



Gutachten Nr. 23159/25

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Teileigentum
Sponholzstraße 28-29, Baumeisterstraße 1, 1a, 2, 2a, 3, Semperstraße 3
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 115 - G 30 -
in 12159 Berlin-Schöneberg

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 03. Dezember 2025

Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg
Aktenzeichen: 76 K 83/25

Ortsbesichtigungen: Mittwoch, den 03. Dezember 2025
Donnerstag, den 11. Dezember 2025

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 3.212,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 6 / 10.000
Sondernutzungsrecht (SNR): -
Objektlage: Tiefgarage, Kellergeschoss
Abmessungen / Nutzfläche: ca. 6,00 m x 3,00 m = ca. 18,00 m²
(eingeschränkt durch Pfeiler), siehe Seite 8 / 17

Räume: Großraum
Verfügbarkeit: Annahme: bezugsfrei, nicht vermietet;
siehe auch Seite 8

Baujahr: 1930
Denkmalschutz: nein
Zustand Gebäude: grundsätzlich durchschnittlich
Zustand Teileigentum: nach umfangreicher Sanierung gut
Summe Wohngeld: 32,76 €, ab 1.1.2023

Verkehrswert/Marktwert:

25.000,00 €

PDF-Ausfertigung
14059 Berlin-Charlottenburg
03. Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Grundbuch und Kataster.....		5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....		6
2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis und Wohngeld..		8
2.4. Bewertungsverfahren.....		9
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung.....		11
4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung.....		14
5. Vergleichswertverfahren.....		18
5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.		18
5.2. Kaufpreis vergleichbarer Objekte.....		19
5.3. Zusammenfassende Feststellungen.....		26
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		27
5.5. Nutzwertanalyse.....		28
6. Verkehrswert.....		31
7. Erklärung des Sachverständigen.....		32
Literaturangaben und Anhang.....		33 ff.

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 76 K des Amtsgerichts Schöneberg vom 23. Oktober 2025 wurde der Unterzeichnete zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Teileigentum

Sponholzstraße 28-29, Baumeisterstraße 1, 1a, 2, 2a, 3,
Semperstraße 3
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 115 - G 30 -
in 12159 Berlin-Schöneberg

zu erstellen.

Das zu bewertende Teileigentum (WE) liegt im Haus Baumeisterstraße 2 / 3, Kellergeschoss, ist dem Vernehmen nach nicht vermietet und wird zum Ortstermin als Stellplatz für Motorräder genutzt.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vier- bis fünfgeschossiges Altbauwohnhaus, das 1930 errichtet wurde.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 76 K 83/25 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **03. Dezember 2025**.

Der Wertermittlungsstichtag (WST) ist gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag (QST) ist gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Soweit nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist, entspricht der Qualitätszustand dem Wertermittlungsstichtag.

Zur Vorbereitung des Gutachtens setzte der Unterzeichnete für den 03. Dezember 2025 eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 11. November 2025 informiert.

Am Ortstermin war anwesend:

- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger

Es war nur eine Außenbesichtigung möglich.

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

² § 194 BauGB Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ein weiterer Ortstermin wurde durchgeführt am:

11. Dezember 2025:

Anwesend war:

- ein Mitarbeiter der WEG-Verwaltung
- ein Mitarbeiter für Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger

Es war am 11. Dezember 2025 eine Besichtigung des Grundstückes, der Tiefgarage sowie teils des Hauseinganges möglich. Das Dach der Wohnanlage konnte nicht besichtigt werden. Wertbeeinflussende Ausstattungsbelange richten sich hier nach sachverständigen Erfahrungssätzen anhand der Außenbesichtigung sowie den eingeholten Informationen aus der Bauakte.

Das Amtsgericht Schöneberg stellte zur Vervollständigung der Unterlagen eine Fotokopie des Wohnungsgrundbuches zur Verfügung.

Zudem stellten die WEG-Verwaltung zur Verfügung:

- Teilungserklärung
- Niederschrift über die letzten Eigentümersammlungen aus 2022 - 2025
- Gesamtwirtschaftsplan 2023
- Grundriss
- Energieausweis
- weitere Grundstücksinformationen

Das am Ortstermin angefertigte und dem Gutachten beigefügte Bildmaterial soll nachfolgend zur Veranschaulichung dienen.

Baubehördliche Belange wurden beim zuständigen Stadtplanungsamt erörtert. Am 18. Dezember 2025 konnten die Bauakten im Bezirksamt ausgewertet werden. Zudem wurde das Baulastenblatt abgefragt.

Weitere behördliche Auskünfte, u.a. bzgl. des Bau- und Planungsrechts, konnten über das Geoportale Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Erfahrung gebracht werden.³

Hinsichtlich des aktuellen Bodenrichtwertes sowie aktueller Kaufpreise wurden weitere Informationen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, eingeholt.

Die vorhandenen Unterlagen sind im Zusammenhang mit der durchgeführten Ortsbesichtigung für das zu erstellende Gutachten ausreichend. Durch die Auswertung der Unterlagen, der eingeholten Informationen und beschafften Daten sowie des persönlichen Augenscheins lassen sich zur Sache selbst die folgenden Feststellungen treffen:

³ <https://gdi.berlin.de/viewer/main/>; Stand Januar 2026

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Grundbuch, Teilungserklärung

Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Teileigentum ist lt. Ausdruck vom 19. September 2025 beim Amtsgericht Schöneberg im Teileigentumsgrundbuch von Schöneberg unter Blatt 10161 eingetragen.

Es handelt sich um den 6 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Sponholzstraße 28-29, Baumeisterstraße 1, 1a, 2, 2a, 3, Semperstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 115 - G 30 bezeichneten Garage.

Katastermäßig liegt das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Schöneberg, Flur 47 auf folgenden Flurstücken:

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
136/1	Hof- und Gebäudefläche Sponholzstraße 28-29, Baumeisterstraße 1, 1a, 2, 2a, 3, Semperstraße 3	2.955,00
155/136	Hof- und Gebäudefläche Sponholzstraße 28-29, Baumeisterstraße 1, 1a	257,00
Summe		3.212,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **3.212,00 m².**

In der Ersten Abteilung des Wohnungsgrundbuches ist unter der lfd. Nr. 3 der Eigentümer eingetragen.

In der Zweiten Abteilung des Grundbuches sind folgende Lasten und Beschränkungen enthalten:

lfd. Nr. 4: die Anordnung der Zwangsversteigerung

Vorstehende Eintragungen bleiben im vorliegenden Bewertungsfall (Zwangsversteigerung) und wegen Geringfügigkeit unberücksichtigt.

Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligungen:

In der Teilungserklärung (TE) vom 17. Juli 1980 wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG⁴

⁴ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) - vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187)

- in der Teilungserklärung wird unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung beim Bezirksamt Schöneberg und den dazugehörigen Aufteilungsplänen das Grundstück in der Weise geteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil (MEA) das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.

- in der TE sind angegeben und geregelt:

- die lfd. Nr. der Wohnung / des Teileigentums im Aufteilungsplan
- die Straße und Hausnummer
- Anzahl der Zimmer
- der MEA in 10.000-stel
- die Lage im Geschoss
- die Größe / Nutzfläche

- die Bestandteile des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind geregelt

- Aufteilung lt. TE in 82 Wohnungseigentume und 3 Teileigentumen (Gewerbe) sowie 30 Garagen, hier Tiefgaragenstellplätze, sowie 2 weitere Teileigentume im Keller und 11 weitere im Dachgeschoss

- Garagentore sind Sondereigentum

2. 2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP)⁵ von Berlin ist die hier anstehende Gegend als "Wohnbaufläche W 1" und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) > 1,5 verzeichnet.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes (Geoportal Berlin) ist das Grundstück im übergeleiteten Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung von 1958 als "Allgemeines Wohngebiet" (aW) verzeichnet. Die zulässige Bebauung richtet sich nach der Baustufe IV/3. Bei einer möglichen viergeschossigen Bebauung beträgt die zulässige GFZ 1,2. Nach Rückfrage beim Vermessungsamt sind die Fluchtlinien (Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie) förmlich festgesetzt. Bei vorstehenden Festlegungen handelt es sich um geltendes Recht (qualifizierter Bebauungsplan).

Zudem liegt das Grundstück im Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfs 7 - 37 Bb, aufgestellt im September 2009, der für die Art der baulichen Nutzung eine Umstellung auf die BauNVO 1990 vorsieht.

⁵ FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441)

Grundsätzlich ist festzustellen, dass zukünftig die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden:

§ 4. Allgemeine Wohngebiete.

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebietes.

Soziale Stadt (Quartiersmanagementgebiet)

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Quartiersmanagementgebietes.

Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis befinden sich keine Eintragungen.

Sonstige privatrechtliche Bindungen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgaberechtlichen Zustand ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Die Baumeisterstraße / Sponholzstraße / Semperstraße sind voll ausgebaute Straßen, so dass nachfolgend davon ausgegangen wird, dass die Straße im Sinne der §§ 123 ff BauGB und der §§ 15 ff des Erschließungsbeitragsgesetzes⁶ aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen ist und dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig keine Erschließungsbeiträge und Straßenausbaubeiträge mehr anfallen.

Weitere nichtsteuerliche Abgaben wie unter anderem Umlegungsausgleichsleistungen, Ausgleichsbeträge, Ablösebeiträge oder Ablösungsbeträge sind nicht bekannt.

⁶ Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. 1995 S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 43 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)

Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in der Berliner Denkmalliste eingetragen. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch unter Denkmalschutz stehende Anlagen bzw. Gebäude, aus denen sich ggf. aufgrund des Umgebungsschutzes bauliche Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt ergeben könnten. Allerdings wird sachverständig eingeschätzt, dass hiervon keine Auswirkungen auf den Verkehrswert abzuleiten sind.

Altlasten

Die Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Augenscheinlich und nach Studium der Bauakte liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, die jedoch nicht ohne weitergehende Untersuchungen ausgeschlossen werden können. Bei der Bewertung wird Belastungsfreiheit unterstellt.

2. 3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld

Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, vier- bis fünfgeschossigen Altbauwohnhaus aus 1930 bebaut. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde vom zuständigen Bezirksamt am erstmals 02. Mai 1980 erteilt und fortlaufend weitergeschrieben.

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist grundsätzlich durchschnittlich. Die Bausubstanz ist solide. Notwendige laufende Instandhaltungsarbeiten wurden grundsätzlich je nach dringlicher Notwendigkeit durchgeführt.

Die betreffende Tiefgaragenstellplatz Nr. 115 - G 30 liegt im Kellergeschoss und weist lt. Angabe in der Teilungserklärung eine Fläche von ca. 17,40 m² auf, Lage und Kennzeichnung gemäß Lageplan.

Das Teileigentum ist bewertungsrelevant als nicht vermietet anzusehen. Es wurden auf Anfrage keine mietvertraglichen Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld Garage 115 G 30

Das Hausgeld beträgt lt. WEG-Verwaltung ab 01. Januar 2023 monatlich 32,76 € (kalt). Hier ist eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von monatlich 5,00 € enthalten. Das Wohngeld liegt im durchschnittlichen Rahmen.

Lt. WEG-Verwaltung bestehen Wohngeldrückstände für die Einheit Garage G 30 in Höhe von ca. 1.333,00 €.

Erhaltungsrücklage

Die angesammelte Instandhaltungsrücklage beträgt aktuell lt. WEG-Verwaltung ca. 640.000,00 € Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt pro Jahr 100.000 €.

WEG-Protokolle und Sonderumlagen

Gemäß Niederschriften über die letzten Eigentümerversammlungen ergeben sich laufende Maßnahmen, die zunächst grundsätzlich von der Rücklage gedeckt sind.

In den Jahren 2022/23 wurde die Hofdecke aufwändig saniert, Kosten ca. 3,0 Mio. Euro.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass gemäß WEG-Protokollen und Rücksprache mit der WEG-Verwaltung kurz-/mittelfristig eine

- Fassadensanierung im Hofbereich
- Strangsanierung, ca. 1,5 Mio. € (Sonderumlage in Höhe von 1,2 Mio. € in 2026)

ansteht.

Es werden daher Kosten bzw. eine Sonderumlage in Höhe von ca. 1.500.000,00 € erforderlich sein.

Die Kosten hierfür stellen zwar eine grobe Schätzung dar, sind jedoch nachfolgend zu würdigen.

Siehe hierzu auch Punkt 5.4. im Gutachten.

2. 4. Bewertungsverfahren

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das

- Vergleichswertverfahren⁷,
- Ertragswertverfahren⁸,
- Sachwertverfahren⁹

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

⁷ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁸ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert bildet das Marktgeschehen gut ab und wird aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Vergleichsobjekte und das Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Als ausreichend gilt hierbei eine Forderung von ca. 5 bis 10 Fällen.¹⁰

Es ist zulässig, auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten heranzuziehen, wenn sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Vergleichspreise finden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. Ertragsfaktor, Gebädefaktor) zur Anwendung kommen. Der Vergleichswert ergibt sich dann z.B. durch eine Vervielfachung des jährlichen Ertrags des Bewertungsobjektes mit dem Vergleichsfaktor.

Die Wertermittlung für Eigentumswohnungen aber auch für typisierte Gebäude, wie u.a. Reihenhäuser, erfolgt regelmäßig im Vergleichswertverfahren. Als Bezugseinheit ist hier der Preis pro m² Wohn- oder Geschossfläche (€/m²) als marktorientiert anzusehen.

Als Datenquelle ist insbesondere die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung zu benennen. Unterstützend können hilfsweise auch weitere Datenquellen, z.B. Veröffentlichungen von renommierten Immobiliengesellschaften bis hin zu eigenen Auswertungen von Angebotspreisen, herangezogen werden.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren dient regelmäßig dann als Grundlage, wenn für die Wertbeurteilung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Häufigste Anwendungsbeispiele sind hier Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser und/oder Sonderimmobilien (Hotels, Gewerbebauten).

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert (Bodenwert, Herstellungskosten) von maßgebender Bedeutung ist. Hier sind insbesondere eigengenutzte Objekte, wie Einfamilienwohnhäuser, zu benennen. Renditegesichtspunkte sind hier von untergeordneter Bedeutung.

¹⁰Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017, Seite 1374,

Anm. des Unterzeichneten hierzu: Die Forderungen aus rein statistischer Sicht nach ca. 30 + Fällen ist im Rahmen eines SV-Gutachtens regelmäßig nicht zu erfüllen. Entscheidend ist die hinreichende Übereinstimmung bzw. Genauigkeit, die mittels einfacher statistischer Verfahren (Standardabweichung, Berechnung des mittleren Fehlers des Mittelwerts) geprüft werden kann.

Auswahl des Bewertungsverfahrens

Nachfolgend kommt das Vergleichswertverfahren durch eine Überprüfung von Preisen vergleichbarer Teileigentume dieser Art und Lage zur Anwendung. Auf die Ermittlung des Ertrags- und Sachwertes kann verzichtet werden, da im vorliegenden Fall (Teileigentum) über das Ertrags- und Sachwertverfahren keine marktgerechten Ergebnisse erzielt werden.

Zunächst wird das Objekt der Lage nach beschrieben. Anschließend erfolgt eine kurze Baubeschreibung.

3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

Objektadresse:

Sponholzstraße 28-29, Baumeisterstraße 1, 1a, 2, 2a, 3,
Semperstraße 3 in 12159 Berlin,
Bezirk: Tempelhof-Schöneberg,
Ortsteil: Schöneberg

Baublock:

Sponholzstraße, Baumeisterstraße und Semperstraße

das Objekt (Baumeisterstraße 1a / 2) liegt hierbei an der nordwestlichen Straßenseite, nahe der Ecksituation zur Sponholzstraße

Straße:

innerörtliche Anwohnerstraße, zweispurig ausgebaut,
Asphaltbelag, Tempo 30,0 km/h;

die Straße wird von Alleebäumen gesäumt

Parkmöglichkeiten:

im Straßenraum beidseitig längs zur Straßenseite
vorhanden, es besteht Parkraumbewirtschaftung; innen-
stadttypisch frequentiert

Fußweg:

vorhanden

Radweg:

nicht vorhanden

Straßenbeleuchtung:

vorhanden

Verkehrsaufkommen/
Immissionen:

innerstädtische Wohnlage,

wohnwertbeeinflussende Lärmimmissionen lassen sich über die strategischen Lärmkarten nachweisen:

die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe Verkehr 2017 zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt nicht im Bereich störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden hier *straßenseitig, objektbezogen 55 - 65 db(A)* nachgewiesen,

Anhaltspunkt für besonders ruhige Lage: < 50 db (A)

umliegende Bebauung:

überwiegend vier- bis fünfgeschossige Wohnhäuser als gepflegte Altbauten oder Neubauten der 50er- und 60er Jahre, nördlich angrenzend 20er Jahre, geschlossene und offene Bauweise;

vereinzelt gewerblich genutzte Erdgeschosszonen, gepflegtes Wohnumfeld mit hohem Anteil an Baudenkmalern und Denkmalbereichen

Belebensstrukturen:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und Fachgeschäfte sind gut fußläufig erreichbar und befinden sich im Wohnumfeld selbst, insbesondere ab ca. 500m auf der Hauptstraße/Rheinstraße und Hedwigstraße;

sehr gute weitere Einkaufsmöglichkeiten in der Schloßstraße im Zentrum von Steglitz in ca. 2,0 km Entfernung

Passantenstrom:

im unmittelbaren Grundstücksbereich eher gering; es handelt sich nicht um eine klassische Auflage, allerdings ist die Entfernung zur Hauptstraße und dem dortigen erhöhten Passantenauskommen gering, so dass diesbezüglich von einer positiven Ausstrahlung ausgegangen werden kann

öffentlicher Personennahverkehr:

S-Bahnhof Friedenau der Linie 1 ca. 150 m entfernt;

U-Bahnhof Innsbrucker Platz der Linie 4 sowie S-Bahnhof Innsbrucker Platz der Linien 41, 42 und 46 ca. 1,0 km entfernt;

mehrere Buslinien auf der Hauptstraße und Rubensstraße

Individualverkehr:

sehr gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz,
Autobahnanschlussstelle Kreuz Schöneberg ca. 1,0 km
entfernt

Entfernung zum
Brandenburger Tor:

ca. 7,0 km (Straße)

öffentliche Grünzonen:

erhöhter innerstädtischer Grünflächenanteil; Ceciliengärten (Gartendenkmal) ca. 500 m entfernt; der Volkspark Wilmersdorf ist ca. 1,5 km entfernt

Schule/Kita:

Schulen u.a. an der Rubensstraße in ca. 500 m Entfernung (S-Bahntunnel benutzen); Kita u.a. in der Sponholzstraße, ca. 250 m entfernt

demographische Angaben¹¹:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
351 - 450 (2024)	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 365 - 475 Zeilenrandbauweise: 154 - 194
<i>Einwohner 2015 / 2020</i>	
341.000 / 350.000	3.610.000 / 3.770.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2021 bis 2040</i>	
+ 2,3	+ 5,0

Tab. 2

makroökonomische und wertrelevante Daten¹²:

<i>Tempelhof-Schöneberg (Bezirk / Berlin)</i>	
Fläche	53,09 km ² (891,7 km ²)
Arbeitslosenquote 2024	9,6 (9,7)
<i>Schöneberg PLZ 12159 (Bezirk / Berlin)</i>	
durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt	3.979 €/Monat (3.896 / 4.021)

Tab. 3

¹¹ - <https://gdi.berlin.de/viewer/main/>; Stand Januar 2026
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, <http://www.berlin.de/sen/sbw/stadt/daten/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040/> Stand Dezember 2022

¹² - Wohnmarktreport Berlin 2025, 21. Auflage, CBRE GmbH, Stand 2024
- https://de.wikipedia.org/wiki/Bezirk_Steglitz-Zehlendorf
- <https://de.wikipedia.org/wiki/Berlin>

Beurteilung Lagequalität:

innerstädtische - bezogen auf die Berliner City jedoch bereits periphere - Berliner Wohngegend mit durchschnittlicher Infrastruktur;

stadträumlich ist eine Einstufung in "gute Wohnlage" vorzunehmen (Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024);

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

- nach Besichtigung vor Ort, anhand der Bauakte, gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung und nach Erfahrungssätzen -

ROHBAU

Wohngebäude und Tiefgarage

=====
Gebäudeart:

Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr:

1930, das Dachgeschoss wurde ca. 1992 ausgebaut

Bauweise:

geschlossen

Gebäudegliederung:

Vorderhaus, Blockbebauung

Konstruktion Gebäude:

Mauerwerks- und Stahlbetonbauweise, tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk, nach Erfahrungssätzen / Bauakte ca. 24,0 cm / 30,0 cm bis max. 36,5 cm dick, Trennwände aus Mauerwerk oder als Plattenwände ca. 9,5 cm dick;

Fassade:

farbige Putzfassade, hell gestrichen, am Hof deutliche Verwitterungserscheinungen sichtbar;

teils sind straßenseitig Balkone angebracht

Sockelzone und Hauseingänge aus Klinkergestein erstellt

Decken:

massive Decken, ggf. Holzbalkendecken

Dach:

Walmdach

Gebäudetechnik:	Klingel- und Gegensprechanlage, teils Aufzüge
Erschließung Gebäude:	verschiedene Gebäudeeingänge in bauzeitüblicher Ausführung
Erschließung Tiefgarage:	Zufahrt über die Baumeisterstraße 1a / 2 in das Teilei- gentum G 30
Barrierefreiheit:	nein
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 4. Obergeschoss
Außenanlagen:	großzügiger und sanierter Innenhof
Grundstückstopografie:	grundsätzlich eben, auf Straßenniveau
Versorgungsleitungen:	Strom, Gas, Wasser, Kabelanschluss und Kanalisation sind dem Vernehmen nach entlang der Straße geführt und sind bzw. können in den entsprechenden Hausanschlüssen auf das Grundstück geführt werden.
Entwicklungszustand:	Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 (Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind)
Parkdeck / Tiefgarage:	Tiefgarage als Mauerwerks-/Stahlbetonkonstruktion, Lage im 1. Kellergeschoss als unterkellerte Hofkonstruktion, markierte Stellplätze, Stützen im Raum, Zufahrt in die Tiefgarage über abgeschlossene Gebäudedurchfahrt und eine Rampe (Zu- und Ausfahrt) geregelt, manuelles zweiflügeliges Tor lichte Raumhöhe ca. 2,00 m - 2,40 m; guter Zustand nach Sanierung 2022, Gesamtinvestitionen lagen bei rd. 3,0 Mio. €

Gesamteindruck: Sehr saubere Tiefgarage, gut beleuchtet (Bewegungsmelder), farbige Orientierungstreifen, Innentreppe zum Innenhof, zeitnah saniert,

Einzigster Stellplatz ohne abschließbares Rollgitter

Stellplatz hat eine Montagegrube (lt. WEG Verwaltung nicht nutzbar), abgedeckt mit Gittern und Holzplatten, links und rechts jeweils eingelassene Fahrspuren in Metallumfassung

Stellplatz hat eine eigene Beleuchtung mit Schalter, zusätzlich Steckdose

Decke neu mit Metallschienen, ebenso Wände frisch gestrichen, ggf. neu verputzt

Keine direkte Ein- und Ausfahrt zur schräg gegenüberliegenden TG-Zufahrt möglich, da Winkel zu spitz. Rangieren bei Ein- und Ausfahrt erforderlich, aber relativ viel Platz in der TG.

Ausfahrt TG relativ steil, Zufahrtshöhe durch einerseits Deckenbalken und andererseits neue Rohrleitungen auf ca. 200 cm beschränkt

Zufahrt zu diesem TG-Bereich über die südliche Zufahrt, neben dem Hauseingang Nr. 2

FLÄCHENMASSE

Stellplatz 115 G 30:

Abmessungen:

Länge innen (ohne vordere Eckpfeiler): ca. 550 cm

Länge gesamt (mit vorderen Eckpfeilern: ca. 605 cm

Breite zwischen den Pfeilern des Stellplatzes: ca. 250 cm

Breite innen: ca. 300 cm

Höhe Einfahrt in den Stellplatz: ca. 233 cm

Höhe innen: ca. 270 cm

Länge der Auflagen für das Abflussrohr: jeweils ca. 30 cm

Höhe bis Unterkante Auflagen hinten: ca. 209 cm

Höhe bis Unterkante Auflage rechte Wand: ca. 200 cm

Nutzfläche:	ca. 18,00 m ² / lt. Teilungserklärung 17,4 m ² lt. WEG-Verwalter 18,15 m ² für die Berechnung des MEA
Breite Rampenzufahrt:	ca. 2,95 m
Zuschnitt:	rechteckige Stellplatzabmessung, mit Stützen im Raum davor, bauzeitübliche Zufahrtsmöglichkeit Stellplatz-Nummerierung beim Bewertungsobjekt seitlich am Lichtschalter

- siehe Grundrissplan im Anhang des Gutachtens -

GEBÄUDETECHNIK UND -AUSSTATTUNG WOHNHAUS

INSTALLATIONEN

Heizung:	Nah-/Fernwärme, 1992 Anschluss
Warmwasser:	zentral
Strom:	bauzeitgemäßer Stand der Technik
Wasseruhr:	-
Sonstiges:	-

ENERGIEAUSWEIS

vom 21. Februar 2019

Bedarfsausweis:	nicht vorhanden
Verbrauchsausweis:	vorhanden Energieverbrauchskennwert 106,00 kwh/(m ² x a) mit Warmwasserzuschlag, gute Effizienz (gute Effizienz bei < als 120,00 kwh/(m ² x a) lt. Berliner Mietspiegel 2024)

ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um eine solide Bausubstanz, die sich in einem grundsätzlich baualtersgerecht durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet.

Der Pkw-Stellplatz ist ansonsten gut nutzbar und bietet aufgrund seiner Abmessungen ausreichend Platz für einen normal großen Pkw. Es bestehen jedoch Einschränkungen für größere Pkw (SUV o.ä.) bzgl. der Höhe, da die Ein- und Ausfahrt bedingt durch die Altbaukonstruktion keine größeren Abmessungen zulässt. Der Benutzerkomfort ist durch ein manuelles Tor nicht komfortabel.

Sanierungskosten, Reparaturanstau

- siehe Punkt 5.4 im Gutachten -

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile erfolgten nicht.

Der Unterzeichnete übernimmt demgemäß keine Haftung beim Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

5. Vergleichswertverfahren

Die nachfolgenden Ermittlungen basieren auf den Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin in Verbindung mit einer aggregierten Abfrage für Teileigentume für den Zeitraum der letzten ein bis drei Jahre, bezogen auf den Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

5. 1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.

Die jüngste Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht 2024/2025¹³) in Berlin weist für das Jahr 2024 für Teileigentume

„Stellplätze in Sammelgaragen“ Kaufpreise zwischen

11.500,00 € und 51.000,00 €

bei einem Mittelwert von 31.658,00 € aus.

Unter “Stellplätze” sind auch Tiefgaragenstellplätze zu verstehen.

Entscheidendes Kriterium ist Art und Lage der Grundstücke im Stadtgebiet im Zusammenhang mit den Abstellmöglichkeiten für einen Pkw im öffentlichen Straßenraum.

Im Bereich des hier anstehenden Grundstückes liegt Parkraumbewirtschaftung vor. Das Parken auf der Straße ist - je nach Tageszeit - möglich. Es liegt aber dennoch eine innenstadttypisch angespannte Parkplatzsituation vor.

Zudem sind in den guten Wohnlagen abgeschlossene und sichtgeschützte Stellplätze gefragt.

Die o.a. Auflistung erscheint zu ungenau und differenziert insbesondere nicht nach Bezirken/Ortsteilen, Gebäudearten und Baujahren, so dass spezifische Besonderheiten unberücksichtigt bleiben. Zudem ist der Erhebungsstichtag bereits leicht veraltet.

¹³Immobilienmarktbericht 2024/2025 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, veröffentlicht im August 2025, Seite 74

5. 2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Landes Berlin, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde am 14. Dezember 2025 die Kaufpreissammlung eingesehen und ein Auszug hieraus beschafft. Folgende Parameter wurden zur Auswahl eingegeben:

Art des Teileigentums:	Sammelgarage (n-Stellplatz) / Tiefgarage
Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.01.2023 bis 14.12.2025
Bezirk:	Tempelhof-Schöneberg
typische GFZ:	2,0 bis 2,5
schlechter Zustand	
Wohnanlage:	nein
Verfügbarkeit Vf:	bezugsfrei und vermietet
Baujahr:	1925-1990
Lage:	Keller- und Untergeschoss, Tiefparterre/Souterrain

weitere Abkürzungen:

BRW: Bodenrichtwert in €/m²

stadträumliche Wohnlage

SW: einfache (3) Wohnlage
mittlere (5) Wohnlage
gute (7) Wohnlage
sehr gute (9) Wohnlage

Verfügbarkeit Vf: bezugsfrei (1)
vermietet (3)
Mieterkauf (4)

Auswertung:

Fallzahl:	21
Auswahl:	21

Weitere Verkäufe mit o.a. Parametern liegen nicht vor.

Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 21 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Datum KV	Baujahr	SW	Vf	BRW	Kaufpreis in €
1	HAUPTSTR.	28.03.2023	1977	3	1	4.200	20.000,00
2	HAUPTSTR.	02.05.2023	1977	3	1	4.200	30.000,00
3	ROSENHEIMER STR.	17.05.2023	1967	5	1	4.700	30.500,00
4	LOEWENHARDTDAMM	03.08.2023	1966	5	3	3.400	25.000,00
5	DICKHARDTSTR.	15.08.2023	1969	7	1	4.200	7.000,00
6	BERCHTESGADENER STR.	10.11.2023	1968	7	1	5.000	15.000,00
7	Goltzstr.	12.12.2023	1969	5	3	4.700	30.000,00
8	GERMANIASTR.	04.01.2024	1970	5	3	1.400	16.000,00
9	HAUPTSTR.	06.02.2024	1977	3	1	3.000	35.000,00
10	Friedrich-Wilhelm-Str.	02.04.2024	1979	5	3	1.400	5.000,00
11	Goltzstr.	15.05.2024	1969	5	3	3.800	31.000,00
12	BECKERSTR.	04.06.2024	1971	5	1	1.800	25.000,00
13	HAUPTSTR.	18.06.2024	1977	3	3	3.000	35.000,00
14	GERMANIASTR.	06.09.2024	1970	5	4	1.400	25.000,00
15	GERMANIASTR.	06.09.2024	1970	5	4	1.400	25.000,00
16	MOTZSTR.	17.09.2024	1964	5	3	4.000	20.000,00
17	HAUPTSTR.	05.12.2024	1977	3	1	3.000	33.000,00
18	HAUPTSTR.	03.01.2025	1977	3	1	3.000	35.000,00
19	HAUPTSTR.	29.04.2025	1977	3	1	3.000	40.000,00
20	ROSENHEIMER STR.	25.06.2025	1967	5	3	3.800	21.500,00
21	DICKHARDTSTR.	15.07.2025	1969	7	1	3.400	30.000,00

Tab. 4

5. 2. 1. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit

Vorab sind folgende Kauffälle lfd. Nr. zu eliminieren, da hier ungewöhnliche Verhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu vermuten sind bzw. keine Vergleichbarkeit gegeben ist:

- lfd. Nr. 5, 10: offensichtlicher Ausreißer

Eine Überprüfung der Vergleichsobjekte ergab zusätzlich zu den o.a. Abfrageparametern Folgendes:

- bauzeittypische Stellplätze in Tiefgaragen,
- Anzahl der Wohneinheiten in den dazugehörigen Wohngebäuden: 11 - 123
- Veräußerer: 20 x private Personen, 1 x juristische Personen
- Erwerber: 18 private Personen, 2 x juristische Person, 1 x GbR

Somit verbleibt:

lfd. Nr.	Lage	Datum KV	Baujahr	SW	Vf	BRW	Kaufpreis in €
1	HAUPTSTR.	28.03.2023	1977	3	1	4.200	20.000,00
2	HAUPTSTR.	02.05.2023	1977	3	1	4.200	30.000,00
3	ROSENHEIMER STR.	17.05.2023	1967	5	1	4.700	30.500,00
4	LOEWENHARDTDAMM	03.08.2023	1966	5	3	3.400	25.000,00
6	BERCHTESGADENER STR.	10.11.2023	1968	7	1	5.000	15.000,00
7	Goltzstr.	12.12.2023	1969	5	3	4.700	30.000,00
8	GERMANIASTR.	04.01.2024	1970	5	3	1.400	16.000,00
9	HAUPTSTR.	06.02.2024	1977	3	1	3.000	35.000,00
11	Goltzstr.	15.05.2024	1969	5	3	3.800	31.000,00
12	BECKERSTR.	04.06.2024	1971	5	1	1.800	25.000,00
13	HAUPTSTR.	18.06.2024	1977	3	3	3.000	35.000,00
14	GERMANIASTR.	06.09.2024	1970	5	4	1.400	25.000,00
15	GERMANIASTR.	06.09.2024	1970	5	4	1.400	25.000,00
16	MOTZSTR.	17.09.2024	1964	5	3	4.000	20.000,00
17	HAUPTSTR.	05.12.2024	1977	3	1	3.000	33.000,00
18	HAUPTSTR.	03.01.2025	1977	3	1	3.000	35.000,00
19	HAUPTSTR.	29.04.2025	1977	3	1	3.000	40.000,00
20	ROSENHEIMER STR.	25.06.2025	1967	5	3	3.800	21.500,00
21	DICKHARDTSTR.	15.07.2025	1969	7	1	3.400	30.000,00

Tab. 5

5. 2.2. Anpassungen

Unterschiede bezüglich der Zustandsmerkmale (§§ 4 und 5 ImmoWertV), u.a. Lage- und Objektunterschiede, werden - soweit erforderlich - mit Zu- oder Abschlägen gewürdigt (Grundanpassung, eine Feinanalyse erfolgt mittels Nutzwertanalyse, siehe Punkt 5.5.). Angesichts der hohen Anzahl an Kaufpreisen (Tab. 5: 19 Fälle) ist zunächst sachgerecht zu unterstellen, dass eine Bereinigung der unterschiedlichen Ausstattungs- und Beschaffenheitszustände grundsätzlich im Durchschnittswert stattfindet. Kann durch eine Anpassung keine Vergleichbarkeit hergestellt werden, ist dieser Fall nicht weiter zu verwenden.

Eine intertemporäre Anpassung (allgemeine konjunkturelle Wertentwicklung) ist nicht notwendig, da der abgefragte Zeitraum auf ca. drei Jahre bezogen ist und sich insbesondere bei diesem Teilmarkt (TG Stellplätze) in vergleichbaren Lagen keine deutlichen konjunkturellen Abhängigkeiten nachweisen lassen.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) ¹⁴

Der Gutachterausschuss von Berlin ermittelte per 01. Januar 2025 für die hier anstehende Gegend entlang der Baumeisterstraße einen Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von:

3.400,00 €/m².

Er bezieht sich auf eine übliche GFZ von 2,0 bei einer W-Nutzung. In der Präambel des Bodenrichtwertes sind W-Gebiete definiert als Wohnbaufläche, evtl. mit geringer anteiliger nicht störender gewerblicher Nutzung.

Eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestätigte, dass in den letzten beiden Jahren der Bodenwert stabil blieb, zuvor aber ab 2023 um ca. 16 % bzw. 2024 um ca. 19 % zurück ging.

Zum Vergleich: Der Bodenrichtwert betrug für diese Lage (W-Gebiete) bei adäquater Ausnutzung:

per 01. Januar 2024:	3.400,00 €/m ²
per 01. Januar 2023:	4.200,00 €/m ²
per 01. Januar 2022:	5.000,00 €/m ²
per 01. Januar 2021:	4.500,00 €/m ²

Auch die herangezogenen Vergleichsobjekte liegen überwiegend in keinen wesentlich anderen Bodenrichtwertzonen. Notwendige Anpassungen werden unter "Lage" vorgenommen.

stadträumliche Wohnlage - SW -

Da überwiegend innerstädtische Wohnlagen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg vorliegen und zudem die GFZ von 2,0 bis 2,5 bezüglich der Bebauungsdichte identisch ist, ist eine gute Vergleichbarkeit gegeben. Eine Anpassung kann an dieser Stelle entfallen.

¹⁴Anmerkung ImmowertV21:

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen

(1) Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

Verfügbarkeit Vf

Es wurden mehrheitlich bezugsfreie Stellplätze veräußert. Die Bandbreite deckt aber auch vermietete Stellplätze und Mieterkäufe mit ein. Eine Anpassung kann entfallen.

Sonstige Merkmale

Die Analysen des Sachverständigen ergaben, dass von den noch nicht erfassten weiteren Merkmalen der Vergleichsobjekte kein erheblicher Einfluss auf die Kaufpreise ausgeht. Daher sind an dieser Stelle keine weiteren Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

5. 2.3 Ermittlung Vergleichspreis

Als Ergebnis ergibt sich eine Bandbreite der Kaufpreise, sowie der sich rechnerisch darstellende arithmetische Mittelwert. Je nach Tendenz der Häufigkeit der Kaufpreise wird der Mittelwert entweder näher an dem unteren oder oberen Spannenwert liegen. Es hat sich nach Marktbeobachtungen sowie unter Berücksichtigung der Fachliteratur bewährt, eine *erhebliche Abweichung* eines einzelnen Vergleichswertes gegenüber dem Mittel aller in Betracht kommenden Vergleichspreise durch Eliminierung zu berücksichtigen (Kappung von Extrem- bzw. Ausreißerpreisen). Dabei stellt die Standardabweichung S^* , mit der die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel veranschaulicht wird, ein geeignetes Instrument dar, um Extremwerte ausscheiden zu lassen.

$$* S = \sqrt{\frac{\sum(X-x)^2}{(n-1)}}$$

X: verbessertes arithmetisches Mittel nach Ausscheiden der Extremwerte

x: Einzelwert/Vergleichswert

n: Zahl der Einheiten

Zur Identifizierung von Ausreißern findet dann entweder

1. die so genannte *2-Sigma-Regel* Anwendung. Demnach gelten Vergleichspreise als Ausreißer, die um die zweifache Standardabweichung vom arithmetischen Mittel abweichen. Es wird eine Normalverteilung der Daten vorausgesetzt. Oder es findet
2. eine Eliminierung von denjenigen Preisen statt, die mehr als 30 % vom arithmetischen Mittel abweichen.

Nachfolgend wird Variante 2 als Ausschlusskriterium gewählt, da dies nach sachverständigen Erfahrungssätzen im Ergebnis zu einer höheren Aussagekraft führt.

Die Qualität der herangezogenen Daten hinsichtlich ihrer Aussagefähigkeit ist anhand des Variationskoeffizienten ersichtlich. Der Variationskoeffizient V der Stichprobe bemisst sich als Quotient aus Standardabweichung und arithmetischem Mittel. Je größer der Wert, umso stärker ist die Streuung und folglich umso inhomogener die Datenbasis. Ergebnisse von $V > 0,4$ sind zu verwerfen, gute Ergebnisse liegen bei $V < 0,2$.

Sachverständig ist jedoch an dieser Stelle kritisch anzumerken, dass die statistischen Voraussetzungen der stochastischen (zufälligen) Verteilung bei einer Mietpreisermittlung oder einer Kaufpreisabfrage in der Regel nicht vorliegen. Es verbleibt somit eine statistische Unsicherheit. Darüber hinaus ist zu beachten, dass auf dem Immobilienmarkt häufig zu beobachten ist, dass für absolut Gleichwertiges Verschiedenes gezahlt wird und die praktische Wertermittlung von Toleranzen bestimmt wird, die die Ermittlung von präzisen Ergebnissen deutlich erschwert. Folglich können bei der bestehenden Inhomogenität des Wohnungsmarkts keine zu hohen Anforderungen an statistisch komprimierte Zahlenreihen gestellt werden.

Aus den vergleichbaren Objekten und angepassten Kaufpreisen ergibt sich der Mittelwert, der einen vorläufigen Vergleichswert darstellt. Zudem stellt sich eine statistisch begründete Bandbreite der Kaufpreise dar. Mittels der wissenschaftlich anerkannten Zielbaummethode¹⁵ werden ausgehend vom Mittelwert Zu- und Abschläge methodisch operationalisiert, so dass eine weitere Genauigkeit bei der exakten Ermittlung des Vergleichspreises erreicht wird.

Adäquat zum Ertragswertverfahren ist auch an dieser Stelle auf die Rahmenvorschrift des § 8 ImmoWertV hinzuweisen, d.h. es ist - soweit erforderlich - eine Marktanpassung durchzuführen und es sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Die in Ansatz zu bringenden Ergebnisse der Kaufpreisdatenerhebung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €	Objektanpassungen in %		Vergleichspreis in €
1	HAUPTSTR.	20.000,00	-	0,00	20.000,00
2	HAUPTSTR.	30.000,00	-	0,00	30.000,00
3	ROSENHEIMER STR.	30.500,00	-	0,00	30.500,00
4	LOEWENHARDTDAMM	25.000,00	-	0,00	25.000,00
6	BERCHTESGADENER STR.	15.000,00	-	0,00	15.000,00
7	Goltzstr.	30.000,00	-	0,00	30.000,00
8	GERMANIASTR.	16.000,00	-	0,00	16.000,00
9	HAUPTSTR.	35.000,00	-	0,00	35.000,00
11	Goltzstr.	31.000,00	-	0,00	31.000,00

¹⁵Kleiber, Wolfgang: a.a.O., Seite 1390, 1614,1624, ausführlich hierzu auch Seitz, Wolfgang: Zielbaumverfahren – Wertermittlung oder Willkür? in: GuG, Jahrgang 2011, Heft 4
Anm. des Unterzeichneten hierzu: Das Zielbaumverfahren ist kein eigenes Wertermittlungsverfahren, sondern eine Methode innerhalb des Vergleichswertverfahrens. Der Sachverständige bewegt sich somit im Rahmen des gesetzlich normierten Vergleichswertverfahrens gemäß der ImmoWertV. Die entscheidende Voraussetzung ist hierbei, dass die Bezugsgröße, auf die der Zielbaum aufbaut, sachgerecht nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wurde. Werden diese Voraussetzungen beachtet (zum Beispiel: Mietgutachten: recherchierte Vergleichsmieten; Verkehrswert-/Marktwertgutachten: Abfrage von Vergleichspreisen über den Gutachterausschuss), stellt das Zielbaumverfahren eine Methode dar, mit der – durch die Rechtsprechung abgesichert – im Rahmen der Wertermittlung ein zutreffender Wert ermittelt wird.

12	BECKERSTR.	25.000,00	-	0,00	25.000,00
13	HAUPTSTR.	35.000,00	-	0,00	35.000,00
14	GERMANIASTR.	25.000,00	-	0,00	25.000,00
15	GERMANIASTR.	25.000,00	-	0,00	25.000,00
16	MOTZSTR.	20.000,00	-	0,00	20.000,00
17	HAUPTSTR.	33.000,00	-	0,00	33.000,00
18	HAUPTSTR.	35.000,00	-	0,00	35.000,00
19	HAUPTSTR.	40.000,00	-	0,00	40.000,00
20	ROSENHEIMER STR.	21.500,00	-	0,00	21.500,00
21	DICKHARDTSTR.	30.000,00	-	0,00	30.000,00
Auswertung					
Max.					40.000,00
Min.					15.000,00
Mittel		27.473,68			27.473,68
Standardabweichung S					6.901,03
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,25
2-fache S					13.802,06
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					41.275,74
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					13.671,62
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					35.715,79
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					19.231,58
Eliminierung Datensätze: siehe Markierung					

Tab. 6

Der Variationskoeffizient $V = 0,25$ zeigt an, dass der Mittelwert ein noch verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.

Neuberechnung

Ifd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €	Objektanpassungen in %	Vergleichspreis in €	
1	HAUPTSTR.	20.000,00	-	0,00	20.000,00
2	HAUPTSTR.	30.000,00	-	0,00	30.000,00
3	ROSENHEIMER STR.	30.500,00	-	0,00	30.500,00
4	LOEWENHARDTDAMM	25.000,00	-	0,00	25.000,00
7	Goltzstr.	30.000,00	-	0,00	30.000,00
9	HAUPTSTR.	35.000,00	-	0,00	35.000,00
11	Goltzstr.	31.000,00	-	0,00	31.000,00
12	BECKERSTR.	25.000,00	-	0,00	25.000,00
13	HAUPTSTR.	35.000,00	-	0,00	35.000,00

14	GERMANIASTR.	25.000,00	-	0,00	25.000,00
15	GERMANIASTR.	25.000,00	-	0,00	25.000,00
16	MOTZSTR.	20.000,00	-	0,00	20.000,00
17	HAUPTSTR.	33.000,00	-	0,00	33.000,00
18	HAUPTSTR.	35.000,00	-	0,00	35.000,00
20	ROSENHEIMER STR.	21.500,00	-	0,00	21.500,00
21	DICKHARDTSTR.	30.000,00	-	0,00	30.000,00
Auswertung					
Max.					35.000,00
Min.					20.000,00
Mittel		28.187,50			28.187,50
Standardabweichung S					5.195,75
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,18
2-fache S					10.391,50
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					38.579,00
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					17.796,00
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					36.643,75
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					19.731,25
Eliminierung Datensätze: -					
maßgebliche Bandbreite			Min.- Max.	20.000,00	35.000,00
Mittelwert, rd.					28.187,50

Tab. 7

Der Variationskoeffizient $V = 0,18$ zeigt an, dass der Mittelwert ein akzeptables Ergebnis darstellt. Eine weitere Eliminierung ist zur Vermeidung einer Marktverzerrung nicht durchzuführen.

5. 3. Zusammenfassende Feststellungen

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 7 und angesichts der Lagequalität, der Ausstattung, Größe, Beschaffenheit sowie des Gebäudes selbst, aber auch in Hinblick auf die stichtagsbezogene Marktlage und die Objektbesonderheiten hält der Unterzeichnete eine Bandbreite zwischen rd.:

Min. rd. 20.000,00 € und Max. 35.000,00 €
bei einem Mittelwert von **rd. 28.187,50 €**

für angemessen.

5. 4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach einer ggf. noch erforderlichen Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind zudem gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (u.a. Baumängel, Bauschäden, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, wirtschaftliche Überalterung, besondere Ertragsverhältnisse, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden:

Reparaturanstau Gemeinschaftseigentum Strangsanierung / Fassade

Nachfolgend werden hier in Anlehnung an Punkt 2.3. im Gutachten

ca. 1.500.000,00 €

dem MEA entsprechend, anteilig für das TE Nr. 115 - G 30 in Abzug gebracht wird.

Hierbei wird berücksichtigt, dass

- eine Strangsanierung,
- die Sanierung der Hoffassade

ansteht. Zudem ist mit steigenden Baukosten zu rechnen. Auch wenn hierzu vollumfänglich noch keine konkrete Beschlussvorlage vorliegt, so ist jedoch in Anlehnung an den gewöhnlichen Geschäftsverkehr davon auszugehen, dass ein potentieller Erwerber des Teileigentums diese Kosten in den Kaufpreis mit einkalkuliert.

Der Anteil für das TE Nr. 115 - G 30 lässt sich anhand des MEA bzw. hier nach Mitteilung des WEG-Verwalters

mit einer Fläche von 18,15 qm von 8.022,95 qm

berechnen. Somit ergeben sich überschlägig folgende Sanierungskosten:

Art	Nutzfläche gesamt, qm	Anteil in qm	Aufwand ca., €	Fertigstellungs- kosten anteilig, €
Gemeinschafts- eigentum	8.022,95	18,15	1.500.000,00	3.393,39
Summe				3.393,39
			rd.	3.400,00

Tab. 8

Anmerkung hierzu:

Die in Ansatz zu bringenden Kosten zur Sanierung können im vorliegenden Fall nur grob überschlägig geschätzt werden, dienen ausschließlich der Verkehrswertermittlung und können je nach Ausstattungsqualität erheblich schwanken.

5. 5. Nutzwertanalyse

Um einen Anhaltspunkt für eine sachgerechte Einordnung innerhalb der Preisspanne zu finden, hat sich im Sachverständigenwesen die Aufgliederung in einzelne Wohnwertbestandteile als nützlich erwiesen. Man spricht hier von einer sogenannten Nutzwertanalyse auf Basis der wissenschaftlich anerkannten Zielbaumethode.

Dieses Verfahren stellt eine subjektive Einschätzung des Sachverständigen dar, hat sich in langjähriger Erfahrung des Unterzeichneten insbesondere bei der Gutachtenerstattung für Gerichte als praxisnah und marktorientiert bewährt und wird nachfolgend angewandt.

Das eigentliche Bewertungsraster basiert auf eigenen Marktbeobachtungen sowie einschlägiger Fachliteratur. Der Nutzwert eines Teileigentums (hier Stellplatz) gliedert sich hierbei auf in folgende Wertanteile auf (jeweils +/-):

Gebäude: Wertfaktor 0,6

Kriterien:	Ausstattung	30,0	
	Zuschnitt und Größe	30,0	
	Zustand	20,0	
	Qualität Zufahrt	10,0	
	Qualität Einfahrt Box	<u>10,0</u>	
		$100,0 \times 0,6$	$= 60,0 \text{ Pkte.}$

Lagebewertung: Wertfaktor 0,4

Kriterien:	Parkmöglichkeit Umfeld	80,00	
	MIV	10,00	
	öffentl. Nahverkehr (ÖPNV)	<u>10,00</u>	
		$100,00 \times 0,4$	$= 40,00 \text{ Pkte.}$
<i>Summe:</i>			$100,00 \text{ Pkte.}$

Die maximal erreichbare Gesamtpunktzahl beträgt somit 100,00 Punkte = 100,00 %.

In Anlehnung an den gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt zunächst eine Orientierung am Mittelwert, d.h. es wird davon ausgegangen, dass der Mittelwert für eine Wohnung mit für den Lagebereich typischen durchschnittlichen Eigenschaften zutrifft. Interpolationen sind bei den einzelnen Wertungsmerkmalen möglich. Können einzelne Merkmalsgruppen nicht in Erfahrung gebracht werden, wird neutral im mittleren Bereich bewertet.

Die Nutzwertanalyse führt regelmäßig zu einem Zu-/Abschlag vom Mittelwert. Bei einem Zuschlag erfolgt dann die prozentuale Berechnung des Zuschlages bezogen auf die obere Bandbreite Mittelwert bis Oberwert. Bei einem sich ergebenden Abschlag wird die untere Bandbreite analog hierzu in Ansatz gebracht. Im Ergebnis ergibt sich zunächst der vorläufige Vergleichswert.

Die nachfolgende Tabelle enthält die anteilige Gewichtung sowie die einzelnen Berechnungsschritte:

Nutzwertermittlung, TE Tiefgaragenstellplatz Nr. 115 - G 30

Pos. I: TE/Gebäude WF=0,6

Kriterium	Merkmal	Punkte / Spanne %	Bewer- tung	WF	%
Ausstattung	modern, u.a. fernbedienbare Tore	30,00	-30,00		
	zeitgemäß	0,00			
	einfach, u.a. manuelles Tor	-30,00			
Zuschnitt und Größe	modern und funktionell, grundsätzlich stützenfrei, auch für größere Pkw geeignet	30,00	0,00		
	normal, hier bauzeitüblich	0,00			
	nachteilig (störende Stützen, Doppelparker), stark eingeschränkte lichte Höhe	-30,00			
Zustand	gut bis sehr gut, gepflegt	20,00	20,00		
	normal	0,00			
	Reparaturrückstau, Nässebefall	-20,00			
Qualität Zufahrt	Ein- und Ausfahrt getrennt	10,00	0,00		
	normal, hier bauzeitüblich	0,00			
	benachteiligt, stark gewendelt, steiles Gefälle	-10,00			
Qualität Einfahrt Box	einfach, u.a. geradlinige Zufahrt und einmaliger Wendevorgang	10,00	0,00		
	normal, hier bauzeitüblich	0,00			
	benachteiligt, sehr beengte Platzverhältnisse	-10,00			
Summe		+/- 100	-10,00	0,60	-6,00

Pos. II: Lage / Mikrostandort : Wertfaktor WF=0,4

Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewer- tung	WF	%
Parkmöglich- keiten im Umfeld	schlecht, stark überlastete Parksituation	80,00	0,00		
	normal, innerstädtisch - entspricht grundsätzlich den Vergleichsobjekten	0,00			
	ausreichend Stellplätze im Wohnumfeld vorhanden	-80,00			
Individual- verkehr	gut	10,00	10,00		
	normal	0,00			
	benachteiligt	-10,00			
Nahverkehr	U- bzw. S-Bahn gut fußläufig erreichbar	10,00	10,00		
	Bus fußläufig gut erreichbar	0,00			
	weiter als 1,0 km entfernt	-10,00			
Summe		+/- 100	20,00	0,40	8,00
Summe Pos. I bis II					2,00

Pos. III: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/Vergleichswert		
Mittelwert €	28.187,50	
Max €	35.000,00	
Min €	20.000,00	
Differenz €	6.812,50	= 100,00 %
Zu-/Abschlag in %	2,00	= 136,25 €
Vergleichswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €), hier Zuschlag, bezogen auf obere Spanne	= 28.323,75
vorläufiger Vergleichswert in € bei Anzahl :	1,00	28.323,75
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmark): entfällt, da marktgerechte Vergleichswert		
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		
Reparaturanstau		-3.400,00
Underrented aus Punkt 6.2		0,00
SNR (Stellplatz etc.)		0,00
Summe		24.923,75
Vergleichswert somit rd.		25.000,00

Tab. 9

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im vorliegenden Fall gemäß § 6 ImmoWertV 2021 aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Folgende Ergebnisse wurden ermittelt:

Vergleichswert: 25.000,00 €

Teileigentume gelten als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlagen. In den häufigsten Fällen wird der Verkehrswert (Marktwert) von Teileigentum im Vergleichswertverfahren ermittelt, da sich dieser Teilmarkt

1. nahezu ausschließlich an Stückpreisen bzw. Preisen pro m² Nutzfläche orientiert und
2. aufgrund des regen Marktverhaltens eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt.

Der Vergleichswert wurde marktgerecht ermittelt, berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Somit ergibt sich für das Teileigentum Nr. 115 - G 30 des Grundstückes

Sponholzstraße 28-29, Baumeisterstraße 1, 1a, 2, 2a, 3,
Semperstraße 3
in 12159 Berlin-Schöneberg

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 03. Dezember 2025 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

25.000,00 €

(i. W.: - fünfundzwanzigtausend Euro -)

Dieser Wert liegt damit im Bereich der unter Punkt 5.1 angegebenen Vergleichspreise.

Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen:

- nur für das Gericht gemäß separater Mitteilung -

7. Erklärung des Sachverständigen

Der Verkehrswert (Marktwert) bezieht sich auf ein *bezugsfreies Teileigentum*, deckt aber auch einen vermieteten Zustand mit ab.

Der Grundrissplan, der Lageplan, die Straßenkarte und die Fotos sind Bestandteile des Gutachtens.

In dem Verkehrswert / Marktwert sind ggf. die für das Teileigentum bestehenden Wohngeldrückstände nicht berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf der Objektbesichtigung und spiegelt den erkennbaren Gebäudezustand wieder. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder sonstige Schädlinge oder Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde nicht auf schadstoffbelastende Baustoffe und der Boden nicht auf Verunreinigungen untersucht.

Urheberrecht: Das Gutachten inkl. Anhänge und Kartenmaterial darf nur für den internen Gebrauch verwendet werden. Umarbeitung, Veröffentlichung, Weitergabe an unbeteiligte Dritte sowie jede kommerzielle Nutzung ist untersagt, auch auszugsweise.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt und ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Aufgestellt, 03. Februar 2026
14059 Berlin-Charlottenburg
BM/TL

Der Sachverständige

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

soweit zutreffend (in der jeweils aktuellen Fassung)

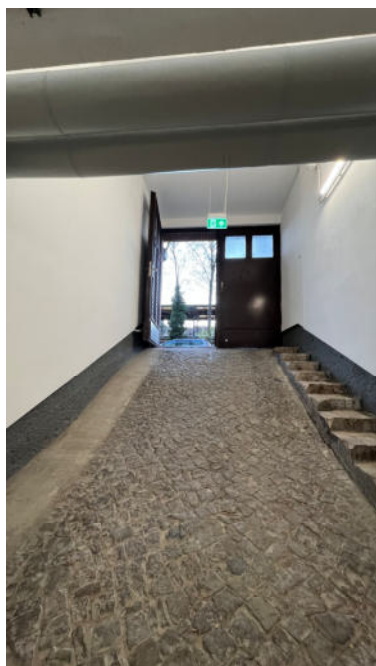
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bauordnung Berlin (BauO Bln)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

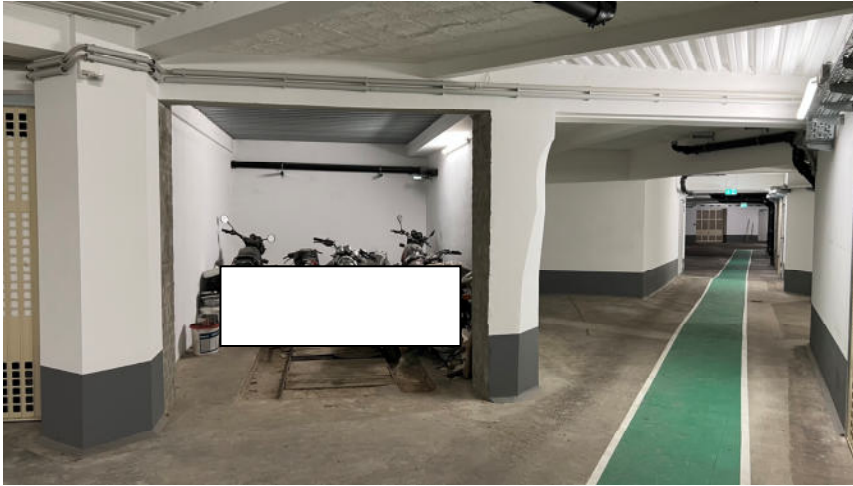
Literaturangaben:

- Aurnhammer, H. E.: Der Wert des Sachverständigengutachtens; der Beurteilungsweg über das Zielbaumverfahren, Sonderdruck in BauR, 2/83
- Aurnhammer, H. E.: Wert und Bewerten; einige grundsätzliche Gedanken zum Wertproblem, in BauR, S. 139 ff.
- Aurnhammer, H. E.: Wert- und Funktionsbegriffe als Einführung in die Nutzwertanalyse; Sonderdruck II. Stufe, Seminarunterlagen
- Blümmel, Dieter / Kretzer-Mossner, Jürgen: Gesamtdeutsches Miet- und Wohnrecht 2002, Stand: 11.10.2002, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2002
- Dröge, Ferdinand: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberman, 3. Auflage, München, Luchterhand, 2005
- Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017
- Kleiber, Wolfgang: Marktwertermittlung nach der ImmoWertV, 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2013
- Kleiber, Wolfgang: WertR 06 - Wertermittlungsrichtlinien 2006 , 9. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2006
- Kleiber, Wolfgang / Simon, Jürgen: WertV '98 - Wertermittlungsverordnung 1998, 5. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 1999
- Kohnke-Wensing, Tanja / Bachmann, Steffen / Kinne, Harald: Flächen und Mietverträge, 1. Auflage 2008, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2008
- Kröll, Ralf / Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Köln, Werner-Verlag, 2011
- Pohnert, Fritz / Ehrenberg, Birger / Haase, Wolf-Dieter / Joeris, Dagmar: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 7. Auflage, Köln, Luchterhand, 2010
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich J. / Meisel, Ulli: Baukosten 2018 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen, Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Schmitz, Heinz / Gerlach, Reinhard / Meisel, Ulli: Baukosten 2018 - Ein- und Mehrfamilienhäusern, 21. Auflage, Essen, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Sternel, Friedemann, Mietrecht aktuell, 4. Auflage, Köln Verlag Dr. Otto Schmidt, 2009
- Grundstücksmarktberichte (Gutachterausschuss)
- Mietspiegel

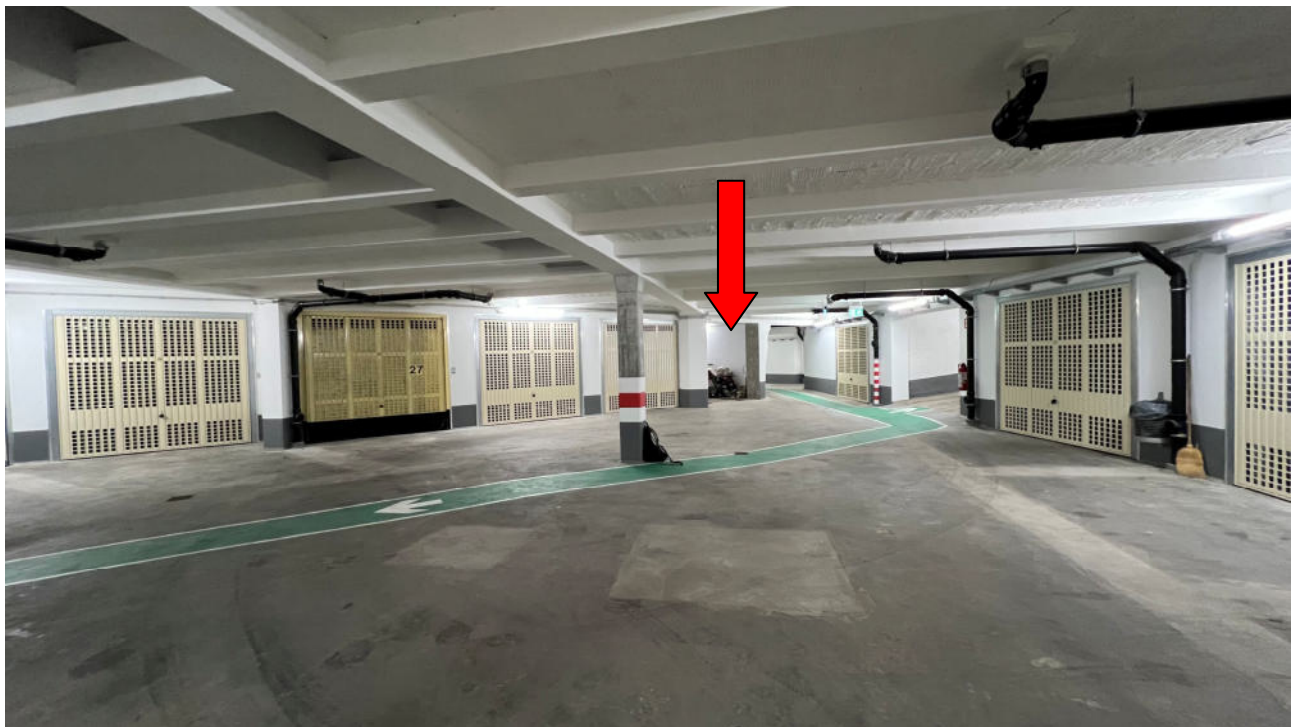


Sponholzstraße 28-29, Baumeisterstraße 1, 1a, 2, 2a, 3,
Semperstraße 3 in 12159 Berlin-Schöneberg
Garage Nr. 115 G 30 in der Tiefgarage
- Gebäudeansichten und Zufahrt über die Baumeisterstraße 2/3 -

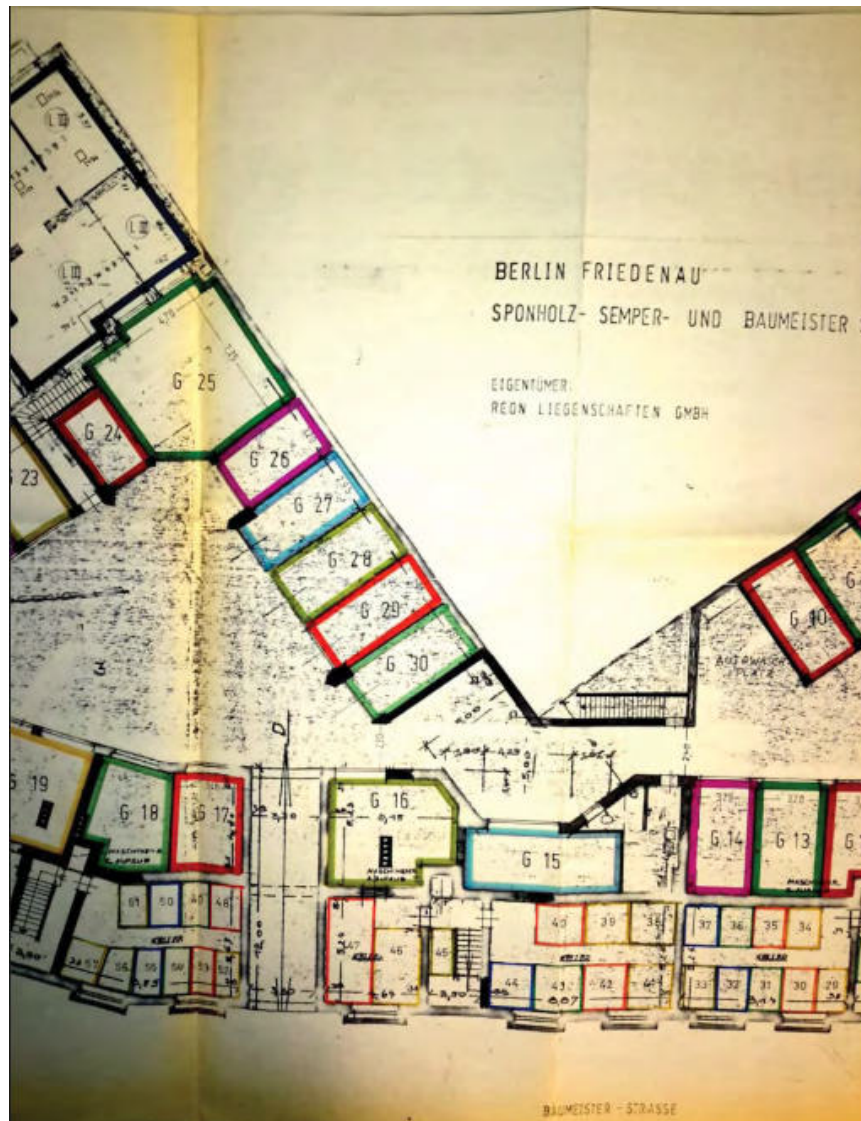




- Details zur Tiefgarage, oben Garage Nr. 115 G 30 -

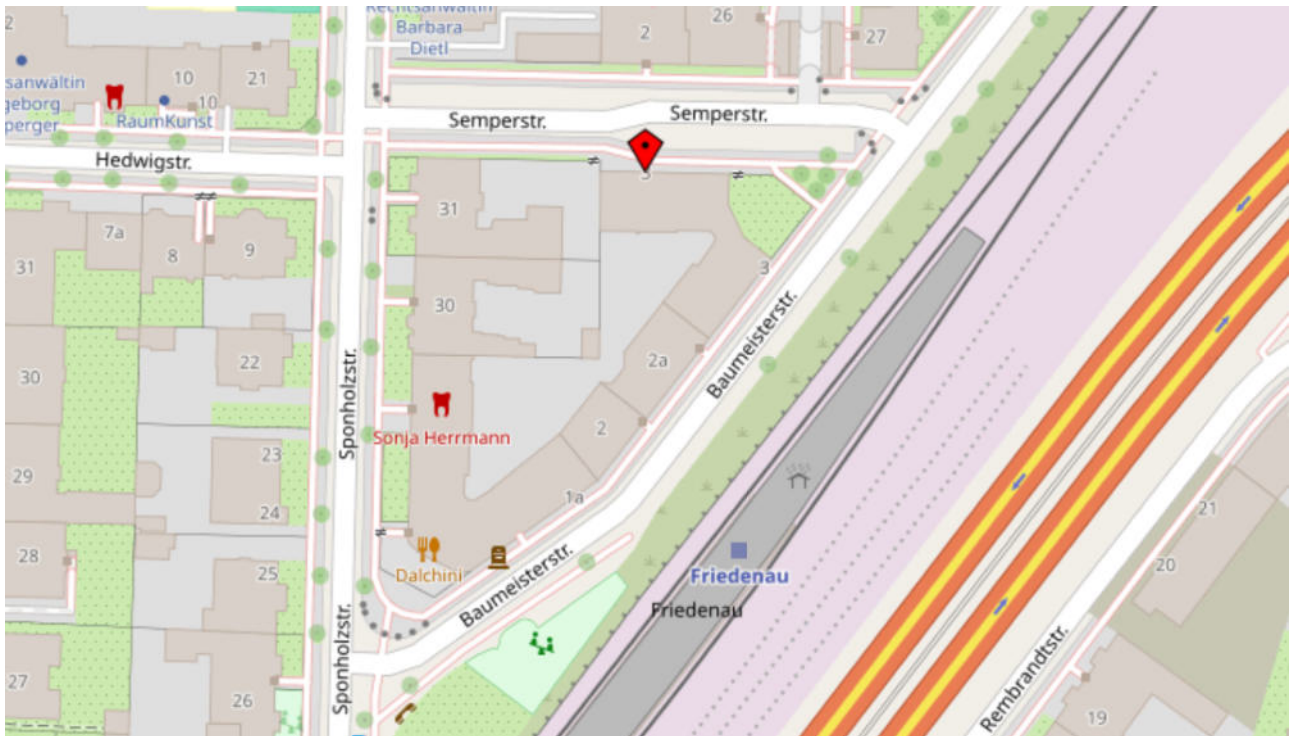


Nachfolgend: Grundriss und Flurkarte (Änderungen vorbehalten)



- Gesamtplan Tiefgarage -





Karte: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Stand November 2025
Ohne Maßstab

