

GUTACHTEN

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

<u>Auftraggeber:</u> Amtsgericht Berlin-Schöneberg Ringstraße 9 12203 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u> Ruth Paul, 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 78/25
572/100.000 Miteigentumsanteil
am Grundstück
Baumeisterstraße 4, 5, 6, 7, 8,
Ceciliengärten 27 bis 39, Rubensstraße
40, 42, 44, 46, 48, 50
12159 Berlin-Schöneberg
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung Nr. 163 mit Kellerraum
GB: Schöneberg, Blatt 25811
erstellt am: 08.07.2026

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 16.06.2026 ermittelt mit rd.

642.000,00 €

<u>Wohnfläche:</u>	ca. 113 m ² (gemäß Bestandsunterlagen)
<u>Vertragszustand:</u>	vertragsfrei, Nutzung durch die Eigentümerin
<u>Lage:</u>	in Schöneberg, gute Infrastruktur, gute Wohnlage gemäß Mietspiegel 2025
<u>postalische Anschrift:</u>	Ceciliengärten 36, 12159 Berlin
<u>Kurzbeschreibung:</u>	Wohnanlage mit 24 Aufgängen, 4 und 5 Vollgeschosse, unterkellert, teilweise ausgebautes DG, großzügige Gartenanlage mit Fontänen -ohne Innenbesichtigung der WE 163-
<u>Wohnung 163:</u>	gelegen im 3. OG Mitte links, bestehend aus vier Wohnräumen, Diele, Küche und Bad jeweils mit Fenster, Loggia, Balkon, Speisekammer, Keller 163 im SE, Einzelgastherme
<u>Bauzustand Wohnung:</u>	zeitgemäße Ausstattung und mittlerer Standard werden unterstellt
<u>Baujahr:</u>	1924 bis 1928
<u>Denkmal:</u>	Gesamtanlage als Wohnanlage „Ceciliengärten“ in der Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet
<u>Bauzustand:</u>	Gemeinschaftseigentum wird instandgehalten.

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten inkl. 4 Anlagen
mit insgesamt 13 Seiten.
Die Fotodokumentation enthält 12 Fotos.

Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt
(davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).
-anonymisierte Internetausfertigung ohne Fotodokumentation-

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	<u>Objekt:</u> Baumeisterstraße 4,5,6,7,8, Ceciliengärten 27,28, 29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39, Rubensstraße 40,42,44,46,48,50 in 12159 Berlin <u>Miteigentumsanteil:</u> 572/100.000, Grundbuch von Schöneberg, Blatt 25811, Sondereigentum an der WE 163 und Keller gleicher Nummer gemäß Teilungserklärung <u>Lage:</u> In Schöneberg, gute Wohnlage gemäß Mietspiegel 2025
Cecilienstraße 36, 37 / Lage der WE 163	
	<u>Gemeinschaftseigentum:</u> <u>Baujahr:</u> 1924 bis 1928 <u>Denkmalschutz:</u> Gesamtanlage „Ceciliengärten“ (Wohnanlage und Grünanlage) in der Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet <u>Kurzbeschreibung:</u> Wohnanlage als Teil der Gesamtanlage „Ceciliengärten“ mit 24 Aufgängen und geschlossenem, begrüntem Innenhof, vier/fünf Vollgeschosse, Keller, DG teilweise ausgebaut, Gemeinschaftseigentum wird instandgehalten Heizung: Einzelgastherme
Großer Innenhof	
	<u>Sondereigentum Wohnung Nr. 163 + Keller 163</u> <u>postalische Anschrift:</u> Ceciliengärten 36, 12159 Berlin <u>Wohnfläche:</u> gem. Bestandsunterlagen: ca. 113 m² <u>Vertragszustand:</u> vertragsfrei, Nutzung durch die Eigentümerin <u>Kurzbeschreibung (ohne Besichtigung der WE 163):</u> bestehend aus vier Wohnräumen, Diele, Küche und Bad jeweils mit Fenster, Loggia, Balkon, Speisekammer, Keller 163 im SE <u>Heizung:</u> Einzelgastherme <u>Bauzustand:</u> zeitgemäße Ausstattung und mittlerer Standard werden unterstellt
Hoffassade	
	
Grundriss Wohnung 163	Flurkarte

Verkehrswert: rd. 642.000,00 € zum Wertermittlungstichtag 16.06.2026

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	8
	- Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	10
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	13
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	13
3.2	Bodenwert -nachrichtlich-	14
3.3	Vergleichswertermittlung	14
	Auswertung der Ergebnisse / Plausibilität	
3.4	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis	19
	und Schlusserklärung	
3.5	Angaben für das Amtsgericht	20
4.	Anlagen	21
4.1	Auszug aus der Flurkarte	21
4.2	Grundrisse	25
4.3	Literaturverzeichnis	27
4.4	Fotodokumentation	28

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	572/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Baumeisterstraße 4, 5, 6, 7, 8, Ceciliengärten 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, Rubensstraße 40, 42, 44, 46, 48, 50 in 12159 Berlin
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungstichtag:	16.06.2026
Ortstermin:	16.06.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Plaul (Sachverständige)
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück mit Gebäude innen und außen einschließlich Keller - Außenanlagen - Die Wohnung Nr. 163 konnte nicht besichtigt werden.
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 29.10.2025 - Wirtschaftsplan 2026 - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 25.11.2025 - Ein Energiepass ist nicht vorhanden und auf Grund des Denkmalstatus nicht erforderlich.

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 21.08.2025))

eingetragen im: Grundbuch von Schöneberg
Amtsgericht: Schöneberg
Grundbuch: Blatt 25811

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Schöneberg Flur 53

572/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 106 14.509 m² Gebäude- und Freifläche Baumeisterstraße 4, 5, 6, 7, 8,
Ceciliengärten 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39,
Rubensstraße 40, 42, 44, 46, 48, 50

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 163 nebst gleich bezeichnetem Kellerraum, laut Teilungserklärung und Änderungen vom 18.12.1998, 25.01.1999, 20.07.1999, 03.09.1999, 10.04.2000 und 09.05.2001

Abteilung I:

Eigentümer: 3. XXX

Abteilung II:

1/1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Benutzung eines 3 m breiten Streifens an der Bauflicht, eingetragen am 01.10.1912

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 18.12.1998, 25.01.1999, 20.07.1999, 03.09.1999, 10.04.2000 und 09.05.2001 sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.11.1998 wurden eingesehen.

Gemäß o.g. Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde das Grundstück in 222 Einheiten aufgeteilt.

214 Wohneinheiten: 1 bis 71, 74 bis 81, 83 bis 123, 125 bis 205, 207 bis 214, 216 bis 222

220 Räume nicht zu Wohnzwecken
(Mieterkeller und Dachräume): 1 bis 14, 16, 18 bis 222

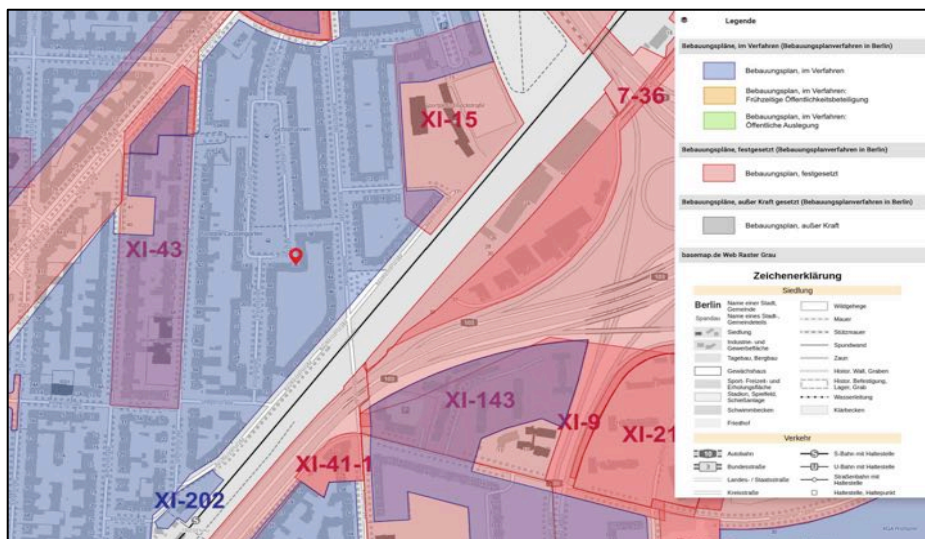
8 Gewerbeeinheiten
(Ladenräume, Gaststätten und Garagen): 72, 73, 82, 124, 250 bis 253

2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Altlasten: Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen (schriftliche Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes von 29.10.2025 in der Akte der SV).

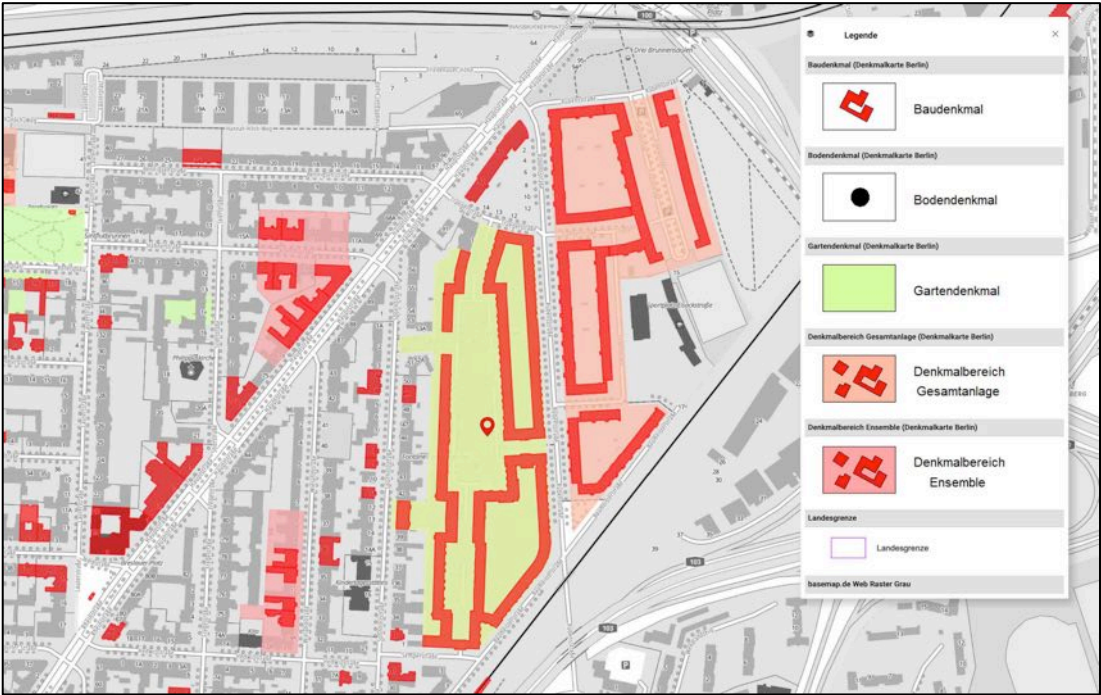
Stadtplanerische Auskunft: Das Bewertungsgrundstück liegt nach Ausweisungen des Baunutzungsplans Berlin im allgemeinen Wohngebiet. Das Grundstück liegt im Gebiet des Bebauungsplans XI-202 im Verfahren und weiterhin in keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder in einem Gebiet mit Erhaltungssatzung.

Bebauungsplan



Denkmalschutz: Das Bewertungsgrundstück ist in der Denkmaldatenbank Berlin als Gesamtanlage „Siedlung Ceciliengärten“ und die zugehörige Grünanlage als Gartendenkmal verzeichnet (online Auskunft vom 15.06.2026)

Auszug aus der Denkmaldatenbank



Denkmaldatenbank	
Siedlung Ceciliengärten	
Obj.-Dok.-Nr.	09066419
Bezirk	Tempelhof-Schöneberg
Ortsteil	Schöneberg
Adressen	Ceciliengärten 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28,, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 Baumeisterstraße 4, 5, 6, 7, 8 Rubensstraße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50 Semperstraße 2 Sponholzstraße 40, 41 Traegerstraße 2, 3
Denkmalart	Gesamtanlage
Sachbegriff	Wohnhausgruppe & Siedlung
Datierung	1924-1928
Entwurf	Lassen, Heinz (Architekt)
Bauherr	Gemeinnützige Heimstättenbau-Gesellschaft der Berliner Straßenbahn
Bauherr	Wohnstätten GmbH

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

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 Tempelhof-Schöneberg: 339.042 Einwohner (Stand 31.12.2025) mit 6 Ortsteilen
Ortsteil Schöneberg: 125.756 Einwohner (Stand 31.12.2025)
Ausdehnung Ost-West: 45 km
Ausdehnung Nord-Süd: 38 km
Stadtgebietsfläche: 892 km²
Bezirke: 12
Lage des Bewertungsobjektes: Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg
Flughäfen in Berlin: BER

Das Bewertungsobjekt befindet sich südlich der Mitte Berlins.

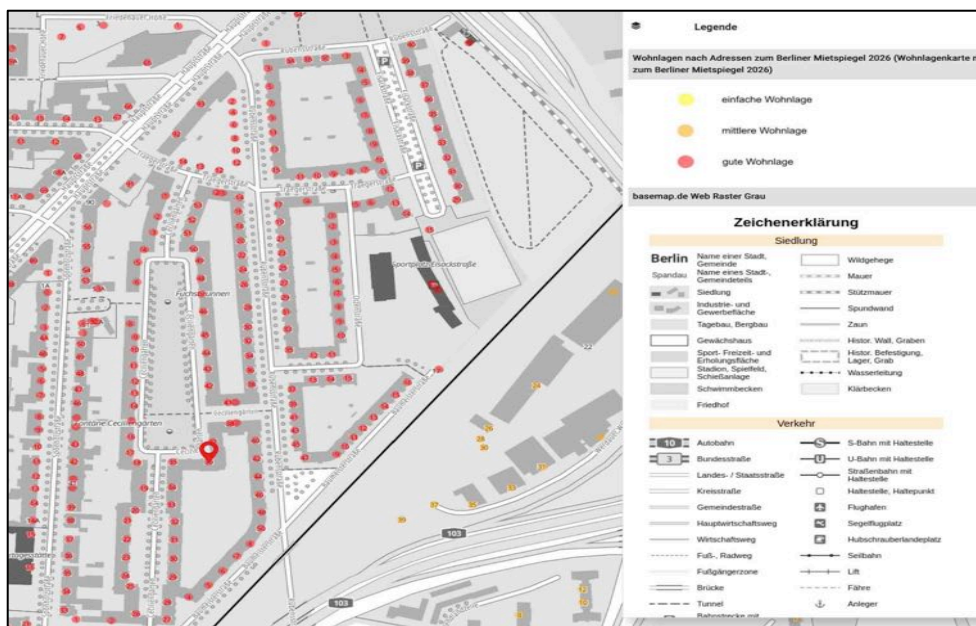
Mikrolage (innerörtliche Lage)

Der Ortsteil Schöneberg liegt im Norden des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Das Bewertungsobjekt befindet sich in guter Wohnlage in Schöneberg. Der Ortsteil ist überwiegend „bürgerlich“ geprägt. Bestandteil der Wohnanlage ist die Rubensstraße, die eine Nord/Südverbindung zwischen Friedenau und Steglitz herstellt. Die Wohnanlage befindet sich nahe dem Innsbrucker Platz und am Autobahnkreuz Schöneberg (A 100 / 103).

Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung

Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich in der Mitte der Wohnanlage „Ceciliengärten“ ohne Durchgangsverkehr. Ein Teil der Wohnung ist zu einem geschlossenen Innenhof orientiert.

Wohnlage lt. Mietspiegel 2025: gut



Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als gute Anbindung einzuschätzen.

Bus	ca. 300 m
S-Bahn	S-Bahnhof Friedenau ca. 500 m
S+U-Bahn	Innsbrucker Platz ca. 650 m
City West	ca. 20 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)
City Ost	ca. 30 Minuten mit der BVG (Alex)

Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Discounter und Gaststätten, Kindereinrichtungen, Schulen und medizinische Einrichtungen sind im direkten Umfeld vorhanden.

Die Schloßstraße, als Einkaufsstraße mit einer Reichweite über Steglitz hinaus, mit zahlreichen Geschäften, Kaufhäusern etc. ist z. B. in ca. 10 Minuten mit der BVG erreichbar.
Der Winterfeldplatz /Nollendorfplatz ist in 15 Minuten und das Rathaus Schöneberg in 10 Minuten mit der BVG erreichbar.

Anschluss an den Stadtring A 100 / Autobahn in ca. 1,5 km (Innsbrucker Platz)

Umweltzone

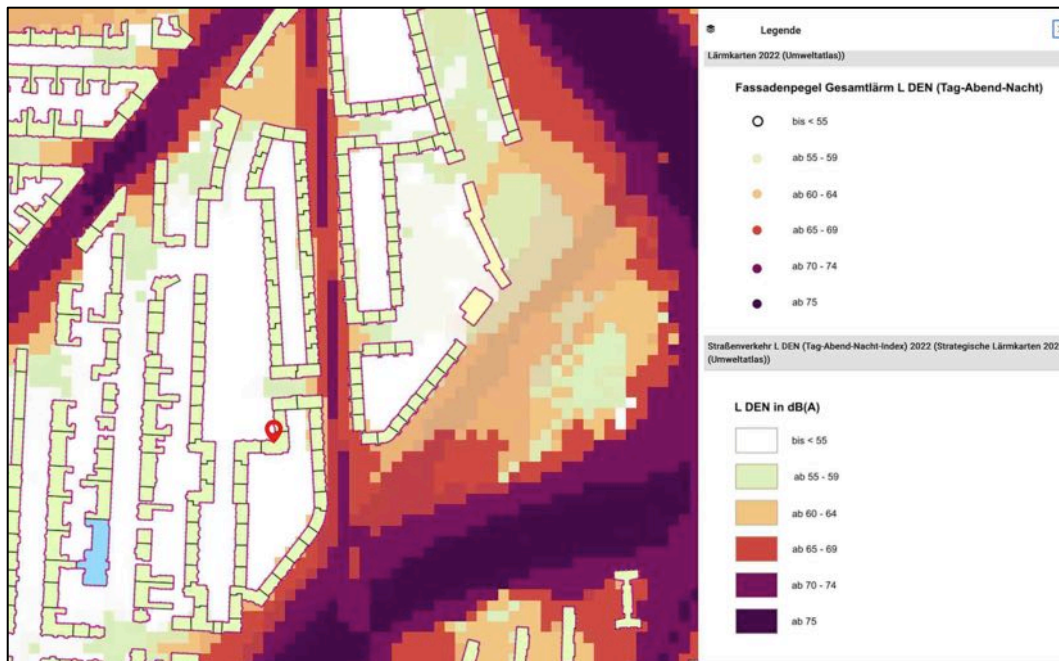
Das Bewertungsobjekt befindet sich **nicht** im Geltungsbereich einer Umweltzone.

Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte:

Die Straße Ceciliengärten ist eine verkehrsberuhigte Straße und 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 einer Wohnanlage mit 24 Aufgängen mit vier und fünf Vollgeschossen mit Keller und teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohnanlage ist Bestandteil einer denkmalgeschützten Wohnanlage „Wohnanlage Ceciliengärten“ mit gärtnerisch gestalteten, großzügigen grünen Innenhöfen mit Wasserfontänen, Plastiken und Sitzgelegenheiten.

Außenansicht

Die Außenansichten weisen reich gestaltete Fassaden mit plastischem Schmuck, verzierten Portalen, Schmuckbändern, Loggien und Klinker auf. Die Satteldächer haben eine keramische Deckung mit Gauben.

Zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wurde das Objekt überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Es sind 8 Gewerbeeinheiten vorhanden.

Baujahr: 1924 bis 1928

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:	Satteldach mit einzelnen Gauben, keramische Deckung
Treppenhaus:	Holztreppe mit Linoleumbelag, Holztreppengeländer, Terrazzo im EG
Fenster:	Holzkastenfenster
Türen:	Wohnungseingangstüren und Haustüren aus der Entstehungszeit der Gebäude

Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung: verschiedene Heizungen,
Im Haus Ceciliengärten 36 sind Einzelgasthermen installiert.

Energiepass

Ein Energiepass ist nicht vorhanden und auch auf Grund des Denkmalstatus nicht erforderlich.

Keller

Zugang zu den Kellerräumen vom Treppenhaus aus.

2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis

Vertragsverhältnis: vertragsfrei, Nutzung durch die Eigentümerin
Wohnfläche: ca. 113 m² gemäß Bestandsunterlagen

Grundriss Wohnung 163



Wohngeld/Monat: rd. 339 €, gültig ab 01.01.2026 inkl. rd. 143,00 €
Instandhaltungsrücklage

WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.

Beschreibung der Wohnung Nummer 163

Die Wohnung Nummer 163 konnte nicht besichtigt werden.

Wie schon beschrieben, ist die zu bewertende Wohnung Nr. 163 im 3. OG Mitte links im Aufgang Nr. 36 gelegen. Sie besteht aus vier Räumen, Küche mit Fenster und Speisekammer, Diele, Bad mit Fenster zur Loggia und einem Balkon. Der Wohnung ist der Keller Nr. 163 im Sondereigentum zugeordnet. Die Fenster sind Holzkastenfenster.

Beschreibung der Räume:

Zwei Wohnräume und der Balkon sind zur Cecilienstraße zum großen, öffentlich zugängigen, aber ruhigen Innenhof gelegen. Die anderen beiden Räume, Loggia und Küche sind zu einem geschlossenen Innenhof orientiert, der nur durch den Hauseingang erschlossen wird.

Bauzustand der Wohnung

Auf Grund der nicht ermöglichten Besichtigung wird die Ausstattung als zeitgemäß in einem mittleren Standard unterstellt. Das mit der nicht ermöglichten Besichtigung verbundene Bewertungsrisiko wird mit einem Abschlag von 5 % berücksichtigt.

2.5 Instandhaltung / Modernisierung (Gemeinschaftseigentum)

Instandhaltung / Reparaturen

Instandhaltungsbedarf über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus ist zum Ortstermin nicht offensichtlich geworden. Die Gebäude werden instandgehalten, Reparaturen werden durchgeführt. Zum Ortstermin wurden die Fenster der Dachgauben saniert.

Geplante Sanierung / Modernisierung

- Sanierung des Eingangsportals unter denkmalpflegerischen Auflagen
- Umstellung der Heizung auf Fernwärme

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. Die Gartenanlage der Wohnanlage „Ceciliengärten“, deren Bestandteil die im Gutachten beschriebene Wohnanlage ist, steht unter Denkmalschutz. Es gibt zwei geschlossene, über Hauseingänge erreichbare, Innenhöfe und einen mittleren öffentlich zugänglichen Hof. Der öffentlich zugängliche große Innenhof ist begrünt und entsprechend den denkmalpflegerischen Anforderungen bepflanzt. Hier befinden sich zwei Brunnen mit Wasserfontänen. Weiterhin wurden zwei Plastiken von Georg Kolbe (Der Morgen und Der Abend), Bänke und Wege angeordnet.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 572/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Baumeisterstraße 4, 5, 6, 7, 8, Ceciliengärten 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, Rubensstraße 40, 42, 44, 46, 48, 50 in 12159 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 163 und Keller mit gleicher Nummer 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 60 / 24 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.

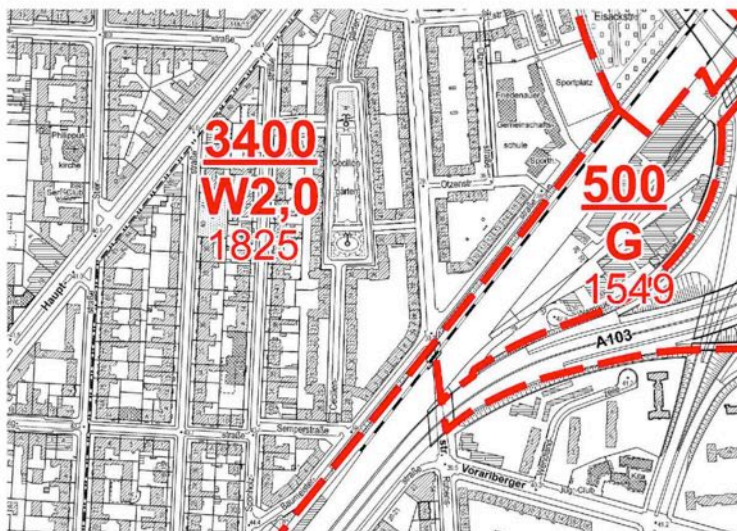
Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens gebildet.

3.2 Bodenwert -nachrichtlich-

**Stichtag 01.01.2026: BRW-Nr. 1825, BRW: 3.400,00 €/m²
abgestellt auf „W“ allgemeines Wohngebiet und eine GFZ von 2,0**

Auszug Bodenrichtwertkarte

gewählte Adresse: Ceciliengärten 36 12159 Berlin Schöneberg



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (in Euro/m²)	3400,00
Bodenrichtwert-Nummer	1825
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Tempelhof-Schöneberg
Entwicklungszustand	Baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	2,00
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2026
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	Link zu PDF

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 60 Daten aus Verkäufen von 06/2024 bis 06/2026 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine gute Wohnlage im Ortsteil Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Alle Wohneinheiten sind bezugsfrei. Eine Zuordnung nach Bauzustand und weiteren Bewertungskriterien konnte nicht erfolgen.

Für bezugsfreie Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

• gute Wohnlage	Wertspannen Gutachterausschuss:	
• Baujahr 1900 bis 1950	Minimum Kaufpreis	3.938 €
• bezugsfrei	Maximum Kaufpreis	8.289 €
• Wohnfläche 40 - 120 m²	Mittelwert Kaufpreis:	6.063 €
• Ortsteil Schöneberg		
• Anzahl Zimmer: 2-5		

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

2.1 Daten des Bewertungsobjekts

Abfrageparameter:

Vertragsgegenstand	WE, WE-Einheit
Verfügbarkeit	1- bezugsfrei
Wohnlage:	gut
Ortsteil	Schöneberg
Geschosslage	Obergeschoss
Wohnungsart	1-Etagen-WE
Verkaufsjahre	2024 bis 2026
Heizung	zentral
Balkon / Loggia	ja
Baujahr	1924-1928

Die Abfrage ergab 24 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	1 - vertragsfrei	V
Wohnlage:	gut	V
Ortsteil	Schöneberg	V
Geschosslage	Obergeschoss	V
Wohnungsart	1-Etagen-WE	V
Verkaufsjahre	2024 bis 2026	V
Heizung	zentral	V
Balkon	ja	V
Baujahr	1910 bis 1930	V
Loggia zusätzlich		/
Keller im SE		/
Denkmalstatus		/

Tabelle 1
Auszug aus der Kaufpreissammlung -Vergleichsdaten-

Anmerkung :										Ihr Wertermittlungsobjekt : Schöneberg, Ceciliengärten 36																
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	07	2024	17	16.01.2024				1	1			1			3						4.000	2506	2,5	W	5.456	300.000
2	07	2024	145	09.02.2024				1	1			1			3						4.200	1825	2,0	W	5.224	350.000
3	07	2024	293	28.02.2024				13	1			1			3						1.800	1795	2,0	W	4.072	295.000
4	07	2024	506	09.04.2024				2	1			1			3	355					1.800	1795	2,0	W	4.791	310.000
5	07	2024	479	18.04.2024				13	1			1			3						1.800	1795	2,0	W	3.354	180.000
6	07	2024	923	11.07.2024				1	1			1			3						3.800	2508	2,5	W	6.404	390.000
7	07	2024	1251	30.08.2024				13	1			1			3						1.800	1795	2,0	W	4.360	212.000
8	07	2024	1412	10.09.2024				13	1			1			3						4.000	2506	2,5	W	6.379	1.000.000
9	07	2024	1476	07.10.2024				13	1			1			3						3.400	1825	2,0	W	6.014	439.000
10	07	2024	1852	15.11.2024				1	1			1			3						3.800	2507	2,5	W	3.938	265.000
11	07	2024	1967	18.12.2024				1	1			1			3						3.400	1825	2,0	W	5.149	310.000
12	07	2025	21	09.01.2025				1	1			1			3						4.000	2506	2,5	W	6.959	675.000
13	07	2025	348	12.03.2025				13	1			1			3						4.000	2506	2,5	W	6.547	839.000
14	07	2025	525	03.04.2025				1	1			1			3	365					4.000	2506	2,5	W	6.078	429.000
15	07	2025	889	30.05.2025				13	1			1			3						3.400	1825	2,0	W	6.327	410.000
16	07	2025	799	06.06.2025				1	1			1			3						3.400	1825	2,0	W	2.746	195.000
17	07	2025	1050	24.06.2025				13	1			1			3						3.400	1825	2,0	W	6.325	698.000
18	07	2025	1159	11.07.2025				1	1			1			3	258					3.400	1825	2,0	W	5.399	388.000
19	07	2025	1194	23.07.2025				1	1			1			3						4.000	2506	2,5	W	7.076	1.350.000
20	07	2025	1268	31.07.2025				1	1			1			3						4.000	2506	2,5	W	6.470	310.000
21	07	2025	1568	19.09.2025				1	1			1			3	423					1.800	1795	2,0	W	6.298	538.500
22	07	2025	1678	02.10.2025				1	1			1			3						3.400	1825	2,0	W	4.202	295.000
23	07	2025	2253	25.11.2025				1	1			1			3	274					3.400	1825	2,0	W	4.507	295.000
24	07	2025	2047	09.12.2025				1	1			1			3						4.000	2506	2,5	W	6.560	770.000

Seite 3 von 3

24 Treffer

1/ Zuerst werden Werte eliminiert, die eine starke Abweichung nach oben oder unten ausweisen (Ausreißer). Das ist hier bei der Nummer 16 (2.746 € Ausreißer nach unten) der Fall.

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

Eine Abweichung ergab sich bei dem Kriterium

- Loggia zusätzlich zum Balkon
- Keller im Sondereigentum
- Denkmalstatus

Keine Vergleichswohnung weist eines der Merkmale auf. Die Anpassung erfolgt in diesem Fall als objektspezifisches Grundstücksmerkmal. Bei allen Kaufobjekten war keine Abweichung von einem normalen Unterhaltungszustand bezüglich der Bausubstanz angegeben.

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

Ergebnis: 127.889,00 € / 23 Kauffälle = 5.560,39 €/m²

Tabelle 2

Nr.	KP/m2 WFL	angep. Wert	Vergleichswert
1	5.456,00 €	5.456,00 €	5.456,00 €
2	5.224,00 €	5.224,00 €	5.224,00 €
3	4.072,00 €	4.072,00 €	
4	4.791,00 €	4.791,00 €	4.791,00 €
5	3.354,00 €	3.354,00 €	
6	6.404,00 €	6.404,00 €	6.404,00 €
7	4.360,00 €	4.360,00 €	4.360,00 €
8	6.379,00 €	6.379,00 €	6.379,00 €
9	6.014,00 €	6.014,00 €	6.014,00 €
10	3.938,00 €	3.938,00 €	
11	5.149,00 €	5.149,00 €	5.149,00 €
12	6.959,00 €	6.959,00 €	
13	6.547,00 €	6.547,00 €	6.547,00 €
14	6.078,00 €	6.078,00 €	6.078,00 €
15	6.327,00 €	6.327,00 €	6.327,00 €
16	2.746,00 €		
17	6.325,00 €	6.325,00 €	6.325,00 €
18	5.399,00 €	5.399,00 €	5.399,00 €
19	7.076,00 €	7.076,00 €	
20	6.470,00 €	6.470,00 €	6.470,00 €
21	6.298,00 €	6.298,00 €	6.298,00 €
22	4.202,00 €	4.202,00 €	
23	4.507,00 €	4.507,00 €	4.507,00 €
24	6.560,00 €	6.560,00 €	6.560,00 €
		127.889,00 €	98.288,00 €

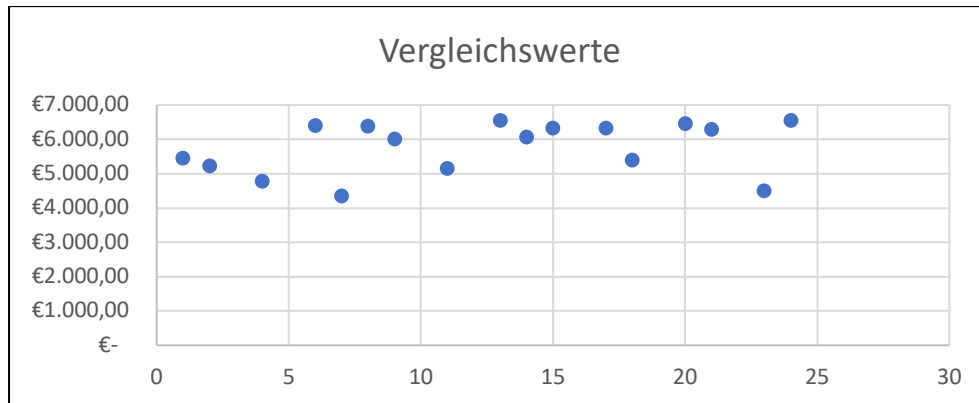
Im nächsten Schritt werden alle Werte eliminiert, die mehr als ca. 20 % Abweichung vom Mittelwert rd. 5.560 € aufweisen. Das betrifft die Werte mit der Nummer 3, 5, 10, 22 (Abweichung nach unten) und die Nummer 12 und 19 (Abweichung nach oben), insgesamt 6 Werte, in der Tabelle blau angelegt. Zur Vergleichswertberechnung verbleiben folgende 17 Werte: 1, 2, 4, 6 bis 9, 11, 13 bis 15, 17, 18, 20, 21, 23 und 24.

Ergebnis: 98.288,00 € / 17 Kauffälle = 5.781,65 €/m²

vorläufiger Vergleichswert: rd. 5.782 €/m²

Der vorläufige Vergleichswert von rd. 5.782 €/m² befindet sich ebenfalls innerhalb der Kaufpreisspanne der getätigten Verkäufe von 3.938 € bis 8.289 € aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin und nahe dem Mittelwert von 6.063 € (überschlägliche Darstellung in der Immobilienpreisinfo).

Graphische Darstellung der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung



Die Mehrzahl der Daten gruppiert sich zwischen 6.500 € und 5.000 €/m² Wohnfläche.

Der vorläufige Vergleichswert beträgt rd. 5.782 €/m².

Der vorläufige Vergleichswert beträgt für die Wohnung 163:

Wohnfläche 113 m² x 5.782 €/m² = 653.366 €

Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung beträgt 653.366 €.

Weiterhin zu berücksichtigen sind als

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

1/ Keller im Sondereigentum

Der Keller Nummer 163 wurde der Wohnung im Sondereigentum zugeordnet. Die Berücksichtigung erfolgt mit einem pauschalen **Zuschlag von 2.000 €**.

2/ Loggia zusätzlich zum Balkon

Zusätzlich zum Balkon zur Straße ist der Wohnung eine Loggia zum Innenhof zugeordnet. Das wird als werterhöhend eingeordnet und mit einem **Zuschlag von 1 %** berücksichtigt.

3/ Lagemerkmale (Denkmal / Parklage)

Die Wohnung befindet sich innerhalb einer denkmalgeschützten, architektonisch hochwertigen Wohnanlage im Stil des ART DECO. Die Wohnanlage ist über den Bezirk hinaus bekannt und stellt ein Gebiet mit niedriger Fluktuation und hoher Nachfrage dar. Die Lage der Wohnung, zur die Wohnanlage prägenden Parkseite und zur besonders ruhigen Innenhofseite, ist ein wohnwerterhöhendes Merkmal, das bei der Vergleichswertermittlung bisher nicht berücksichtigt werden konnte. Der erhöhte Wohnwert wird mit einem **Zuschlag von 2 %** berücksichtigt.

Die Lagevorteile überwiegen gegenüber den etwaigen Nachteilen des Denkmalstatus wie eingeschränkte energetische Sanierungsmöglichkeiten, höherer Genehmigungsaufwand und mögliche höhere Sanierungskosten.

4/ Bewertungsrisiko 5 %

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, da der Ortstermin von der Eigentümerin nicht ermöglicht wurde. Das damit verbundene Bewertungsrisiko wird mit einem **Abschlag von 5 %** berücksichtigt.

Vorläufiger Vergleichswert	653.366,00 €
1/ Zuschlag Keller +	+ 2.000,00 €
2/ Zuschlag Loggia 1 %	+ 6.533,66 €
3/ Zuschlag Lage 2 %	+ 13.067,32 €
4/ Abschlag Bewertungsrisiko 5 %	- 32.668,30 €
Summe	642.298,68 €
Gerundet	642.000,00 €

642.000 €/m² Wohnfläche / 113 m² = rd. 5.681 €/m² Wohnfläche

Der Vergleichswert für die Wohnung 163 beträgt rd. 642.000,00 €.

Abschließende Beurteilung der ermittelten Werte / Plausibilität:

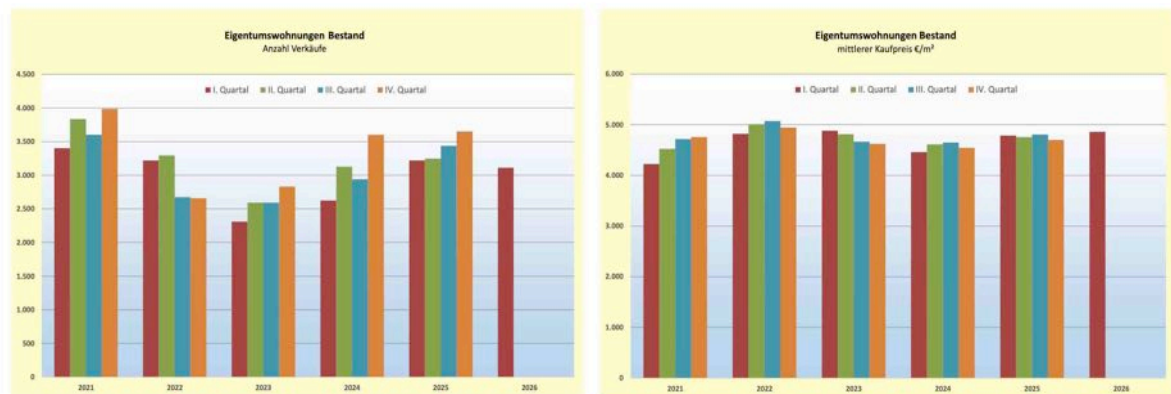
Die blockbezogene Abfrage (AKS) bezieht die in der Umgebung erzielten Kaufpreise unter Berücksichtigung der zu beurteilenden Auswahlkorrekturen ein. Die Werte bilden den Markt im nahen Umfeld des Bewertungsobjekts ab.

Der Vergleichswert von 5.681 €/m² liegt ebenfalls im Bereich der abgefragten Kaufpreisspannen aus dem Grundstücksmarktbericht und nahe dem Mittelwert von 6.063 €.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht des GAA Berlin für das I. Quartal 2026

Im ersten Quartal 2026 sank die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr um -6 %. Bei Neubau-Eigentumswohnungen war ein noch stärkerer Rückgang von -24 % zu verzeichnen. Der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen insgesamt ging um -5 % zurück, während der Umsatz bei Neubau-Eigentumswohnungen um -26 % sank.

Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen blieben im ersten Quartal 2026 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum unverändert. Dagegen sanken die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen um -13 %. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf die hohe Anzahl verkaufter Mikroapartments im vergangenen Jahr zurückzuführen, die mit einem durchschnittlichen Preis von rund 10.000 €/m² ein eigenes Marktsegment darstellen. Wenn diese hochpreisigen Verkaufsfälle bei der Mittelwertbildung nicht berücksichtigt werden, ergibt sich ein moderaterer Rückgang der Kaufpreise von lediglich -2 %.



Entwicklung des Immobilienmarktes Berlin, I. Quartal 2026, veröffentlicht am 15.06.2026 vom GAA Berlin

Die Grafik zeigt, dass die Anzahl der Verkäufe zum Vorjahr rückläufig war, die Verkaufspreise jedoch stabil geblieben sind.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertes gebildet und beträgt rd. 642.000,00 €.

3.4 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Vergleichswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 16.06.2026 mit rd. 642.000,00 € ermittelt.

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

Verkehrswert

**für den 572/100.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Baumeisterstraße 4, 5, 6, 7, 8,
Ceciliengärten 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39,
Rubensstraße 40, 42, 44, 46, 48, 50 in 12159 Berlin**

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 163
und Keller mit gleicher Nummer**

**auf der Basis der Vergleichswertermittlung zum
Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 16.06.2026 mit**

rd. 642.000,00 €

in Worten:

Sechshundertzweiundvierzigtausend 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, 08.07.2026

Unterschrift

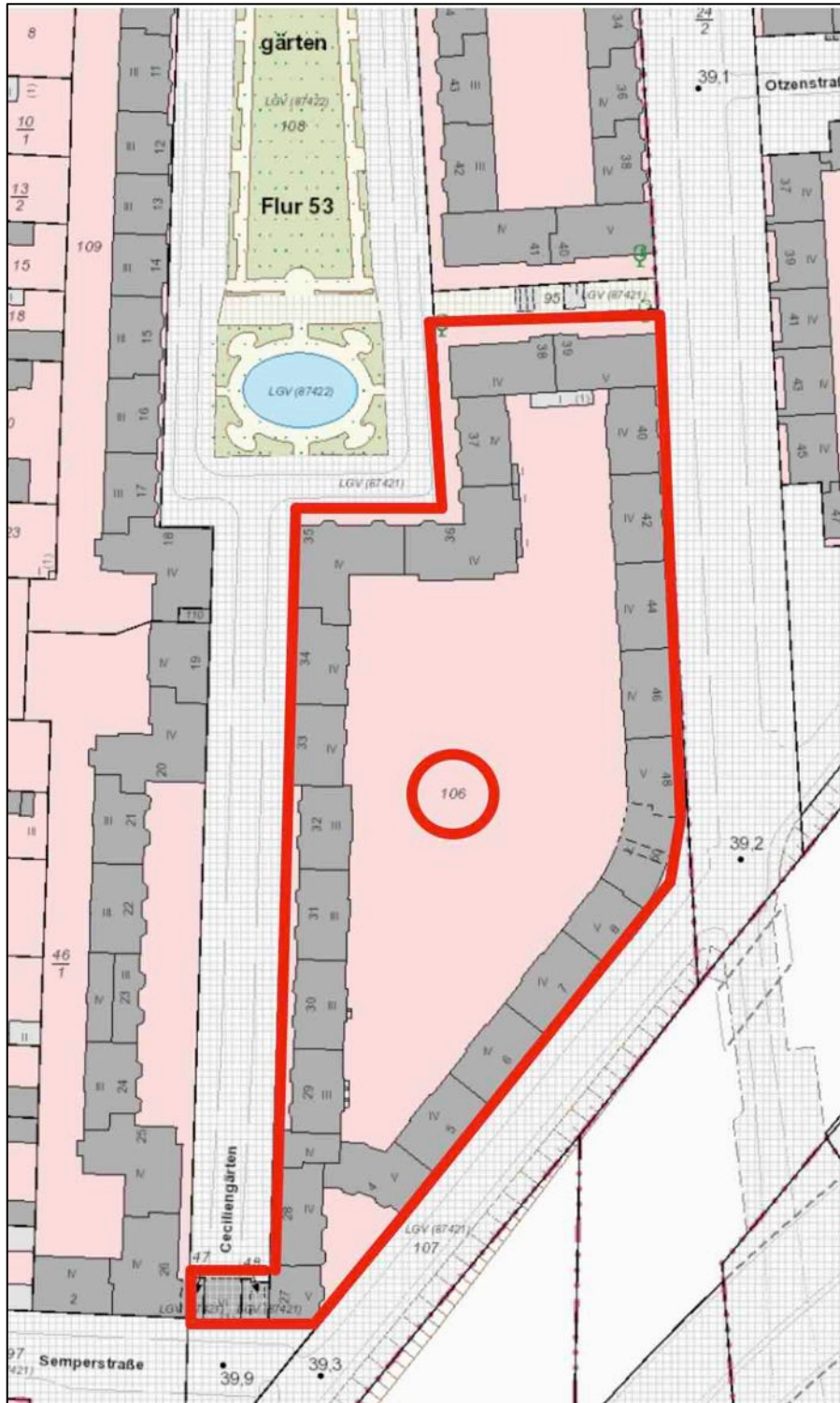
3.5 Angaben für das Amtsgericht

- a. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 29.10.2025 in der Akte der SV).
- b. WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.
Ansprechpartner: Herr XXX

Wohngeld ab 01.01.2026: rd. 339 €/Monat inkl. rd. 143 € Instandhaltungsrücklage
- c. Die Wohnung ist vertragsfrei und wird durch die Eigentümerin, Frau XXX genutzt.
- 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 ist nicht vorhanden und ist auf Grund des Denkmalstatus nicht vorgeschrieben.

4. Anlagen

4.1 Flurkarte



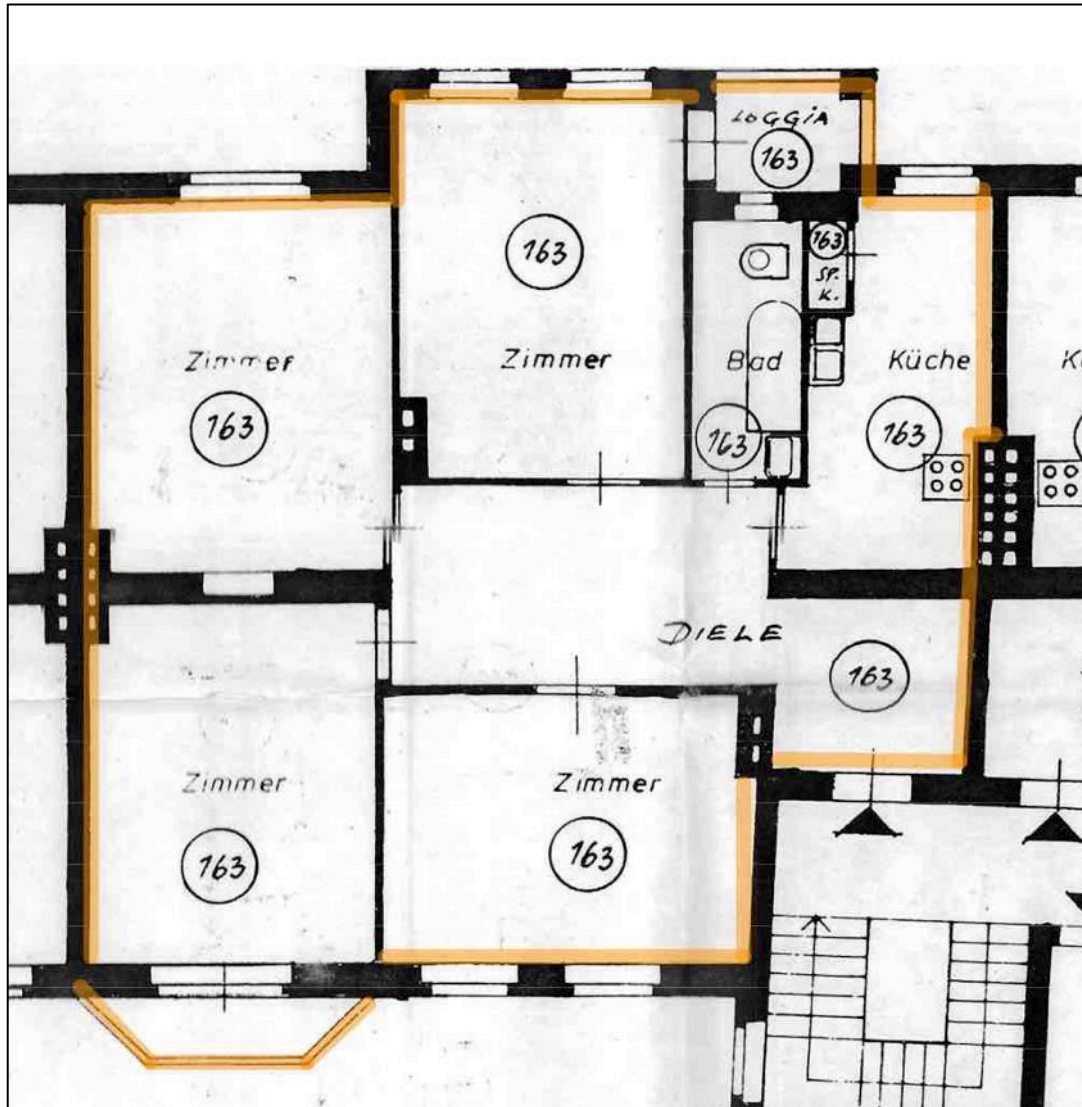
Luftbilder

Die Luftbilder befinden sich in der Druckausfertigung.

Lageplan

4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

Grundriss Wohnung 163



Grundriss 3. Obergeschoss



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 14.07.2021 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.