

Arne Reinbold (M.A.)

nach DIN EN ISO/IEC 17024 personenzertifizierter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (A2) sowie
HypZert F zertifizierter Immobiliengutachter (Real Estate Valuer CIS)

Verkehrswertgutachten Nr.: 518829-26



Hochkirchstr. 6, Bautzener Platz 2, rote Markierung: Wohnung Nr. 16

Auftrag von:	Amtsgericht Schöneberg, Geschäftszeichen 76 K 87/25
Auftrag:	Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB
Objekt:	174/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hochkirchstraße 6, Bautzener Platz 2 in 10829 Berlin verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16

Wertermittlungstichtag 16.01.2026 (= Qualitätstichtag)

Verkehrswert: 162.000,00 €

Auftragnehmer:

Arne Reinbold (M.A.)
Gotenstraße 58
10829 Berlin
www.reinbold-immowert.de
info@reinbold-immowert.de
0160/ 480 25 34

Digitales Exemplar (PDF-Ausfertigung ohne Anlagen). Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 39 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1. Exposé.....	3
2. Auftrag und dessen Durchführung, allgemeine Angaben	4
3. Angaben zum Bewertungsobjekt	7
3.1 Angaben aus Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	7
3.2 Baulasten, BBK, Denkmalschutz, ggf. weitere grundstücksbezogene Rechte u.ä.	9
3.3 Planungsrecht, weitere städtebauliche Maßgaben und Informationen	10
3.4 Lage und Merkmale des Grundstücks.....	13
3.5 Erschließung, Entwicklung, Nachbarbebauung.....	18
3.6 Nutzung der Wohnung, Wohnfläche, Wohngeld und weitere Merkmale	19
4. Beschreibung und Beurteilung der Baulichkeiten.....	21
4.1 Vorbemerkung.....	21
4.2 Wohnung SE Nr. 16: Innenausbau und weitere Merkmale.....	23
4.3 Bauschäden und -mängel u.ä., geplante Maßnahmen und Zusammenfassung.....	24
5. Rahmendaten zu Marktsituation und Demographie	26
6. Wertermittlung.....	30
6.1 Verkehrswertdefinition, Grundsätze und Kriterien von Wertermittlungsverfahren	30
6.2 Verfahrenswahl der Verkehrswertermittlung.....	30
6.3 Wertermittlung des Bewertungsobjekts.....	31
6.4 Berechnung des Vergleichswerts	34
6.5 Verkehrswert	35
7. Beantwortung der Fragen des Gerichts	36
8. Literaturangaben und Rechtsgrundlagen	37
9. Anlagen	39

1. Exposé



Hochkirchstr. 6, Bautzener Platz 2, rote Markierung: Wohnung Nr. 16

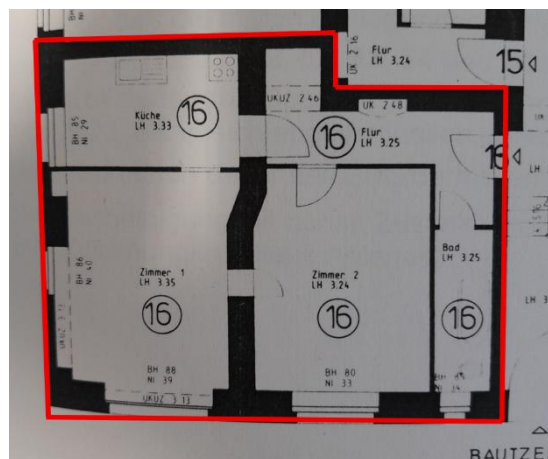
Verkehrswert: 162.000,00 € (Wertermittlungstichtag 16.02.2026)

Der Verkehrswert entspricht rund 2.779,00 €/m² Wohnfläche bei einer Wohnfläche von 58,29 m².

Grundstück	Hochkirchstraße 6, Bautzener Platz 2
Miteigentumsanteil	174/10.000
Sondereigentums-Art	Wohnung, SE-Nr. 16
Lage der Wohnung	Bautzener Platz 2-I, 10829 Berlin, EG links, vorne
Sondernutzungsrecht(e)	keine; Keller-Abteil offenbar zugeordnet
Wohnfläche und Baujahr	gem. Datenlage 58,29 m ² ; ca. 1909
Aufteilung	Gem. Bauakte: 2 Räume, Flur, Küche, Bad, Abstellbereich
Berliner Mietspiegel	einfache Wohnlage (gem. Straßenverzeichnis 2024)
Vertragszustand	im Rahmen der Wertermittlung unterstellt: „unvermietet“ bzw. eigentümerseitig genutzt



Bautzener Platz und Wohnung Nr. 16 im EG



Grundriss

Anmerkung: Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Daher können tatsächlicher Ausbau/Gestaltung der Wohnung von obiger Zeichnung aus der Bauakte abweichen.

2. Auftrag und dessen Durchführung, allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße 9, 12203 Berlin Geschäftszeichen 76 K 87/25
Maßgabe des Amtsgerichts und Bewertungsgegenstand	Für folgenden Bewertungsgegenstand (Bewertungsobjekt bzw. Versteigerungsobjekt oder Beschlagnahmeobjekt) ist seitens des als Auftraggeber genannten Amtsgerichts die Zwangsversteigerung angeordnet: 174/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hochkirchstraße 6, Bautzener Platz 2 in 10829 Berlin verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16 Postalische Anschrift o.g. Wohnung bzw. Aufgang: Bautzener Platz 2-I, 10829 Berlin <u>Anmerkung zur Verwendung der Begriffe „Wohnung“ bzw. „Wohneinheit“:</u> Wird im vorliegenden Gutachten der Begriff „Wohnung“ verwendet, ist stets die o.g. Wohnung bzw. Wohneinheit oder Wohn-Einheit (abgekürzt „WE“; ggf. auch als Wohnungseinheit bezeichnet) mit ihrer entsprechenden Nummerierung gemeint. Werden andere Wohnungen bzw. Wohneinheiten erwähnt, werden diese explizit als solche im Text gekennzeichnet.
Beschluss, Beauftragung und Zweck	Beschluss (ggf. Auftragsdatum) des o.g. Amtsgerichts: 21.11.2025 Per Beschluss des als Auftraggeber genannten Amtsgerichts ist der SV (= Sachverständige Arne Reinbold, nach DIN EN ISO/IEC 17024 personenzertifiziert: zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (A2), zertifiziert durch die IQ-ZERT GmbH & Co. KG, sowie HypZert F zertifizierter Immobiliengutachter (Real Estate Valuer CIS), zertifiziert durch die HypZert GmbH, jeweils bei der Deutschen Akkreditierungsstelle DAkkS akkreditierte Personenzertifizierungsstellen) beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des bzw. der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen und ein Gutachten zu erstellen. Hinsichtlich der Angaben zu Verfahrensbeteiligten verweist der SV auf das als Auftraggeber genannte Amtsgericht.
Ortstermin (Objektbesichtigung)	Zur Gutachtenerstellung setzte der SV rechtzeitig einen Ortstermin (Objektbesichtigung) an. Am Ortstermin am 16.01.2026 ab 10.00 Uhr nahmen zeitweise ein Mitglied des Hauswart-Services sowie der SV teil. Es konnte u.a. das Folgende besichtigt werden: Gebäude Bautzener Platz 2 Aufgang Nr. I (im Folgenden auch bezeichnet als Bautzener Platz 2-1) inkl. Treppenhaus, Kellergeschoss und Zugang zu den Keller-Abteilen; Heizungsraum im Gebäudeteil Hochkirchstr. 6; Außenanlage (Grünfläche, Standplatz für Entsorgungstonnen/-container u.ä.) Kein Zutritt wurde trotz ordnungsgemäßer Ladung zur Wohnung (SE-Nr. 16) gewährt. Daher richten sich wertbeeinflussende Ausstattungsmerkmale des Bewertungsgegenstands auch nach sachverständigen Erfahrungssätzen anhand der Außenbesichtigung

sowie den eingeholten Informationen u.a. aus Bauakte(n) und Grundakte(n) u.ä.

Weitere Informationen zum Ortstermin: ca. 3° Celsius

Wertermittlungstichtag/
Qualitätstichtag

entsprechen dem Tag der Objektbesichtigung:

16.01.2026

Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, sodass der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag entspricht.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Für die Erstellung des vorliegenden Gutachtens standen dem SV im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

Grundbuchauszug

Protokoll(e) der Eigentümerversammlung der WEG aus den Jahren 2025, 2024, 2023

Wirtschaftsplan 2026

Energieausweis

Auszüge aus dem Geoportal Berlin und BORIS Berlin

Teilungserklärung/Ergänzung(en)

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Behördliche Auskünfte und Unterlagen:

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (BBK)

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Auskunft zu Erschließungsbeiträgen

Auskunft zu Wohnungs- und Mietpreisbindung

Es fand statt:

Einsicht in die Grundakte(n) des Bewertungsgegenstands, Stand: 10.12.2025

Einsicht in die Bauakte(n) des Bewertungsgegenstands, Stand: 18.12.2025

örtlicher GAA und
Abkürzungen

Der Bewertungsgegenstand befindet sich in der Region des in der Folge als „örtlichem GAA“ oder „Berliner Gutachterausschuss“ bezeichneten:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
Fehrbelliner Platz 1, 10707 Berlin

Weitere Abkürzungen:

BauGB Baugesetzbuch

BGB Bürgerliches Gesetzbuch

BGF Brutto-Grundfläche

boG besondere(s) objektspezifische(s) Grundstücksmerkmal(e)

BRW Bodenrichtwert

BRWZ	Bodenrichtwertzone
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
HP	Hochparterre
GAA	Gutachterausschuss
GE	Gewerbeeinheit, gewerblich genutzte Einheit
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
IMB	Immobilienmarktbericht
KG	Kellergeschoss
Nfl. bzw. NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortstermin
RND	Restnutzungsdauer
WE	Wohneinheit, Wohnungseinheit
WEST	Wertermittlungstichtag
Wfl. bzw. WF	Wohnfläche
wGF	wertrelevante Geschossfläche

Urheberschutz und weitere Informationen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das vorliegende Gutachten ist nur für den/die Auftraggebenden und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bedarf der schriftlichen Genehmigung des Auftragnehmers. Zudem sei darauf hingewiesen, dass die im vorliegenden Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Luftbilder, Übersichts- und Stadtpläne, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten herausgelöst und/oder einer anderen Nutzung unterzogen und/oder zugeführt werden. Bei Veröffentlichungen des vorliegenden Gutachtens im Internet oder auf Webportalen sei zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist und Lizenzgebühren u.ä., die durch eine Veröffentlichung entstehen, von demjenigen zu tragen sind, der das vorliegende Gutachten veröffentlicht hat. Im Zusammenhang von Zwangsversteigerungen darf das vorliegende Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von sechs Monaten.

Eine Prüfung auf Funktionsfähigkeit technischer Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) sowie einzelner Bauteile und Anlagen fand nicht statt; im vorliegenden Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Eine Prüfung, ob das Objekt den Anforderungen der aktuellen Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) genügt, erfolgte nicht.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien (z.B. Klebemittel, Holzschutzmittel), auf Altlasten im Sinne des BBodSchG sowie auf Kampfmittel wurden nicht durchgeführt. Schwamm und Schädlingsbefall ist aufgrund des Alters der Bebauung nicht auszuschließen.

Die im vorliegenden Gutachten abgebildete Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

3. Angaben zum Bewertungsobjekt

3.1 Angaben aus Grundbuch und Liegenschaftskataster

Grundbuchangaben
(auszugsweise)

Stand Grundbuchauszug: 21.10.2025
Amtsgericht Schöneberg, Grundbuch von Schöneberg, Blatt 25993
Wohnungsgrundbuch

Im Bestandsverzeichnis finden sich folgende Angaben:

Lfd. Nr. der Grundstücke: 1

174/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Schöneberg, Flur 62, Flurstück 10
Gebäude- und Freifläche
Hochkirchstraße 6
Bautzener Platz 2
Größe: 1.002 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der in der
Teilungserklärung vom 10.12.1999, 02.05.2000, 19.07.2001 und in
dem dazugehörigen Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheits-
bescheinigung vom 12.02.1999 mit Nr. 16 bezeichneten Wohnung.

[...]

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug
genommen auf die Bewilligung vom 10.12.1999, 02.05.2000 und
19.07.2001 (UR-Nr. S 194/1999, S 136/2000, S 238/2001, jeweils
des Notars Alexander Schröter in Berlin); hierher übertragen aus
Schöneberg Blatt 3623; [...]

Erste Abteilung (Eigentümer):

Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen) mit folgenden
Eintragungen:

Lfd. Nr. der Eintragungen: 1

Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, betreffend die
Anbringung für Straßenbeleuchtungsanordnungen und von
Rosetten für die elektrische Oberleitung der Straßenbahn. Für die
Stadtgemeinde Schöneberg gemäß Bewilligung vom 21.03.
eingetragen am 06.04.1911 bei Schöneberg Bl. 3590, nach
Schöneberg Blatt 3623 zur Mithaft übertragen am 19.12.1911 und
dort neu gefasst am 12.11.1999. Bei der Bildung von
Wohnungseigentum nach Schöneberg Blätter 25978 bis 26031
übertragen am 11.08.2001.

Lfd. Nr. der Eintragungen: 2

Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Eine Grunddienstbarkeit (Hofgemeinschaft) für den jeweiligen
Eigentümer von Schöneberg Bl. 3606. Gemäß Bewilligung vom
05.08.1911 eingetragen am 21.08.1911 bei Schöneberg Bl. 3590
und nach Schöneberg Blatt 3623 mit der belasteten Parzelle
übertragen am 19.12.1911 und dort neu gefasst am 12.11.1999. Bei
der Bildung von Wohnungseigentum nach Schöneberg Blätter
25978 bis 26031 übertragen am 11.08.2001.

Lfd. Nr. der Eintragungen: 4
Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 21.10.2025.

Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Auf die Abt. III wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Einordnung der Rechte
in Abt. II des
Grundbuchs

Lfd. Nr. der Eintragungen: 1
Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
Die Eintragungen unter der in diesem Absatz genannten Nummer können als üblich für den Berliner Immobilienmarkt und die Entstehungszeit der Baulichkeiten angesehen werden und wird als nicht wertrelevant erachtet.

Lfd. Nr. der Eintragungen: 2
Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1
Die o.g. Grunddienstbarkeit begünstigt gem. Rücksprache mit der Einsichtenstelle des Grundbuchamts des Amtsgerichts Schöneberg den bzw. die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Hochkirchstraße 7. Während des OT war keine Hofgemeinschaft feststellbar. Sowohl die vorgefundene Situation als auch die Eintragungen unter den in diesem Absatz genannten Nummer können als üblich für den Berliner Immobilienmarkt und die Entstehungszeit der Baulichkeiten angesehen werden und werden als nicht wertrelevant erachtet.

Teilung und
Abgeschlossenheit

Die Teilung geht auf die Bewilligungen mit entsprechender Teilungserklärung und Ergänzungen vom 10.12.1999, 02.05.2000 und 19.07.2001 (UR-Nr. S 194/1999, S 136/2000, S 238/2001; s.o.) zurück. Abgeschlossenheitsbescheinigung und Nachtrag wurden am 12.02.1999 bzw. 03.09.1999 ausgestellt.

Sondernutzungsrecht(e)
bzw. Nutzung Keller-
Abteil

Dem SV wurden keine Hinweise auf das Bestehen eines Sondernutzungsrechts bekannt.
Gem. vorliegenden Informationen ist der WE Nr. 16 ein eigenes Keller-Abteil im KG des Gebäudes Bautzener Platz 2-I zur Nutzung zugeordnet.

Katasterangaben zum
Grundstück

Gemeindename: Tempelhof-Schöneberg
Gemarkung: Schöneberg
Flur 62, Flurstück 10
Amtliche Fläche: 1.002 m²

Graphik aus dem Liegenschaftskataster



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem); blaue Umrandung: Flurstück des Bewertungsgrundstücks; rotes Stecknadelnsymbol: ungefähre Lage des Gebäudes Bautzener Platz 2; orangefarbener Pfeil: ungefähre Lage der zu bewertenden Wohn-Einheit

3.2 Baulasten, BBK, Denkmalschutz, ggf. weitere grundstücksbezogene Rechte u.ä.

Baulasten

Bezogen auf das Bewertungsgrundstück erklärt das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Stadtentwicklung und Facility Management, Stadtentwicklungsamt am 01.12.2025 per schriftlicher Auskunft, dass für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen ist.

Das entsprechende Schreiben ist Teil der Anlagen dieses Gutachtens.

Bodenbelastungs- kataster (BBK)

sowie

Altlasten (Immissionen,
schädliche Bodenverän-
derungen)

Bezogen auf das Bewertungsobjekt erklärt das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt- und Naturschutz am 10.12.2025 schriftlich per E-Mail, dass das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt wird. Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen zum vorgenannten Grundstück keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

Die entsprechende E-Mail ist Teil der Anlagen dieses Gutachtens.

Auch während des Ortstermins ergaben sich bezogen auf die zugänglichen Bereiche keine Anhaltspunkte für das Bestehen etwaiger Altlasten.

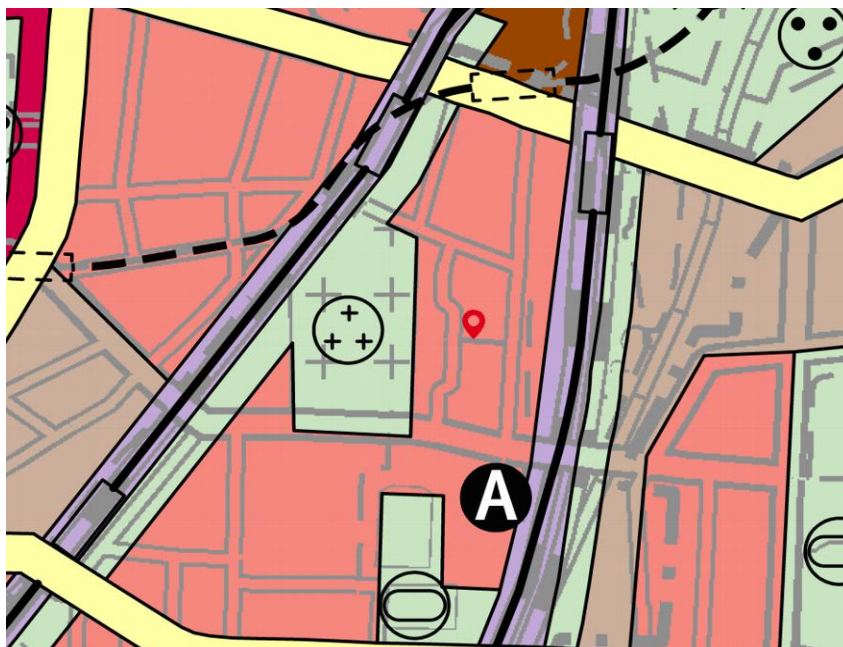
Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts in Bezug auf Altlasten waren nicht Bestandteil der Beauftragung und wurden dementsprechend nicht durchgeführt. Es wird insgesamt ein altlastenfreier Zustand des Bewertungsgegenstands unterstellt.

Es sei auf die Verpflichtungen zur Sanierung kontaminierter Böden bzw. Grundwasser im Kontext des BBodSchG an dieser Stelle hingewiesen.

Kampfmittel	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts in Bezug auf „Kampfmittelfreiheit“ waren nicht Bestandteil der Beauftragung und wurden dementsprechend nicht durchgeführt. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird ein kampfmittelfreier Zustand des Bewertungsobjekts unterstellt.
Denkmalschutz	gem. Berliner Denkmalkarte (Geoportal Berlin) sowie Denkmaldatenbank des Landesdenkmalamts Berlin: kein Denkmalschutz
weitere grundstücksbezogene Rechte und Lasten o.ä.	Siehe Darstellungen oben Dem SV wurden keine Hinweise auf weitere grundstücksbezogene Rechte und Lasten bekannt.

3.3 Planungsrecht, weitere städtebauliche Maßgaben und Informationen

Flächennutzungsplan



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), Stand Neubekanntmachung 2025; rotes Stecknadel-Symbol: ungefähre Lage Bewertungsobjekt

Legende:

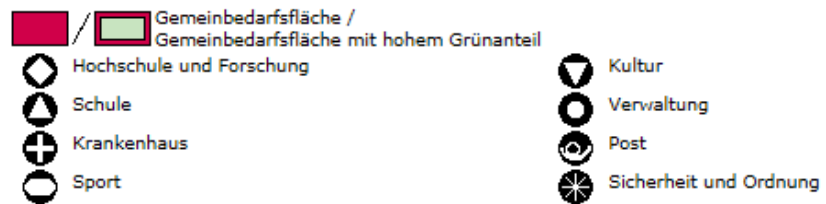
FNP (Flächennutzungsplan Berlin), Stand Neubekanntmachung 2025 (FNP (Flächennutzungsplan Berlin), Stand Neubekanntmachung 2025)

FNP (Flächennutzungsplan Berlin), Stand Neubekanntmachung 2025 - Vektor

Baufläche

- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
- Sonderbaufläche Hauptstadtfunktion (H)
- Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter

- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil

Gemeinbedarfsflächen

Das Baugesetzbuch (BauGB) weist der Bauleitplanung die Aufgabe zu, die bauliche Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde vorzubereiten und festzusetzen.

Kategorisierung gem. Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 2025 für das Bewertungsobjekt:

Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)

Ein FNP trifft jedoch nur vorbereitende und keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für den privaten Grundstückseigentümer.

Bauordnungsrecht

Das Geoportal Berlin weist für das Bewertungsgrundstück folgenden Daten aus:

Bebauungsplan: Vorhabenbezogener B-Plan
 Bezeichnung: 7 - 37Ba
 Art des Verfahrens: nach § 13 BauGB
 Aufstellungsbeschluss: 21.07.2009
 Rechtsstand: im Verfahren

Demnach hat eine Festsetzung o.g. Bebauungsplans (noch) nicht stattgefunden.

Die Errichtung der Baulichkeiten liegt zeitlich zudem deutlich vor dem o.g. Aufstellungsbeschluss.

Eine Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung oder ob das ausgeführte Bauvorhaben mit Bauzeichnungen, Baubeschreibungen, Bauordnungsrecht oder der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmt, wurde nicht vorgenommen. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

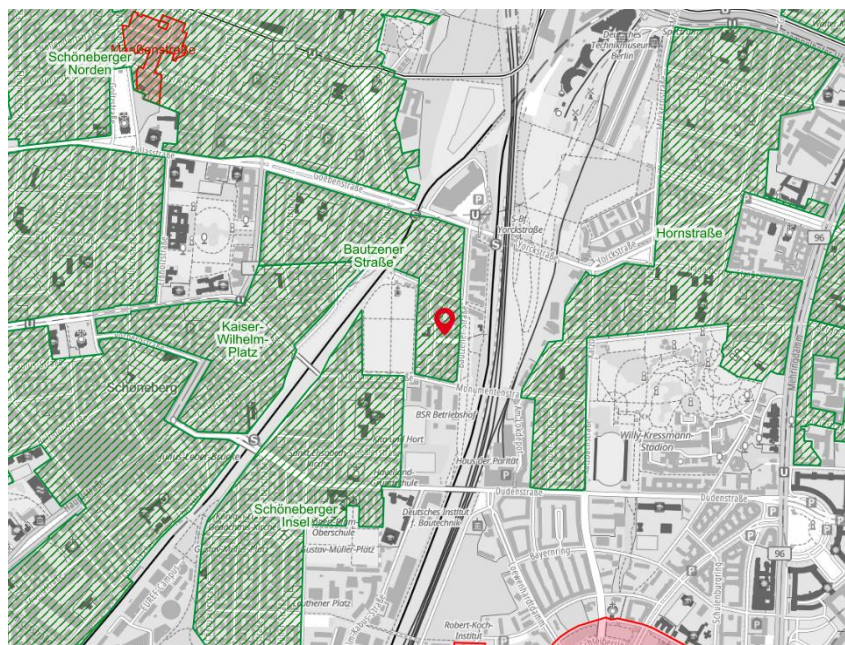
Erhaltungsverordnungsgebiet nach § 172 BauGB



Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)



Erhaltung der städtebaulichen Eigenart
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / Erhaltungsverordnungsgebiet nach § 172 BauGB; rotes Stecknadelsymbol: ungefähre Lage Bewertungsobjekt

Gemäß Geoportal Berlin liegt das Bewertungsgrundstück in einem Erhaltungsverordnungsgebiet nach § 172 BauGB und weist folgende Daten aus:

Schlüssel	EM0702
Bezirk	Tempelhof-Schöneberg
Gebietsname	Bautzener Straße
Festlegung: GVBl. Datum	10.09.2014
Festlegung: in Kraft	11.09.2014

Das Bewertungsgrundstück unterliegt demnach der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Einordnung:

Liegt das Bewertungsgrundstück in einem Erhaltungsverordnungsgebiet nach § 172 BauGB, wird die Eigentümerseite grundsätzlich in ihrem Handlungsspielraum bzgl. der Gestaltung des Wohnungseigentums bzw. der Anlage eingeschränkt.

Neben allgemein gültigen Regelungen aus BauGB und Bauordnung hat die Eigentümerseite zusätzlich spezielle Regelungen zu beachten. Regelmäßig führt dies zu einer Erhöhung von Recherche- und Planungsaufwand bei Bauvorhaben mit einem entsprechenden größeren zeitlichen und finanziellen Aufwand.

Satzungen, städtebauliche Maßgaben u.ä.

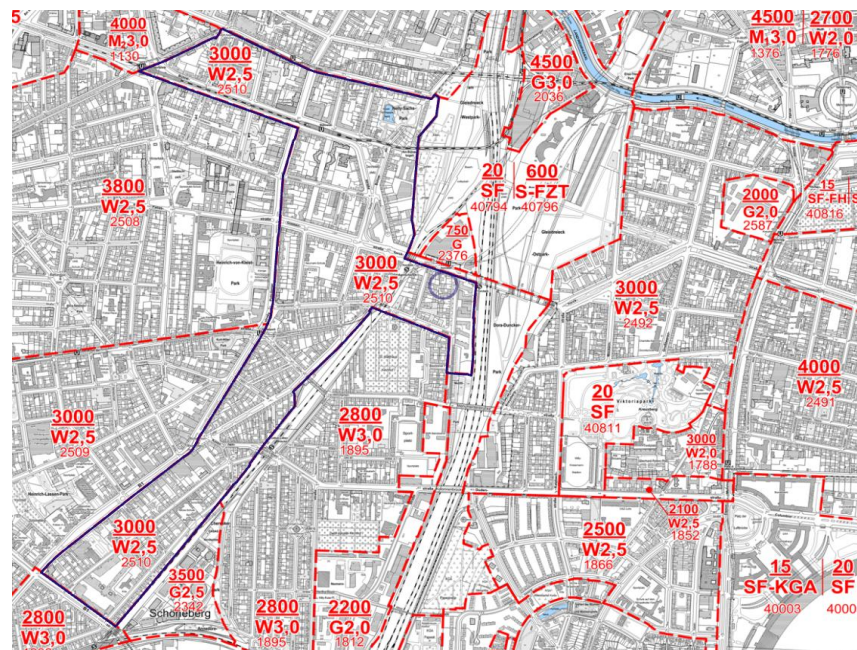
Eine Ausweisung als Entwicklungsbereich oder Sanierungsgebiet liegt im Geoportal Berlin für das Bewertungsobjekt nicht vor.

Das Bewertungsobjekt befindet sich gem. Geoportal Berlin nicht in einem Gebiet der Kategorien „Quartiersmanagementgebiet“ oder „Gebiet Sozialer Zusammenhalt gem. § 171e BauGB“. Jedoch befindet sich das nächstgelegene Gebiet mit diesen Merkmalen ca. 250 m entfernt („Quartiersmanagementgebiet QM0701“ und „Gebiet Sozialer Zusammenhalt gem. § 171e BauGB SZ0701“).

Baubehördliche
Beschränkungen oder
Beanstandungen,
Bauauflagen

Dem SV wurden keine Hinweise auf das Bestehen von
baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen
bekannt.

Bodenrichtwertzone



Quelle: BORIS Berlin / Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (Datenlizenz
Deutschland – Namensnennung – Version 2.0): Bodenrichtwert 01.01.2025; blauer Kreis:
ungefähre Lage Bewertungsobjekt

Für das Bewertungsobjekt relevante Bodenrichtwertzone:

2510

3.4 Lage und Merkmale des Grundstücks

Grundstücksmaße

Breite zur Hochkirchstr.: ca. 30,0 m

Breite zum Bautzener Platz: ca. 33,0 m

Grundstücksform

leicht trapezförmig bis annähernd rechteckig geschnitten
(s. Abbildung aus dem Liegenschaftskataster)

Topographie

leicht abschüssig

Baugrund

Gem. Geoportal Berlin (Baugrundkarte) wird dem
Bewertungsgrundstück folgende Kategorie zugewiesen:

tragfähiger Baugrund für normale Belastung in einer Tiefe von
0 bis 2 m.

Während des Ortstermins ergaben sich keine Hinweise auf
Setzungen oder nicht tragfähigen Baugrund.

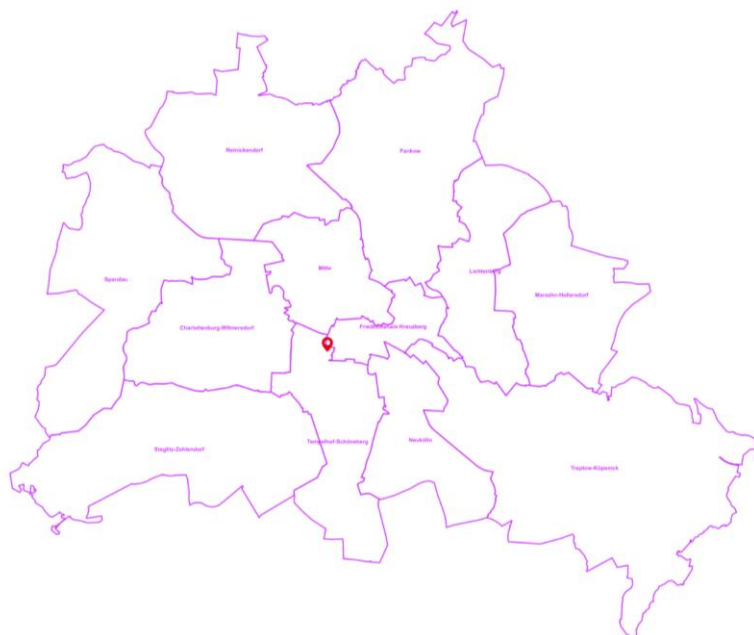
Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird normal tragfähiger
Baugrund unterstellt.

Ausrichtung Gebäude, in
dem sich das SE
befindet

Das Gebäude, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet, ist
nach Süden zum Bautzener Platz bzw. nach Westen zur

Hochkirchstr., seine Rückseite zum Innenhof der Gesamtanlage nach Norden ausgerichtet.

Lage von Grundstück
und Bewertungs-
gegenstand



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / ALKIS Berlin Bezirke; rotes Stecknadelsymbol: ungefähre Lage Bewertungsobjekt

Bundesland: Berlin

Berliner Bezirk: Tempelhof-Schöneberg

Ortsteil: Schöneberg

Informationen zum
Ortsteil, in dem sich der
Bewertungsgegenstand
befindet

Die Fläche des Ortsteils beträgt ca. 10,6 km². Er verfügt gleichermaßen über Bebauung zur Wohnnutzung und Bebauung für gewerbliche Nutzung.

Das Web-Portal „Berlin.de“ weist zum Ortsteil, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, u.a. folgende Informationen aus:

„Schöneberg ist ein pulsierender Ortsteil und kann von sich behaupten, einmal eine richtige Stadt gewesen zu sein. [...] Mit der Bildung von Groß-Berlin verliert Schöneberg 1920 seine Selbstständigkeit und bildet von da an gemeinsam mit Friedenau den 11. Berliner Verwaltungsbezirk „Schöneberg“. Im Rahmen einer Bezirksgebietsreform fusionieren die Bezirke Schöneberg und Tempelhof am 01.01.2001. Schöneberg ist seitdem Teil des 7. Verwaltungsbezirks Tempelhof-Schöneberg. [...]

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Schöneberg in direkter Nähe zum Ortsteil Kreuzberg (Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg).

Bekannte Bauwerke, Einrichtungen u.ä. (ohne Anspruch auf Vollständigkeit): Rathaus Schöneberg, Alte Dorfkirche Schöneberg, U-Bhf. Rathaus Schöneberg, Viktoria-Luise-Platz, Nollendorfplatz.

Bildungs-, soziale und kulturelle sowie medizinische Einrichtungen sind in ausreichender Anzahl im Ortsteil des Bewertungsgegenstands bzw. in den benachbarten Ortsteilen Tiergarten, Kreuzberg, Tempelhof, Friedenau, Wilmersdorf und Charlottenburg vorhanden.

Naherholungsmöglichkeiten wie der Dora-Duncker-Park oder der Park am Gleisdreieck sind fußläufig ca. 0,65 km entfernt.

Verkehrs- und
Geschäftslage inkl.
Entfernungen zu
Orientierungspunkten
und
Einkaufsmöglichkeiten

Die Entfernungen des Bewertungsgegenstands betragen zum:

Alexanderplatz ca. 6,0 km
Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche ca. 3,5 km
Potsdamer Platz ca. 3,3 km

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von ca. 1,0 km.

Geschäfte zur Deckung des weiterführenden Bedarfs befinden sich u.a. an der Kreuzberger Mehringdamm und der Schöneberger Hauptstraße, darüber hinaus am Wittenbergplatz (ca. 3,0 km entfernt).

Anschluss ÖPNV und
DB-Regionalverkehr,
DB-Fernverkehr

S- u. U-Bahn-Station: Yorckstraße (ca. 0,5 km)

Im Bereich o.g. S-Bahn-Station befinden sich Haltestellen u.a. der Buslinien M19 und N7.

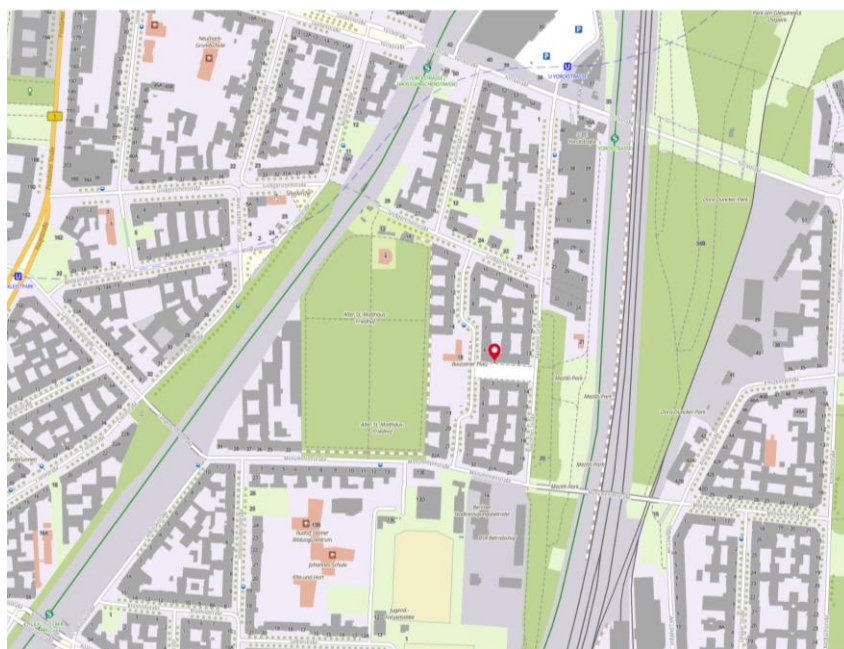
Bahnhof mit Zugang zu DB-Fernverkehr und DB-Regionalverkehr: u.a. Südkreuz (ca. 2,9 km)

Anschluss
Individualverkehr

Berliner Stadtautobahn A 100 u.a. über Zufahrt „Alboinstraße“ oder „Kreuz Schöneberg“ erreichbar, ca. 3,5 km entfernt

innerstädtische Anbindung u.a. über Yorckstraße gegeben

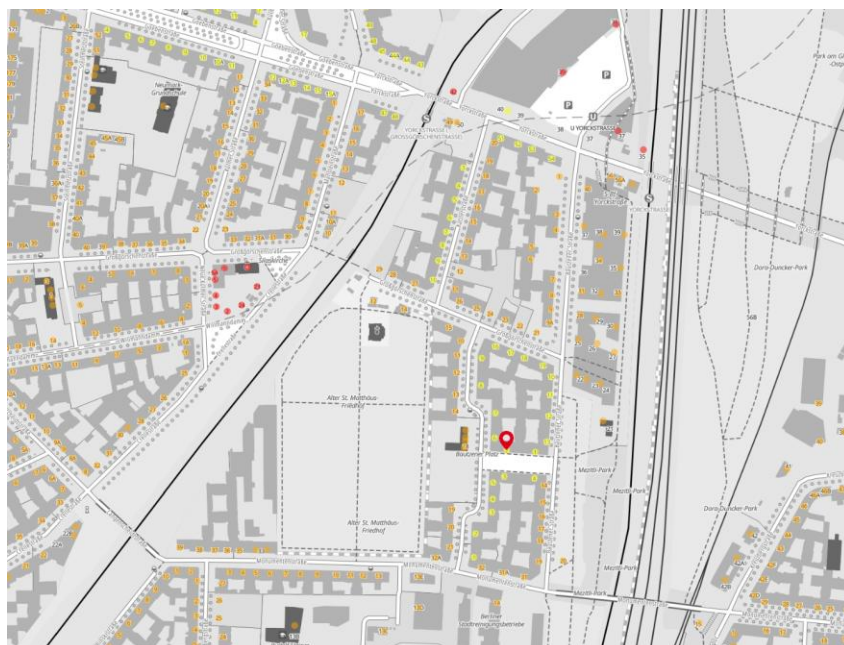
innerörtliche Lage



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / basemap.de Web Raster Farbe; rotes Stecknadelsymbol: ungefähre Lage Bewertungsobjekt

Einstufung Wohnlage:**Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel**

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

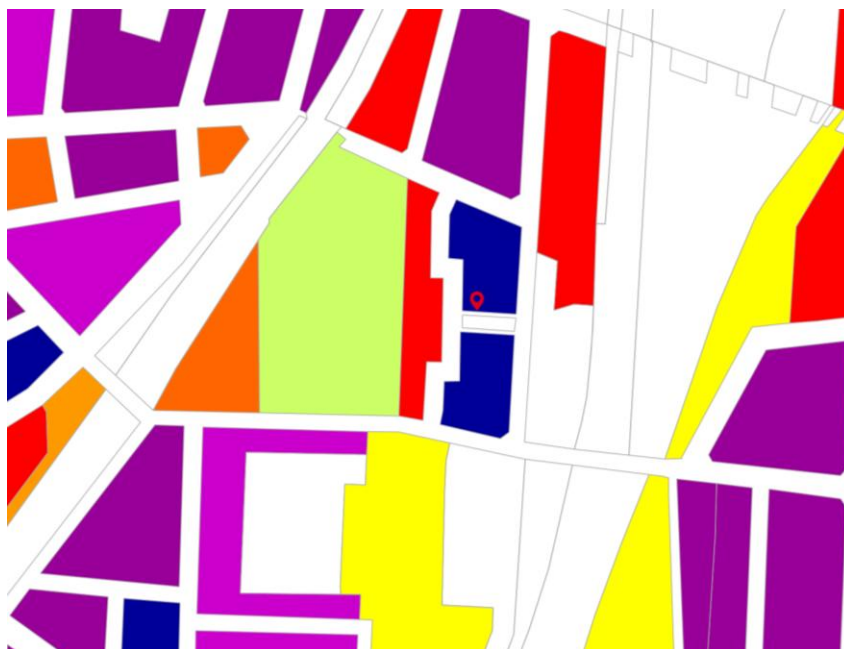
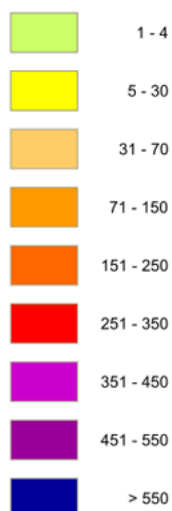


Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / Wohnlagen nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024 (Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024); rotes Stecknadelsymbol: ungefähre Lage Bewertungsobjekt

gem. Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024 in Übereinstimmung mit dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024:

einfache Wohnlage

Anmerkung: direkt an der anderen Straßenseite der Hochkirchstraße befindet sich bereits eine mittlere Wohnlage. Im Umkreis von wenigen hundert Metern sind alle 3 Wohnlagen-Einstufung (einfach, mittel, gut) zu finden. Diese Konstellation ist für den Berliner Immobilienmarkt eher ungewöhnlich. Dem Bewertungsobjekt ist die geringste der 3 Wohnlagen-Einstufungen zuzuordnen.

Einwohnerdichte (graphisch)**Einwohnerdichte [Einwohner/ha]**

Quelle: Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / Einwohnerdichte 2024 (Einwohnerdichte 2024 (Umweltatlas)); rotes Stecknadelsymbol: ungefähre Lage Bewertungsobjekt

Einwohnerdichte (Einwohner/ha) gem. Geoportal Berlin, Kategorie des Bewertungsobjekts:

> 550

Anmerkung: Der Einwohnerdichte-Wert des Bewertungsobjekts befindet sich demnach in der höchsten Kategorie der Skala.

Monitoring Soziale
Stadtentwicklung Berlin:
Status-Index
Dynamik-Index

Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung wird als kontinuierliches Stadtbeobachtungssystem der sozialräumlichen Entwicklung Berlins erstellt.

Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) 2023:

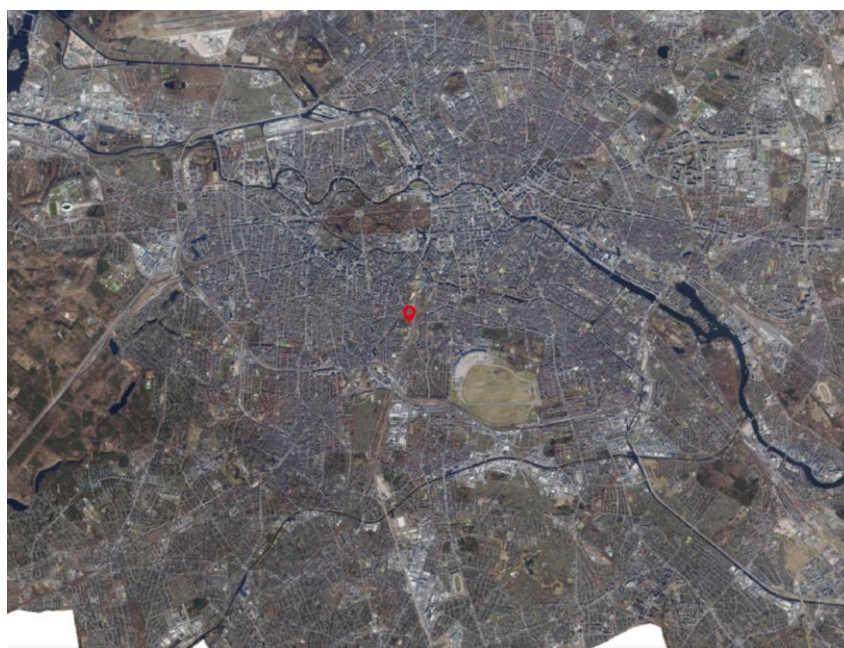
Der Status-Index verfügt über vier Qualitäten (hoch, mittel, niedrig, sehr niedrig) und weist gem. Geoportal Berlin für das Bewertungsobjekt folgende Kategorie aus:

mittel

Der Dynamik-Index verfügt über drei Kategorien (positiv, stabil, negativ) und weist gem. Geoportal Berlin für das Bewertungsobjekt folgende Kategorie aus:

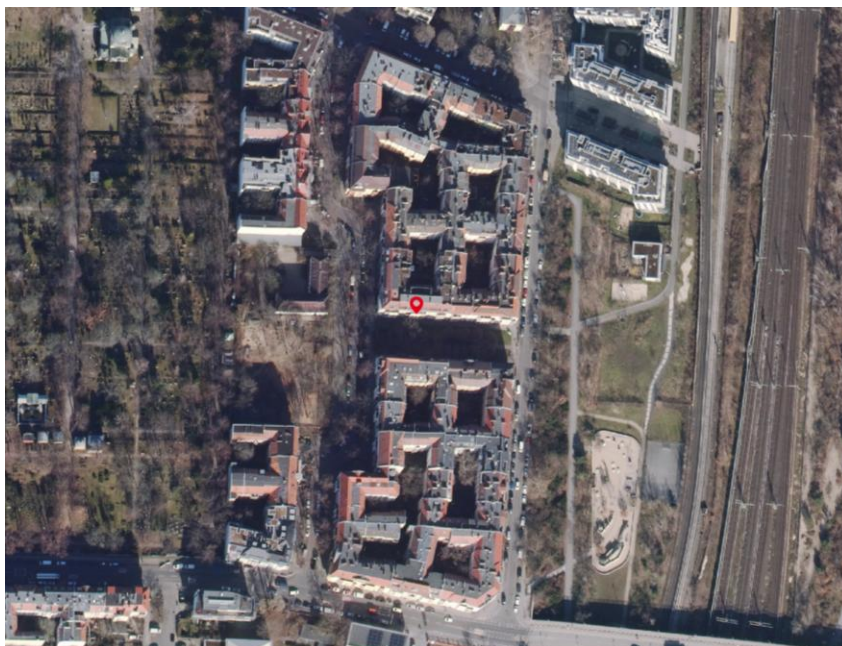
negativ

Luftbild (Übersicht)



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / Digitale Orthophotos 2025; rotes Stecknadelsymbol: ungefähre Lage Bewertungsobjekt

Luftbild (Detail)



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / Digitale Orthophotos 2025; rotes Stecknadelsymbol: ungefähre Lage Bewertungsobjekt

3.5 Erschließung, Entwicklung, Nachbarbebauung

Straßenart	Hochkirchstraße: Wohnstraße
Straßenausbau	Hochkirchstraße: Fahrbahn mit Asphalt-Belag hergestellt beidseitig Gehwege mit Betonplatten, Kleinsteinpflaster u.ä. belegt Radweg(e) nicht vorhanden Straßenbeleuchtung beidseitig vorhanden Baumbestand beidseitig vorhanden Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, Parkraum-Bewirtschaftung. Ganztägig ist mit einem mittleren Parkdruck zu rechnen. Bautzener Platz: keine Kfz-Straße, Gehwege mit Betonplatten, Kleinsteinpflaster u.ä. belegt, Grünanlage u.a. mit Sitzgelegenheiten
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	ortsübliche Erschließung, u.a. Gas, elektrischer Strom, Wasser, Kanalisation, Telekommunikation jeweils aus öffentlicher Ver- und Entsorgung sowie entsprechende Hausanschlüsse
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	Das Bewertungsgrundstück ist erschlossen und nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit zureichend gestaltet. Es handelt sich um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV.
Beitrags- und Abgabenzustand	Bezogen auf das Bewertungsgrundstück erklärt das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung für Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt und Naturschutz, Fachbereich Straßen- und Grünflächenverwaltung am 17.02.2026 per schriftlicher Auskunft:

„Die Erschließungsanlage(n) Holzkirchstraße und Bautzener Platz ist/sind erstmalig endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge sind für diese Erschließungsanlage(n) nicht mehr zu zahlen.“

Das entsprechende Schreiben ist Teil der Anlagen dieses Gutachtens.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und Umgebung des Bewertungsobjekts (Nachbarbebauung)	in der Nachbarschaft Bebauung mehrheitlich in geschlossener Bauweise mit mehrheitlich wohnbaulichen Nutzungen: Mehrfamilienhäuser (ggf. mit gewerblichem Nutzungsanteil) oder Wohn- und Geschäftshäuser unterschiedlicher Baujahre und -stile mit bis zu 5 Geschossen; zum Teil Geschäftsbesatz, vornehmlich in den EG
Beeinträchtigungen, Immissionen	Während des Ortstermins waren geringe lagetypische Immissionen durch Straßenverkehr, jedoch keine weiteren Beeinträchtigungen oder Immissionen feststellbar.
markante Vor- und Nachteile der Lage	Gem. Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024 in Übereinstimmung mit dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist dem Bewertungsobjekt eine „einfache Wohnlage“ zuzuordnen. Zudem liegt das Bewertungsobjekt in einem Erhaltungsverordnungsgebiet nach § 172 BauGB (Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Das Bewertungsobjekt befindet sich gem. Geoportal Berlin nicht in einem Gebiet der Kategorien „Quartiersmanagementgebiet“ oder „Gebiet Sozialer Zusammenhalt gem. § 171e BauGB“. Jedoch befindet sich das nächstgelegene Gebiet mit diesen Merkmalen ca. 250 m entfernt („Quartiersmanagementgebiet QM0701“ und „Gebiet Sozialer Zusammenhalt gem. § 171e BauGB SZ0701“). Der Einwohnerdichte-Wert des Bewertungsobjekts befindet sich gem. Geoportal Berlin in der höchsten Kategorie der Skala (s.o.). Die Verkehrsanbindung u.a. mit ÖPNV ist gut, ebenso die moderate Entfernung zu Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten. Während des Ortstermins waren geringe lagetypische Immissionen durch Straßenverkehr, jedoch keine weiteren Beeinträchtigungen oder Immissionen feststellbar. Ganztägig ist mit einem mittleren Parkdruck zu rechnen.

3.6 Nutzung der Wohnung, Wohnfläche, Wohngeld und weitere Merkmale

Art der Nutzung, ggf. Vermietungssituation	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus Wohnnutzung wird unterstellt Dem SV wurden keine Hinweise auf das Vorliegen einer Vermietung bekannt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird daher der Zustand „unvermietet“ bzw. eigentümerseitig genutzt (AKS-Parameter „bezugsfrei“) unterstellt.
Lage im Gebäude	Gebäude mit der Bezeichnung Bautzener Platz 2-I: EG links, vorne (Perspektive vom Treppen-Podest des Treppenhauses; Angaben in Teilungserklärung, Abrechnungen u.ä. können divergieren)

	im EG befinden sich insgesamt 2 Wohn-Einheiten und 1 Gewerbe-Einheit
Anzahl Einheiten in Gesamtanlage	46 (gem. Angabe der WEG-Verwaltung)
Anzahl Einheiten im Gebäude	14 (gem. Angabe der WEG-Verwaltung im Gebäude mit der Bezeichnung Bautzener Platz 2-I)
Wohnflächenangabe	Ein Aufmaß oder eine detailliertere Vermessung waren nicht Bestandteil der vorliegenden Beauftragung und wurden dementsprechend nicht durchgeführt. In den Grundakten wird die Fläche der Wohnung beziffert mit: 58,29 m². Die WEG-Verwaltung bestätigte dem SV o.g. Flächenangabe, die der SV jedoch mangels Innenbesichtigung nicht während des Ortstermins überprüfen konnte. O.g. Flächenangabe wird für die vorliegende Wertermittlung als hinreichend genau erachtet und in den Berechnungen des Gutachtens als Wohnfläche angesetzt. Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächennachweis eine andere Wohnfläche ergeben, wären gegebenenfalls Modifizierungen bei den nachfolgenden Berechnungen vorzunehmen.
WEG-Verwaltung	Hinsichtlich der Angaben zur WEG-Verwaltung verweist der SV auf das als Auftraggeber genannte Amtsgericht.
Wohngeld/Hausgeld	Gem. Angaben der WEG-Verwaltung (Wirtschaftsplan 2026) fallen für das Jahr 2026 Vorauszahlungen in Höhe von: 252,70 Euro/Monat Wohngeld an. Diese unterteilen sich in 180,20 Euro/Monat Wohngeld sowie 72,50 Euro/Monat Erhaltungsrücklage auf.
Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsrücklage/ ggf. geplante Sonderumlage	Gem. Angaben der WEG-Verwaltung verfügte die WEG über eine Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsrücklage in Höhe von: 306.615,31 Euro per 31.12.2024 Dies entspricht einer Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsrücklage der Wohnung in Höhe von: 5.335,28 Euro per 31.12.2024. Der SV wurden keine Hinweise bekannt, dass Sonderumlagen o.ä. geplant sind.

Es wird zudem auf die Darstellungen in den bisherigen und folgenden Abschnitten des vorliegenden Gutachtens verwiesen.

4. Beschreibung und Beurteilung der Baulichkeiten

4.1 Vorbemerkung

Die nachfolgende Baubeschreibung inkl. Anlagenbeschreibung sowie Aussagen über Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden dienen der Verkehrswertermittlung und stellen (anders als bei einem Bauschadengutachten) keine abschließende Mängel- oder Schadensauflistung dar. Weitere Mängel und Schäden sind nicht auszuschließen. Schadstoffuntersuchungen, bauteilerstörende oder besondere Untersuchungen zur Feststellung von nicht sichtbaren, verdeckten oder schwer zugänglichen Mängeln und Schäden wurden nicht durchgeführt und waren nicht Bestandteil der Beauftragung. Demnach übernimmt der SV keine Haftung beim Vorhandensein von Baumängeln, Bauschäden, Schadstoffbelastungen u.ä., die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind oder für sonstige Angaben in der Baubeschreibung.

Die Beschreibung erfolgt nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin (bzw. den Ortsterminen) und basiert zudem auf Angaben aus Bauakte(n), ggf. Grundakte(n) sowie auf Angaben und Informationen im Kontext der Recherche zur Beauftragung beteiligter WEG-Verwaltungen, Objekt-Verwaltungen, Dienstleister u.a. Die tatsächliche Ausführung kann von der Baubeschreibung abweichen. Eine Prüfung auf Funktionsfähigkeit technischer Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) sowie einzelner Bauteile (inkl. Materialien und Funktion) und Anlagen fand nicht statt; im vorliegenden Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die Beschreibung dient zur Ableitung des Verkehrswerts.

Es wird zudem auf die Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten u.ä.), weiteren Darstellungen sowie die Foto-Dokumentation in den Anlagen des vorliegenden Gutachtens verwiesen.

Die Anlage Hochkirchstraße 6, Bautzener Platz 2 wurde ca. 1909 als Gebäudeblock in geschlossener Bauweise errichtet, verfügt über 3 Aufgänge und einen Innenhof. Der Ausbau des DG zu Wohnzwecken fand ca. im Jahr 2000 statt.

Die WE Nr. 16 befindet sich im EG des Gebäudes Bautzener Platz 2-I, einem Mehrfamilienhaus mit Mischnutzung (1 Praxis im EG) und ist genau an der Ecke Hochkirchstraße 6 und Bautzener Platz 2 gelegen. Es handelt sich um eine EG-Lage (kein Hochparterre).

Geschosse	KG, EG und 4 OG, DG (zu Wohnzwecken ausgebaut)
Baujahr / Jahr der Fertigstellung	ca. 1909 (s.o.)
Konstruktionsart / Bauweise	Massivbau als bauzeitübliche Mauerwerkskonstruktion; baujahresbedingt kann Fachwerk mit Ausmauerungen nicht ausgeschlossen werden
Fundamente / Gründung	Einzel- bzw. Stampfbetonstreifenfundamente o.ä.
Fassade	Fassade verputzt und gestrichen; Fenster-Laibungen, EG und Sockelbereich jeweils farblich abgesetzt Balkone zum Bautzener Platz und zur Hochkirchstraße vorhanden
Außenwände	Mauerwerk o.ä.
Innenwände	Mauerwerk o.ä., ggf. nicht tragende Wände in Leichtbauweise
Decken	Holzbalken-Decken, Massiv-Decken o.ä. über KG: Steindecke

Dach	Dach mit Steil- und Flachdach-Anteilen, zudem Terrassen, Gauben Dachkonstruktion: Holzkonstruktion o.ä. Dacheindeckung: Dachsteine bzw. Dachziegel, Dachdichtungsbahnen u.ä. außenliegende Entwässerung
Treppenhaus	dem Baujahr entsprechend und in einem unterhaltenen Zustand, jedoch mit zahlreichen und teilweise deutlichen Gebrauchsspuren Boden im EG mit Kunststoff und Fliesen belegt, Treppenstufen und -podeste aus Holz, mit Sisal belegt, Holz-Geländer, Wände tapeziert und gestrichen bzw. verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
Haus-Zugangsbereich und Hauszugangstür	schwere Tür aus Holz mit Glas-Einsätzen straßenseitiger Haus-Zugangsbereich: Boden mit Fliesen belegt, Wände mit Fliesen belegt, darüber gestrichen und mit Stuck und Ornamenten belegt, Decke gestrichen
Der technische Ausbau inkl. Ver- und Entsorgung gestaltet sich wie folgt:	
Ver- und Entsorgungsleitungen, Erschließung	ortsübliche Erschließung, u.a. Gas, elektrischer Strom, Wasser, Kanalisation, Telekommunikation jeweils aus öffentlicher Ver- und Entsorgung sowie entsprechende Hausanschlüsse.
Elektroinstallationen	einfache bis durchschnittliche Ausstattung Türöffner, Klingelanlage mit Gegensprechanlage im Hauszugangsbereich
Fahrstuhl	korrespondierend mit dem Hausaufgang Bautzener Platz 2 – I nicht vorhanden Anmerkung: der Hausaufgang Hochkirchstraße 6 verfügt über einen Außen-Fahrstuhl im Innenhof.
Heizung	Die Anlage Hochkirchstraße 6, Bautzener Platz 2 verfügt über eine Gas-Zentral-Heizung (gem. Angabe aus dem Energieausweis: Baujahr 1999). Mangels Innenbesichtigung sind jedoch keine detaillierten Angaben zur WE Nr. 16 möglich.
Warmwasserversorgung	s.o.
weitere Anlagen und Einrichtungen	Briefkastenanlage: innenliegend im Treppenhaus
Angaben aus dem Energieausweis (EA)	vorgelegter Energieverbrauchsausweis vom 14.10.2019; folgende Werte werden ausgewiesen: Endenergieverbrauch: 80,66 kWh/(m² a), entspricht „C“ Primärenergieverbrauch: 88,73 kWh/(m² a), entspricht „C“

Weitere Merkmale der Baulichkeiten:

Die Außen- und Nebenanlagen als Teil der Gesamtanlage weisen das Folgende auf:

Innenhof und Vorgärten, ggf. Einfriedung	Innenhof: begrünt und unterhalten (Bäume, Gräser, Sträucher, Hecken u.ä., teilweise älterer Baumbestand), Weg-Befestigungen mit Beton-Steinen u.ä., zudem Standplatz für Entsorgungs-Container Einfriedung mit Maschendrahtzaun, ggf. aus Holz Vorgärten nicht vorhanden
Hauszugangsbereich	straßenseitiger Zugang: direkt zum Bautzener Platz
Entsorgungstonnen/- container	s.o.

4.2 Wohnung SE Nr. 16: Innenausbau und weitere Merkmale

Lage im Gebäude	EG links, vorne im o.g. Geschoss befinden sich insges. 3 Einheiten
Zugang	über Treppenhaus
Türen	Wohnungstür: Holztür, gestrichen mit Glaseinsatz Zimmertüren: k.A. möglich
Fenster	Soweit von außen erkennbar: Holz-Doppelkasten-Fenster bzw. Holzrahmen-Fenster (Kunststoff-Rahmen können nicht ausgeschlossen werden); Rollläden aus Holz o.ä. (teilweise) vorhanden
Art der Lüftung/ Kühlung	Fensterlüftung, „Querlüften“ möglich zur Kühlung k.A. möglich
Raumaufteilung	Eine präzise Beschreibung ist mangels Innenbesichtigung nicht möglich. Die Grundrisse und Zeichnungen der Bauakte lassen folgende Aufteilung vermuten: 1 Flur 2 Räume (Zimmer 1 und Zimmer 2) 1 Bad 1 Küche 1 Abstellbereich Es wird auf die entsprechenden Bezeichnungen in den Grundrissen aus den Bauakten in den Anlagen des vorliegenden Gutachtens verwiesen
Raumdetails	k.A. möglich Lichte Höhe: keine detaillierte Angabe möglich Die Grundrisse aus den Bauakten weisen 3,24 m und höher als lichte Höhe aus.
Abstellraum im KG/ Keller-Abteil	Gem. Angaben der WEG-Verwaltung ist der SE Nr. 16 ein Keller-Abteil zugeordnet. Im KG (separater Zugang über Innenhof) trägt ein

Keller-Abteil die Bezeichnung „16“, jedoch konnte während des OT nicht eindeutig geklärt werden, ob genau dieses Keller-Abteil der SE Nr. 16 zugeordnet ist.

Keller-Abteil mit der Bezeichnung „16“: Holzlatten-Tür; keine weiteren Angaben möglich

Während des OT zeigte sich der Keller im Bereich der Keller-Abteile trocken.

Ausrichtung	Gem. Grundriss aus den Bauakten sind Bad, Zimmer 2 und teilweise Zimmer 1 nach Süden zum Bautzener Platz, Küche und teilweise Zimmer 1 nach Westen zur Hochkirchstraße ausgerichtet.
Schnitt, Zweckmäßigkeit, ggf. Besonderheiten	Gem. Grundriss aus den Bauakten ist Zimmer 1 sowohl über Zimmer 2 als auch über die Küche zu erreichen. Demnach wäre Zimmer 2 ein Durchgangszimmer.
Barrierefreiheit	Barrierefreiheit sowie Barrierearmut bereits durch Zugang über Treppenhaus nicht gegeben
Besonnung und Belichtung	k.A. möglich
Warmwasser-aufbereitung	k.A. möglich
Anzahl Stromauslässe/ Elektroauslässe	k.A. möglich
Elektrische Sicherung(en)	k.A. möglich

4.3 Bauschäden und -mängel u.ä., geplante Maßnahmen und Zusammenfassung

Bezüglich erfolgter und geplanter Baumaßnahmen und umfangreicherer Reparaturen, Instandsetzungen u.ä. lässt sich feststellen:

Instandhaltungen, Sanierungen, Modernisierungen sowie weitere Maßnahmen	im Zuge der durchgeführten Maßnahmen instandgehalten bzw. modernisiert
Besonderheit bzgl. Fenster-Austausch	Das Protokoll der WEG-Versammlung vom 01.12.2024 weist eine Diskussion über die zukünftige Kostentragung beim Austausch von Fenstern im räumlichen Bereich des Sondereigentums aus. Gem. Beschluss o.g. WEG-Versammlung bleibt die Verpflichtung der WEG zur Kostentragung beim Austausch von Fenstern im räumlichen Bereich des Sondereigentums erhalten.
geplante Baumaßnahmen bzw. anstehende Sanierungen/ Reparaturen	Die Protokolle der WEG-Versammlung führen als geplante Maßnahmen auf: Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans durch einen Dienstleister zur strukturierten, energetischen Sanierung unter Einbindung von Fördermitteln

Erneuerung der Gas-Brennwertheizungsanlage (Baujahr ca. 1999)

Zum Stand der Umsetzung der Maßnahmen und ob die Umsetzung weiterhin beabsichtigt ist, lagen dem SV keine Informationen vor.

Zusammenfassend ist festzustellen:

Zustand

Als Einflussgröße auf den Wert der baulichen Anlagen von bebauten Grundstücken ist der bauliche Zustand zu benennen. Der örtliche GAA führt „schlecht“, „normal“ und „gut“ als grundlegenden Bauzustände auf und nennt folgende Kriterien für die Einordnung:

„Gut: Guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertige oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand in der Regel nach durchgreifender Modernisierung, Sanierung oder Instandsetzung, die deutlich über eine Renovierung hinausgeht und in die Substanz eingreift.

Normal: Normaler, im wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).

Schlecht: Schlechter, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturanstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z.B. an Fassaden, Dächern, Mauerwerk).“

Quelle: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php>

Die Gesamtanlage und das Gebäude Bautzener Platz 2-I sind sukzessive instandgehalten und teilweise modernisiert worden und befinden sich nach Inaugenscheinnahme während des OT allgemein in einem normalen Unterhaltungszustand.

Mangels Innenbesichtigung können zum Zustand der WE Nr. 16 keine Angaben erfolgen. Von außen zeigten sich während des OT die Fensterrahmen und Rollläden der WE Nr. 16 stark abgenutzt, überholungs- bzw. erneuerungsbedürftig.

5. Rahmendaten zu Marktsituation und Demographie

Marktsituation, Daten zur wirtschaftlichen Lage und Demographie

Gem. § 2 ImmoWertV sind allgemeine Marktverhältnisse und Wirtschaftslage bei der Verkehrswertermittlung zu beachten. Die Absätze 1 und 2 des § 2 ImmoWertV lauten wie folgt:

„(1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.“

Allgemeine Wirtschaftslage

In einer Pressemitteilung vom 30.07.2025 erklärt das Statistische Bundesamt: „Das Statistische Bundesamt hat, wie zu diesem Termin üblich, die bisher veröffentlichten Ergebnisse ab 2021 überarbeitet und neu verfügbare statistische Informationen in die Berechnungen der Ergebnisse einbezogen.“ Demnach sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Bundesrepublik Deutschland in 2023 gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozent sowie in 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozent. Somit folgte auf das Jahr 2023 mit einer schrumpfenden Wirtschaftsleistung in der Bundesrepublik Deutschland mit 2024 ein weiteres Jahr, in dem die Wirtschaftsleistung zurückging. Vor den beiden Rezessionsjahren wuchs gem. dem Statistischen Bundesamt die bundesdeutsche Wirtschaft in 2022 um 1,8 Prozent sowie in 2021 um 3,9 Prozent.

In einer Pressemitteilung vom 25.11.2025 erklärt das Statistische Bundesamt: „Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stagnierte – preis-, saison- und kalenderbereinigt – im 3. Quartal 2025 (0,0 %) gegenüber dem 2. Quartal 2025. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, bestätigte sich damit das Ergebnis der Schnellmeldung vom 30. Oktober 2025. »Die Konjunktur wurde im 3. Quartal von schwachen Exporten gebremst, während die Investitionen leicht zulegten«, sagt Ruth Brand, Präsidentin des Statistischen Bundesamtes.“

Quelle: <https://www.destatis.de>

Die militärischen Auseinandersetzungen seit dem 24.02.2022 in Osteuropa wurden in vielen Teilen Europas und der EU zu einem gewichtigen und bestimmenden Faktor. Gleichmaßen sind seitdem wirtschaftliche und politische Entwicklungen von deutlicher Ungewissheit gekennzeichnet.

Regionale Wirtschaftsdaten

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg erklärt in einer Pressemitteilung vom 29.08.2025: „Im 2. Quartal 2025 sind die Reallöhne in Berlin um 4,0 % und in Brandenburg um 2,9 % gestiegen [...]. Ursache waren deutliche Nominallohnsteigerungen bei moderater Preisentwicklung. Im 2. Quartal 2025 lag der durchschnittliche Nominallohn in Berlin um 6,0 % über dem Vorjahresquartal. In Brandenburg stiegen die Nominallöhne um 5,2 %. Der Verbraucherpreisindex erhöhte sich im selben Zeitraum in Berlin um 1,9 % und in Brandenburg um 2,2 %.“

Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

Stand Dezember 2025: Arbeitslosenquote (Region und Bund):**Berlin in %: 10,1****Bundesrepublik Deutschland in %: 6,6**Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten>

**Baupreise und
Baukosten**

In einer Pressemitteilung vom 10.10.2025 erklärt das Statistische Bundesamt: „Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im August 2025 um 3,1 % gegenüber August 2024 gestiegen. Im Mai 2025, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik, hatte der Preisanstieg im Vorjahresvergleich 3,2 % betragen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, erhöhten sich die Baupreise im August 2025 gegenüber Mai 2025 um 0,5 %. Alle Preisangaben beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer. [...] Die Preise für Ausbauarbeiten lagen im August 2025 um 3,6 % über denen des Vorjahresmonats. [...] Neben den Baupreisen werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im August 2025 um 3,8 % über denen des Vorjahresmonats.“

Quelle: <https://www.destatis.de>

Auch wenn sich die Steigerungsraten der Baupreise wieder im einstelligen Bereich befinden, ist das grundsätzliche Niveau der Baupreise in der Bundesrepublik Deutschland bezogen auf die zurückliegende Dekade als hoch anzusehen.

Kapitalmarkt

In einer Pressemitteilung vom 16.01.2026 erklärt das Statistische Bundesamt: „Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % gegenüber 2024 erhöht. »Die Entwicklung der Verbraucherpreise hat sich damit stabilisiert. Im Jahresdurchschnitt 2024 hatte die Inflationsrate ebenfalls bei +2,2 % gelegen, in den Jahren zuvor deutlich über 2 Prozent«, sagt Ruth Brand, Präsidentin des Statistischen Bundesamtes (Destatis). 2023 hatte die Jahresdurchschnittsrates bei +5,9 % gelegen, 2022 bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 %. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, lag die monatliche Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – im Dezember 2025 bei +1,8 %. Zum Jahresende schwächte sich die monatliche Rate somit ab und fiel im Dezember erstmals im Jahr 2025 unter zwei Prozent. Ein noch niedrigerer Wert wurde zuletzt im September 2024 mit +1,6 % erreicht.“

Quelle: <https://www.destatis.de>

In einer Pressemitteilung vom 30.10.2025 erklärt die Europäische Zentralbank (EZB): „Der EZB-Rat hat heute beschlossen, die drei Leitzinssätze der EZB unverändert zu belassen. Die Inflation liegt weiterhin in der Nähe des mittelfristigen Zielwerts von 2 %, und die Beurteilung der Inflationsaussichten durch den EZB-Rat ist weitgehend unverändert. [...] Der Zinssatz für die Einlagefazilität sowie die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte und für die Spitzenrefinanzierungsfazilität werden unverändert bei 2,00 %, 2,15 % bzw. 2,40 % belassen.“

Quelle: <https://www.ecb.europa.eu/>

Mit dem 12. Juni 2024 leitete die EZB in mehreren Schritten die Absenkung der o.g. Zinssätze ein und reagierte damit auf die zurückgehende Inflation in der Eurozone.

Regelmäßig führt ein hohes Zinsniveau auf dem Immobilienmarkt zu einem vorsichtigeren Nachfrageverhalten, besonders ausgeprägt bei Marktteilnehmern mit einer hohen Fremdfinanzierungsquote. Ein sinkendes Zinsniveau ist grundsätzlich dazu geeignet, den Immobilienmarkt zu beleben. Dieser Effekt kann mit Zeitverzögerung auftreten.

Regionale Demographie

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg weist folgende demographische Daten (Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2022) auf seinem Web-Portal aus:

Stand 31.12.2024

Bevölkerung Tempelhof-Schöneberg: 337.361

Veränderung zum Vorjahr: 0,4 %

Bevölkerungsdichte (Einwohner/km²): 6.359

Bevölkerung Berlin: 3.685.265

Veränderung zum Vorjahr: 0,6 %

Bevölkerungsdichte (Einwohner/km²): 4.136

Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

Der Bertelsmann-Stiftung zufolge zeigt sich in Deutschland regional eine unterschiedliche Entwicklung der Bevölkerung. Für Berlin geht sie für den Zeitraum zwischen 2010 und 2040 von einem Bevölkerungszuwachs aus in Höhe von:

3-6 %.

Quelle: www.bertelsmann-stiftung.de

Regionaler Immobilienmarkt

Der örtliche GAA stellt in seinen Veröffentlichungen den Marktteilnehmern Daten zum Immobilienmarkt zur Verfügung.

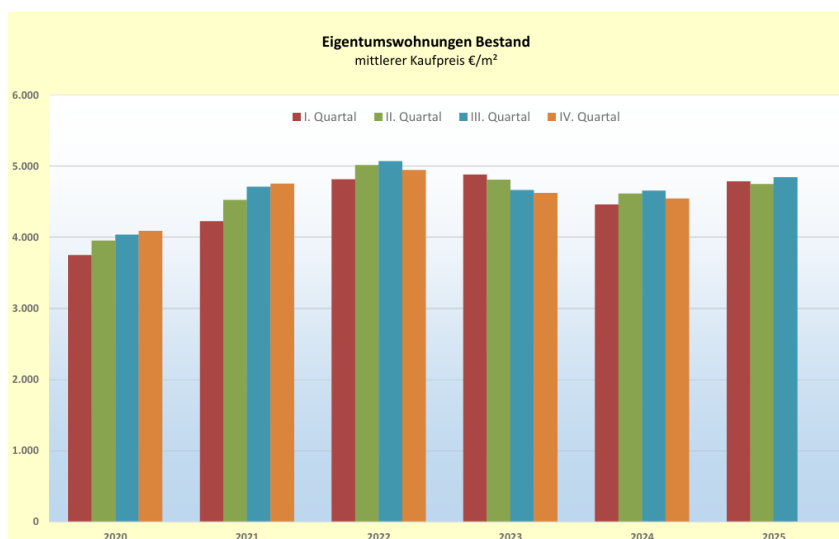
Am 02.12.2025 veröffentlichte der örtliche GAA seine Publikation „Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. bis 3. Quartal 2025“ und fasst darin das Marktgeschehen wie folgt zusammen:

„Kaufpreise bleiben weitgehend konstant

- Gesamtzahl der Transaktionen stieg um etwa 13 % auf 16.514 Käufälle im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
- Geldumsatz verzeichnete einen Anstieg von rund 19 % und erreichte 11,0 Mrd. € im Vergleich zum Vorjahr
- Preisniveaus zeigt eine Stabilisierung, mit leichtem Anstieg in einzelnen Teilmärkten“

Das Marktgeschehen im für das Bewertungsobjekt relevanten Teilmarkt stellt der örtliche GAA in o.g. Publikation auf S. 3 in Text und Graphik wie folgt dar:

„Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen im 1. bis 3. Quartal 2025 um 4 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.“



Quelle: „Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. bis 3. Quartal 2025 – Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin“

Die Graphik verdeutlicht ab dem 1. Quartal 2023 folgende Dynamik des Preisniveaus im für das Bewertungsobjekt relevanten Teilmarkt: Über das gesamte Jahr 2023 bis hin zum 1. Quartal 2024 weist der Teilmarkt eine sinkende Entwicklung, ab dem 2. Quartal 2024 – mit 2 leicht gegenläufigen Quartalen – bis einschließlich zum 3. Quartal 2024 eine in Summe steigende Dynamik auf. Sachverständig wird davon ausgegangen, dass sich die im vorherigen Satz beschriebene steigende Dynamik hinsichtlich des WEST fortsetzt.

6. Wertermittlung

6.1 Verkehrswertdefinition, Grundsätze und Kriterien von Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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. Nach § 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts die Vorschriften der ImmoWertV anzuwenden.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** (allgemeines, vereinfachtes oder periodisches Ertragswertverfahren) und das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

Die Einflussgrößen der einzelnen Bewertungsverfahren sollen den in dem Grundstücksteilmarkt des Bewertungsobjekts vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke können, je nach Datenlage, alle drei voneinander unabhängigen Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Die jeweiligen zusätzlichen Verfahren können zur Überprüfung des ausschlaggebenden Verfahrensergebnisses dienen. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, für dessen marktkonforme Wertermittlungen die erforderlichen Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (z.B. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Das **Sachwertverfahren** findet Anwendung, wenn die Bausubstanz für den Wert des Objektes maßgeblich ist. Typische Anwendungsbereiche sind z.B. selbst genutzte Einfamilienhäuser. Das **Ertragswertverfahren** wird insbesondere bei Objekten angewendet, deren erzielbare Erträge für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund stehen (Renditeaspekte). Typische Objekte sind hier z.B. Mehrfamilienwohn- sowie Büro- und Geschäftshäuser.

Dem **Vergleichswertverfahren** kommt von allen Verfahren eine Sonderstellung zu. Es spiegelt das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da dessen Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung ist eine ausreichende Anzahl von Kauffällen mit vergleichbaren wertbestimmenden Eigenschaften. Typische Objekte sind Eigentumswohnungen. Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn eine hinreichende Anzahl von vergleichbaren Objekten vorliegt.

6.2 Verfahrenswahl der Verkehrswertermittlung

Gemäß § 6 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Da es sich bei dem Bewertungsgegenstand um eine Eigentumswohnung handelt und durch den Berliner Gutachterausschuss eine hinreichende Anzahl von vergleichbaren Objekten vorliegt, erfolgt die Preisbildung hier ausschließlich nach dem **Vergleichswertverfahren**. Da im vorliegenden Fall keine marktgerechten Ergebnisse über das Ertragswert- oder Sachwertverfahren ableitbar sind, kann auf die Ermittlung des Ertrags- und Sachwerts verzichtet werden.

6.3 Wertermittlung des Bewertungsobjekts

Die ImmoWertV 2021 legt in ihren §§ 24-26 Vorgaben fest, auf deren Grundlage der Vergleichswert zu ermitteln ist. Im Folgenden wird auf diese Vorgaben unter Berücksichtigung der weiteren Maßgaben der ImmoWertV 2021 Bezug genommen.

Die nachfolgende Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt auf Basis einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses („AKS-Online“) anhand folgender Merkmale:

Abfrage Info	
← ✖	Stadträumliche Wohnlage: 3 Einfache Lage 5 Mittlere Lage
← ✖	Vertragsdatum: 01.01.2023:16.01.2026
← ✖	BRW-Zone: 2510; 2492
← ✖	Baujahr: 1895:1919
← ✖	WF-NF {m²}: 38:79
← ✖	Anzahl der Räume: 1:3
← ✖	Geschosslage: EG Erdgeschoss HP Hochparterre
← ✖	Verfügbarkeit: 1 Bezugsfrei
Treffer : 8 Limit : 50	

Datum der Abfrage: 17.02.2026

Anmerkungen zu Auswahl:

Bezogen auf die Lage sind nur die Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts und die benachbarte Bodenrichtwertzone 2492 gewählt. Beide Bodenrichtwertzonen unterliegen der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Beide Bodenrichtwertzonen weisen zudem (auch mehrjährig) identische Merkmale bzgl. der gebietstypischen GFZ und des Bodenrichtwerts in Euro/m² auf.

Als stadträumliche Wohnlage sind „einfach“ und „mittel“ gewählt.

Das Baujahr ist mit „1895 bis 1919“ im Kontext zum Baujahr des Bewertungsobjekts gewählt.

Die Abfrage umfasst bezogen auf die Verfügbarkeit nur Vergleichsfälle mit dem Kriterium „1 Bezugsfrei“.

Der Bereich der Wohnfläche ist mit „38 bis 79 m²“ weit gewählt, die Raum-Anzahl auf „1-3“ begrenzt.

Anmerkungen zum Abfrageergebnis:

Die durchgeführte Abfrage ergab **8** Kauffälle und ist auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsgegenstand zu prüfen.

Auf die Darstellungen in den bisherigen Abschnitten des vorliegenden Gutachtens sei an dieser Stelle verwiesen.

Gem. den Vorgaben des örtlichen GAA bzgl. Datenschutz stellen sich die Kauffälle in anonymisierter Form, ohne Angabe der genauen postalischen Anschrift, im Überblick wie folgt dar:

Eigenschaften der einzelnen Kaufpreise													
Nr.	Kaufdatum	BRW- Zone	BRW [€/m²]	Straße	Bauj.	stadt- räuml. Wohnlage	Verfüg- barkeit	Lage im Geb.	typ. GFZ	Anz. Räume	WF-NF [m²]	Kaufpreis [€]	Kaufpreis je m²/ Wfl. [€]
1	16.01.2023	2492	4.200	KREUZBERGSTR.	1898	5	1	EG	2,5	2	69,00	180.000	2.608,70
2	18.01.2023	2492	4.200	EYLAUER STR.	1905	5	1	EG	2,5	1	47,10	178.000	3.779,19
3	29.08.2023	2510	4.200	FEURIGSTR.	1906	3	1	EG	2,5	3	49,60	124.000	2.500,00
4	09.10.2023	2492	4.200	OBENTRAUTSTR.	1900	3	1	EG	2,5	2	62,21	294.000	4.725,93
5	22.05.2024	2492	3.000	EYLAUER STR.	1905	5	1	EG	2,5	1	47,10	170.000	3.609,34
6	09.01.2025	2510	3.000	Feurigstraße	1902	3	1	EG	2,5	2	52,40	195.000	3.721,37
7	12.11.2025	2492	3.000	Monumentenstr.	1905	5	1	EG	2,5	3	52,12	150.000	2.877,97
8	02.12.2025	2510	3.000	Feurigstraße	1902	3	1	EG	2,5	1	42,65	130.000	3.048,07

Die **8** Kaufpreise sind hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt (Bewertungsgegenstand) und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmend. Sie können für die Vergleichswertermittlung als vergleichsg geeignet herangezogen werden. Es erfolgt eine Prüfung von Korrelationen innerhalb der Vergleichsgruppe.

Anpassungen:

Anpassung R: Das Bewertungsobjekt verfügt gemäß Angaben aus den Bauakten über 2 Räume. In der Vergleichsgruppe befinden sich Kauffälle sowohl mit 1 Raum als auch 3 Räumen. Die Kauffälle Nr. 3 und Nr. 7 sind Objekte mit einer vergleichsweise geringeren Wohnfläche, jeweils 3 Räumen und weisen einen signifikant geringeren Kaufpreis in Euro/m² auf.

Aufgrund der vorliegenden statistischen Korrelation korrespondierend mit sachverständigen Erfahrungssätzen erfolgt zur Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts für Vergleichskauffälle mit 3 Räumen ein Aufschlag von **15 %**.

Anpassung L: Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Bodenrichtwertzone 2510. Die Vergleichskauffälle der Bodenrichtwertzone 2492 weisen durchschnittlich einen höheren Kaufpreis in Euro/m² als durchschnittlich die Vergleichskauffälle der Bodenrichtwertzone 2510 auf.

Aufgrund der vorliegenden statistischen Korrelation korrespondierend mit sachverständigen Erfahrungssätzen erfolgt zur Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts für Vergleichskauffälle der Bodenrichtwertzone 2492 ein Abschlag von **10 %**.

Anpassung K: Eine Anpassung aufgrund konjunktureller Entwicklung erfolgt, um die Vergleichskauffälle an Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse gegenüber dem Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Entwicklungen bzw. Dynamiken des relevanten Teilmarkts sind im vorliegenden Gutachten im Abschnitt 5 detailliert dargestellt.

In Würdigung der Summe der im o.g. Abschnitt dargestellten Aspekte wird bezogen auf die Verhältnisse des Bewertungsobjekts sachverständig für die Quartale vom 1. Quartal 2023 bis zum 1. Quartal 2024 bezogen auf das Preisniveau im für das Bewertungsobjekt relevanten Teilmarkt von einer sinkenden Dynamik in Höhe von **8 % p.a.** (der Ansatz erfolgt anteilig je angefangenem Monat), ab dem 2. Quartal 2024 hinsichtlich des WEST von einer moderaten steigenden Dynamik in Höhe von **4 % p.a.** (der Ansatz erfolgt anteilig je angefangenem Monat) ausgegangen.

Weitere Anpassungen sind nicht vorzunehmen. Die angepassten Vergleichskaufpreise stellen sich tabellarisch wie folgt dar:

Eigenschaften der einzelnen Kaufpreise

Nr.	Kaufdatum	BRW-Zone	BRW	Straße	Bauj.	Anpass. R	Anpass. L	WF-NF [m²]	Anpass. K	Kaufpreis je m²/ Wfl. [€]	angepass. Kaufpreis je m²/ Wfl. [€]
1	16.01.2023	2492	4.200	KREUZBERGSTR.	1898	0	-260,87	69,00	-78,26	2.608,70	2.269,57
2	18.01.2023	2492	4.200	EYLAUER STR.	1905	0	-377,92	47,10	-113,38	3.779,19	3.287,89
3	29.08.2023	2510	4.200	FEURIGSTR.	1906	375,00	0	49,60	41,67	2.500,00	2.916,67
4	09.10.2023	2492	4.200	OBENTRAUTSTR.	1900	0	-472,59	62,21	141,77	4.725,93	4.395,11
5	22.05.2024	2492	3.000	EYLAUER STR.	1905	0	-360,93	47,10	240,62	3.609,34	3.489,03
6	09.01.2025	2510	3.000	Feurigstraße	1902	0	0	52,40	161,26	3.721,37	3.882,63
7	12.11.2025	2492	3.000	Monumentenstr.	1905	431,70	-287,80	52,12	28,78	2.877,97	3.050,65
8	02.12.2025	2510	3.000	Feurigstraße	1902	0	0	42,65	20,32	3.048,07	3.068,39

Auswertung

Mittelwert angepasst. Kaufpreis	3.294,99	€/m² Wfl.
Standardabweichung S	643,54	
Variationskoeffizient V (= Standardabweichung / Mittelwert)	0,20	
untere Bandbreite, Mittelwert -20%	2.635,99	€/m² Wfl.
obere Bandbreite, Mittelwert +20%	3.953,99	€/m² Wfl.

Anhand des Variationskoeffizienten V ist die Qualität der herangezogenen Daten hinsichtlich ihrer Aussagefähigkeit ersichtlich. Dabei stellt der Variationskoeffizient der Stichprobe den Quotienten aus Standardabweichung S / arithmetischem Mittel (Mittelwert) dar. Je größer der Variationskoeffizient, desto stärker ist die Streuung und demnach inhomogener die Datenbasis. Ergebnisse mit einem Variationskoeffizienten > 0,4 sind demnach ungenau, gute Ergebnisse beginnen bei einem Variationskoeffizienten < 0,2.

Der Variationskoeffizient der angepassten Vergleichskaufpreise beträgt **0,20**. Die angepassten Vergleichspreise stellen sich noch leicht inhomogen dar, weshalb eine Extremwerte-Bereinigung („Ausreißer“) mittels einer **20 %-Abweichung (-20 % und +20 % vom Mittelwert)** durchgeführt wird. Die zu eliminierenden Kauffälle außerhalb der o.g. Bandbreite werden in der nachfolgenden tabellarischen Übersicht kursiv und durchgestrichen dargestellt, es ergibt sich:

Eigenschaften der einzelnen Kaufpreise

Nr.	Kaufdatum	BRW-Zone	BRW	Block	Straße	Bauj.	Lage im Geb.	WF-NF [m²]	angepass. Kaufpreis je m²/ Wfl. [€]
1	16.01.2023	2492	4.200	17210	KREUZBERGSTR.	1898	EG	69,00	2.269,57
2	18.01.2023	2492	4.200	17212	EYLAUER STR.	1905	EG	47,10	3.287,89
3	29.08.2023	2510	4.200	57184	FEURIGSTR.	1906	EG	49,60	2.916,67
4	09.10.2023	2492	4.200	17152	OBENTRAUTSTR.	1900	EG	62,21	4.395,11
5	22.05.2024	2492	3.000	17212	EYLAUER STR.	1905	EG	47,10	3.489,03
6	09.01.2025	2510	3.000	54180	Feurigstraße	1902	EG	52,40	3.882,63
7	12.11.2025	2492	3.000	17212	Monumentenstr.	1905	EG	52,12	3.050,65
8	02.12.2025	2510	3.000	54180	Feurigstraße	1902	EG	42,65	3.068,39

Auswertung

Mittelwert angepasst. Kaufpreis	3.282,54	€/m² Wfl.
Standardabweichung S	356,73	
Variationskoeffizient V (= Standardabweichung / Mittelwert)	0,11	

Die angepassten Vergleichspreise stellen sich nach den einzelnen, weiter oben detailliert dargestellten Anpassungen für die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts homogen dar. Auch die statistische Kenngröße des Variationskoeffizienten, die das relative Streuungsmaß darstellt, ist mit einem Kennwert von **0,11** als gut bis sehr gut einzuschätzen, weshalb eine weitere Extremwerte-Bereinigung („Ausreißer“) nicht indiziert ist und die o.g. Vergleichskauffälle verwendbar sind.

Weitere Anpassungen der Vergleichskaufpreise sind an dieser Stelle nicht mehr erforderlich. Nach erfolgten Anpassungen beträgt der vorläufige Vergleichswert **3.282,54 €/m² Wfl.**

6.4 Berechnung des Vergleichswerts

Der Vergleichswert des Bewertungsobjekts berechnet sich aus dem ermittelten vorläufigen Vergleichswert und der Wohnfläche des Bewertungsobjekts wie folgt:

Vergleichswertermittlung		
	vorläufiger Vergleichswert	3.282,54 €/m² Wfl.
x	Wfl. des Bewertungsobjekts, ca.	58,29 m²
=	Vergleichswert	191.339,26 €
=	Vergleichswert gerundet	191.000,00 €

Der ermittelte Vergleichswert des Bewertungsobjekts beträgt gerundet 191.000,00 Euro.

6.5 Verkehrswert

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der aktuell gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung. Den Verkehrswert nach § 194 BauGB ermittelt der SV für den Bewertungsgegenstand über das Vergleichswertverfahren.

Aufgrund des Sachverhalts, dass der Bewertungsgegenstand nicht zur Besichtigung zugänglich war, liegen insbesondere über Zustand, Ausstattung und Ausbau sowie konkrete Wohnfläche der Wohnung keine Kenntnisse vor. Sachverständig wird daher ein entsprechender Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 15,0 Prozent vorgenommen, so dass sich ein Verkehrswert in Höhe von rd. 191.000,00 Euro $\cdot$ 15,0 % = 162.350,00 Euro und gerundet 162.000,00 Euro errechnet. Nunmehr ergibt sich für den Bewertungsgegenstand

174/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Hochkirchstraße 6, Bautzener Platz 2 in 10829 Berlin verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16

bezogen auf den **Wertermittlungsstichtag 16.01.2026** unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren und unter Bezugnahme auf den ermittelten Vergleichswert ein gerundeter

Verkehrswert von 162.000,00 €.

Der Verkehrswert entspricht ca. 2.779,00 €/m² Wohnfläche (bei einer angenommenen Wohnfläche von 58,29 m², s. Darstellungen in den Abschnitten 2, 3 und 4 des vorliegenden Gutachtens). Der Wert in Höhe von 2.779,00 €/m² Wfl. des Bewertungsobjekts befindet sich innerhalb der Eingangs-Bandbreite der Vergleichskauffälle (s. Abschnitt 6).

Der ermittelte Vergleichswert des Bewertungsobjekts beträgt gerundet 191.000,00 Euro bzw. ca. 3.277,00 €/m² Wohnfläche (bei einer angenommenen Wohnfläche von 58,29 m²; s. auch Vergleichswertermittlung in Abschnitt 6). Der Wert von 3.277,00 €/m² Wfl. lässt sich plausibilisieren anhand der Publikation „Immobilienmarkt 2024/2025“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin. O.g. Publikation enthält auf S. 61 eine Darstellung des örtlichen GAA zum „Durchschnittlichen Preisniveau in €/m² Wohnfläche für Eigentumswohnen“ und weist für das Jahr 2024 für den „Altbezirk Schöneberg“ eine Spanne von 3.027 bis 7.602 €/m² Wfl. aus. Der o.g. Wert von 3.277,00 €/m² Wfl. liegt innerhalb dieser Spanne. Die Daten aus dem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Berliner Gutachterausschusses stützen die Verkehrswertermittlung. Der o.g. Verkehrswert wird als plausibel erachtet.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen erstellt. Es ist für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten sowie für unrichtige oder unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen ist ausgeschlossen.

Berlin, 18.02.2026

der Sachverständige

Arne Reinbold (M.A.)

digitales Exemplar ohne Unterschrift und Stempel

7. Beantwortung der Fragen des Gerichts

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht. Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- b) Daten zum Mieter/Pächter: es gab keine Hinweise auf eine Vermietung/Verpachtung.
- c) Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG: Nach Auskunft des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg liegt keine Wohnpreisbindung vor.
- d) Das Vorhandensein eines Gewerbebetriebes konnte nicht festgestellt werden.
- e) Das Vorhandensein von Maschinen und Betriebseinrichtungen konnte nicht festgestellt werden.
- f) Ein Energieausweis ist vorhanden.

8. Literaturangaben und Rechtsgrundlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden einschlägige, frei zugängliche Informationsquellen, u.a. die Angaben des örtlichen GAA sowie entsprechende Fachliteratur verwendet, u.a.:

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 9., aktualisierte Auflage, Reguvis (Reguvis Fachmedien GmbH), Köln, 2020

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 10., vollständig überarbeitete Auflage, Reguvis (Reguvis Fachmedien GmbH), Köln, 2023

Bischoff, Bernhard: ImmoWertV 2021; 1. Auflage, Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co. KG, Kulmbach, 2021

Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag, Neuwied, 2.10.2015

Renner, U., Sohni, M.: Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien; 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 1.7.2012

Neufert, Ernst (Begründer), weitergeführt von Prof. Kister, Johannes: Neufert Bauentwurfslehre; 43. Auflage, Edition 2022, Springer Vieweg Verlag / Springer Fachmedien, Wiesbaden, 1.10.2021

Ahnert, Rudolf und Krause, Karl Heinz: Typische Baukonstruktionen von 1860 bis 1960 zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz, Band 1-3; unveränderter Nachdruck der 7., durchgesehen und korrigierten Auflage, Beuth Verlag GmbH Berlin – Wien – Zürich, 2014

Immobilien Almanach 01, 1. Auflage, Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2018/2019

Salden, George: Das Praxisbuch zur Dynamischen Methode; 1. Auflage; Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg, Mai 2021

Immobilien – eine eigene Welt; 1. Auflage, Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2019

Heix, Gerhard: Wohnflächenberechnung; 5. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 2019

Ertl, R., Egenhofer, M., Hergenröder, M., Strunck, T.: Typische Bauschäden im Bild; 3. Auflage, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, Köln, 2019

Unglaube, Daniela.: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung; 2. aktualisierte und erweiterte Auflage, Reguvis (Reguvis Fachmedien GmbH), Köln, 2024

Schmitz, H., Krings, E., Dahlhaus, U., Meisel, U.: Baukosten 2024/25; Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 25. neu bearbeitete Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 2024

Rechtsgrundlagen und weitere Grundlagen der Wertermittlung (soweit zutreffend – jeweils aktuelle bzw. relevante Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Baunutzungsverordnung BauNVO

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, ggf. ImmoWertV 2010)

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-
Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

DIN 277-1:2005-02

Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

AKS Online Benutzerhandbuch: Auszug zur verwendeten Syntax

Syntax	Taste(n)	Abfrage nach	Eingabebeispiele
NULL	Texteingabe mit Großbuchstaben	Leerfeld Das Merkmal darf nicht belegt sein.	NULL
x:y	Doppelpunkt	Beidseitiges Wertintervall Der Wert muss zwischen x und y liegen, wobei x und y mit einbezogen sind.	100:450
x:	Doppelpunkt	Einseitiges Wertintervall Der Wert muss größer oder gleich x sein.	100:
:y	Doppelpunkt	Einseitiges Wertintervall Der Wert muss kleiner oder gleich y sein.	:450
x;y	Semikolon	ODER-Verknüpfung	2;5;6;7

9. Anlagen

Digitales Exemplar (gem. Vorgaben PDF-Ausfertigung ohne Anlagen).