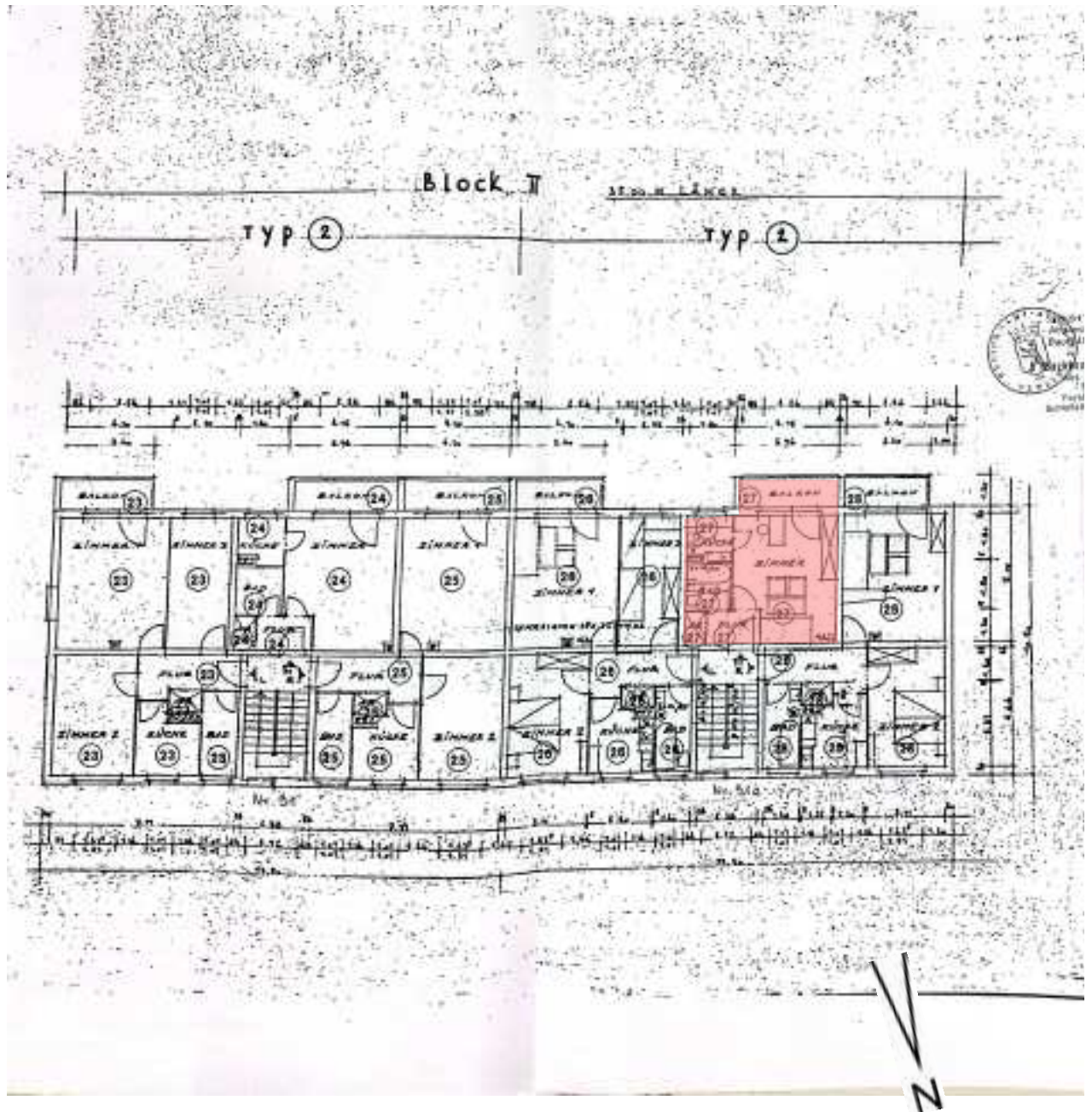
Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(Quelle: Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 10.10.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

**Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.500**

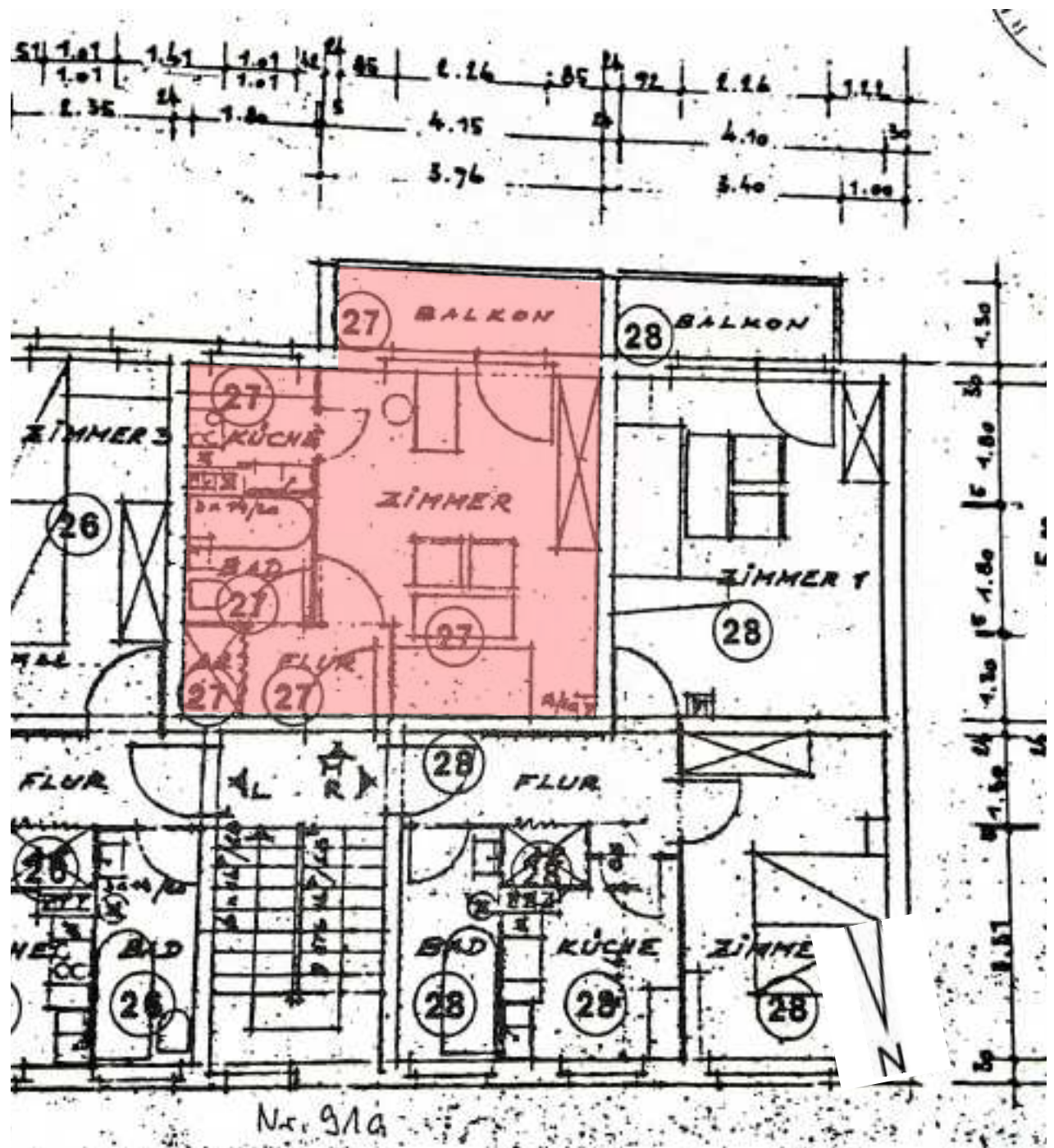
Das Grundstück und die Lage der Wohnung sind markiert.

(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 10.10.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



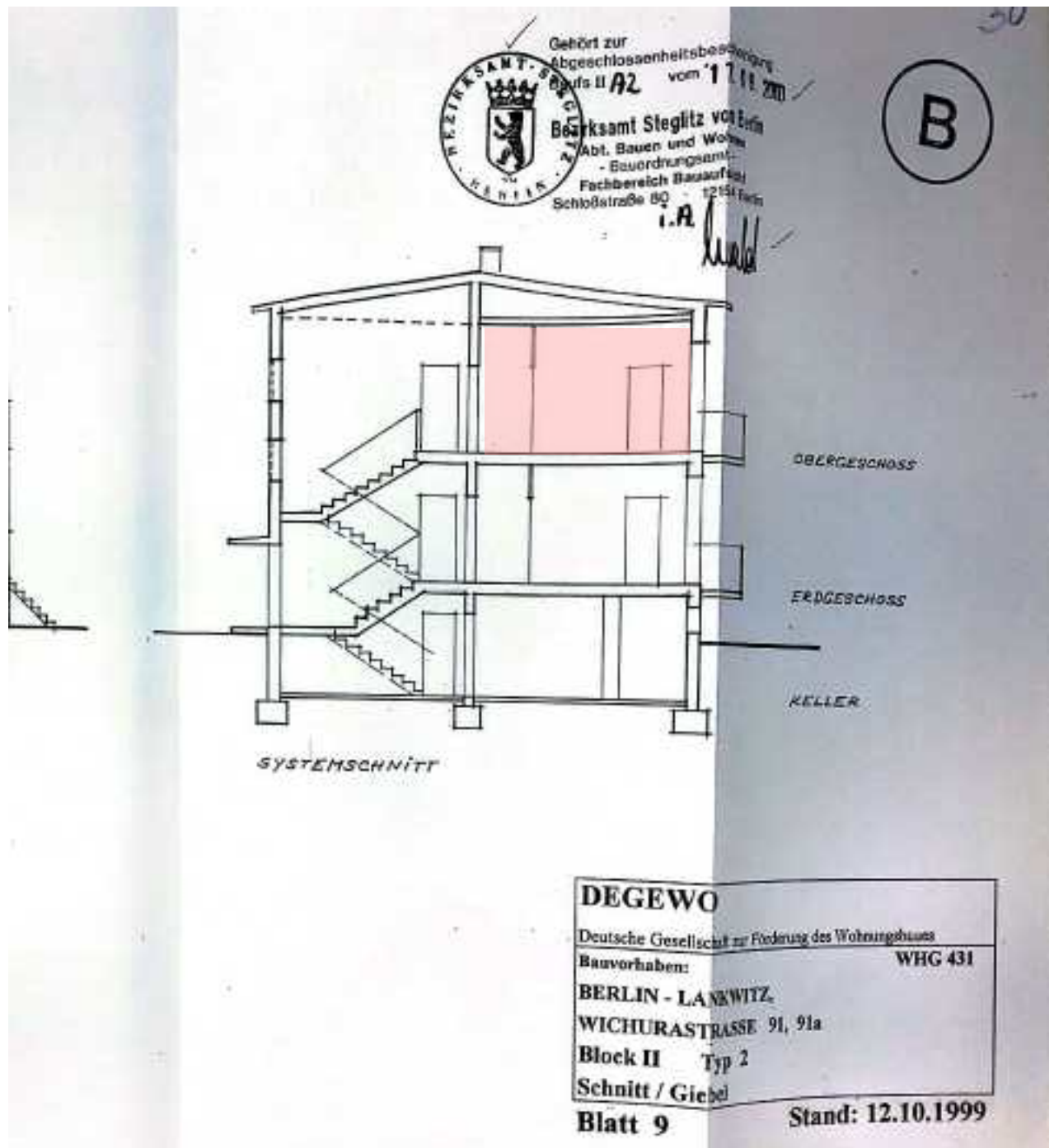
Grundriss 1. Obergeschoss, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage der Wohnung ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)



Grundriss der WE 27 im 1. Obergeschoss, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage der Wohnung ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)



Schnitt, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage der Wohnung ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)



Blick auf die Stirnseite (Ostfassade) des Wohnhauses mit der WE 27

Fußweg vor dem Haus



Hauseingang





Abgang zum Keller



Kellergeschoss; Flur

Zentrale Gastherme für alle Wohnungen des Treppenaufgangs.



Detail, Leitungen





Kellergeschoss, gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum

Kellergeschoss, gemeinschaftlicher Trockenraum





Treppenhaus

Wohnungseingangstür zur Wohnung WE 27 im 1. OG, Mitte





WE 27, Flur



E-Verteilung

Bad



Bad





Küche



Küche

Detail Fenster



E-Durchlauferhitzer für Bad und Küche





Zimmer

Balkon



Balkon



Blick vom Balkon auf den Gartenbereich

Gartenansicht, die Lage der Wohnung ist markiert.



Bauamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
 Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht



Bauamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
 Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht - 12249 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)
 235 2329 4117 BWA 21
 Herr Karakuzulu

Te: 030/90249-7075
 Fax 030/90290-6445
 Kennen Karakuzulu@stglitz-zehlendorf.de
 (Nicht in Dokumente mit elektronischer
 Signatur)

post@stadtenwicklungsamt@stglitz-zehlendorf.de
 (Elektron. Zugangswahl nach § 3a
 Abs. 1 VwMG)

Geschäftsle 179, 12153 Berlin

17.11.2025

Bescheinigung

Hiermit wird bescheinigt, dass für das Grundstück - **Berlin-Lankwitz, Wichurastraße 89, 89A, 89B, 91, 91A, 93, 93A, 95, 95A, 95B, 97, 97A, 99, 99A, 115, 117** - keine Baulast im Sinne des § 84 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. Nr. 40 S. 614), im Baulastenverzeichnis von Berlin - Steglitz-Zehlendorf eingetragen ist.

Im Auftrag



Baulastenauskunft

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, UmNat 45, 14160 Berlin

Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Nur per E-Mail:
buero@hendreich.de

Geschäftszeichen (bitte angeben)

UmNat 45.18.40.01.710/25

Herr Emshoff

Tel. +49 30 90299-5158

Fax +49 30 90299-6123

Fabian.Emshoff@ba-sz.berlin.de

Hartmannswillerweg 63,

14163 Berlin Raum: 0.08

Bodenbelastungskataster-Anfragen:

umweltamt_boden@ba-sz.berlin.de

post.umnat@ba-sz.berlin.de

(elektronische Zugangsöffnung

gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG)

Vermittlung: (030) 90299-0

www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf

17.10.2025

Grundstück Wichurastraße 89 u.a. (Flur 1, Flst. 85/65) in 12249 Berlin-Lankwitz
Ihre Anfrage zur Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (BBK) vom 11.10.2025
Ihr Aktenzeichen: 76K 77/25

Sehr geehrte Frau Hendreich,

das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen. Ergebnisse zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen mir nicht vor. Es wurde bisher keine historische Recherche über frühere Nutzungen oder Ereignisse durchgeführt, die Aussagen über mögliche Kontaminationen liefern könnten. Aus einer Recherche könnten sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten ergeben.

Für Anfragen zum BBK verwenden Sie bitte künftig nur noch das für alle Berliner Umweltämter verwendbare besondere Webformular <https://service.berlin.de/dienstleistung/353866/> oder das E-Mail-Postfach umweltamt_boden@ba-sz.berlin.de.

Weitere Informationen zum Bodenbelastungskataster erhalten Sie auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt unter <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/bodenschutz-und-altlasten/nachsorgender-bodenschutz-altlasten/bodenbelastungskataster-bbk/>.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Emshoff

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt - 14160 BerlinEvelyn Hendreich
Elsvogelweg 61
14169 BerlinGeschZ. (bei Antwort bitte angeben)
Stapel 17Bearbeiter:
Herr Bergmann

Postanschrift: Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, 14160 Berlin

Dienstgebäude: Rathaus Zehlendorf,
Kirchstr. 1/3, 14163 Berlin
Raum E 207Tel.: (030) 90 299-5341
Zentrale: (030) 90 299-0

Fax: (030) 90 299-7725

marinus.bergmann@ba-sz.berlin.de

www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf

Datum: 9.12.25

Ihr Zeichen: 76 K 77/25

Berlin-Lankwitz, Wichurastraße 89, Flur 1, Flurstück 85/65

Planungsrechtliche Auskunft

Sehr geehrte Frau Hendreich,

für das Grundstück gilt der Bebauungsplan XII-15, aufgestellt am 29.09.1960. Das Maß der Nutzung ist gem. Bebauungsplan auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Die Baugrenzen und nicht überbaubare private Grünfläche entnehmen Sie bitte dem Bebauungsplan. Für die Art der baulichen Nutzung gilt der Baunutzungsplan von 1960: Allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplan ist Ihnen vorab per E-Mail zugegangen.

Es ist kein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet festgesetzt. Weitere planungsrechtlich relevante Sachverhalte sind mir unbekannt.

Geplante Straßenlandabtretungen erfragen Sie bitte beim Tiefbauamt.

Dieser Bescheid ist gebührenpflichtig. Auf den beiliegenden Gebührenbescheid wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Marinus Bergmann**Planungsrechtliche Auskunft**

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht -



Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht - 12169 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)
755-9025-4117-BW 21
Ben Karakuzulu

Frau Dipl.-Ing.
Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Telefon (030) 90299-7976
Fax (030) 90299-6445
E-Mail: Ben.Karakuzulu@bau-wa.berlin.de
(Nicht für Dokumentenmanagement, für
Signaturen)

baulastenauskunft@bau-wa.berlin.de
0 (kostenlos) 1000 360 6100, 1000 5 30
#0011111111

Kennzahl 1/1, 1+163 Seite

17.11.2025

Grundstück: **Berlin - Lankwitz, Wichurastraße 89, 89A, 89B, 91, 91A, 93, 93A, 95, 95A, 95B,
97, 97A, 99, 99A, 115, 117**

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Antragsdatum: 11.10.2025 Einigung: 11.10.2025
Anlagen:

- Negativbescheinigung
- Gebührenbescheid

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Hendreich,

Für das o. g. Grundstück ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.


Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Aus den bei der Bau- und Wohnungsaufsicht vorhandenen laufenden Vorgängen sind keine weiteren baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ersichtlich.

Bezüglich der abgeschlossenen Vorgänge (Bauakten) weise ich auf die Möglichkeit der Akteneinsicht hin.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Karakuzulu

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

Bezirksamt Steglitz - Zehlendorf von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt
Tiefbau- Grünflächenverwaltung



Bezirksamt Steglitz - Zehlendorf von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt - 14169 Berlin

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszettel (bitte original)

SG-V 13

Frau Kruppa

Tele +49 30 90299-5439

Chora-Maria.Kruppa@ba-er.berlin.de

Dienstgebäude:

Hartmannswegenerweg 63

14163 Berlin

Raum 3.16 (1. Etage)

Postanschrift:

Kirchstraße 1/3, 14163 Berlin

Vermittlung +49 30 90299-0

Fax: +49 30 90299-3235

www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf

16.10.2025

Erschließungsbeitragsbescheinigung für das Grundstück Wichurastraße 89 - 117 in Berlin-Lankwitz, Flur 1; Flurstück 85/65

- eingetragen im Grundbuch von Lankwitz beim Amtsgericht Schöneberg, Blatt 10062

Sehr geehrte Frau Hendreich,

Ich bescheinige hiermit, dass das oben genannte Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage Wichurastraße 89 - 117 erschlossen wird. Erschließungsbeiträge sind nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für die Wichurastraße noch zu entrichten.

Die Wichurastraße, durch die das oben genannte Grundstück erschlossen wird, ist noch nicht im Sinne der §§ 127 ff. BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz endgültig hergestellt.

Nach der endgültigen Herstellung, deren Zeitpunkt noch nicht angegeben werden kann, ist der auf das Grundstück anfallende Erschließungsbeitrag für diese Erschließungsanlage entsprechend den Vorschriften der genannten Gesetze zu zahlen.

Erschließungsbeitragsbescheinigung

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

Derzeit sind keine Beträge fällig oder gestundet.

Mit freundlicher Grüßen

Im Auftrag



Erschließungsbeitragsbescheinigung

Auswertung der Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin

Ausgangswerte		Kaufpreis und KP/ m² /WF		Lageanpassung		konjunkturelle Anpassung		Auswertung				
Lfd. Nr.	Vertragsdatum	Baujahr	Lage	Wohnfläche WF	tatsächlicher Kaufpreis	tatsächlicher KP je m²/WF	Abschlag wg. besserer Lage gemäß Text -5%	Zuschlag wg. schlechterer Lage gemäß Text 5%	konjunkturelle Anpassung zum WST	ergibt	ergibt	Auswahl
1	1797 11/24	1958	EG	65,40	226.000,00 €	3.455,66 €	172,78 €		4,00%	3.282,87 €	3.414,19 €	3.414,19 €
2	1964 11/24	1955	1 OG	59,84	200.000,00 €	3.342,25 €	167,11 €		4,00%	3.175,13 €	3.302,14 €	3.302,14 €
3	1919 12/24	1960	EG	67,80	195.000,00 €	2.876,11 €		143,81 €	3,67%	3.019,91 €	3.130,64 €	3.130,64 €
4	1947 12/24	1969	EG	57,50	171.300,00 €	2.979,13 €			3,67%	2.979,13 €	3.088,37 €	3.088,37 €
5	2062 12/24	1955	EG	60,68	132.000,00 €	2.175,35 €	108,77 €		3,67%	2.066,58 €	2.142,35 €	2.142,35 €
6	2063 12/24	1955	EG	57,95	135.000,00 €	2.329,59 €	116,48 €		3,67%	2.213,11 €	2.294,26 €	2.294,26 €
7	472 03/25	1957	1 OG	32,60	190.000,00 €	5.828,22 €			2,67%	5.828,22 €	5.983,64 €	
8	420 03/25	1957	2 OG	34,85	165.000,00 €	4.734,58 €			2,67%	4.734,58 €	4.860,83 €	
9	1150 07/25	1968	3 OG	65,27	130.000,00 €	1.991,73 €			1,33%	1.991,73 €	2.018,28 €	
10	1397 07/25	1955	1 OG	64,31	150.000,00 €	2.332,45 €			1,33%	2.332,45 €	2.363,55 €	2.363,55 €
11	1289 07/25	1959	2 OG	38,60	233.000,00 €	6.036,27 €	301,81 €		1,33%	5.734,46 €	5.810,92 €	
12	1224 08/25	1961	1 OG	45,44	116.000,00 €	2.552,82 €			1,00%	2.552,82 €	2.578,35 €	2.578,35 €
13	1471 08/25	1957	EG	31,09	95.000,00 €	3.055,64 €			1,00%	3.055,64 €	3.086,20 €	3.086,20 €
14	1846 11/25	1956	1 OG	57,00	172.000,00 €	3.017,54 €		150,88 €	0,00%	3.168,42 €	3.168,42 €	3.168,42 €
Mittelwerte, nicht angepasst				52,74	165.021,43 €	3.336,24 €					3.374,44 €	2.856,85 €
											1283,23	463,69
											0,38	0,16

geringe Rundungsabweichungen aufgrund von Tabellenkalkulation sind möglich

Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin

Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) ursprüngliche Fassung vom 23.6.1960, Inkrafttreten der Neufassung vom 1.7.1987, Inkrafttreten der letzten Änderung am 8.7.2024
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten am 1.1.2022
3. Wertermittlungsrichtlinie WertR (2006)
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ursprüngliche Fassung vom 26.6.1962, Inkrafttreten der letzten Änderung am 7.7.2023
5. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ursprüngliche Fassung vom 1.1.1900, Inkrafttreten der letzten Änderung am 1.7.2024.
6. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Fassung vom 15.3.1951, zuletzt geändert am 12.11.2022.
7. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ursprüngliche Fassung vom 24.3.1897, letzte Änderung am 19.12.2022

Weitere Unterlagen

1. Grundstücksmarktberichte, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
2. Bodenrichtwertkarten, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
3. Veröffentlichungen des Berliner Gutachterausschusses, GAA Berlin
Quellenvermerk: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss
4. FIS-Broker, Karten, Pläne, Daten online, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin
5. Arbeitslosenzahlen, monatliche Überblicksdaten online, Bundesagentur für Arbeit
6. Statistische Berichte zu Einwohnerstrukturen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
7. Veröffentlichungen der IHK Berlin, Orientierungsrahmen zu Gewerbemieten in Berlin
8. Wohnflächenverordnung (WoFIV), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
9. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gif-Richtlinie), Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
10. Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage von 2023

Fallweise werden weitere Rechtsgrundlagen sowie Fachliteratur herangezogen. Insbesondere bei zurückliegenden Stichtagen sowie Rechten an Grundstücken werden die entsprechenden, zum Stichtag veröffentlichten Rechtsgrundlagen und Quellen verwendet.