

Dipl.-Ing. Steffen Bachmann

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung und Mieten von bebauten und
unbebauten Grundstücken
- IHK zu Berlin -

Buchwaldzeile 58
14089 Berlin-Gatow

Telefon 030 - 362 33 90
Fax 030 - 361 09 70

Gutachten Nr. 11197/25

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum
Laubacher Straße 8
- Wohnung Nr. 13 nebst Keller Nr. 13 -
in 14197 Berlin-Friedenau

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 20. Mai 2025

Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg
Aktenzeichen: 76 K 89/24

Ortsbesichtigungen: Dienstag, den 20. Mai 2025
Dienstag, den 10. Juni 2025

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 905,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 23 / 1.000
Sondernutzungsrecht (SNR): nein
Wohn-/Nutzfläche: 35,05 m² (siehe Seite 8, 17 im Gutachten)
Baujahr: um 1912
Denkmalschutz: nein (siehe Seite 8 im Gutachten)
Wohnungslage: Laubacher Straße 8, Seitenflügel,
2. Obergeschoss links (postal)
Räume: 1 Zimmer, Balkon, Flur, Bad, Küche
Verfügbarkeit: vermietet, siehe auch Seite 8, 9 im Gutachten
Nutzung: Wohnen
Zustand Gebäude: durchschnittlich/gut
Zustand Wohnung: durchschnittlich/gut
Besonderheiten: -
Summe Wohngeld: 207,25 € warm

Eckdaten:

Wohnfläche	Miete (M) in € warm	Miete in € nettokalt	Miete in €/m ² nettokalt	Wohngeld € mtl. warm (ab 1.1.2025)	Wohngeld €/m ² mtl.
35,05	524,00	420,00	11,98	207,25	5,91

Verkehrswert/Marktwert:

142.000,00 €

PDF-Ausfertigung
14089 Berlin-Gatow
27. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Grundbuch, 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.....		19
5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.		19
5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte.....		21
5.3. Zusammenfassende Feststellung.....		30
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		30
5.5. Nutzwertanalyse.....		32
6. Verkehrswert.....		37
7. Erklärung des Sachverständigen.....		38
Literaturangaben und Anhang.....		39 ff.

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 76 K des Amtsgerichts Schöneberg vom 29. April 2025 wurde der Unterzeichnete in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Wohnungseigentum

Laubacher Straße 8
- Wohnung Nr. 13 nebst Keller Nr. 13 -
in 14197 Berlin-Friedenau

zu erstellen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum (WE) liegt im Haus Laubacher Straße 8, Seitenflügel, 2. Obergeschoss links (postal), ist vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein viergeschossiges Altbauwohnhaus zzgl. ausgebauten Dachgeschoss, das ca. 1912 errichtet wurde. Das Dachgeschoss wurde ca. 1985 / 1999 ausgebaut.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 76 K 89/24 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **20. Mai 2025**.

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

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

Zur Vorbereitung des Gutachtens setzte der Unterzeichnete für den 20. Mai 2025 und für den 10. Juni 2025 jeweils eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 08. Mai bzw. 21. Mai 2025 informiert.

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

² § 194 BauGB Verkehrswert

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

An den Ortsterminen waren anwesend:

20. Mai 2025:

- Vertretung von der WEG-Verwaltung
- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger

10. Juni 2025:

- die Mieterin
- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger

An den Terminen war eine Besichtigung des Wohnungseigentums Nr. 13, des Grundstückes und des Hauseinganges sowie des Kellergangs möglich. Das Dach konnte nicht besichtigt werden. Wertbeeinflussende Ausstattungsbelange richten sich hier nach sachverständigen Erfahrungssätzen anhand der Außenbesichtigung sowie den eingeholten Informationen aus der Bauakte.

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

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 letzten Eigentümerversammlungen aus 2022 - 2024
- Wirtschaftsplan 2025
- Energieausweis
- weitere Grundstücksinformationen

Beim Bauaufsichtsamt Tempelhof-Schöneberg konnten am 22. Mai 2025 die Bauakten ausgewertet werden.

Die dem Gutachten anliegende Bauzeichnungen wurden hieraus bzw. aus der Grundakte als Kopie beschafft.

Die Grundakte wurde über den Justizboten eingesehen. 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.³

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

³Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand Juni 2025

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:

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Grundbuch, Teilungserklärung

Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 27. Dezember 2024 beim Amtsgericht Schöneberg im Wohnungsgrundbuch von Friedenau unter Blatt 6800 eingetragen.

Es handelt sich um den 23 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Laubacher Straße 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung mit Keller.

Katastermäßig liegt das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Friedenau, Flur 1 auf folgendem Flurstück:

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
3417/106	bebauter Hofraum Laubacher Straße 8	905,00
Summe		905,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **905,00 m².**

In der Ersten Abteilung des Wohnungsgrundbuches ist unter der lfd. Nr. 2 der Eigentümer eingetragen.

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

- lfd. Nr. 1: Baubeschränkung (Giebelgemeinschaft) zu Gunsten Blatt 1137
- lfd. Nr. 3: Anordnung der Zwangsversteigerung

Vorstehende Eintragung bleibt im vorliegenden Bewertungsfall (Zwangsversteigerung) und wegen Geringfügigkeit unberücksichtigt.

Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligungen:

In der Teilungserklärung vom 09. Oktober 1998 (UR-Rolle 387/98) und vom 18. Januar 1999 (UR-Rolle 7/99) wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG⁴
- in der Teilungserklärung wird unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung unter Bezugnahme auf die dazugehörigen Aufteilungspläne und dortigen Nummerierungen in der Weise geteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil (MEA) das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist.
- in der TE sind angegeben und geregelt (§ 2) :
 - die lfd. Nr. der Wohnung im Aufteilungsplan
 - der MEA in 1.000-stel
 - die Lage im Haus, Gebäudeteil und Geschoss
 - die Zuordnung des Kellerraumes zum Sondereigentum
- die Bestandteile des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind geregelt (Gemeinschaftsordnung)
- Aufteilung lt. TE in 20 Wohnungseigentume sowie einem Teileigentum (ursprünglich) nicht zu Wohnzwecken gedachtes Teileigentum im Dach, später Umwandlungen zu einer Wohnung im Dachgeschoss
- die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden, - eine anderweitige, nicht störende Nutzung (Gewerbe oder Beruf) ist zulässig

2. 2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

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

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

⁵ FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 05. Januar 2024 (ABl. S. 5)

Zudem liegt das Grundstück im Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfes 7 - 37 Bb mit Aufstellungsbeschluss vom 22. September 2009, der für die Art der baulichen Nutzung eine Umstellung auf die BauNVO 1990 vorsieht.

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

§ 4. Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet

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

Soziale Stadt (Quartiersmanagementgebiet)

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Quartiersmanagementgebietes.

Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis befinden sich lt. Auskunft des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, Frau Winckler, 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 Laubacher Straße ist eine voll ausgebaute Straße, so dass nachfolgend davon ausgegangen wird, dass die Straße im Sinne der §§ 123 ff BauGB und der §§ 15 ff des Erschließungsbeitragsgesetzes⁶ aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen ist und l

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

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 Denkmalbereiches). In der näheren Umgebung - hier das westliche Nachbargrundstück - 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 Laubacher Straße 8 ist mit einem unterkellerten, fünfgeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude besteht aus einem Vorderhaus und einem Seitenflügel. Das Kellergeschoss dient überwiegend zu Lagerzwecken und der Haustechnik (Mieterkeller, Heizung).

Anhand der Unterlagen aus der Bauakte ergibt sich als Baujahr ca. 1912 für den Altbau und Dachgeschossausbau 1985 bzw. 1999. Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte erstmals 1998 und wurde 1999 fortgeschrieben. Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist grundsätzlich durchschnittlich/gut. Die Bausubstanz ist solide. Notwendige laufende Instandhaltungsarbeiten wurden bzw. werden durchgeführt.

Die betreffende Wohnung Nr. 13 nebst Keller Nr. 13 liegt im Haus Laubacher Straße 8, Seitenflügel, 2. Obergeschoss links (postal) und weist lt. Angaben in der Teilungserklärung (Aufteilungsplan) eine Fläche von 35,05 m² auf. Der Balkon wurde zur Hälfte angerechnet.

Es stehen gemäß Aufteilungsplan 1 Zimmer, Balkon, Flur, Bad, Küche zur Verfügung.

Zudem gehört ein Kellerverschlag zur Wohnung.

Die Wohnung ist bewertungsrelevant vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt.

Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Miete, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld / Miete WE 13

Wohnfläche	Miete (M) in € warm	Miete in € nettokalt	Miete in €/m ² nettokalt	Wohngeld € mtl. warm (ab 1.1.2024)	Wohngeld €/m ² mtl.
35,05	524,00	420,00	11,98	207,25	5,91

Tab. 2

Das Wohngeld liegt im durchschnittlichen Rahmen. Lt. WEG-Verwaltung bestehen aktuell Wohngeldrückstände in Höhe von ca. 4.633 €.

Zur Miete siehe Punkt 5.4. im Gutachten.

Erhaltungsrücklage:

Die angesammelte Instandhaltungsrücklage beträgt aktuell ca. 97.000 € lt. aktueller Auskunft der WEG-Verwaltung für das gesamte Grundstück.

Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt pro Jahr gemäß Wirtschaftsplan 2025 25.000 € für das Gesamtgrundstück.

WEG-Protokolle und Sonderumlagen:

Gemäß Niederschriften über die letzten Eigentümerversammlungen ergeben sich laufende Maßnahmen, die zunächst grundsätzlich von der Rücklage gedeckt sind. So wurde 2022 beschlossen, das Mauerwerk in den Hauseingängen trocken zu legen, was vor der Treppenhaussanierung erforderlich war.

Nach der Sanierung des Hauseinganges im Vorderhaus wurde 2023 beschlossen, auch das Treppenhaus im Seitenflügel zu renovieren.

2024 erfolgte der Beschluss zur Sanierung der Heiztechnik und den Einbau eines neuen Wärmetauschers und die Erneuerung der Trinkwarmwasserspeicher. Hierzu war auch eine Sonderumlage erforderlich. Zudem wurde das Flachdach saniert.

2. 4. Bewertungsverfahren

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

- Vergleichswertverfahren⁷,
- Ertragswertverfahren⁸,
- Sachwertverfahren⁹

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

⁷ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁸ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

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.

Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

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.

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:

Laubacher Straße 8 in 14197 Berlin,
Bezirk: Tempelhof-Schöneberg,
Ortsteil: Friedenau

Baublock:

Schwalbacher Straße, Rheingaustraße, Hertelstraße und
Laubacher Straße

das Grundstück liegt an der östlichen Straßenseite, nahe
der Ecksituation zur Hertelstraße

Straße:

innerörtliche Verbindungsstraße, zweispurig ausgebaut,
Asphaltbelag, abschnittsweise Tempo 30,0 km/h, die
Straße wird von Baumbewuchs gesäumt;

Parkmöglichkeiten:

im Straßenraum längs zu den Straßenseiten vorhanden
(ohne Gebühr), stark frequentiert;

Fußweg:

vorhanden

Radweg:

nicht vorhanden

Straßenbeleuchtung:

vorhanden

Verkehrsaufkommen/
Immissionen:

straßenseitig hoch; es besteht hier ein störendes Immissionsniveau;

hofseitig - und somit wohnungsbezogen - ruhige Wohnsituation;

die Strategische Lärmkarte Gesamtlärminde¹¹
(Tag-Abend-Nacht-Lärminde) Summe Verkehr 2017
zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich
störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden
hier **straßenseitig 65 - bis 70 db(A) ausgewiesen, -
hofseitig überwiegend < 50 db (A),**

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 fünfgeschossige Wohnhäuser, in
geschlossener Bauweise als sanierte Altbauten / Wieder-
aufbauten und Neubauten,

es handelt sich um eine gepflegte Wohngegend,

unmittelbar nordwestlich des Baublocks befindet sich die
St. Marien Kirche

Einkaufsmöglichkeiten:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und vereinzelte Fachge-
schäfte sind gut fußläufig erreichbar und befinden sich im
näheren Wohnumfeld

öffentlicher Personen-
nahverkehr:

U-Bahnhof Rüdesheimer Platz der Linie 3 ca. 700 m
entfernt; U 9 Friedrich-Wilhelm-Platz ca. 750 m entfernt;
Buslinien 101 und 248 auf dem Südwestkorso, ca. 400 m
entfernt

Individualverkehr:

gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz,
Autobahnanschlussstelle Detmolder Straße ca. 1,20 km
entfernt

¹¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand Juni 2025

Entfernung zum
Brandenburger Tor:

ca. 8,0 km (Straße)

Entfernung zum
Breitscheidplatz:

ca. 4,5 km (Straße)

öffentliche Grünzonen:

erhöhter innerstädtischer Grünanteil, mehrere begrünte Plätze im näheren Umfeld (Rüdesheimer Platz, Ludwig-Barnay-Platz, Erlenbusch), (gemeinschaftliche) Garten-
nutzung auf dem gestalteten Innenhof möglich (Wiese, Sitzgelegenheit)

Schule/Kita:

Schulen und Kita u.a. an der Schwalbacher Straße, ca. 250 m entfernt

demographische Angaben¹²:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
251 - 350 (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
Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil

Tab. 3

Beurteilung Lagequalität:

zentrale und gefragte, wohnungsbezogen ruhige innerstädtische Berliner Wohngegend mit guter Infrastruktur; stadträumlich ist eine Einstufung in "gute Wohnlage" vorzunehmen

¹² - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand Juni 2025

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke
2021-2040, <http://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdate/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040/>
Stand Dezember 2022

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

ROHBAU

=====

Gebäudeart:

Altbau-Mehrfamilienwohnhaus

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus (MFH) mit 21 Wohnungen

Baujahr:

Altbau: ca. 1912

Dachgeschoss: ca. 1985/1999

Bauweise:

geschlossen

Gebäudegliederung:

Vorderhaus, Seitenflügel

Konstruktion:

Mauerwerksbauweise, tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk, nach Erfahrungssätzen ca. 25,0 cm - 64,0 cm dick (für den Altbau), Trennwände aus Mauerwerk oder als Plattenwände ca. 6,0 cm bis 14,0 cm dick;

im Keller punktuell (aufsteigende) Feuchte und Putzschäden erkennbar

Fassade:

straßenseitig dekorative Stuckfassade mit Erker und seitlichen Balkonen; schmuckvoll gestaltet mit Stukkaturen,

auch am Seitenflügel und rückseitig am Hofgebäude sind Balkone angebaut;

hofseitig helle Putzfassade, Sockelzone abgesetzt;

an der Hoffassade im Bereich des Innenhofes ist punktuell ein Reparaturanbau feststellbar,

Decken:

gemäß Bauakte und Besichtigung vor Ort:
überwiegend Holzbalkendecken

Dach:

augenscheinlich Berliner Dach in zimmermannsmäßiger Konstruktion, ca. ab 1985 teils zu Wohnzwecken ausgebaut,

lt. Besichtigung vor Ort auf den Schrägen Eindeckung mit Ziegeln, sonst bituminöse Dachbahnen o.ä. auf den Plateaus;

es sind Dachterrassen und Dachschrägenfenster in die Dachfläche eingesetzt worden,

Gebäudetechnik:

Klingel- und Gegensprechanlage

Gebäudeausstattung:

Briefkastenanlage,

Erschließung:

zwei zentrale Hauseingänge (Vorderhaus und Seitenflügel), beide Hauseingänge sind über gepflegte Vorgärten erreichbar und liegen auf Niveau Tiefparterre und führen zu den jeweiligen Treppenhäusern,

Vorderhaus:

breite, mehrflügelige Haustür aus Holz mit Glasausschnitten;

bauzeittypisch-gediegen gestalteter Hauseingang, Stukaturen, Spiegel, Skulptur, zweifarbiger Fliesenfußboden, gepflegter Zustand;

Zugang zum Innenhof, Innenhof gepflastert;

Seitenflügel:

mehrflügelige Haustür aus Holz mit Glasausschnitten;

bauzeittypisch-gediegen gestalteter Hauseingang, Gesimbänder, Spiegel, zweifarbiger Fliesenfußboden, gepflegter Zustand;

Treppenhäuser:

mit Holzstufen und Teppichläufern belegt; Holzgeländer, Wandanstriche, Einfachverglasung, teils mit Bleiverglasungen; überwiegend als Zwei- und Dreispänner vorhanden;

grundsätzlich in der Gesamtschau gepflegt, punktuell ist ein Renovierungsrückstau feststellbar,

Barrierefreiheit:	nein
Geschosse:	Keller, Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss, ausgebauter Dachgeschoss
Geschossflächenzahl (GFZ):	rd. 2,65 (Geschossfläche / Grundstücksgröße) - lt. Bauakte nach DG-Ausbau -
Außenanlagen:	kleiner, angelegter und grundsätzlich gepflegter Innenhof, begrünt, Wege mit Kleinpflasterung versehen, Fahrradständer, Standort Mülltonnen eingehaust und sichtgeschützt die Treppenanlagen zu den Hauseingängen und die seitlichen Abfangungen sind aus Klinkern erstellt; der Vorgarten ist zum Gehweg hin teils eingezäunt bzw. mit Heckenbewuchs versehen
Baugrund:	grundsätzlich normal tragfähiger Baugrund
Grundstückstopografie:	grundsätzlich eben auf Straßenniveau
Versorgungsleitungen:	Strom, Wasser, Kabelanschluss und Kanalisation sind dem Vernehmen nach entlang der Straßen 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)

Lage:

Laubacher Straße 8, Seitenflügel,
2. Obergeschoss links (postal)

Wohnfläche:

lt. Aufteilungsplan: 35,05 m²

Die Wohn- und Nutzfläche wurde gemäß Angabe in der TE 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. 3,27 m;

Art der Räume:

lt. Aufteilungsplan / Grundriss:

1 Zimmer, Balkon, Flur, Bad, Küche

Grundriss:

Bauzeitgemäß-funktionell,

- Küche mit Fenster
- Bad mit Fenster
- eine Querlüftung ist möglich
- das Bad ist beengt
- der Balkon ist gut nutzbar
mit ca. 2,19 m x 1,07 m

- siehe Grundriss im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

bedingt durch die Lage im 2. Obergeschoss im (zum Nachbarn offenen) Seitenflügel sowie den ausreichend großen Verglasungen und der Nord-/Westausrichtung ist die Belichtung und Besonnung ausreichend

Aussicht:

durchschnittlich/normal

WOHN-/AUFENTHALTSRÄUME

Raumgliederung:	Einzelräume, siehe Grundrissplan
Fußboden:	Dielen, abgezogen
Wände:	Anstriche/Tapezierung
Decken:	Anstriche/Tapezierung
Fenster:	Kastendoppelfenster, bauzeitgemäß, Reparaturrückstau
Türen:	Holzzargen, Füllungstüren
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig

SANITÄRTRAKT

Raumgliederung:	Bad, beengt
Fußboden:	Fliesen
Wände:	hell gefliest, 2,0 m hoch, mit Bordüre
Decken:	Anstriche
Fenster:	Holzfenster, oberhalb Kammer
Türen:	Holzzarge, Füllungstür
Sanitäröbekte:	Einbaudusche, Waschbecken, WC mit Druckspüler
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig, wirtschaftlich überaltert

KÜCHE

Raumgliederung:	Einzelraum mit Fenster und Kammer
Fußboden:	PVC o.ä.
Wände:	teils gefliest, sonst Anstriche
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung, Fenstertür zum Balkon
Türen:	Holzzarge, ohne Tür
Objekte:	4-Platten-Elektroherd, Spülbecken
Beurteilung/Qualität:	einfach-zweckmäßig

INSTALLATIONEN

Heizung:	lt. Energieausweis : Nah-/Fernwärme, Anlagentechnik aus 2005, lt. WEG-Protokoll: ab 2024 saniert
Warmwasser:	zentral
Strom:	gebrauchsfähiger Alzustand, Unterverteilung erneuert
Wasseruhr:	vorhanden
Sonstiges:	-

ENERGIEAUSWEIS

vom 26. Juni 2017

Bedarfsausweis:	nicht vorhanden
Verbrauchsausweis:	vorhanden Energieverbrauchskennwert 87,00 kwh/(m ² x a) mit Warmwasserzuschlag, gute Effizienz

ZUSAMMENFASSUNG

=====

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um eine solide Bausubstanz, die sich in einem grundsätzlich baualtersgerecht durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet. Die Wohnung ist einfach-zweckmäßig gestaltet im durchschnittlichen Zustand,

Sanierungskosten, Reparaturanstau

- siehe zuvor; sonst Punkt 5.4 im Gutachten -

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

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

5. Vergleichswertverfahren

Die nachfolgenden Ermittlungen basieren auf den Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin in Verbindung mit einer aggregierten Abfrage für 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 2023/2024) ¹³ weist für für bezugsfreie Eigentumswohnungen in Altbauten der Baujahre bis 1919 folgende Preisspanne aus:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
City	<i>vermietet</i>	2023 (2022)	Minimum	2.869,00 (3.116,00)
			Maximum	6.249,00 (6.356,00)
			Mittelwert	4.537,00 (4.692,00)

Tab. 4

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

¹³ veröffentlicht im August 2024

diesem Zeitpunkt sind auch vermehrt Preisrückgänge zu verzeichnen, 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 2023 (2022):

Lage	Kauffälle 2023	durchschn. Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
Schöneberg	488,00	Minimum	2.986,00 (3.061,00)
		Maximum	7.459,00 (8.757,00)
		Mittelwert	5.200,00 (5.636,00)

Tab. 5

weitere Plausibilisierung:

CBRE BerlinHyp WohnmarktReport 2025

Angebots-Kaufpreise ETW für das Jahr 2024:

Tempelhof-Schöneberg, 3.032 Fälle:

mittleres Marktsegment: 3.532 €/m² bis 8.867 €/m²

Mittelwert (Median, alle Marktsegmente): 5.430 €/m²

Trend: Steigend

Änderung zu 2023 (Mittelwert): + 4,9 %

RDM-Preisspiegel

Der RDM-Preisspiegel zum 01.01.2025 weist für Eigentumswohnungen aus dem Bestand folgende Preise aus (Berlin-Schöneberg)

Baujahre bis 1918

einfacher Wohnwert: 3.100,00 €/m²

mittlerer Wohnwert: 3.800,00 €/m²

guter Wohnwert: 4.700,00 €/m²

sehr guter Wohnwert: 6.000,00 €/m²

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 m² große 3- bis 4-Zimmerwohnungen beziehen. Markteinflüsse - wie u.a. Geschosslage im Haus - können nicht beachtet werden. Die gegenwärtige Marktlage ist gekennzeichnet durch eine ausgeglichene Angebot- und Nachfragesituation und einer Vermarktungsdauer von 3-6 Monaten bei gleichbleibender Preistendenz.

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 01.01.2023 bis 20.05.2025
Bezirk:	Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf
Ortsteil:	Schöneberg, Friedenau, Wilmersdorf
stadträumliche Wohnlage SW:	gute (7) und mittlere (5) Wohnlagen
typische GFZ:	2,0 bis 2,5
schlechter Zustand Wohnanlage	nein
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Anzahl der Räume:	1
Geschosslage:	nur Obergeschoss
Verfügbarkeit:	vermietet
Baujahr:	1870 bis 1919
Balkon/Loggia/Wintergarten oder Terrasse (BLT) bzw.	
Grundstücksanteil:	wird berücksichtigt
Garage/Stellplatz:	wird berücksichtigt
weitere Abkürzungen:	
BRW:	Bodenrichtwert in €/m ²
GFZ:	Geschossflächenzahl (je höher die GFZ, dann i.d.R. höherer BRW)
Lg:	Lage im Geschoss
Aufzug:	Au, bei 1 vorhanden

Auswertung:

Fallzahl:	18
Auswahl:	18

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

Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 18 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

Alle Objekte wurden einer Außenbesichtigung unterzogen.

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	BRW	SW	BLT	Au	Kaufpreis in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €
1	Fechnerstraße	20.02.2023	4700	7	nein		3.902,00	41,00	160.000,00
2	GLEDITSCHSTR.	12.05.2023	4200	5	ja		4.896,00	39,83	195.000,00
3	Nassauische Straße	31.05.2023	4700	7	nein		3.407,00	74,85	255.000,00
4	GRUNEWALDSTR.	07.06.2023	5000	7	nein	1	3.624,00	39,46	143.000,00
5	BERLINER STR.	27.06.2023	4700	7	nein		3.982,00	37,17	148.000,00
6	SIGMARINGER STR.	29.06.2023	4700	7	nein		3.440,00	36,34	125.000,00
7	VORBERGSTR.	29.06.2023	4200	5	nein		3.364,00	59,45	200.000,00
8	FREGISTR.	27.07.2023	4200	7	ja	1	4.019,00	49,76	200.000,00
9	Nassauische Straße	12.10.2023	4700	7	nein		3.384,00	72,39	245.000,00
10	Hauptstr.	07.03.2024	3400	7	nein		3.910,00	42,20	165.000,00
11	GOLTZSTR.	01.07.2024	3800	7	nein		3.513,00	40,91	143.700,00
12	KOBURGER STR.	28.08.2024	3000	5	nein		3.723,00	30,89	115.000,00
13	Badensche Straße	05.09.2024	3800	7	nein		4.151,00	37,00	153.600,00
14	GASTEINER STR.	08.10.2024	3800	7	ja		5.768,00	48,20	278.000,00
15	MEININGER STR.	15.10.2024	3000	5	nein		3.217,00	27,98	90.000,00
16	HOLSTEINISCHE STR.	11.12.2024	3800	7	nein		3.580,00	43,30	155.000,00
17	Badensche Straße	30.12.2024	3800	7	nein		3.919,00	37,00	145.000,00
18	Großgörschenstraße	08.01.2025	3000	5	nein		4.569,00	32,83	150.000,00

Tab. 6

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. 7: Mieterkauf

Korrekturen:

- lfd. Nr. 1 Kaufpreis wurde bereinigt um - 16.400 € Anteil für Inventar

- lfd. Nr. 4 Kaufpreis wurde bereinigt um - 2.000 € Anteil für Inventar

- lfd. Nr. 11 Kaufpreis wurde bereinigt um - 7.300 € Anteil für Inventar

- lfd. Nr. 14 Kaufpreis wurde bereinigt um - 3.420 € Anteil für Inventar

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

- bauzeittypische Altbauten bis 1910
- die WE verfügen überwiegend über Bad, Küche, teils Balkon und überwiegend auch über Keller
- Veräußerer: 16 x private Personen, 2 x juristische Personen,
- Erwerber: 16 x private Personen, 2 x juristische Person

Somit verbleibt:

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	BRW	SW	BLT	Au	Kaufpreis in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €
1	Fechnerstraße	20.02.2023	4700	7	nein		3.902,00	41,00	160.000,00
2	GLEDITSCHSTR.	12.05.2023	4200	5	ja		4.896,00	39,83	195.000,00
3	Nassauische Straße	31.05.2023	4700	7	nein		3.407,00	74,85	255.000,00
4	GRUNEWALDSTR.	07.06.2023	5000	7	nein	1	3.624,00	39,46	143.000,00
5	BERLINER STR.	27.06.2023	4700	7	nein		3.982,00	37,17	148.000,00
6	SIGMARINGER STR.	29.06.2023	4700	7	nein		3.440,00	36,34	125.000,00
8	FREGISTR.	27.07.2023	4200	7	ja	1	4.019,00	49,76	200.000,00
9	Nassauische Straße	12.10.2023	4700	7	nein		3.384,00	72,39	245.000,00
10	Hauptstr.	07.03.2024	3400	7	nein		3.910,00	42,20	165.000,00
11	GOLTZSTR.	01.07.2024	3800	7	nein		3.513,00	40,91	143.700,00
12	KOBURGER STR.	28.08.2024	3000	5	nein		3.723,00	30,89	115.000,00
13	Badensche Straße	05.09.2024	3800	7	nein		4.151,00	37,00	153.600,00
14	GASTEINER STR.	08.10.2024	3800	7	ja		5.768,00	48,20	278.000,00
15	MEININGER STR.	15.10.2024	3000	5	nein		3.217,00	27,98	90.000,00
16	HOLSTEINISCHE STR.	11.12.2024	3800	7	nein		3.580,00	43,30	155.000,00
17	Badensche Straße	30.12.2024	3800	7	nein		3.919,00	37,00	145.000,00
18	Großgörschenstraße	08.01.2025	3000	5	nein		4.569,00	32,83	150.000,00

Tab. 7

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. 7: 17 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 7 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind bzw. es sonst zu einer Marktverzerrung kommen würde.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) ¹⁴

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

3.400,00 €/m² .

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

Eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestätigte, dass in den letzten Jahren der Bodenwert stabil (hoch) blieb aber ab 2023 pro Jahr um ca. 16 % bzw. 19 % (!) zurück ging. Von 2024 bis 2025 gab es dann wieder keine Veränderung.

¹⁴Anmerkung ImmowertV21:

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

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

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

§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen

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

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

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

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

stadträumliche Wohnlage - SW -

Da ausschließlich Wohnlagen in den Ortsteilen Schöneberg, Friedenau und Wilmersdorf vorliegen, ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben.

Da auch mittlere Wohnlagen abgefragt worden sind und beim Bewertungsobjekt eine gute Wohnlage vorliegt, wird für die Vergleichspreise in mittlerer Wohnlage (lfd. Nr. 2, 12, 15 und 18) ein Zuschlag in Höhe von + 5 % angesetzt.

Balkon/Loggia - BLT -

Soweit Balkone/Loggien oder Dachterrassen gut nutzbar sind, ist grundsätzlich eine Wohnwerterhöhung zu Grunde zu legen. Dies betrifft sowohl eine Eigennutzung als auch eine positive Auswirkung auf eine Miethöhe bei Vermietung. Bis auf die lfd. Nr. 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 und 18 verfügen alle Wohnungen über einen Balkon oder Loggia bzw. Terrasse/Wintergarten. Da das Bewertungsobjekt ebenfalls über einen Balkon verfügt, wird bei den o.a. Wohnungen ohne Balkon etc. ein angemessener Zuschlag in Höhe von + 5,0 % vorgenommen.

Aufzug - Au -

Die Objekt lfd. Nr. 4 und 8 verfügen über einen Aufzug; das Bewertungsobjekt verfügt nicht über einen Aufzug, daher Abschlag hier mit - 5,0 %.

Ausstattung Sanitär - Sa -

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein übliches, zweckmäßiges Bad.

Das Objekte lfd. Nr. 16 verfügt über eine einfachere Ausstattung, da nur ein WC, kein Bad, vorhanden ist. Es wird für diesen Vergleichspreis ein Zuschlag in Höhe von 5,0 % angesetzt.

Dagegen ist das Objekte lfd. Nr. 14 besser ausgestattet, da ein zusätzliches Gäste-WC bzw. Duschbad vorhanden ist. Es wird für diese Vergleichspreise daher ein Abschlag in Höhe von 5,0 % angesetzt.

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 arithmetisches Mittel. Je größer der Wert, umso stärker ist die Streuung und folglich umso inhomogener die Datenbasis. Ergebnisse von $V > 0,4$ sind zu verwerfen, gute Ergebnisse liegen bei $V < 0,2$.

Sachverständig ist jedoch an dieser Stelle kritisch anzumerken, dass die statistischen Voraussetzungen der stochastischen (zufälligen) Verteilung bei einer Mietpreisermittlung oder einer Kaufpreisabfrage in der Regel nicht vorliegen. Es verbleibt somit eine statistische Unsicherheit. Darüber hinaus ist zu beachten, dass auf dem Immobilienmarkt häufig zu beobachten ist, dass für absolut Gleichwertiges Verschiedenes

gezahlt wird und die praktische Wertermittlung von Toleranzen bestimmt wird, die die Ermittlung von präzisen Ergebnissen deutlich erschwert. Folglich können bei der bestehenden Inhomogenität des Wohnungsmarkts keine zu hohen Anforderungen an statistisch komprimierte Zahlenreihen gestellt werden.

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

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

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

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

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m²	Objekt- anpassungen in %		Vergleichs- preis in €/m²
1	Fechnerstraße	3.902,00	BLT +5	5,00	4.097,10
2	GLEDITSCHSTR.	4.896,00	SW +5	5,00	5.140,80
3	Nassauische Straße	3.407,00	BLT +5	5,00	3.577,35
4	GRUNEWALDSTR.	3.624,00	BLT +5 Au - 5	0,00	3.624,00
5	BERLINER STR.	3.982,00	BLT +5	5,00	4.181,10
6	SIGMARINGER STR.	3.440,00	BLT +5	5,00	3.612,00
8	FREGESTR.	4.019,00	Au -5	-5,00	3.818,05
9	Nassauische Straße	3.384,00	BLT +5	5,00	3.553,20
10	Hauptstr.	3.910,00	BLT +5	5,00	4.105,50
11	GOLTZSTR.	3.513,00	BLT +5	5,00	3.688,65
12	KOBURGER STR.	3.723,00	BLT +5, SW +5	10,00	4.095,30
13	Badensche Straße	4.151,00	BLT +5	5,00	4.358,55
14	GASTEINER STR.	5.768,00	Sa -5	-5,00	5.479,60
15	MEININGER STR.	3.217,00	BLT +5, SW +5	10,00	3.538,70
16	HOLSTEINISCHE STR.	3.580,00	BLT +5, Sa +5	10,00	3.938,00
17	Badensche Straße	3.919,00	BLT +5	5,00	4.114,95
18	Großgörschenstraße	4.569,00	BLT +5 SW + 5	10,00	5.025,90
Auswertung					
Max.					5.479,60
Min.					3.538,70
Mittel		3.941,41			4.114,63
Standardabweichung S					588,47
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,14
2-fache S					1.176,94
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					5.291,57
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					2.937,69
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					5.349,02
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					2.880,24
Eliminierung Datensätze: - siehe Markierung					

Tab. 8

Es verbleibt eine Neuberechnung:

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m²	Objekt- anpassungen in %		Vergleichs- preis in €/m²
1	Fechnerstraße	3.902,00	BLT +5	5,00	4.097,10
2	GLEDITSCHSTR.	4.896,00	SW +5	5,00	5.140,80
3	Nassauische Straße	3.407,00	BLT +5	5,00	3.577,35
4	GRUNEWALDSTR.	3.624,00	BLT +5 Au - 5	0,00	3.624,00
5	BERLINER STR.	3.982,00	BLT +5	5,00	4.181,10
6	SIGMARINGER STR.	3.440,00	BLT +5	5,00	3.612,00
8	FREGESTR.	4.019,00	Au -5	-5,00	3.818,05
9	Nassauische Straße	3.384,00	BLT +5	5,00	3.553,20
10	Hauptstr.	3.910,00	BLT +5	5,00	4.105,50
11	GOLTZSTR.	3.513,00	BLT +5	5,00	3.688,65
12	KOBURGER STR.	3.723,00	BLT +5, SW +5	10,00	4.095,30
13	Badensche Straße	4.151,00	BLT +5	5,00	4.358,55
15	MEININGER STR.	3.217,00	BLT +5, SW +5	10,00	3.538,70
16	HOLSTEINISCHE STR.	3.580,00	BLT +5, Sa +5	10,00	3.938,00
17	Badensche Straße	3.919,00	BLT +5	5,00	4.114,95
18	Großgörschenstraße	4.569,00	BLT +5 SW + 5	10,00	5.025,90
Auswertung					
Max.					5.140,80
Min.					3.538,70
Mittel		3.827,25			4.029,32
Standardabweichung S					487,25
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,12
2-fache S					974,50
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					5.003,82
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					3.054,82
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					5.238,12
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					2.820,53
Eliminierung Datensätze: -					
maßgebliche Bandbreite, rd.			Min.- Max.	3.539,00	5.141,00
Mittelwert					4.029,00

Tab. 9

Der Variationskoeffizient $V = 0,12$ zeigt an, dass der Mittelwert ein gutes Ergebnis darstellt.

5. 3. Zusammenfassende Feststellung

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 9 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.:

Min. rd. 3.539,00 €/m² und Max. 5.141,00 €/m²
bei einem Mittelwert von rd. 4.029,00 €/m²

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: -

Mieten/Erträge

Im Rahmen der Wertermittlung im Zusammenhang mit einer Überprüfung der Erträge ist auf eine marktüblich erzielbare Miete abzustellen.¹⁶

Die Wohnung ist vermietet. Die folgenden Angaben werden dem Mietvertrag entnommen, der vor Ort eingesehen worden ist.

Das Mietverhältnis begann am 01.08.2022.

Die Miethöhe beträgt:

Warmmiete 524,00 €

Die umlegbaren Betriebskosten betragen für
Betriebskosten warm: 104,00 €

Nettokaltmiete: 420,00 €, somit 11,98 €/m²

Zur Information:

¹⁶ § 27 ImmoWertV21

Berliner Mietspiegel 2024, Stichtag 01.09.2023

*gute Wohnlage, Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung,
Nettokaltmieten
Zeile 119 Baujahr bis 1918, 35 bis unter 40 m²*

Preisspanne: 6,85 €/m² - 15,31 €/m²
Mittelwert: 11,09 €/m²

IVD Immobilienpreisservice Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024

Stichtag 01. Oktober 2023

Baujahr 1900 bis 1949
mittlere bis gute Wohnlage: 12,00 €/m² - 17,00 €/m²

Fazit:

Die tatsächliche Miete in Höhe von 11,98 €/m² liegt damit im Bereich einer marktüblich erzielbaren Miete.

Es ist bei diesem Marktsegment in der Regel nicht nachweisbar, dass sich die Höhe der Miete erheblich wertbeeinflussend auf den Kaufpreis auswirkt. Hier kann insbesondere auf mögliche Mieterhöhungen oder auf das Kündigungsrecht der Mieter hingewiesen werden, § 558 BGB ff., so dass die Dauer eines Mietverhältnisses nicht mit hoher Wahrscheinlichkeit als sicher eingeschätzt werden kann. Bezüglich der Miethöhe ist an dieser Stelle auch auf die Regelungen der Mietpreisbremse hinzuweisen (§ 556d f BGB).

Alle herangezogenen Vergleichsobjekte sind ebenfalls vermietete Eigentumswohnungen. Bei den ausgewerteten Vergleichsobjekten liegen die Mieten (teils Bruttokalt- bzw. Nettokaltmiete) zwischen rd. 7,95 und 12,50 €/m². Es wurden jedoch nur fünf Kauffälle diesbezüglich ausgewertet.

Auf eine weitere Anpassung kann an dieser Stelle verzichtet werden.

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
	<i>Bad</i>	<i>20,0</i>
	<i>Küche</i>	<i>20,0</i>
	<i>Wohnräume</i>	<i>20,0</i>
	Zuschnitt und Größe	10,0
	Aussicht	10,0
	Zustand der Wohnung	10,0
	Belichtung & Besonnung	<u>10,0</u>
		<i>100,0 x 0,4 = 40,0 Pkte.</i>

Lagebewertung: Wertfaktor 0,3

Kriterien:	Imagewert	20,00
	Immissionen	40,00
	Einkaufsmöglichkeiten	10,00
	öffentl. Nahverkehr (ÖPNV)	10,00
	MIV	10,00
	Naherholung	<u>10,00</u>
		<i>100,00 x 0,3 = 30,00 Pkte.</i>

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>
		<i>100,00 x 0,3 = 30,00 Pkte.</i>
<i>Summe:</i>		<i>100,00 Pkte.</i>

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, Laubacher Straße 8, WE 13					
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	0,40	-2,00
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	einfach, grundsätzlich nicht gefliest	-20,00			
Ausstattung Küche	moderne Einbauküche mit Einbaumobiliar und zusätzlichen Elektrogeräten, Wand- und Boden- fliesen	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	-5,00		
	normal, hier beengtes Bad, Interpolation	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	10,00	0,00		
	durchschnittlich	0,00			
	erhöhter Schönheitsreparaturanstau	-10,00			
Belichtung & Besonnung	gut belichtet und besonnt	10,00	0,00		
	normal/ausreichend	0,00			
	benachteiligt, Verschattungen, Lage im QG	-10,00			
Summe		+/- 100	-5,00	0,40	-2,00

Pos. II: Lage / Mikrostandort : Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewer- tung	WF	%
Imagewert, Lage im Bezirk	bevorzugt	20,00	0,00	0,30	18,00
	hier bereits angepasst	0,00			
	einfach	-20,00			
Immissionen	Ruhiglage, wohnungsbezogen	40,00	40,00		
	normal, temporär Störeinflüsse / Straßenverkehr	0,00			
	Lage an Hauptverkehrsstraße, erhebliche Störeinflüsse	-40,00			
Einkaufsmög- lichkeiten	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	0,00		
	Bus < 0,5 km	0,00			
	ÖPNV weiter als 0,5 km entfernt	-10,00			
MIV	Autobahn ca. 2,0 km	10,00	10,00		
	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	10,00		
	normaler städtischer Grünanteil	0,00			
	verdichtete Innenstadtlage, geringer Grünanteil	-10,00			
Summe		+/- 100	60,00		
Pos. III: Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewer- tung	WF	%
Gebäudezustand	sehr gut, solide Bausubstanz	30,00	-15,00	0,00	
	Bauzeitüblich	0,00			
	erhöhte Instandhaltungskosten zu erwarten, hier u.a Kellerfeuchte, Hoffassade, Fenster, lang-/mittelfristig, Interpolation	-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 Baualters- klasse	0,00			
	ungepflegte Außenanlage, keine Nutzbarkeit	-10,00			
Stellplätze	unentgeltlich auf dem Grundstück	20,00	-20,00		
	Stellplätze im Straßenraum	0,00			
	angespannte Stellplatzsituation	-20,00			
Summe		+/- 100	-45,00	0,30	-13,50
Summe Pos. I bis III					2,50
Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert					
Mittelwert €/m²	4.029,00		= 100,00 % = 27,80 €/m² = 4.056,80		
Max €/m²	5.141,00				
Min €/m²	3.539,00				
Differenz €/m²	1.112,00				
Zu-/Abschlag in %	2,50				
Verfahrenswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m²), hier Zuschlag, bezogen auf obere Spanne				
vorläufiger Verfahrenswert in € bei m²:		35,05	142.190,84		
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmarkt): 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 (Garage)		0,00			
Summe	142.190,84				
Vergleichspreis somit rd.					142.000,00
je m² Wohnfläche			35,05	4.051,36	

Tab. 10

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: 142.000,00 €

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 m² 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.

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentum Nr. 13 nebst Keller des Grundstückes

**Laubacher Straße 8
in 14197 Berlin-Friedenau**

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20. Mai 2025 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

142.000,00 €

(i. W.: - einhundertzweiundvierzigtausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 4.051,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (35,05 m²) 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 *vermietete* Wohneinheit.

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

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, 27. Juni 2025
14089 Berlin-Gatow
BM/IL

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 (ErbbaurechtRG)

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 Gewer-beraum, 3. Auflage, München, Luchterhand, 2005
- Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswert-ermittlung 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 Verkehrs-wertermittlung 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

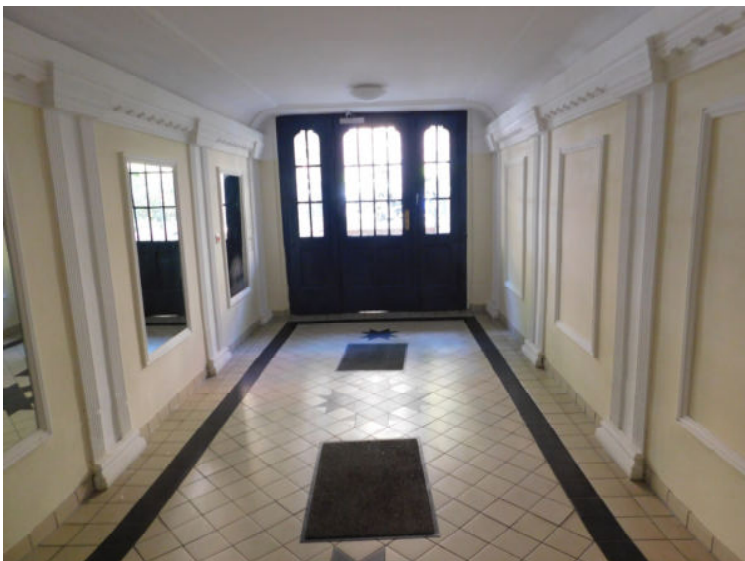


Laubacher Straße 8 in 14197 Berlin-Friedenau
WE Nr. 13 im 2. Obergeschoss Seitenflügel
- Gebäudeansichten -





- Detail: zum Hauseingang / unten Hauseingang VH und Treppenhaus Seitenflügel-

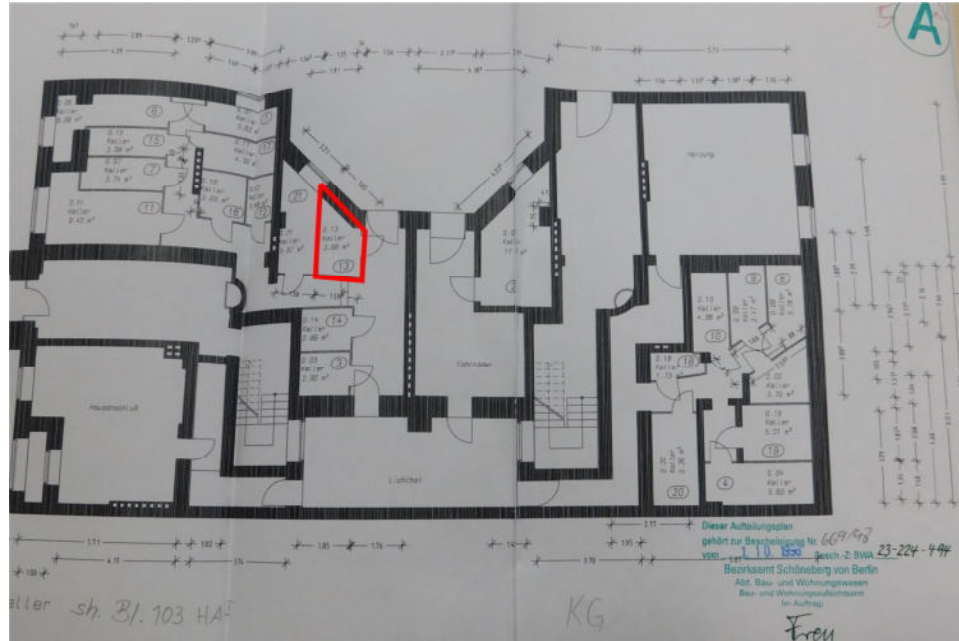




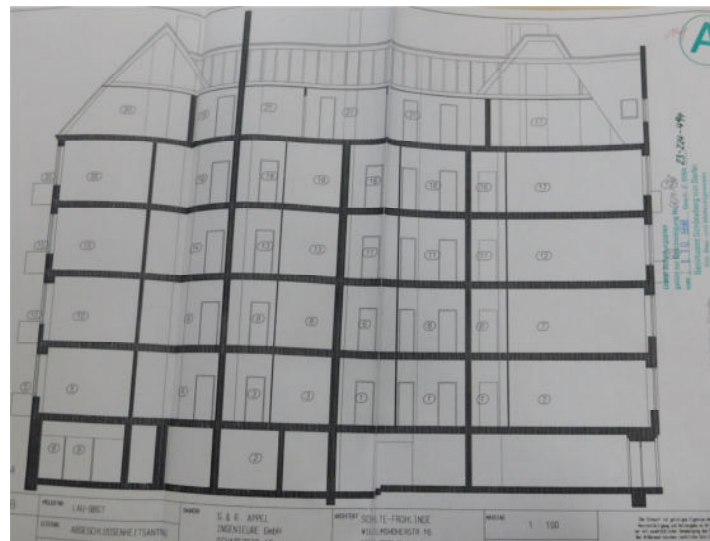
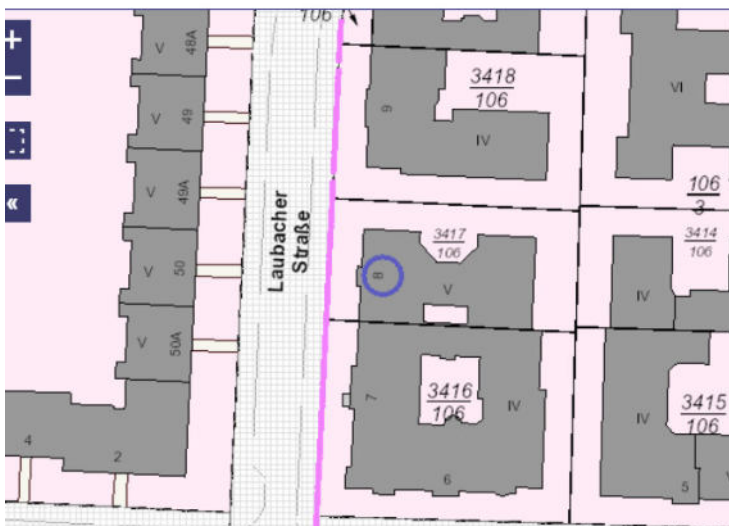
- Detail: Bad und Küche -



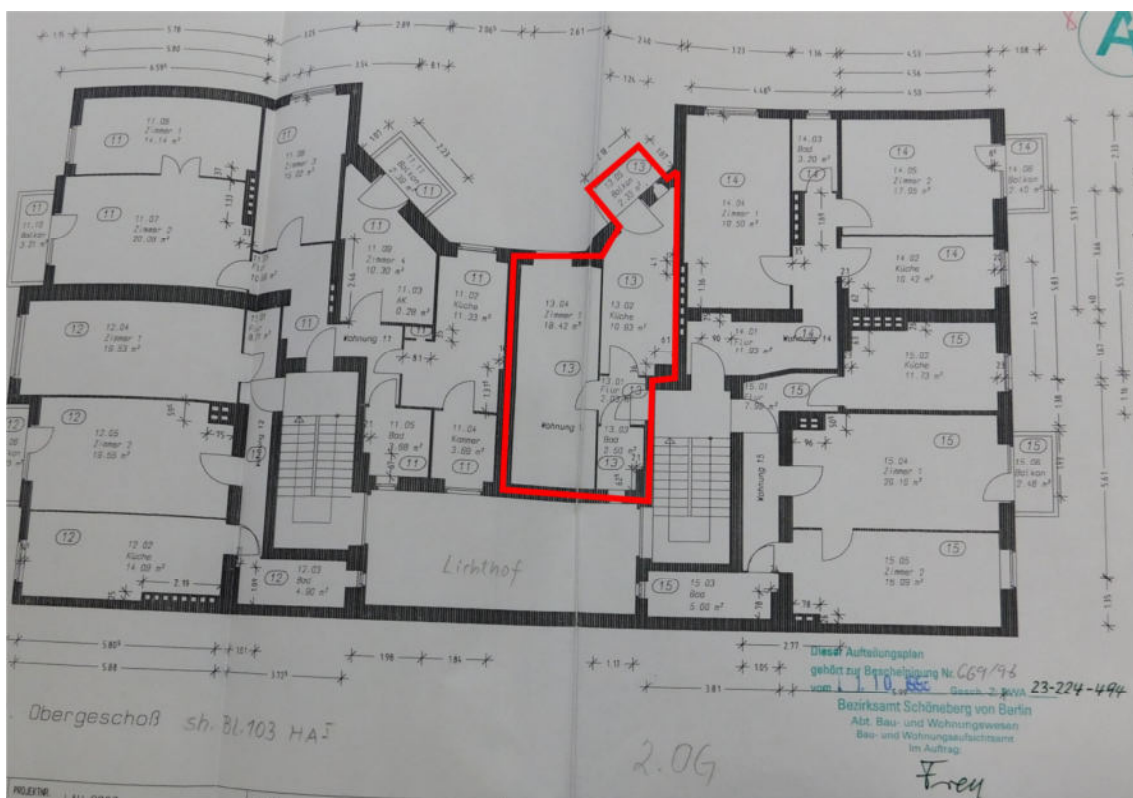
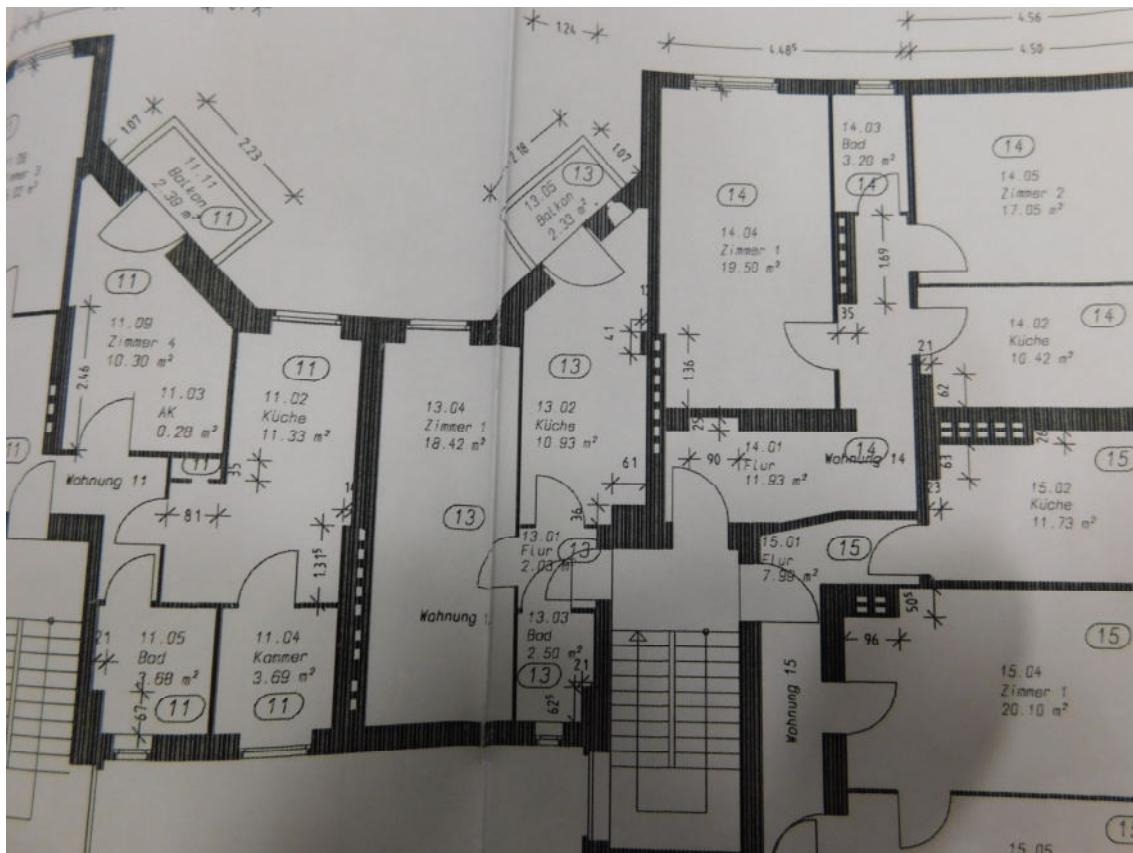
- Detail: Balkon und Unterverteilung -

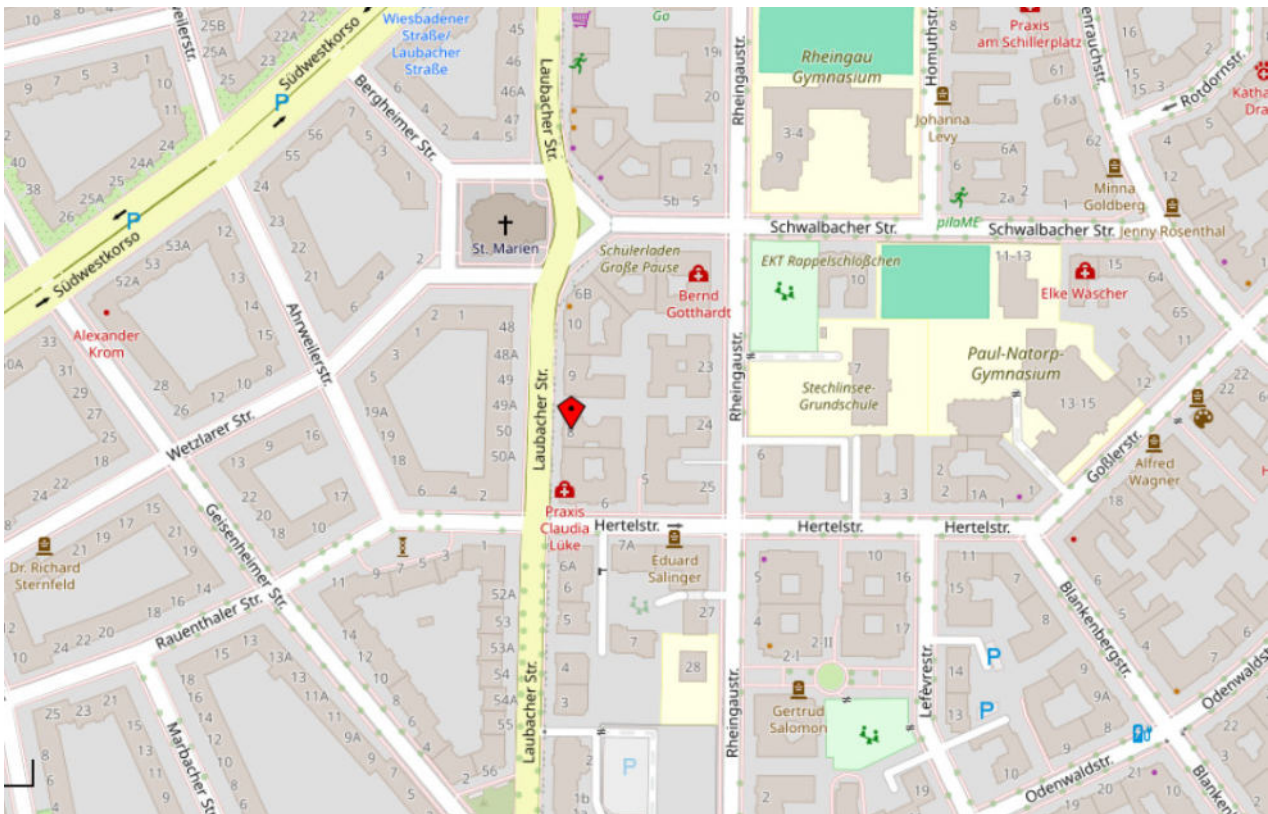


- Detail: Keller Nr. 13 und Grundriss Keller -



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





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

