



## **Gutachten Nr. 25781/25**

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum  
Luitpoldstraße 15, 15 A, 16, Martin-Luther-Straße 31, 33, Winterfeldtstraße 81, 83  
- Wohnung nebst Keller Nr. 64 -  
in 10781 Berlin-Schöneberg

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 07. Januar 2026

Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg  
Aktenzeichen: 76 K 86/25

Ortsbesichtigung: Mittwoch, den 07. Januar 2026  
(Außenbesichtigung)

### ***Kurzdarstellung***

Grundstücksgröße: 3.891,00 m<sup>2</sup>  
Miteigentumsanteil (MEA): 179/ 10.000  
Sondernutzungsrecht (SNR): -  
Wohn-/Nutzfläche: 74,34 m<sup>2</sup> (siehe Seite 8, 16 im Gutachten)  
Baujahr: ca. 1964  
Denkmalschutz: nein  
Wohnungslage: Luitpoldstraße 16, 1. Obergeschoss rechts  
Räume: 3 Zimmer, Loggia, Flur mit Absteller, Bad, Küche  
Verfügbarkeit: bezugsfrei, nicht vermietet, siehe auch Seite 9  
im Gutachten  
Nutzung: Wohnen  
Zustand Gebäude: grundsätzlich durchschnittlich  
Summe Wohngeld: 769,00 € warm, ab 1.1.2026

### **Verkehrswert/Marktwert:**

307.000,00 €

PDF-Ausfertigung  
14059 Berlin-Charlottenburg  
09. Februar 2026

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Grundbuch und Teilungserklärung.....		5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....		6
2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, 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. Kaufpreise vergleichbarer Objekte.....		20
5.3. Zusammenfassende Feststellungen.....		29
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		29
5.5. Nutzwertanalyse.....		29
6. Verkehrswert.....		35
7. Erklärung des Sachverständigen.....		36
Literaturangaben und Anhang.....		37 ff.

### **Anlagen:**

Bildmaterial,  
Grundriss,  
Lageplan,  
Straßenkarte

# 1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 76 K des Amtsgerichts Schöneberg vom 19. November 2025 wurde der Unterzeichnete zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Wohnungseigentum

Luitpoldstraße 15, 15 A, 16, Martin-Luther-Straße 31, 33,  
Winterfeldtstraße 81, 83  
- Wohnung nebst Keller Nr. 64 -  
in 10781 Berlin-Schöneberg

zu erstellen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum (WE) liegt im Haus Luitpoldstraße 16, 1. Obergeschoss rechts, ist nicht vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein sechsgeschossiges Neubauwohnhaus, das 1964 errichtet wurde.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 76 K 86/25 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)<sup>1</sup>.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB<sup>2</sup> zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **07. Januar 2026**.

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 07. Januar 2026 eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 08. Dezember 2025 informiert.

Am Ortstermin waren anwesend:

- Vertreter der WEG-Verwaltung
- Mitarbeiter für das Sachverständigenbüro Dipl.-Ing- Steffen Bachmann

---

<sup>1</sup>Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

<sup>2</sup> § 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.

Eine Innenbesichtigung war trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht möglich. Terminliche Vereinbarungen sind auch lt. Mitteilung der WEG-Verwaltung nur schwer möglich. Das Gutachten wird daher anhand der Außenbesichtigung erstattet.

Es war daher lediglich eine Besichtigung des Grundstückes, des Kellers, des Hauseinganges sowie des Treppenhauses 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 stellte die WEG-Verwaltung zur Verfügung:

- Teilungserklärung
- Niederschrift über die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen hier 2023, 2024, 2025
- Einzelwirtschaftsplan 2025, 2026
- Einzelabrechnung 2024
- Energieausweis
- weitere Grundstücksinformationen

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

Beim Bauaufsichtsamt Tempelhof-Schöneberg konnten am 18. Dezember 2025 die Bauakten ausgewertet werden. Die dem Gutachten anliegende Bauzeichnungen wurden hieraus als Kopie beschafft.

Baubehördliche Belange wurden beim zuständigen Stadtplanungsamt erörtert. Zudem wurde das Baulastenblatt abgefragt.

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

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:

---

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

## 2. Allgemeine Grundstücksinformationen

### 2.1. Grundbuch und Teilungserklärung

#### Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 14. Oktober 2025 beim Amtsgericht Schöneberg im Wohnungsgrundbuch von Schöneberg unter Blatt 7743 eingetragen.

Es handelt sich um den 179 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Luitpoldstraße 15, 15 A, 16, Martin-Luther-Straße 31, 33, Winterfeldtstraße 81, 83, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 64 bezeichneten Wohnung und - lt. Teilungserklärung - dem Keller Nr. 64.

Katastermäßig liegt das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Schöneberg, Flur 12 auf folgenden Flurstücken:

<b>Flurstück</b>	<b>Wirtschaftsart und Lage</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
63/4	Gebäude- und Freifläche Luitpoldstraße 15, 15 A, 16, Martin-Luther-Straße 31, 33, Winterfeldtstraße 81, 83	3.777,00
61	Gebäude- und Freifläche Luitpoldstraße 15	114,00
Summe		3.891,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **3.891,00 m<sup>2</sup>.**

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. 2: Anordnung der Zwangsversteigerung

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

#### Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligungen:

In der Teilungserklärung (TE) vom 16. Januar 1964 wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> 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 das Grundstück in der Weise geteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil (MEA) das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) verbunden ist.

- in der TE sind angegeben und geregelt, zu II. Teilung:

- die lfd. Nr. der Wohnung / des Teileigentums im Aufteilungsplan
- der MEA in 10.000-stel
- die Lage im Haus und Geschoss
- Anzahl der Zimmer
- die Wohnfläche
- Zuordnung des Kellerraumes zum Sondereigentum

- die Bestandteile des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind geregelt, - Punkt III. der Teilungserklärung

- Aufteilung lt. TE in 71 Wohnungseigentume und 1 Hauswartwohnung

- die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine anderweitige Nutzung ist nur mit Zustimmung des Verwalters zulässig.

- die Stellplätze auf dem Hof sind lt. Mitteilung der WEG Gemeinschaftseigentum

## 2. 2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP)<sup>5</sup> 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 V/3. Bei einer möglichen fünfgeschossigen Bebauung beträgt die zulässige GFZ 1,5. 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-Planentwurfes 7 - 37 Ba (Aufstellungsbeschluss: 21. Juli 2009), der für die Art der baulichen Nutzung eine Umstellung auf die BauNVO 1990 vorsieht.

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:

---

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

#### **§ 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 Sanierungsgebietes.

Es liegt jedoch in einem Bereich eines Erhaltungsgebietes, hier der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Abs. 1, Satz 1, Nr. 2 BauGB.

Festlegung:	10. März 2018
Gebietsname:	Schöneberger Norden
Baugesetzbuch:	§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Inhalt:	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzsatzung)

Eine Milieuschutzsatzung bewirkt zunächst, dass Modernisierungen, die über den zeitgemäßen Ausstattungszustand und über den üblichen Standard hinausgehen, durch die Baubehörde unterbunden werden können. Generell sind Modernisierungen im Gebiet einer Milieuschutzsatzung anzeigepflichtig. Die Modernisierung muss jedoch immer ohne Auflagen genehmigt werden, wenn damit der "zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung" hergestellt wird. Das ist zumindest in Berlin Zentralheizung und ein Bad in der Wohnung. Zudem ist zu beachten, dass auch Umwandlungen in Eigentumswohnungen vom Bezirksamt genehmigt werden müssen (Umwandlungsverordnung).

#### 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 Luitpoldstraße u.a. sind voll ausgebaute Straßen, so dass nachfolgend davon ausgegangen wird, dass die Straße im Sinne der §§ 123 ff BauGB und der §§ 15 ff des Erschließungsbeitragsgesetzes<sup>6</sup> 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.

### Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in der Berliner Denkmalliste eingetragen. Es besteht somit kein Denkmalschutz (Einzeldenkmal oder Bestandteil eines Denkmalsbereiches). In der näheren Umgebung - hier in nordwestlicher Richtung in der Winterfeldtstraße - 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 zwei unterkellerten, sechsgeschossigen Neubauwohnhäusern aus dem Jahre 1964 bebaut. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde vom zuständigen Bezirksamt am 01. Juli 1963 erteilt.

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

Die betreffende Wohnung nebst Keller Nr. 64 liegt im Haus Luitpoldstraße 16 , 1. Obergeschoss rechts und weist lt. Angaben der Teilungserklärung eine Fläche von 74,34 m<sup>2</sup> auf.

Es stehen gemäß Aufteilungsplan ein 3 Zimmer, Loggia, Flur mit Absteller, Bad, Küche zur Verfügung.

Zudem gehört der Keller Nr. 64 zum Sondereigentum, Kennzeichnung gemäß Lageplan.

---

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

Die Wohnung ist lt. Angaben stichtagsbezogen und somit bewertungsrelevant nicht vermietet und wird lt. Auskunft der WEG-Verwaltung vom Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt.

Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

### Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

#### Wohngeld WE 64

Das Hausgeld beträgt lt. WEG-Verwaltung ab 01. Januar 2026 monatlich 769,00 € warm, somit rd. 10,34 €/m<sup>2</sup>. Hier ist eine (erhöhte!) Erhaltungsrücklage in Höhe von monatlich 435,00 € enthalten. Das Wohngeld liegt im deutlich erhöhtem Rahmen. Es ist durch die Rücklagenbildung aufgrund der anstehenden Fassadensanierung erhöht. Das eigentliche Hausgeld liegt bei 334,00 €.

Lt. WEG-Verwaltung bestehen aktuell Wohngeldrückstände für die Wohnung Nr. 64 in Höhe von ca. 17.400,00 €.

#### Erhaltungsrücklage

Die angesammelte Instandhaltungsrücklage beträgt aktuell lt. WEG-Verwaltung ca. 878.000,00 €. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt pro Jahr zur Zeit 300.000 €. Nach Beendigung der Fassadensanierung wird dies wieder reduziert.

#### WEG-Protokolle

Gemäß Niederschriften über die letzten Eigentümerversammlungen ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass die Fassade nebst Bereiche der Treppenhäuser in 2026 und 2028 saniert werden. Die Gesamtinvestitionen liegen bei rd. 1,20 Mio €. Die Finanzierung erfolgt aus der o.a. erwähnten (erhöhten) Rücklagenbildung.

## 2. 4. Bewertungsverfahren

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

- Vergleichswertverfahren<sup>7</sup>,
- Ertragswertverfahren<sup>8</sup>,
- Sachwertverfahren<sup>9</sup>

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.

---

<sup>7</sup> §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

<sup>8</sup> §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

<sup>9</sup> §§ 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.<sup>10</sup>

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 m<sup>2</sup> Wohn- oder Geschossfläche (€/m<sup>2</sup>) 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.

---

<sup>10</sup>Kleiber, 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 Eigentumswohnungen dieser Art und Lage zur Anwendung. Auf die Ermittlung des Ertrags- und Sachwertes kann verzichtet werden, da im vorliegenden Fall (Eigentumswohnung) 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:

Luitpoldstraße 15, 15 A, 16, Martin-Luther-Straße 31, 33,  
Winterfeldtstraße 81, 83  
in 10781 Berlin  
Bezirk: Tempelhof-Schöneberg  
Ortsteil: Schöneberg

Baublock:

Martin-Luther-Straße, Winterfeldtstraße, Eisenacher  
Straße und Luitpoldstraße;

das Objekt liegt hierbei in der Ecksituation nördlich der  
Luitpoldstraße und östlich der Martin-Luther-Straße

Straße:

Luitpoldstraße:  
innerörtliche Anwohnerstraße (Sackgasse), zweispurig  
ausgebaut, Asphaltbelag,

Martin-Luther-Straße:  
übergeordnete Hauptverkehrsstraße;  
Asphaltbelag, vier- bis sechsspurig ausgebaut, begrünter  
Mittelstreifen, Busspuren im Bereich des Bewertungsob-  
jektes

die Straßen werden von jüngerem Baumbewuchs gesäumt

Parkmöglichkeiten:

Stellplätze auf dem Grundstück frei zur Verfügung, sonst  
im Straßenraum, innenstadttypisch stark frequentiert,  
Parkraumbewirtschaftung,

Fußweg:

vorhanden

Radweg:

nicht vorhanden, aber im nahen Umfeld

Straßenbeleuchtung:

vorhanden

Verkehrsaufkommen/  
Immissionen:

straßenseitig merklicher Durchgangsverkehr;

die Strategische Lärmkarte Gesamtlärminde<sup>11</sup>  
(Tag-Abend-Nacht-Lärminde) Summe Verkehr 2017  
zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich  
störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden  
hier **>65 - 70 db(A)**, *teils >70 - 75 db(A) ausgewiesen*,

auch die Strategische Lärmkarte L DEN Gesamtverkehr  
(Straße, Schiene, Luft) 2022 zeigt keine hiervon erheblich  
abweichenden Werte,

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

umliegende Bebauung:

überwiegend vier- bis achtgeschossige Wohnhäuser, in  
geschlossener Bauweise als Altbauten oder Wiederauf-  
bauten bzw. Neubauten, vermehrt gewerbliche Nutzung in  
den EG-Zonen;

vermehrt auch hoher Anteil an öffentlichen Gebäuden/  
Verwaltungseinrichtungen im weiteren Umfeld (Schulen,  
Kitas, Kirchen)

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten sind gut fußläufig erreichbar und  
befinden sich in unmittelbarer Nähe des Bewertungsob-  
jektes

öffentlicher Personen-  
nahverkehr (ÖPNV):

U-Bahnhof Viktoria-Luise-Platz der Linie 4 ca. 500 m  
entfernt; U-Bahnhof Nollendorfplatz der Linien 1, 2, 3  
und 4 ca. 900 m entfernt; Haltestellen mehrerer Buslinien  
u.a. auf der Martin-Luther-Straße in ca. 100 m Entfer-  
nung

Individualverkehr (MIV):

gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz,  
Autobahnanschlussstelle Innsbrucker Platz ca. 2,5 km  
entfernt

---

<sup>11</sup> <https://gdi.berlin.de/viewer/main/>; Stand Januar 2026

Entfernung zum  
Breitscheidplatz:

ca. 1,5 km (Straße)

Entfernung zum  
Brandenburger Tor:

ca. 3,5 km (Straße)

öffentliche Grünzonen:

Heinrich-von-Kleist-Park ca. 1,3 km entfernt, Tiergarten  
ca. 2,0 km entfernt; innerstädtischer Grünanteil

Schule/Kita:

mehrere Schulen und Kitas im unmittelbaren Wohnum-  
feld, z.B. Grundschule am Werbellinsee unmittelbar  
neben dem Bewertungsobjekt, Kita an der Motzstraße (ca.  
350 m)

demographische Angaben<sup>12</sup>:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
71 - 150 (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 Daten<sup>13</sup>:

<b>Tempelhof-Schöneberg (Bezirk / Berlin)</b>	
Fläche	53,09 km <sup>2</sup> (891,7 km <sup>2</sup> )
Arbeitslosenquote 2024	9,6 (9,7)
<b>Schöneberg PLZ 10781 (Bezirk / Berlin)</b>	
durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt	3.654 €/Monat (3.896 / 4.021)

Tab. 3

<sup>12</sup> - <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/](http://www.berlin.de/sen/sbw/stadt/daten/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040/) Stand Dezember 2022

<sup>13</sup> - Wohnmarktreport Berlin 2025, 21. Auflage, CBRE GmbH, Stand 2024

- [https://de.wikipedia.org/wiki/Bezirk\\_Steglitz-Zehlendorf](https://de.wikipedia.org/wiki/Bezirk_Steglitz-Zehlendorf)

- <https://de.wikipedia.org/wiki/Berlin>

Beurteilung Lagequalität:

gefragte, zentrale innerstädtische Berliner Wohngegend mit guter Infrastruktur; straßenseitig mit Lärmeinfluss;

stadträumlich - gemäß Mietspiegel 2024 - ist die Lage als „mittel“ einzustufen,- ab der Luitpoldstraße 17 westlich der Martin-Luther-Straße: gute Wohnlage

## 4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

- nach Außenbesichtigung, anhand der Bauakte, gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung und nach Erfahrungssätzen -

ROHBAU

Gebäudeart:

Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr:

ca. 1964

Bauweise:

geschlossen

Gebäudegliederung:

zwei Vorderhäuser

Konstruktion Gebäude:

Mauerwerks- und Stahlbetonbauweise, tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk, nach Erfahrungssätzen / Bauakte ca. 24,0 cm / 30,0 cm dick, Trennwände aus Mauerwerk oder als Plattenwände ca. 5,0 cm / 11,0 cm dick;

Fassade:

Putzfassade, Altzustand; Sanierung steht an, siehe Punkt 2.3 im Gutachten; es sind Balkone und Loggien angebracht, die Außenbrüstungen sind hier mit Klinkergerstein gestaltet

Decken:

massive Decken

Dach:

leicht geneigtes Walmdach, Außenentwässerung

Gebäudetechnik:

Klingel- und Gegensprechanlage,  
Aufzug, 5 Personen, 400 kg,  
EG bis 5. OG, Baujahr 2020

Gebäudeausstattung:

Briefkastenanlage im Hauseingang,  
Fahrradkeller, Waschküche

Erschließung:

Zugang zum Grundstück nur mit Schlüssel;

Zufahrt zum Hof über die Martin-Luther-Straße, hier  
elektrisches Zufahrtstor;

Hauseingang Luitpoldstraße 16 hofseitig angeordnet;

der Hauseingang und das Treppenhaus (Luitpoldstraße 16)  
sind ansonsten bauzeitüblich-einfach gestaltet (zweck-  
mäßige Werksteinböden, Metallgeländer, kunststoffum-  
mantelter Handlauf;

bauzeitgemäße Einfachverglasung und normal gepflegt,

Hauseingang und Treppenhaus sind grundsätzlich gepflegt

Barrierefreiheit:

nein

Geschosse:

Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 5. Obergeschoss

Geschossflächenzahl (GFZ):

rd. 1,5 (Geschossfläche / Grundstücksgröße)  
- lauf Bauakte -

Außenanlagen:

großzügiger Innenhof; überwiegend als Parkpalette  
angelegt, teils auch etwas Begrünung;

die Wege, Zufahrt und Stellplätze sind mit Pflastersteinen  
befestigt;

die Mülltonnenanlage mit teils sichtgeschützten  
Mülltonnen befindet sich ebenfalls auf den Hofbereich

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)

INNERER AUSBAU DER RÄUME NR. 64

Lage:

Luitpoldstraße 16 , 1. Obergeschoss rechts

Wohnfläche:

lt. Teilungserklärung: 74,34 m<sup>2</sup>

Die Wohn- und Nutzfläche wurde gemäß Angabe in der TE und dem Bauplan übernommen. Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächennachweis eine andere Wohnfläche ergeben, sind ggf. Modifizierungen bei den nachfolgenden Berechnungen vorzunehmen. Anmerkung: Eine überschlägige Überprüfung anhand des Grundrissplanes bestätigt die Wohnfläche.

Lichte Raumhöhe:

ca. 2,60 m;

Art der Räume:

lt. Aufteilungsplan / Grundriss:  
3 Zimmer, Loggia, Flur mit Absteller, Bad, Küche

Keller Nr. 64 im Sondereigentum

Grundriss:

bauzeitgemäß, funktionell

- Küche mit Fenster
- Bad mit Fenster
- eine Querlüftung ist möglich
- Loggia

- siehe Grundriss im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

bedingt durch die Lage im 1. Obergeschoss und der Westausrichtung (2 Zimmer und Loggia) sowie Südausrichtung (1 Zimmer) ist die Belichtung und Besonnung gut

Aussicht:

durchschnittlich/normal

## WOHN-/AUFENTHALTSRÄUME

Raumgliederung:	Einzelräume, siehe Grundrissplan
Fußboden:	PVC o.ä.
Wände:	Anstriche
Decken:	Anstriche
Fenster:	ggf. Isolierverglasung
Türen:	Stahlzargen, Plattentüren
Beurteilung/Qualität:	einfach-zweckmäßig
Besonderheit:	-

## SANITÄRTRAKT

Raumgliederung:	Wannenbad
Fußboden:	ggf. Fliesen
Wände:	ggf. gefliest
Decken:	Anstriche
Fenster:	ggf. Isolierverglasung
Türen:	Stahlzarge, Plattentür
Sanitärobjekte:	Einbauwanne, Waschbecken, WC
Beurteilung/Qualität:	einfach-zweckmäßig

## KÜCHE

Raumgliederung:	Einzelraum
Fußboden:	PVC o.ä.
Wände:	teils gefliest, sonst Anstriche
Decken:	Anstriche
Fenster:	ggf. Isolierverglasung
Türen:	Stahlzarge, Plattentür
Objekte:	Einbauküche, Herd und Spüle
Beurteilung/Qualität:	einfach-zweckmäßig

## INSTALLATIONEN

Heizung:	Gasheizung, Baujahr Anlagentechnik 2015
Warmwasser:	ggf. dezentral
Strom:	bauzeitgemäßer Stand der Technik,
Wasseruhr:	-
Sonstiges:	-

## ENERGIEAUSWEIS

vom 18. Juli 2017

Bedarfsausweis: nicht vorhanden  
Verbrauchsausweis: vorhanden  
Energieverbrauchskennwert 124,00 kWh/(m<sup>2</sup> x a)  
mit Warmwasserzuschlag, normale Effizienz  
(gute Effizienz bei < als 120,00 kWh/(m<sup>2</sup> 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.

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 Eigentumswohnungen für den Zeitraum der letzten ein bis zwei Jahre, bezogen auf den Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

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

Die stichtagsbezogene Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht 2024/2025)<sup>14</sup> weist für Weiterverkäufe von ETW der Baujahre 1949 - 1970, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
City einfache und mittlere Wohnlage	über- wiegend bezugsfrei	2024 (2023)	Minimum	3.354,00 (3.555,00)
			Maximum	6.686,00 (5.158,00)
			Mittelwert	<b>4.956,00</b> (4.279,00)

Tab. 4

<sup>14</sup>veröffentlicht im August 2025

... und für den steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbau der Baujahre 1949 - 1970:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
City, mittel	<i>bezugsfrei</i>	2024 (2023)	Minimum	4.557,00 (4.361,00)
			Maximum	6.552,00 (6.906,00)
			Mittelwert	<b>5.583,00</b> (5.732,00)

Tab. 5

Gemäß Ausführungen des Gutachterausschusses kam es bei diesem Teilmarkt bis ca. 2022 stetig vermehrt zu Preissteigerungen. Nach laufenden Marktbeobachtungen wurde dieser Trend jedoch ab Mitte 2022, spätestens jedoch seit 2023 gestoppt. Ab diesem Zeitpunkt sind auch vermehrt Preisrückgänge zu verzeichnen, die nur bei gewissen Teilmärkten ab 2024 wieder aufgehoben worden sind, siehe hierzu Tabellen in diesem Kapitel und auch Punkt 5.2.2. im Gutachten.

Des Weiteren ergibt sich aus einer grafischen und tabellarischen Darstellung ein Überblick auf die Bezirksebene, ohne Unterscheidung nach Wohnlage, Größe, Baujahr etc. Demnach ergibt sich für die Ortslage Schöneberg im Jahr 2024 (2023):

Lage	Kauffälle 2024	durchschn. Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
Schöneberg	628,00 (488,00)	Minimum	3.027,00 (2.986,00)
		Maximum	7.602,00 (7.459,00)
		Mittelwert	5.238,00 (5.200,00)

Tab. 6

weitere Plausibilisierung:

### **CBRE BerlinHyp WohnmarktReport 2025**

Angebots-Kaufpreise ETW für das Jahr 2024:

Tempelhof-Schöneberg, 3.032 Fälle:

mittleres Marktsegment: 3.532 €/m<sup>2</sup> bis 8.867 €/m<sup>2</sup>

Mittelwert (Median, alle Marktsegmente): 5.430 €/m<sup>2</sup>

Trend: steigend

Änderung zu 2023 (Mittelwert): 4,9 %

## **RDM-Preisspiegel**

Der RDM-Preisspiegel zum 01.07.2025 weist für Eigentumswohnungen aus dem Bestand folgende Preise aus (Berlin-Schöneberg)

Baujahre 1949 bis 1965

einfacher Wohnwert:	3.000,00 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Wohnwert:	3.200,00 €/m <sup>2</sup>
guter Wohnwert:	3.900,00 €/m <sup>2</sup>

Der angegebene Wohnwert setzt sich aus der Lage-, der Qualitäts- und der Ausstattungskomponente zusammen. Zu beachten ist jedoch, dass sich vorstehende Angaben auf bezugsfreie, ca. 70,00 - 100,00 m<sup>2</sup> große 3- bis 4-Zimmerwohnungen beziehen. Markteinflüsse - wie u.a. Geschosslage im Haus - können nicht beachtet werden. Die gegenwärtige Marktlage ist gekennzeichnet durch einen Angebotsüberhang und einer normalen Vermarktungsdauer von 3-6 Monaten bei fallender Preistendenz bei einfacher und mittlerer Wohnwert und "Trend gleichbleibend" bei gutem Wohnwert.

Die o.a. Auflistungen erscheinen dennoch zu ungenau und differenziert insbesondere nicht nach Wohnungsgrößen und Ortsteilen, so dass spezifische Besonderheiten unberücksichtigt bleiben. Zudem ist der Erhebungsstichtag bereits leicht veraltet. Daher erfolgte eine stichtagsbezogene aktuelle, separate Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit folgenden Ergebnissen:

### 5. 2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Folgende Parameter weisen die Vergleichsobjekte auf:

Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.01.2024 bis 07.01.2026
Bezirk:	Tempelhof-Schöneberg
Ortsteil:	Schöneberg
stadträumliche Wohnlage SW:	nur gute (7) und mittlere (5) Wohnlagen
typische GFZ:	2,5
Wohnungsart:	Etagenwohnung
schlechter Zustand Wohnanlage	nein
Anzahl der Räume:	2 - 4
Wohnfläche in m <sup>2</sup> :	60 - 90
Geschosslage:	nur Obergeschoss
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Baujahr:	1960-1972
Balkon/Loggia/Wintergarten oder Terrasse (BLT) bzw. Grundstücksanteil:	wird berücksichtigt
weitere Abkürzungen:	
BRW:	Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>
Lg:	Lage im Geschoss
Aufzug:	Au, bei 1 vorhanden

Auswertung:

Fallzahl: 23  
Auswahl: 23

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

Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 23 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

Alle Objekte wurden einer Außenbesichtigung unterzogen.

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	Baujahr	BLT	BRW	Au	SW	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €
1	GEISBERGSTR.	31.01.2024	1960	ja	4.000	1	7	4.944,00	65,74	325.000,00
2	FRANKENSTR.	22.02.2024	1960	ja	3.800	1	7	5.522,00	66,10	365.000,00
3	<del>FRITZ-ELSAS-STR.</del>	<del>09.04.2024</del>	<del>1970</del>	<del>ja</del>	<del>3.800</del>		<del>7</del>	<del>5.244,00</del>	<del>74,37</del>	<del>390.000,00</del>
4	ANSBACHER STR.	30.04.2024	1960	ja	4.000	1	7	5.965,00	72,42	432.000,00
5	BARBAROSSASTR.	28.05.2024	1962	ja	4.000	1	7	6.184,00	66,30	410.000,00
6	BAMBERGER STR.	13.06.2024	1967	ja	4.000	1	7	3.444,00	72,60	250.000,00
7	LANDSHUTER STR.	26.06.2024	1962	ja	4.000	1	7	5.857,00	89,64	525.000,00
8	GEISBERGSTR.	02.07.2024	1960	ja	4.000	1	7	6.223,00	64,04	398.500,00
9	Westarpstr.	07.08.2024	1962	ja	4.000		7	7.145,00	83,84	599.000,00
10	Westarpstr.	21.08.2024	1962	ja	4.000		7	7.090,00	84,20	597.000,00
11	EISENACHER STR.	30.08.2024	1967	ja	3.800	1	5	5.140,00	68,10	350.000,00
12	LIETZENBURGER STR.	07.10.2024	1963	ja	4.000	1	7	5.007,00	65,71	329.000,00
13	INNSBRUCKER STR.	08.10.2024	1963	ja	3.800	1	5	4.408,00	69,20	305.000,00
14	EISENACHER STR.	17.10.2024	1967	ja	3.800	1	5	4.786,00	81,70	391.000,00
15	HEILBRONNER STR.	25.10.2024	1960	ja	4.000	1	7	4.435,00	65,17	289.000,00
16	MOTZSTR.	02.12.2024	1961	ja	4.000	1	7	6.248,00	80,02	500.000,00
17	WELSERSTR.	07.02.2025	1961	ja	4.000	1	7	5.065,00	64,16	325.000,00
18	Freisinger Str.	11.02.2025	1962	ja	3.800	1	5	5.708,00	63,94	365.000,00
19	<del>WINTERFELDTSTR.</del>	<del>26.03.2025</del>	<del>1964</del>	<del>ja</del>	<del>3.800</del>	1	5	<del>3.131,00</del>	<del>62,28</del>	<del>195.000,00</del>
20	LIETZENBURGER STR.	28.03.2025	1963	ja	4.000	1	7	4.635,00	65,81	305.000,00
21	NOLLENDORFSTR.	13.05.2025	1964	ja	3.800	1	5	4.812,00	85,30	410.500,00

22	EISENACHER STR.	23.06.2025	1967	ja	3.800	1	5	5.433,00	68,10	370.000,00
23	WELSERSTR.	17.09.2025	1961	ja	4.000	1	7	6.299,00	60,64	382.000,00

Tab. 7

### 5. 2.1. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit

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

Eliminierung:

- lfd. Nr. 3, 19, 23                      un plausible Datensätze

Korrekturen:

- lfd. Nr. 2, 11, 14, 22 Kaufpreis wurde bereinigt um - 20.000 € Anteil für für Kfz-Stellplatz <sup>15</sup>
- lfd. Nr. 10                      Kaufpreis wurde bereinigt um - 3.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 11                      Kaufpreis wurde bereinigt um - 10.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 18                      Kaufpreis wurde bereinigt um - 5.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 21                      Kaufpreis wurde bereinigt um - 9.500 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 22                      Kaufpreis wurde bereinigt um - 10.000 € Anteil für Inventar

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

- bauzeittypische Wiederaufbauten/ Neubauten bis 1967
- die WE verfügen ganz überwiegend über Bad, Küche und auch über Keller
- Veräußerer: 20 x private Personen, 2 x juristische Personen, 1 x GbR
- Erwerber: 22 x private Personen, 1 x GbR

---

<sup>15</sup> Immobilienmarktbericht 2024/2025 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, veröffentlicht im August 2025, Seite 74 sowie eigenen Auswertungen

Somit verbleibt:

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	Baujahr	BLT	BRW	Au	SW	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €
1	GEISBERGSTR.	31.01.2024	1960	ja	4.000	1	7	4.944,00	65,74	325.000,00
2	FRANKENSTR.	22.02.2024	1960	ja	3.800	1	7	5.522,00	66,10	365.000,00
4	ANSBACHER STR.	30.04.2024	1960	ja	4.000	1	7	5.965,00	72,42	432.000,00
5	BARBAROSSASTR.	28.05.2024	1962	ja	4.000	1	7	6.184,00	66,30	410.000,00
6	BAMBERGER STR.	13.06.2024	1967	ja	4.000	1	7	3.444,00	72,60	250.000,00
7	LANDSHUTER STR.	26.06.2024	1962	ja	4.000	1	7	5.857,00	89,64	525.000,00
8	GEISBERGSTR.	02.07.2024	1960	ja	4.000	1	7	6.223,00	64,04	398.500,00
9	Westarpstr.	07.08.2024	1962	ja	4.000		7	7.145,00	83,84	599.000,00
10	Westarpstr.	21.08.2024	1962	ja	4.000		7	7.090,00	84,20	597.000,00
11	EISENACHER STR.	30.08.2024	1967	ja	3.800	1	5	5.140,00	68,10	350.000,00
12	LIETZENBURGER STR.	07.10.2024	1963	ja	4.000	1	7	5.007,00	65,71	329.000,00
13	INNSBRUCKER STR.	08.10.2024	1963	ja	3.800	1	5	4.408,00	69,20	305.000,00
14	EISENACHER STR.	17.10.2024	1967	ja	3.800	1	5	4.786,00	81,70	391.000,00
15	HEILBRONNER STR.	25.10.2024	1960	ja	4.000	1	7	4.435,00	65,17	289.000,00
16	MOTZSTR.	02.12.2024	1961	ja	4.000	1	7	6.248,00	80,02	500.000,00
17	WELSERSTR.	07.02.2025	1961	ja	4.000	1	7	5.065,00	64,16	325.000,00
18	Freisinger Str.	11.02.2025	1962	ja	3.800	1	5	5.708,00	63,94	365.000,00
20	LIETZENBURGER STR.	28.03.2025	1963	ja	4.000	1	7	4.635,00	65,81	305.000,00
21	NOLLENDORFSTR.	13.05.2025	1964	ja	3.800	1	5	4.812,00	85,30	410.500,00
22	EISENACHER STR.	23.06.2025	1967	ja	3.800	1	5	5.433,00	68,10	370.000,00

Tab. 8

### 5. 2.2. Anpassungen

Unterschiede bezüglich der Zustandsmerkmale (§ 2 Abs. 5 und § 5 ImmoWertV 2021), u.a. Lage- und Objektunterschiede, werden - soweit erforderlich - mit Zu- oder Abschlägen gewürdigt (Grundanpassung, eine Feinanalyse erfolgt mittels Nutzwertanalyse, siehe Punkt 5.4. bzw. 5.5.). Angesichts der ausreichenden Anzahl an Kaufpreisen (Tab. 8: 20 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 grundsätzlich eng gefasst ist und bei diesem

Teilmarkt in diesem Zeitraum gemäß Tabelle 8 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind bzw. es sonst zu einer Marktverzerrung kommen würde.

#### Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) <sup>16</sup>

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

3.800,00 €/m<sup>2</sup> .

Er bezieht sich auf eine übliche GFZ von 2,5 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 - nach einem Hoch 2022 - ab 2023 pro Jahr um ca. 15 % bzw. 19 % zurück ging.

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

per 01. Januar 2024:	3.800,00 €/m <sup>2</sup>
per 01. Januar 2023:	4.700,00 €/m <sup>2</sup>
per 01. Januar 2022:	5.500,00 €/m <sup>2</sup>
per 01. Januar 2021: _	4.500,00 €/m <sup>2</sup>

Auch die herangezogenen Vergleichsobjekte liegen in keinen wesentlich anderen Bodenrichtwertzonen.

#### stadträumliche Wohnlage - SW -

Da ausschließlich Wohnlagen im Ortsteil Schöneberg vorliegen, ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben.

---

<sup>16</sup>Anmerkung 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.

Da auch gute Wohnlagen abgefragt worden sind und beim Bewertungsobjekt eine mittlere Wohnlage vorliegt, wird für die Vergleichspreise in guter Wohnlage (Ifd. Nr. 1-10, 12, 15, 16, 17 und 20) ein Abschlag in Höhe von - 5 % angesetzt.

#### Balkon/Loggia - BLT -

Alle Vergleichsobjekte verfügen über einen Balkon oder eine Loggia, so dass hier eine Anpassung entfallen kann.

#### Aufzug - Au -

Die Objekt Ifd. Nr. 9 und 10 verfügen nicht über einen Aufzug; das Bewertungsobjekt verfügt über einen Aufzug, daher Zuschlag hier mit + 5,0 %.

#### Ausstattung Sanitär - AS -

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Bad.

Die Vergleichsobjekte Ifd. Nr. 9, 10 und 17 verfügen über ein Bad mit zusätzlichem Gäste-WC und haben daher eine bessere Ausstattung, so dass bei diesen Vergleichsobjekten ein Abschlag in Höhe von - 5,0 % angesetzt wird.

#### 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 arithmetischen 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 Zielbaummethode<sup>17</sup> 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 Marktpassung durchzuführen und es sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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

---

<sup>17</sup>Kleiber, 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.

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Objektanpassungen in %		Vergleichspreise in €/m <sup>2</sup>
1	GEISBERGSTR.	4.944,00	SW -5	-5,00	4.696,80
2	FRANKENSTR.	5.522,00	SW -5	-5,00	5.245,90
4	ANSBACHER STR.	5.965,00	SW -5	-5,00	5.666,75
5	BARBAROSSASTR.	6.184,00	SW -5	-5,00	5.874,80
6	<del>BAMBERGER STR.</del>	<del>3.444,00</del>	<del>SW -5</del>	<del>-5,00</del>	<del>3.271,80</del>
7	LANDSHUTER STR.	5.857,00	SW -5	-5,00	5.564,15
8	GEISBERGSTR.	6.223,00	SW -5	-5,00	5.911,85
9	<del>Westarpstr.</del>	<del>7.145,00</del>	<del>SW -5, Au +5 AS -5</del>	<del>-5,00</del>	<del>6.787,75</del>
10	Westarpstr.	7.090,00	SW -5, Au +5 AS -5	-5,00	6.735,50
11	EISENACHER STR.	5.140,00	-	0,00	5.140,00
12	LIETZENBURGER STR.	5.007,00	SW -5	-5,00	4.756,65
13	INNSBRUCKER STR.	4.408,00	-	0,00	4.408,00
14	EISENACHER STR.	4.786,00	-	0,00	4.786,00
15	HEILBRONNER STR.	4.435,00	SW -5	-5,00	4.213,25
16	MOTZSTR.	6.248,00	SW -5	-5,00	5.935,60
17	WELSERSTR.	5.065,00	SW -5, AS -5	-10,00	4.558,50
18	Freisinger Str.	5.708,00	-	0,00	5.708,00
20	LIETZENBURGER STR.	4.635,00	SW -5	-5,00	4.403,25
21	NOLLENDORFSTR.	4.812,00	-	0,00	4.812,00
22	EISENACHER STR.	5.433,00	-	0,00	5.433,00
<b>Auswertung</b>					
Max.					<b>6.787,75</b>
Min.					<b>3.271,80</b>
Mittel		5.402,55			<b>5.195,48</b>
Standardabweichung S					864,11
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,17
2-fache S					1.728,22
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					6.923,70
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					3.467,26
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					<b>6.754,12</b>
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					<b>3.636,83</b>
Eliminierung Datensätze: siehe Markierung					

Tab. 9

Der Variationskoeffizient  $V = 0,17$  zeigt an, dass der Mittelwert ein verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.

Neuberechnung:

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Objektanpassungen in %		Vergleichspreise in €/m <sup>2</sup>
1	GEISBERGSTR.	4.944,00	SW -5	-5,00	4.696,80
2	FRANKENSTR.	5.522,00	SW -5	-5,00	5.245,90
4	ANSBACHER STR.	5.965,00	SW -5	-5,00	5.666,75
5	BARBAROSSASTR.	6.184,00	SW -5	-5,00	5.874,80
7	LANDSHUTER STR.	5.857,00	SW -5	-5,00	5.564,15
8	GEISBERGSTR.	6.223,00	SW -5	-5,00	5.911,85
10	Westarpstr.	7.090,00	SW -5, Au +5 AS -5	-5,00	6.735,50
11	EISENACHER STR.	5.140,00	-	0,00	5.140,00
12	LIETZENBURGER STR.	5.007,00	SW -5	-5,00	4.756,65
13	INNSBRUCKER STR.	4.408,00	-	0,00	4.408,00
14	EISENACHER STR.	4.786,00	-	0,00	4.786,00
15	HEILBRONNER STR.	4.435,00	SW -5	-5,00	4.213,25
16	MOTZSTR.	6.248,00	SW -5	-5,00	5.935,60
17	WELSERSTR.	5.065,00	SW -5, AS -5	-10,00	4.558,50
18	Freisinger Str.	5.708,00	-	0,00	5.708,00
20	LIETZENBURGER STR.	4.635,00	SW -5	-5,00	4.403,25
21	NOLLENDORFSTR.	4.812,00	-	0,00	4.812,00
22	EISENACHER STR.	5.433,00	-	0,00	5.433,00
<b>Auswertung</b>					
Max.					<b>6.735,50</b>
Min.					<b>4.213,25</b>
Mittel		5.414,56			<b>5.213,89</b>
Standardabweichung S					683,63
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,13
2-fache S					1.367,26
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					6.581,15
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					3.846,63
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					<b>6.778,06</b>
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					<b>3.649,72</b>
Eliminierung Datensätze: -					
<b>maßgebliche Bandbreite</b>			<b>Min.- Max.</b>	<b>4.213,25</b>	<b>6.735,50</b>
<b>Mittelwert</b>					<b>5.213,89</b>

Tab. 10

Der Variationskoeffizient  $V = 0,13$  zeigt an, dass der Mittelwert ein gutes Ergebnis darstellt. Es bedarf zur Vermeidung einer Marktverzerrung keiner weiteren Eliminierung.

### 5. 3. Zusammenfassende Feststellungen

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 10 und angesichts der Lagequalität, der Ausstattung, Größe, Beschaffenheit der Wohnung sowie des Gebäudes selbst, aber auch in Hinblick auf die stichtagsbezogene Marktlage und die Objektbesonderheiten hält der Unterzeichnete eine Bandbreite zwischen rd.:

bei einem Mittelwert von **Min. rd. 4.213,00 €/m<sup>2</sup> und Max. 6.736,00 €/m<sup>2</sup>**  
**rd. 5.214,00 €/m<sup>2</sup>**

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 besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden:

-

### Sonstiger Reparaturrückstau

Bauliche Mängel und Schäden bzw. ein kurzfristig bestehender Reparaturrückstau, die nicht über das baualterstypische Maß hinausgehen, werden nachfolgend nicht über einen gesonderten pauschalen Abschlag gewürdigt, da dies beim Ansatz der RND / Berücksichtigung des Baujahres bereits berücksichtigt worden ist.

### 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 Wohnungseigentums gliedert sich hierbei auf in folgende Wertanteile auf (jeweils +/-):

**Wohnungsbewertung: Wertfaktor 0,4**

Kriterien:	Ausstattung	60,0	
	Bad	20,0	
	Küche	20,0	
	Wohnräume	20,0	
	Zuschnitt und Größe	10,0	
	Aussicht	10,0	
	Zustand der Wohnung	10,0	
	Belichtung & Besonnung	<u>10,0</u>	
		$100,0 \times 0,4$	$= 40,0 \text{ Pkte.}$

**Lagebewertung: Wertfaktor 0,3**

Kriterien:	Imagewert	20,00	
	Immissionen	40,00	
	Einkaufsmöglichkeiten	10,00	
	öffentl. Nahverkehr (ÖPNV)	10,00	
	MIV (motoris. Individualverkehr)	10,00	
	Naherholung	<u>10,00</u>	
		$100,00 \times 0,3$	$= 30,00 \text{ Pkte.}$

**Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor 0,3**

Kriterien:	Gebäudezustand	30,00	
	Wärmedämmung	20,00	
	Kellerverschlag	10,00	
	zusätzliche Räume	10,00	
	Außenbereich	10,00	
	Stellplätze	<u>20,00</u>	
		$100,00 \times 0,3$	$= 30,00 \text{ Pkte.}$
<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 Verfahrenswert. Nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 - siehe Punkt 5.4. im Gutachten - ergibt sich dann der Vergleichswert.

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

**Nutzwertermittlung, Luitpoldstraße 15, 15 A, 16, Martin-Luther-Straße 31, 33,  
Winterfeldtstraße 81, 83 , WE 64  
Pos. I: Wohnungsbewertung WF=0,4**

Kriterium	Merkmal	Punkte / Spanne %	Bewer- tung	WF	%
Ausstattung Bad/WC	zeitgemäß-moderne Ausstattung, zusätzliche Objekte	20,00	0,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	einfach, grundsätzlich nicht gefliest	-20,00			
Ausstattung Küche	moderne Einbauküche mit Einbaumobiliar und zusätz- lichen Elektrogeräten, Wand- und Bodenfliesen	20,00	0,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	ohne Ausstattung	-20,00			
Ausstattung Wohnung allgemein	hochwertige Ausstattung, neuwertiges Parkett, frisch renovierte Wände/ Decken, ggf. Einbaumobiliar, Stuck, Alarmanlage	20,00	0,00		
	Dielen, Laminat o.ä.,	0,00			
	Estrich/PVC-Böden o.ä.	-20,00			
Zuschnitt und Größe	modern und funktionell, u.a. Maisonette	10,00	0,00		
	normal	0,00			
	nachteilig (gefangene Zimmer, Über-/Untergröße, hoher Nebenflächenanteil, keine Querlüftung, beengtes <i>oder innenliegendes Bad</i> , kein Absteller)	-10,00			
Aussicht	weite Sichtstrecke, Blick auf Annehmlichkeiten, Naturblick	10,00	0,00		
	annehmbar/normal	0,00			
	Aussicht mit Störeinflüssen, verdichtete Bebauung, Innenhoflage	-10,00			
Zustand der Wohnung	gut, nach Renovierung	10,00	0,00		
	durchschnittlich	0,00			
	erhöhter Schönheitsreparaturanstau	-10,00			
Belichtung & Besonnung	gut belichtet und besonnt	10,00	10,00		
	normal/ausreichend	0,00			
	benachteiligt, Verschattungen, Lage im QG	-10,00			
Summe		+/- 100	10,00	0,40	4,00

Pos. II: Lage / Mikrostandort : Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertung	WF	%
Imagewert, Lage im Bezirk	bevorzugt, sehr zentral	20,00	0,00		
	hier bereits angepasst	0,00			
	einfach	-20,00			
Immissionen	besondere Ruhiglage	40,00	-40,00		
	normal	0,00			
	Lage an Hauptverkehrsstraße, erhebliche Störeinflüsse, hier zutreffend	-40,00			
Einkaufsmöglichkeiten	gute Einkaufsmöglichkeiten	10,00	0,00		
	normal	0,00			
	im Nahbereich benachteiligt	-10,00			
Nahverkehr (ÖPNV)	U-/ S-Bahn, gut fußläufig erreichbar, < 0,5 km	10,00	10,00		
	Bus < 0,5 km	0,00			
	ÖPNV weiter als 0,5 km entfernt	-10,00			
MIV	Autobahn ca. 2,0 km	10,00	0,00		
	Autobahn > 2,0 km bzw. < 5,0 km	0,00			
	Autobahn > 5,0 km	-10,00			
Naherholung	Park fußläufig erreichbar < 500 m, hoher Grünanteil	10,00	0,00		
	normaler städtischer Grünanteil	0,00			
	verdichtete Innenstadtlage, geringer Grünanteil	-10,00			
Summe		+/- 100	-30,00	0,30	-9,00
Pos. III: Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertung	WF	%
Gebäudezustand	sehr gut, solide Bausubstanz	30,00	-30,00		
	bauzeitüblich	0,00			
	erhöhte Instandhaltungskosten zu erwarten	-30,00			
Wärmedämmung	zeitgemäße Wärmedämmung	20,00	0,00		
	bauzeitüblich	0,00			
	unterdurchschnittlich, u.a. schlechte Energieeffizienz	-20,00			
Kellerverschlag	geräumiger Keller, zwei Keller	10,00	0,00		
	bauzeitüblicher Kellerverschlag, hier neutrale Bewertung	0,00			
	kein Kellerverschlag	-10,00			
zusätzliche Räume	Fahrradkeller und sonstige Nebenräume vorhanden	10,00	10,00		
	Fahrradkeller	0,00			
	weder Fahrradkeller noch sonst. Räume	-10,00			

Außenbereich	neuwertig angelegter Außenbereich	10,00	0,00		
	ortsübliche Außenanlagen, bezogen auf Baualter- klasse	0,00			
	ungepflegte Außenanlage, keine Nutzbarkeit	-10,00			
Stellplätze auf dem Grundstück	unentgeltlich auf dem Grundstück	20,00	20,00		
	Stellplätze im Straßenraum	0,00			
	angespannte Stellplatzsituation	-20,00			
Summe		+/- 100	0,00	0,30	0,00
Summe Pos. I bis III					-5,00
<b>Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert</b>					
Mittelwert €/m <sup>2</sup>	<b>5.214,00</b>				
Max €/m <sup>2</sup>	6.736,00				
Min €/m <sup>2</sup>	<b>4.213,00</b>				
Differenz €/m <sup>2</sup>	1.001,00	=	100,00 %		
Zu-/Abschlag in %	-5,00	=	-50,05 €/m <sup>2</sup>		
Verfahrenswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m <sup>2</sup> ), hier Abschlag, bezogen auf untere Spanne	=	<b>5.163,95</b>		
vorläufiger Verfahrenswert in € bei m <sup>2</sup> :		74,34	<b>383.888,04</b>		
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmark): entfällt, da marktgerechte Vergleichspreise					
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Reparaturanstau, aus Punkt 5.4 , hier			0,00		
Overrented aus Punkt 5.4.			0,00		
SNR (Stellplatz)			0,00		
Summe			383.888,04		
<b>Vergleichspreis somit rd.</b>				<b>384.000,00</b>	
je m <sup>2</sup> Wohnfläche		74,34	5.165,46		

Tab. 11

## 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: 384.000,00 €

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

1. nahezu ausschließlich an Preisen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 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. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist jedoch noch ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 20,0 % erforderlich, so dass sich ein Verkehrswert/Marktwert in Höhe von rd. 384.000,00 €  $\cdot$  20,0 % = rd. 307.000,00 € ergibt.

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentum Nr. 64 nebst Keller Nr. 64 des Grundstückes

Luitpoldstraße 15, 15 A, 16,  
Martin-Luther-Straße 31, 33, Winterfeldtstraße 81, 83  
in 10781 Berlin-Schöneberg

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07. Januar 2026 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

307.000,00 €
--------------

(i. W.: - dreihundertsiebentausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 4.130,00 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (74,34 m<sup>2</sup>) und 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 eine *bezugsfreie* Wohneinheit.

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

Die Verkehrswertermittlung erfolgte anhand einer Außenbesichtigung. Sollte nach einer Innenbesichtigung eine erhebliche Abweichung der baulichen Qualität und Ausstattung von der im Gutachten zu Grunde gelegten Ausführung festgestellt werden, so ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren. Das gilt auch für die in Ansatz gebrachte Wohn-/Nutzfläche und Grundstücksfläche sowie die Verfügbarkeit.

In dem Verkehrswert / Marktwert sind ggf. die für das Wohnungseigentum 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, 09. 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 (Erbbaurechtsg)

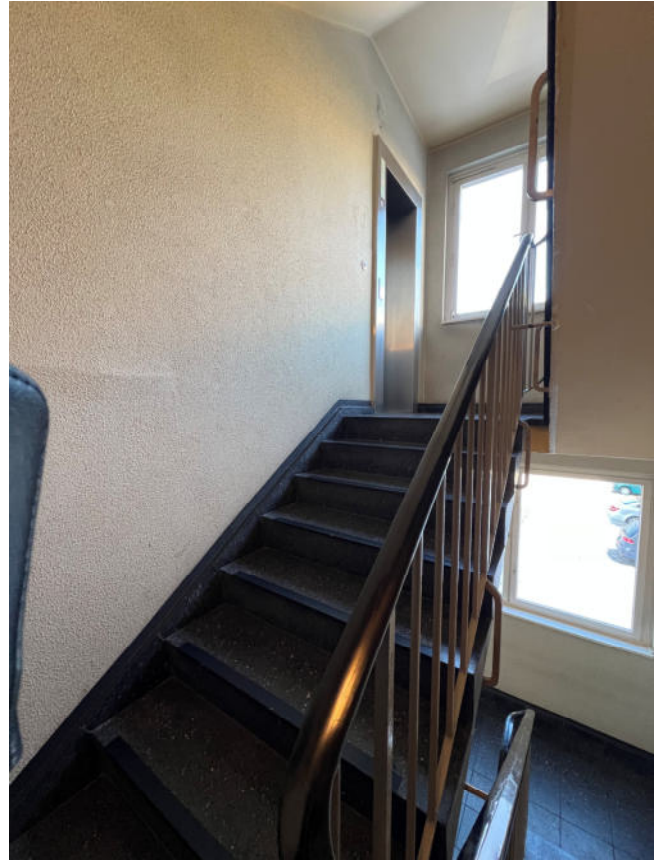
## Literaturangaben:

- 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



Luitpoldstraße 15, 15 A, 16, Martin-Luther-Straße 31, 33, Winterfeldtstraße 81, 83  
- Wohnung Nr. 64 im 1. Obergeschoss Luitpoldstraße 16 -  
in 10781 Berlin-Schöneberg  
- Gebäudeansichten und zum Hauseingang -

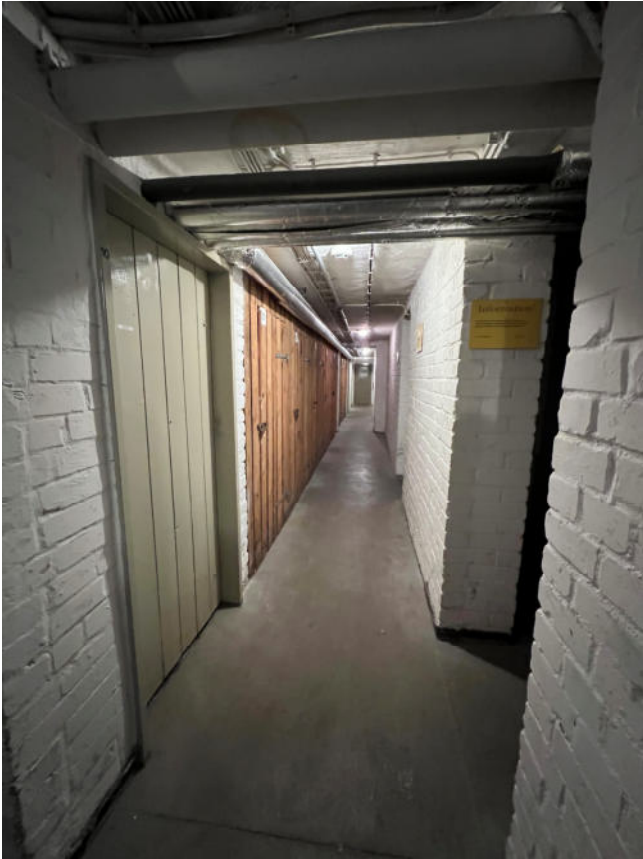




- Detail: Hauseingang / im Hauseingang und Treppenhaus -



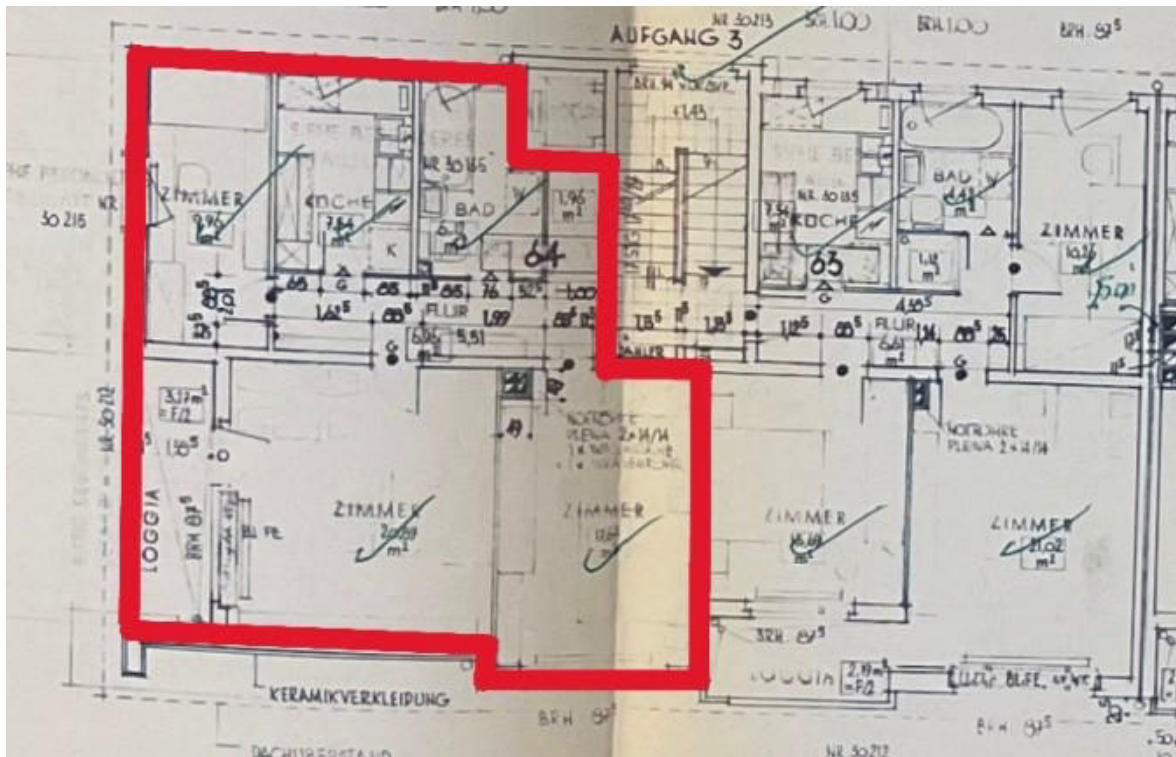
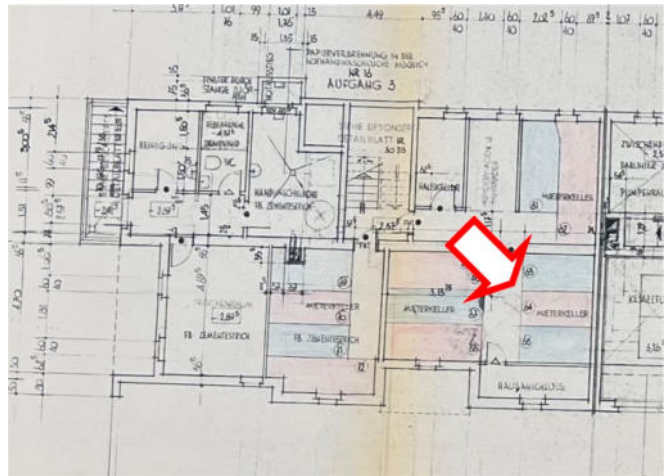
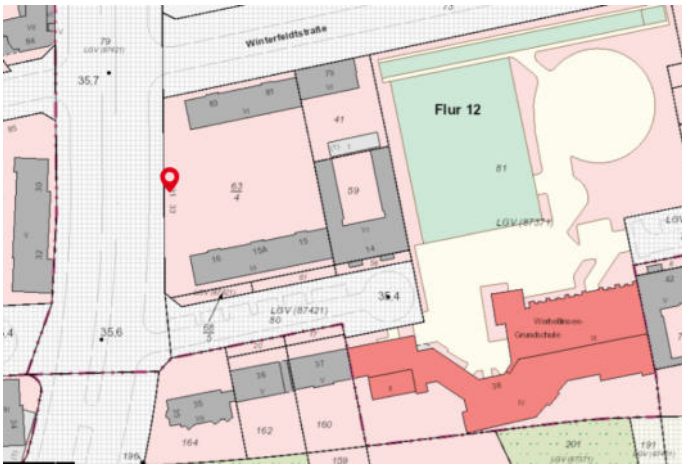
- Detail: Hofbereich -

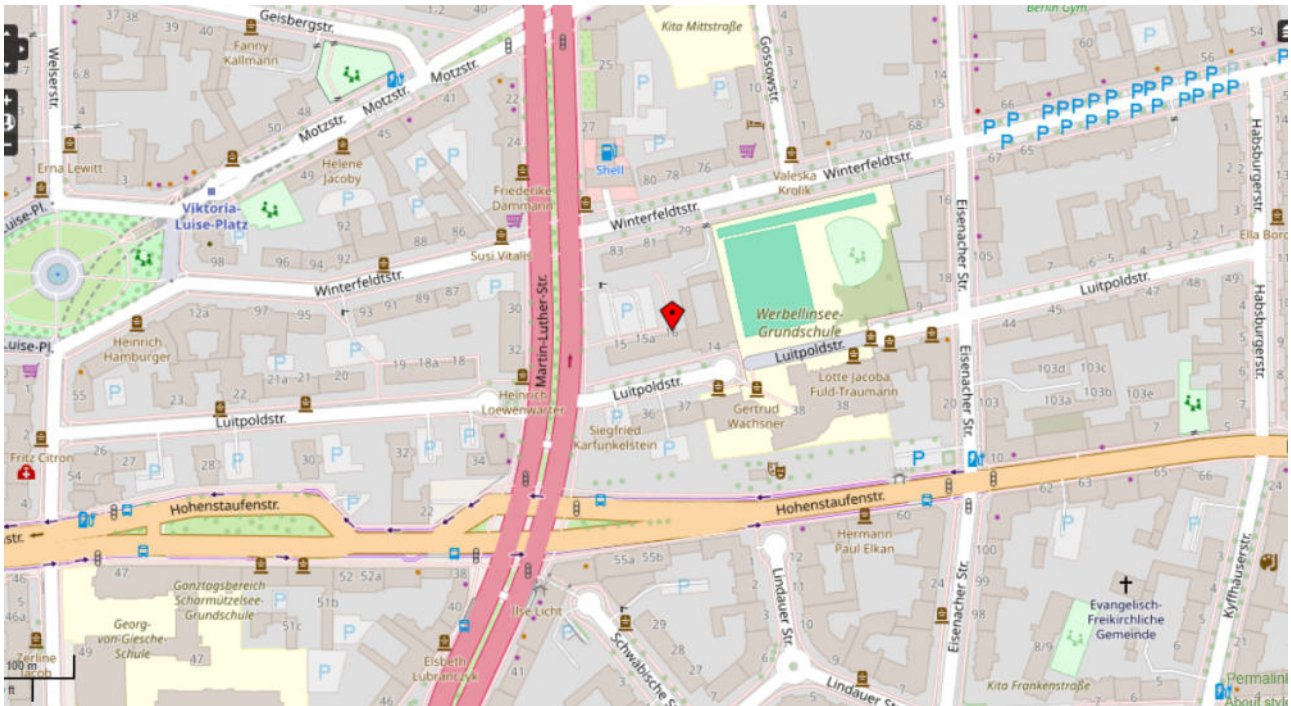


- Detail: Keller und Waschküche & Fahrradraum -



- hier und nachfolgend / Flurkarte & Grundrisse -  
- Änderungen vorbehalten -





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

