



Gutachten Nr. 07161/26

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum
Bundesallee 63
- Wohnung Nr. 8 -
in 12161 Berlin-Friedenau

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 29. April 2026

Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg
Aktenzeichen: 76 K 2/26

Ortsbesichtigung: Mittwoch, den 29. April 2026 (Außenbesichtigung)

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 669,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 796,3066 / 10.000
Sondernutzungsrecht (SNR): -
Wohn-/Nutzfläche: ca. 118,84 m² (siehe Seite 8, 16 im Gutachten)
Baujahr: ca. 1908/DG-Ausbau ca. 1998
Denkmalschutz: nein
Wohnungslage: Vorderhaus, 2. Obergeschoss rechts
(von der Straße gesehen)
Räume, nach Teilungserklärung: 5 Räume, Balkon, Küche mit Absteller, Bad, Flur
Verfügbarkeit: bezugsfrei, nicht vermietet
(siehe auch Seite 8 im Gutachten)
Nutzung: Wohnen, bewohnt bzw. Leerstand
Zustand Wohnung: -
Zustand Gebäude: durchschnittlich
Besonderheit: -

Eckdaten:

Wohnfläche WE 8	Miete in € warm	Miete in € nettokalt	Miete in €/m ² nettokalt	Wohngeld € mtl. kalt für WE 8	Wohngeld €/m ² mtl.
118,84	0,00	0,00	0,00	439,02	3,69

Verkehrswert/Marktwert:

657.000,00 €

Gerichtsausfertigung
14059 Berlin-Charlottenburg
08. Mai 2026

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.....		18
5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.		19
5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte.....		21
5.3. Zusammenfassende Feststellung.....		28
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		28
5.5. Nutzwertanalyse.....		29
6. Verkehrswert.....		34
7. Erklärung des Sachverständigen.....		35
Literaturangaben und Anhang.....		36 ff.

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Auszug Grundbuch,
Lärmkarte,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 76 K des Amtsgerichts Schöneberg vom 27. März 2026 wurde der Unterzeichnete zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Wohnungseigentum

**Bundesallee 63
- Wohnung Nr. 8 -
in 12161 Berlin-Friedenau**

zu erstellen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum (WE) liegt im Haus Bundesallee 63, Vorderhaus, 2. Obergeschoss rechts (von der Straße gesehen) und ist nicht vermietet und wird vom Eigentümer selbst genutzt bzw. steht zur Zeit leer.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein viergeschossiges Altbauwohnhaus zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss, das ca. 1906 errichtet wurde, Dachgeschossausbau ca. 1998.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 76 K 2/26 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **29. April 2026**.

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

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

Zur Vorbereitung des Gutachtens setzte der Unterzeichnete für den 29. April 2026 eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 10. April 2026 informiert, die Eigentümer per Einschreiben.

Am Ortstermin war anwesend:

- Vertreter der WEG-Verwaltung
- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger

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

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.

Es war am Ortstermin eine Besichtigung des Grundstückes, teils des Kellers sowie des Hauseinganges möglich. Das Dach der Wohnanlage konnte nicht besichtigt werden. Wertbeeinflussende Ausstattungsbelange der nicht besichtigten Gebäudeteile richteten 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 nebst Nachträgen
- Niederschrift über die letzten Eigentümerversammlungen aus 2023 - 2025
- Wirtschaftsplan 2025 und Jahresabrechnung 2024
- Energieausweis
- weitere Grundstücksinformationen

Beim Bauaufsichtsamt Tempelhof-Schöneberg konnten am 23. April 2026 die Bauakten ausgewertet werden.

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

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

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

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

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

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

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Grundbuch, Teilungserklärung

Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 23. Februar 2026 beim Amtsgericht Schöneberg im Wohnungsgrundbuch von Friedenau unter Blatt 6427 eingetragen.

Es handelt sich um den 796,3066 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bundesallee 63 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung, gelegen im 2. Obergeschoss.

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

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
77/10	Gebäude- und Freifläche Bundesallee 63	669,00
Summe		669,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **669,00 m².**

In der Ersten Abteilung des Wohnungsgrundbuches sind unter der lfd. Nr. 3 die Eigentümer - zu je ½ - eingetragen.

In der Zweiten Abteilung des Grundbuches sind als Lasten und Beschränkungen unter

lfd. Nr. 1 und 2: Grunddienstbarkeiten
lfd. Nr. 3: Verpflichtung des Eigentümers
(Uralt-Eintragungen aus 1908, siehe Anlage im Gutachten)

lfd. Nr. 7: Anordnung der Zwangsversteigerung

eingetragen.

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

Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligungen:

In der Teilungserklärung / Bewilligungen vom 11. November 1996 /25. August 1997 und 10. Dezember 1997 wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG⁴

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

- in der Teilungserklärung wird unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie unter Bezugnahme auf die dazugehörigen Aufteilungspläne (beantragte Abgeschlossenheit (AB), AB wurde 1997 erteilt) 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 vom 11. November 1996 sind unter § 2 angegeben und geregelt und in den Ergänzungsbewilligungen konkretisiert worden:

- die lfd. Nr. der Wohnung im Aufteilungsplan
- der MEA in 10.000-stel
- die Lage im Geschoss, links und rechts von der Straße aus gesehen
- die Nutzungsart (Wohnung / Gewerbe)
- Wohnungseigentume lfd. Nr. 3, 5 bis 12
- Teileigentume (Räume) lfd. Nr. 1, 2 und 4

- in der Anlage zur TE wird das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander geregelt (Gemeinschaftsordnung)

- die Kellerräume stehen im Gemeinschaftseigentum,- der Verwalter teilt Kellerräume zu

- die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden, die Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit in den Wohnungen bedarf der Zustimmung des Verwalters

2. 2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

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

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

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

Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass zukünftig die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung als "Mischgebiet" nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden.

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

§ 6 Mischgebiete (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

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 der Bauaufsicht 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 Bundesallee 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 dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig keine Erschließungsbeiträge und Straßenausbaubeiträge mehr anfallen.

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

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

Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in der Berliner Denkmalliste eingetragen. Es besteht somit kein Denkmalschutz (Einzeldenkmal oder Bestandteil eines Denkmalbereiches). In der näheren Umgebung - hier in südlicher Richtung - befinden sich jedoch unter Denkmalschutz stehende Anlagen bzw. Gebäude, aus denen sich ggf. aufgrund des Umgebungsschutzes bauliche Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt ergeben könnten. Allerdings wird sachverständig eingeschätzt, dass hiervon keine Auswirkungen auf den Verkehrswert abzuleiten sind.

Altlasten

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

2. 3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld

Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis:

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, viergeschossigen Altbauwohnhaus zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss aus dem Jahre 1908 bebaut. Das Dachgeschoss wurde ca. 1998 ausgebaut. Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte 1996. Die Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurden am 23. Juni 1997 bzw. 02. Dezember 1997 erteilt.

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

Die betreffende Wohnung Nr. 8 liegt im Vorderhaus, 2. Obergeschoss rechts (von der Straße gesehen) und weist lt. Angabe im Aufteilungsplan / Grundrissplan aus der Grundakte eine Wohnfläche von 118,84 m² auf.

Die Wohnung ist augenscheinlich und nach Informationen vor Ort nicht vermietet, wird vom Eigentümer bewohnt oder steht leer.

Gemäß Aufteilungsplan stehen 5 Räume, Balkon, Küche mit Abstellern, Bad, Flur zur Verfügung.

Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Miete, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld WE 8 ab 01. Januar 2025

Wohnfläche WE 8	Miete in € warm	Miete in € nettokalt	Miete in €/m ² nettokalt	Wohngeld € mtl. kalt für WE 8	Wohngeld €/m ² mtl.
118,84	0,00	0,00	0,00	439,02	3,69

Tab. 2

Das Wohngeld ohne Kosten für Heizung und Warmwasser liegt im durchschnittlichen Rahmen. Im Wohngeld ist eine Instandhaltungsrücklage in Höhe von monatlich 99,54 € enthalten.

Lt. WEG-Verwaltung bestehen Wohngeldrückstände für die Einheit 8 in Höhe von ca. 5.000 €.

Erhaltungsrücklage

Die angesammelte Instandhaltungsrücklage beträgt lt. WEG-Verwaltung und WEG-Protokoll vom 23. September 2025 ca. 107.000,00 €. Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt pro Jahr 15.000 €.

WEG-Protokolle

Gemäß Niederschriften über die letzten Eigentümerversammlungen ergeben sich laufende (kleinere) Maßnahmen, die zunächst grundsätzlich von der Rücklage gedeckt sind. So ist die Installation einer Gegensprecheinrichtung mit Videoüberwachung beschlossen.

2. 4. Bewertungsverfahren

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

- Vergleichswertverfahren⁷,
- Ertragswertverfahren⁸,
- Sachwertverfahren⁹

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

⁷ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁸ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

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

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

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

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

Sachwertverfahren

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

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:	Bundesallee 63 in in 12161 Berlin Bezirk: Tempelhof-Schöneberg Ortsteil: Friedenau
Baublock:	Mainauer Straße, Südwestkorso und Bundesallee; das zu bewertende Objekt liegt hierbei an der westlichen Straßenseite, nahe zum Südwestkorso, Anmerkung: Das Grundstück liegt ca. 100 m südlich der Grenze zum Ortsteil Wilmersdorf
Straße:	übergeordnete Hauptverkehrsstraße, sechs- bis achtspurig ausgebaut, Asphaltbelag; im Grundstücksbereich beginnt in nördliche Richtung die Einfahrt in den Tunnel unter dem Bundesplatz die Straße wird von mittel-altem Baumbewuchs gesäumt
Parkmöglichkeiten:	Stellplätze im umliegenden Straßenraum vorhanden, innerstädtisch stark frequentiert, es besteht keine Parkraumbewirtschaftung (allerdings umliegend, z.B. östlich der Bundesallee)
Fußweg:	beidseitig befestigt vorhanden
Radverkehrsanlage:	vorhanden
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Verkehrsaufkommen/ Immissionen:	sehr hohes Verkehrsaufkommen; erhöhte Immissionen und Abgase, wohnwertbeeinflussende Lärmimmissionen lassen sich über die strategischen Lärmkarten nachweisen, die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN ¹¹ (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe KFZ-, Flug- und Schienenverkehr 2017 sowie die Besichtigung vor Ort

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

zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich erheblich störender Lärmimmissionen befindet;

vorliegend werden hier **65 - 75 db(A)** nachgewiesen;

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

umliegende Bebauung:

vier- bis sechsgeschossige Wohnhäuser sowie vereinzelt auch Wohn- und Geschäftshäuser, überwiegend in geschlossener Bauweise, Alt- und Neubauten

Einkaufsmöglichkeiten:

Geschäfte des täglichen Bedarfs und eine Vielzahl von Fachgeschäften sind gut fußläufig erreichbar und befinden sich im Wohnumfeld, wie auf der Bundesallee in Richtung Friedrich-Wilhelm-Platz, ab ca. 150 m entfernt und auf der Rheinstraße in ca. 750 m Entfernung

öffentlicher Personen-
nahverkehr:

U-Bahnhof Friedrich-Wilhelm-Platz der Linie U9
ca. 500 m entfernt,

S- und U-Bahnhof Bundesplatz der Linien U9, S41, S42
und S46 in ca. 100 m Entfernung;

mehrere Buslinien im Nahbereich am S- und U-Bahnhof Bundesplatz, auf der Wiesbadener Straße und am U-Bahnhof Friedrich-Wilhelm-Platz

Individualverkehr:

gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz,
Autobahnanschlussstelle Detmolder Straße oder
Innsbrucker Platz (A100) ca. 1,0 km entfernt, Saarstraße
(A103) ca. 1,50 km entfernt

Entfernung zum
Breitscheidplatz:

ca. 4,0 km (Straße)

Entfernung zum
Brandenburger Tor:

ca. 8,0 km (Straße)

öffentliche Grünzonen:

Perelsplatz in gut erreichbarer Nähe, ca. 350 m;
Volkspark Wilmersdorf ca. 1,0 km entfernt,
sonst innerstädtischer Grünanteil

Schule/Kita:

Schule am Perelsplatz ca. 400 m entfernt;
Kita in der Bundesallee, Ecke Sieglindestraße, ca. 200 m entfernt

demographische Angaben¹²:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
251 - 350 (2025)	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
Status/Dynamik-Index 2023 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	stabil

Tab. 3

makroökonomische und wertrelevante Daten¹³:

Tempelhof-Schöneberg (Bezirk / Berlin)	
Fläche	53,09 km ² (891,7 km ²)
Arbeitslosenquote 2024	9,6 (9,7)
Schöneberg PLZ 12161 (Bezirk / Berlin)	
durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt	3.764 €/Monat (3.896 / 4.021)

Tab. 4

Beurteilung Lagequalität:

gefragte, innerstädtische und zentrale Berliner Wohngegend mit guter Infrastruktur jedoch Lärmeinfluss, stadträumlich - gemäß Mietspiegel 2024 - ist die Lage als „gut“ einzustufen

¹² - <https://gdi.berlin.de/viewer/main/> ; Stand April 2026

- 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

¹³ - Wohnmarktreport Berlin 2025, 21. Auflage, CBRE GmbH, Stand 2024

- https://de.wikipedia.org/wiki/Bezirk_Steglitz-Zehlendorf

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

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

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

ROHBAU

=====

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus (MFH)

Baujahr:

ca. 1908/

- Dachgeschossausbau ca. 1998

Bauweise:

geschlossen

Gebäudegliederung:

Vorderhaus, linker Seitenflügel

Konstruktion:

Mauerwerksbauweise, tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk, nach Aktenlage und Erfahrungssätzen ca. 24,0/77,0 cm dick, Trennwände als Plattenwände oder aus Mauerwerk ca. 5,0 cm bis 15,0 cm dick

Fassade:

straßenseitig repräsentativ gestaltete Stuckfassade im sanierten / durchschnittlichen Zustand, zwei seitliche Erker, Stukkaturen und Verzierungen sowie seitliche Balkone; mittig angeordnet befindet sich der prunkvoll verzierte Hauseingang,

auf Niveau Souterrain befinden sich zwei Teileigentume (keine Läden),

hofseitig ebenfalls sanierte, helle Putzfassade im durchschnittlichen Zustand,

hofseitig am Vorderhaus ist im ehemaligen Nebentreppenhaus nunmehr ein Aufzug eingebaut,

punktuell sind an der hofseitigen Fassade Putzbeschädigungen sichtbar

Decken:

gemäß Bauakte/Ortstermin: partiell massive Decken im Keller, ansonsten Holzbalkendecken,

Dach:	Berliner Dach bzw. Pultdach in zimmermannsmäßiger Konstruktion, Ausbau zu Wohnzwecken ca. 1998, nach Recherche und Ortstermin massive Dachziegeleindeckung auf den Schrägen und bituminöse Dachbahnen auf den Plateaus, es sind Dachschrägenfenster / Erker eingebaut, hofseitig große Dachterrasse
Gebäudetechnik:	Klingel- und Gegensprechanlage, Aufzug im Vorderhaus, Podesthalt, EG bis 3. OG/DG, Baujahr 1997, 450 kg, 6 Personen
Gebäudeausstattung:	bedingt Fahrradabstellmöglichkeit im Kellergang, Briefkastenanlage im Hauseingang,
Erschließung:	dreiteilige Holzfüllungstür mit Glasausschnitten am straßenseitigen Hauseingang; der Hauseingang und das Treppenhaus befinden sich im sanierten Zustand, soweit sichtbar: repräsentativ gestalteter Hauseingang mit zweifarbigen Fliesenfußboden, Stukkaturen an Wand und Decke, Natursteintreppe auf Niveau Hochparterre, Treppenhaus mit massiven Läufen, Holztreppe und Podeste mit Teppichläufer belegt, verzierte Holztüren (Wohnungstüren), zum Hof führt ein separater straßenseitiger Hausdurchgang auf Niveau Souterrain,
Barrierefreiheit:	nein
Geschosse:	Souterrain, Hochparterre, 1. bis 3. Obergeschoss, ausgebauten Dachgeschoss
Geschossflächenzahl (GFZ):	umliegend 2,85 (Geschossfläche / Grundstücksgröße) - gemäß Bauakte / Flächennachweis -
Außenanlagen:	begrünter und sonst ortsüblich angelegter Innenhof, Pflasterung aus Betonsteinen,

die Mülltonnen befinden sich sichtgeschützt auf dem Hof,

Einfriedung: ortsüblich

Grundstückstopografie: grundsätzlich eben auf Straßenniveau

Baugrund: lt. Baugrundkarte:
berlintypisch tragfähiger Baugrund bei 0 - 2 m

Wasserschutzgebiet: nein

Versorgungsleitungen: Strom, Gas, Wasser, Kabelanschluss und Kanalisation sind dem Vernehmen nach entlang der Straße geführt und sind bzw. können in den entsprechenden Hausanschlüssen auf das Grundstück geführt werden.

Entwicklungszustand: Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 (Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind)

INNERER AUSBAU DER RÄUME NR. 8

=====

Lage: Bundesallee 63,
Vorderhaus, 2. Obergeschoss rechts (von der Straße gesehen)

Wohnfläche: ca. 118,84 m²

Die Wohn- und Nutzfläche wurde gemäß Angabe im Aufteilungsplan / Grundakte 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. 3,60 m

Art der Räume: laut Teilungserklärung/Aufteilungsplan:
5 Räume, Balkon, Küche mit Absteller, Bad, Flur

Anmerkung: Ggf. auch nur 4 Zimmer, falls Bad vergrößert worden ist

Kellerraum:

Gemeinschaftseigentum, zugeordnet,
gut nutzbarer Holzverschlag

Grundriss:

bauzeitgemäß-funktionell
- siehe Grundrisse im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

bedingt durch die Lage im 2. OG des Vorderhauses sowie der straßenseitigen Ostausrichtung (3 Räume, Balkon), sowie der übrigen Westausrichtung in der Gesamtschau gut

Aussicht:

normal

WOHN-/AUFENTHALTSRÄUME

Raumgliederung:	Einzelräume, siehe Grundrisspläne, Balkon
Fußboden:	Dielung, Parkett, Teppichware
Wände:	Anstriche
Decken:	Anstriche, ggf. Stuck
Fenster:	Kastendoppelfenster und hofseitig ggf. Isolierverglasung
Türen:	Holzzargen, Füllungstüren
Beurteilung/Qualität:	-

SANITÄRTRAKT

Raumgliederung:	Bad mit Fenster, ggf. vergrößert (Verbindung mit kleinem Wohnraum nebenan)
Fußboden:	Fliesen
Wände:	gefliest
Decken:	Anstriche
Fenster:	ggf. Isolierverglasung
Türen:	Holzzarge, Füllungstür
Sanitäröbekte:	Wanne, Waschbecken, WC
Beurteilung/Qualität:	-
Besonderheit:	ggf. beengte Raumverhältnisse (soweit nicht vergrößert)

KÜCHE

Raumgliederung:	Einzelraum mit Fenster, Absteller
Fußboden:	Fliesen o.ä.
Wände:	Anstriche, teils gefliest
Decken:	Anstriche
Fenster:	ggf. Isolierverglasung
Türen:	Holzzarge, Füllungstür
Objekte:	ggf. Einbauküche
Beurteilung/Qualität:	-

INSTALLATIONEN

Heizung:	Gasetagenheizungen in den Wohnungen, zentrale Zählererfassung im Souterrain, Baujahr Anlagentechnik lt. Energieausweis 1997
erneuerbare Energien:	-
Warmwasser:	ggf. zentral über Heiztherme
Strom:	gebrauchsfähiger Altzustand
Wasseruhr:	-
Sonstiges:	-

ENERGIEAUSWEIS

- gültig bis 02.03.2030 -

Bedarfsausweis:	nicht vorhanden
Verbrauchsausweis:	vorhanden Energieverbrauchskennwert 81,4 kWh/(m ² x a) mit Warmwasser, gute Energieeffizienz, <i>gut < 120 kWh/(m² x a)</i> <i>schlecht bei > 120 kWh/(m² x a) gemäß</i> <i>Berliner Mietspiegel 2024, hier für Einordnung</i>

ZUSAMMENFASSUNG

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

Sanierungskosten, Reparaturanstau

- siehe Punkt 5.4 im Gutachten -

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

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

5. Vergleichswertverfahren

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

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

Die stichtagsbezogene Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht 2024/2025) ¹⁴ weist für für bezugsfreie Eigentumswohnungen in Altbauten der Baujahre bis 1919 folgende Preisspanne aus:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m² Wohnfläche	
City	<i>bezugsfrei</i>	2024 (2023)	Minimum	4.276,00 (4.276,00)
			Maximum	7.992,00 (8.095,00)
			Mittelwert	6.063,00 (6.137,00)

Tab. 5

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

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

Lage	Kauffälle 2024	durchschn. Kaufpreise in €/m² Wohnfläche	
Schöneberg	628,00 (488,00)	Minimum	3.027,00 (2.986,00)
		Maximum	7.602,00 (7.459,00)
		Mittelwert	5.238,00 (5.200,00)

Tab. 6

weitere Plausibilisierung:

CBRE BerlinHyp WohnmarktReport 2025

Angebots-Kaufpreise ETW für das Jahr 2024:

Tempelhof-Schöneberg, 3.032 Fälle:

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

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

Trend: steigend

Änderung zu 2023 (Mittelwert): 4,9 %

¹⁴veröffentlicht im August 2025

RDM-Preisspiegel

Der RDM-Preisspiegel zu 01.2026 weist für Eigentumswohnungen aus dem Bestand folgende Preise aus (Berlin-Schöneberg):

Baujahre bis 1918

einfacher Wohnwert:	3.000,00 €/m ²
mittlerer Wohnwert:	3.700,00 €/m ²
guter Wohnwert:	4.700,00 €/m ²
sehr guter Wohnwert:	6.000,00 €/m ²

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 Angebots- und Nachfragesituation und einer üblichen 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, hier insbesondere die Wohnfläche. 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

Am 05. Mai 2026 wurde in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin die Kaufpreissammlung eingesehen und die nachfolgende Kaufpreisabfrage erstellt.

Folgende Parameter weisen die Vergleichsobjekte auf:

Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.05.2025 bis 29.04.2026
Wohnfläche:	90 - 135 m ²
Räume:	4 - 5
Wohnungsart Wa:	Etagenwohnung
Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Friedenau, Wilmersdorf
Ortsteil:	gute (7) Wohnlage
stadträumliche Wohnlage SW:	nein
schlechter Zustand Wohnanlage:	2,0 - 2,5
typische GFZ:	3.400 - 4.000
Höhe BRW:	Wohnbaufläche, Mischgebietscharakter (M2)
typische Nutzungsart:	bezugsfrei
Verfügbarkeit:	1870 bis 1919
Baujahr Bj:	nur Obergeschoss
Geschosslage:	Sammelheizung
Heizung:	wird berücksichtigt
Balkon/Loggia/Balkon BLT ¹⁵ :	
weitere Abkürzungen:	
BRW:	Bodenrichtwert in €/m ²
GFZ:	Geschossflächenzahl (je höher die GFZ, dann i.d.R. höherer BRW)
Lg:	Lage im Geschoss
Au:	1 vorhanden

Auswertung:

Fallzahl:	21
Auswahl:	21

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

Anmerkung hierzu

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

Alle Objekte wurden einer Außenbesichtigung unterzogen.

¹⁵ auch SNR Grundstück

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	Baujahr	BLT	BRW	Au	Kaufpreis in €/m²	Wohnfläche in m²	Kaufpreis in €
1	Uhlandstraße	09.05.2025	1902	ja	4000		3.016,00	125,00	377.000,00
2	Hähnelstraße	09.05.2025	1906	ja	3400	1	10.370,00	135,00	1.400.000,00
3	Johannisberger Straße	15.05.2025	1905	ja	3400		6.048,00	124,00	750.000,00
4	Güntzelstraße	22.05.2025	1905	ja	4000		5.859,00	128,00	750.000,00
5	ISOLDESTR.	16.06.2025	1910	ja	3400		6.076,00	126,73	770.000,00
6	Stierstr.	23.06.2025	1902	ja	3400		5.155,00	117,37	605.000,00
7	BACHESTR.	15.07.2025	1909	ja	3400		4.837,00	95,10	460.000,00
8	Güntzelstraße	04.08.2025	1908	ja	3800	1	6.530,00	107,19	700.000,00
9	Bundesallee	06.08.2025	1911	ja	3400	1	6.749,00	114,38	772.000,00
10	SIGMARINGER STR.	25.08.2025	1905	ja	3800	1	6.620,00	134,13	888.000,00
11	NASSAUISCHE STR.	01.09.2025	1908	ja	3800		7.514,00	103,80	780.000,00
12	JOHANNISBERGER STR.	08.09.2025	1912	ja	3400		5.762,00	112,80	650.000,00
13	Sigmaringer Str.	10.10.2025	1912	ja	3800		7.077,00	120,11	850.000,00
14	ROTDORNSTR.	07.11.2025	1910	ja	3400	1	8.020,00	130,30	1.045.000,00
15	Fregestr.	07.01.2026	1898	ja	3400	1	7.474,00	113,73	850.000,00
16	Uhlandstraße	02.02.2026	1902	ja	4000		5.592,00	125,00	699.000,00
17	SIGMARINGER STR.	03.02.2026	1905	ja	3800	1	6.955,00	127,60	887.500,00
18	KUFSTEINER STR.	09.02.2026	1908	ja	3800	1	6.441,00	128,87	830.000,00
19	SPESSARTSTR.	17.02.2026	1914	nein	3400	1	7.668,00	129,10	990.000,00
20	Südwestkorso	19.02.2026	1910	ja	3400		5.671,00	105,80	600.000,00
21	RHEINGAUSTR.	05.03.2026	1912	ja	3400		5.202,00	134,57	700.000,00

Tab. 7

5. 2.1. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit

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

Eliminierung:

- lfd. Nr. 1, 2 : offensichtliche Ausreißer
- lfd. Nr. 12 : ungewöhnliche Verhältnisse

Korrekturen:

- lfd. Nr. 11 Kaufpreis wurde bereinigt um - 10.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 14 Kaufpreis wurde bereinigt um - 20.000 € Anteil für Inventar

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

- bauzeittypische Neubauten 1898 bis 1914
- die WE verfügen über Bad, Küche und zumeist auch über Keller
- Veräußerer: 15 x private Personen, 6 x juristische Personen
- Erwerber: 18 x private Personen, 3 x juristische Personen

Somit verbleibt:

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	Baujahr	BLT	BRW	Au	Kaufpreis in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €
3	Johannisberger Straße	15.05.2025	1905	ja	3400		6.048,00	124,00	750.000,00
4	Güntzelstraße	22.05.2025	1905	ja	4000		5.859,00	128,00	750.000,00
5	ISOLDESTR.	16.06.2025	1910	ja	3400		6.076,00	126,73	770.000,00
6	Stierstr.	23.06.2025	1902	ja	3400		5.155,00	117,37	605.000,00
7	BACHESTR.	15.07.2025	1909	ja	3400		4.837,00	95,10	460.000,00
8	Güntzelstraße	04.08.2025	1908	ja	3800	1	6.530,00	107,19	700.000,00
9	Bundesallee	06.08.2025	1911	ja	3400	1	6.749,00	114,38	772.000,00
10	SIGMARINGER STR.	25.08.2025	1905	ja	3800	1	6.620,00	134,13	888.000,00
11	NASSAUISCHE STR.	01.09.2025	1908	ja	3800		7.514,00	103,80	780.000,00
13	Sigmaringer Str.	10.10.2025	1912	ja	3800		7.077,00	120,11	850.000,00
14	ROTDORNSTR.	07.11.2025	1910	ja	3400	1	8.020,00	130,30	1.045.000,00
15	Fregestr.	07.01.2026	1898	ja	3400	1	7.474,00	113,73	850.000,00
16	Uhlandstraße	02.02.2026	1902	ja	4000		5.592,00	125,00	699.000,00
17	SIGMARINGER STR.	03.02.2026	1905	ja	3800	1	6.955,00	127,60	887.500,00
18	KUFSTEINER STR.	09.02.2026	1908	ja	3800	1	6.441,00	128,87	830.000,00
19	SPESSARTSTR.	17.02.2026	1914	nein	3400	1	7.668,00	129,10	990.000,00
20	Südwestkorso	19.02.2026	1910	ja	3400		5.671,00	105,80	600.000,00
21	RHEINGAISTR.	05.03.2026	1912	ja	3400		5.202,00	134,57	700.000,00

Tab. 8

5. 2.2. Anpassungen

Unterschiede bezüglich der Zustandsmerkmale (§ 2 Abs. 5 und § 5 ImmoWertV 2021), u.a. Lage- und Objektunterschiede, werden - soweit erforderlich - mit Zu- oder Abschlägen gewürdigt (Grundanpassung, eine Feinanalyse erfolgt mittels Nutzwertanalyse, siehe Punkt 5.5.). Angesichts der ausreichenden Anzahl an Kaufpreisen (Tab. 8: 18 Fälle) ist zunächst sachgerecht zu unterstellen, dass eine Bereinigung der unterschiedlichen Ausstattungs- und Beschaffenheitszustände grundsätzlich im Durchschnittswert stattfindet. Kann durch eine Anpassung keine Vergleichbarkeit hergestellt werden, ist dieser Fall nicht weiter zu verwenden.

Eine intertemporäre Anpassung (allgemeine konjunkturelle Wertentwicklung) ist nicht notwendig, da der abgefragte Zeitraum grundsätzlich eng gefasst ist und bei diesem Teilmarkt in diesem Zeitraum gemäß Tabelle 8 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind bzw. es sonst zu einer Marktverzerrung kommen würde.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) ¹⁶

Der Gutachterausschuss von Berlin ermittelte per 01. Januar 2026 für die hier anstehende Gegend entlang der Bundesallee 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 blieb, zuvor aber - nach einem Hoch 2022 - ab 2023 pro Jahr um ca. 16 % bzw. 19 % zurück ging.

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

¹⁶Anmerkung 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.

per 01. Januar 2025:	3.400,00 €/m ²
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

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

stadträumliche Wohnlage - SW -

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

Eine Anpassung kann entfallen.

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. 19 verfügen alle Wohnungen über einen Balkon oder Loggia bzw. Terrasse/Wintergarten. Da das Bewertungsobjekt ebenfalls über einen Balkon verfügt, wird bei den o.a. Wohnung ohne Balkon etc. ein angemessener Zuschlag in Höhe von + 10,0 % vorgenommen.

Aufzug - Au -

Die verbleibenden Objekte lfd. Nr. 3, 4, 5, 6, 7, 11, 13, 16, 20, und 21 verfügen nicht über einen Aufzug; das Bewertungsobjekt verfügt über einen Aufzug, daher Zuschlag hier mit + 5,0 %.

Ausstattung Sanitär - AS -

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Bad.

Die Vergleichsobjekte lfd. Nr. 8 und 14 verfügen über ein Bad und zusätzlich ein Gäste-WC und haben daher eine bessere Ausstattung, so dass bei diesen Vergleichsobjekten ein Abschlag in Höhe von - 5,0 % angesetzt wird.

Sonstige Merkmale

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

5. 2.3 Ermittlung Vergleichspreis

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

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

X: verbessertes arithmetisches Mittel nach Ausscheiden der Extremwerte

x: Einzelwert/Vergleichswert

n: Zahl der Einheiten

Zur Identifizierung von Ausreißern findet dann entweder

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

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

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

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

Aus den vergleichbaren Objekten und angepassten Kaufpreisen ergibt sich der Mittelwert, der einen vorläufigen Vergleichswert darstellt. Zudem stellt sich eine statistisch begründete Bandbreite der Kaufpreise dar. Mittels der wissenschaftlich anerkannten

Zielbaummethode ¹⁷ werden ausgehend vom Mittelwert Zu- und Abschläge methodisch operationalisiert, so dass eine weitere Genauigkeit bei der exakten Ermittlung des Vergleichspreises erreicht wird.

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

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

lfd. Nr.	Lage	angep. KP in €/m ²	Objektanpassungen in %		Vergleichspreis in €/m ²
3	Johannisberger Straße	6.048,00	Au +5	5,00	6.350,40
4	Güntzelstraße	5.859,00	Au +5	5,00	6.151,95
5	ISOLDESTR.	6.076,00	Au +5	5,00	6.379,80
6	Stierstr.	5.155,00	Au +5	5,00	5.412,75
7	BACHESTR.	4.837,00	Au +5	5,00	5.078,85
8	Güntzelstraße	6.530,00	AS -5,0	-5,00	6.203,50
9	Bundesallee	6.749,00	-	0,00	6.749,00
10	SIGMARINGER STR.	6.620,00	-	0,00	6.620,00
11	NASSAUISCHE STR.	7.514,00	Au +5	5,00	7.889,70
13	Sigmaringer Str.	7.077,00	Au +5	5,00	7.430,85
14	ROTDORNSTR.	8.020,00	AS -5,0	-5,00	7.619,00
15	Fregestr.	7.474,00	-	0,00	7.474,00
16	Uhlandstraße	5.592,00	Au +5	5,00	5.871,60
17	SIGMARINGER STR.	6.955,00	-	0,00	6.955,00
18	KUFSTEINER STR.	6.441,00	-	0,00	6.441,00
19	SPESSARTSTR.	7.668,00	BLT +10	10,00	8.434,80
20	Südwestkorso	5.671,00	Au +5	5,00	5.954,55
21	RHEINGAUSTR.	5.202,00	Au +5	5,00	5.462,10
Auswertung					
Max.					8.434,80
Min.					5.078,85
Mittel					6.582,16

¹⁷Kleiber, 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.

Standardabweichung S			911,52
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)			0,14
2-fache S			1.823,04
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel			8.405,20
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel			4.759,12
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %			8.556,81
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %			4.607,51
Eliminierung Datensätze: -			
maßgebliche Bandbreite	Min.- Max.	5.079,00	8.435,00
Mittelwert			6.582,00

Tab. 9

Der Variationskoeffizient $V = 0,14$ zeigt an, dass der Mittelwert ein gutes Ergebnis darstellt.

5. 3. Zusammenfassende Feststellung

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 8 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. 5.079,00 €/m² und Max. rd. 8.435,00 €/m²
 bei einem Mittelwert von **rd. 6.582,00 €/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:

-

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 Zielbaummethode.

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

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

Wohnungsbewertung: Wertfaktor 0,4

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

Lagebewertung: Wertfaktor 0,3

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

Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor 0,3

Kriterien:	Gebäudezustand	30,00
	Wärmedämmung	20,00
	Kellerverschlag	10,00
	zusätzliche Räume	10,00
	Außenbereich	10,00
	Stellplätze	<u>20,00</u>
		$100,00 \times 0,3 = 30,00 \text{ Pkte.}$
<i>Summe:</i>		$100,00 \text{ Pkte.}$

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

In Anlehnung an den gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt zunächst eine Orientierung am Mittelwert, d.h. es wird davon ausgegangen, dass der Mittelwert für eine Wohnung mit für den Lagebereich typischen durchschnittlichen Eigenschaften zutrifft. Interpolationen sind bei den einzelnen Wertungsmerkmalen möglich. Können einzelne

Merkmalsgruppen nicht in Erfahrung gebracht werden, wird neutral im mittleren Bereich bewertet.

Die Nutzwertanalyse führt regelmäßig zu einem Zu-/Abschlag vom Mittelwert. Bei einem Zuschlag erfolgt dann die prozentuale Berechnung des Zuschlages bezogen auf die obere Bandbreite Mittelwert bis Oberwert. Bei einem sich ergebenden Abschlag wird die untere Bandbreite analog hierzu in Ansatz gebracht. Im Ergebnis ergibt sich zunächst der vorläufige Verfahrenswert. Nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 - siehe Punkt 5.4. im Gutachten - ergibt sich dann der Vergleichswert.

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

Nutzwertermittlung, Bundesallee 63 WE 8					
Pos. I: Wohnungsbewertung WF=0,4					
Kriterium	Merkmal	Punkte / Spanne %	Bewer- tung	WF	%
Ausstattung Bad/WC	zeitgemäß-moderne Ausstattung, nach Sanierung	20,00	0,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	einfach, wirtschaftlich überaltert, 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	20,00	0,00		
	Parkett, gute Dielen, Laminat o.ä.	0,00			
	Estrich/PVC-Böden o.ä., hier Wiederaufbau, d.h. kein Altbaucharme, kein Stuck, keine Altbautüren	-20,00			
Zuschnitt und Größe	modern und funktionell, u.a. Maisonette	10,00	0,00		
	normal	0,00			
	nachteilig (gefangene Zimmer, Über-/Untergröße, hoher Nebenflächenanteil, keine Querlüftung, beengtes <i>oder innenliegendes Bad</i> , kein Absteller)	-10,00			
Aussicht	weite Sichtstrecke, Blick auf Annehmlichkeiten, Naturblick	10,00	0,00		
	annehmbar/normal	0,00			
	Aussicht mit Störeinflüssen, verdichtete Bebauung, Innenhoflage	-10,00			
Zustand der Wohnung	sehr gut, nach Sanierung	10,00	0,00		
	durchschnittlich/gut	0,00			
	erhöhter Schönheitsreparaturanstau	-10,00			
Belichtung & Besonnung	gut belichtet und besonnt	10,00	10,00		
	normal/ausreichend	0,00			
	benachteiligt, Verschattungen	-10,00			
Summe		+/- 100	10,00	0,40	4,00

Pos. II: Lage / Mikrostandort : Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewer- tung	WF	%
Imagewert, Lage im Bezirk	bevorzugt, hohe Zentralität	20,00	0,00		
	hier bereits angepasst	0,00			
	einfach	-20,00			
Immissionen	besondere Ruhiglage	40,00	-40,00		
	normal, temporär Störeinflüsse / Straßenverkehr	0,00			
	Lage an Hauptverkehrsstraße, erhebliche Störeinflüsse, hier wohnungsbezogen	-40,00			
Einkaufsmög- lichkeiten	sehr gute Einkaufsmöglichkeiten	10,00	0,00		
	normal	0,00			
	im Nahbereich benachteiligt	-10,00			
Nahverkehr (ÖPNV)	U-/ S-Bahn, gut fußläufig erreichbar, < 0,5 km	10,00	10,00		
	Bus < 0,5 km	0,00			
	ÖPNV weiter als 0,5 km entfernt	-10,00			
MIV	Autobahn ca. 2,0 km	10,00	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	-10,00	0,30	-3,00
Pos. III: Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewer- tung	WF	%
Gebäudezustand	sehr gut, solide Bausubstanz	30,00	0,00		
	bauzeitüblich	0,00			
	erhöhte Instandhaltungskosten zu erwarten, ungeklärte Rücklagen, anderweitige Unsicherheiten aus Verwalterangelegenheiten	-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	0,00		
	Fahrradkeller o.ä.	0,00			
	weder Fahrradkeller noch sonst. Räume	-10,00			
Außenbereich	hochwertig 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	-20,00	0,30	-6,00
Summe Pos. I bis III					-5,00
Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert					
Mittelwert €/m²	6.582,00	= 100,00 % = -75,15 €/m² = 6.506,85			
Max €/m²	8.435,00				
Min €/m²	5.079,00				
Differenz €/m²	1.503,00				
Zu-/Abschlag in %	-5,00				
Verfahrenswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m²), hier Abschlag, bezogen auf untere Spanne				
vorläufiger Verfahrenswert in € bei m²:		118,84	773.274,05		
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmark): entfällt, da marktgerechte Vergleichspreise					
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Reparaturanstau, aus Punkt 5.4 , hier			0,00		
underrented aus Punkt 5.4.		0,00			
SNR (Garage)		0,00			
Summe	773.274,05				
Vergleichspreis somit rd.				773.000,00	
je m² Wohnfläche			118,84	6.504,54	

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: 773.000,00 €

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. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung ist jedoch noch ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 15,0 % erforderlich, so dass sich ein Verkehrswert/Marktwert in Höhe von rd. 773.000,00 € ./. 15,0 % = rd. 657.000,00 € ergibt.

Somit ergibt sich für das Wohnungseigentum Nr. 8 des Grundstückes

Bundesallee 63 in 12161 Berlin-Friedenau

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 29. April 2026 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

657.000,00 €

(i. W.: - sechshundertsiebenundfünfzigtausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 5.528,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (118,84 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 *bezugsfreie und nicht vermietete* Wohneinheit.

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

In dem Verkehrswert / Marktwert sind für das Wohnungseigentum bestehenden Wohngeldrückstände nicht berücksichtigt.

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

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, 08. Mai 2026
14059 Berlin-Charlottenburg
BM/TL

Der Sachverständige

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

soweit zutreffend (in der jeweils aktuellen Fassung)

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

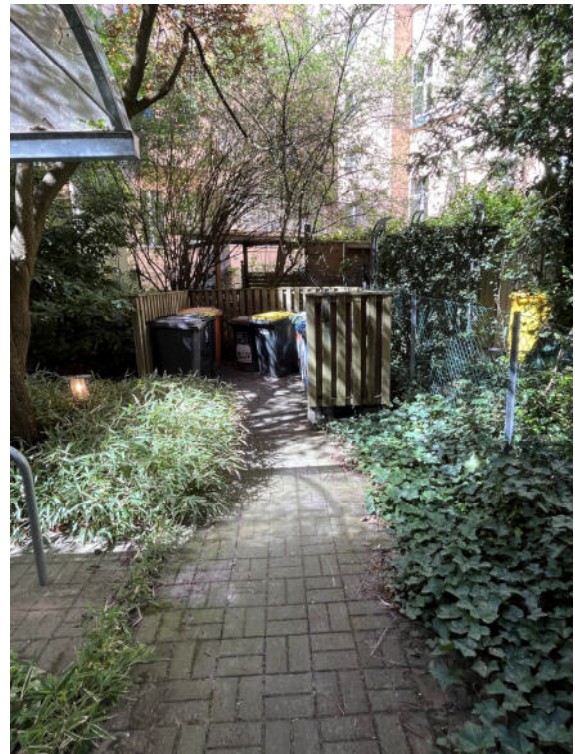
Literaturangaben:

- 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

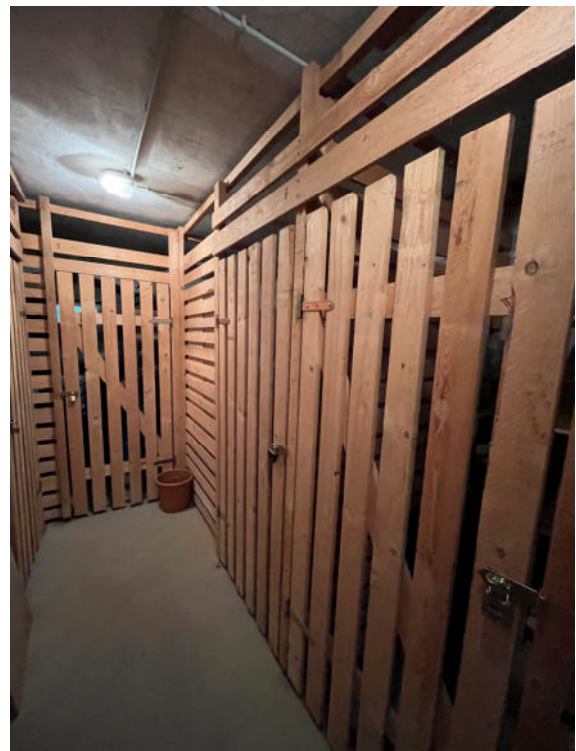


Bundesallee 63 in 12161 Berlin-Friedenau
- Wohnung Nr. 8 im 2. Obergeschoss -
- Gebäudeansichten -

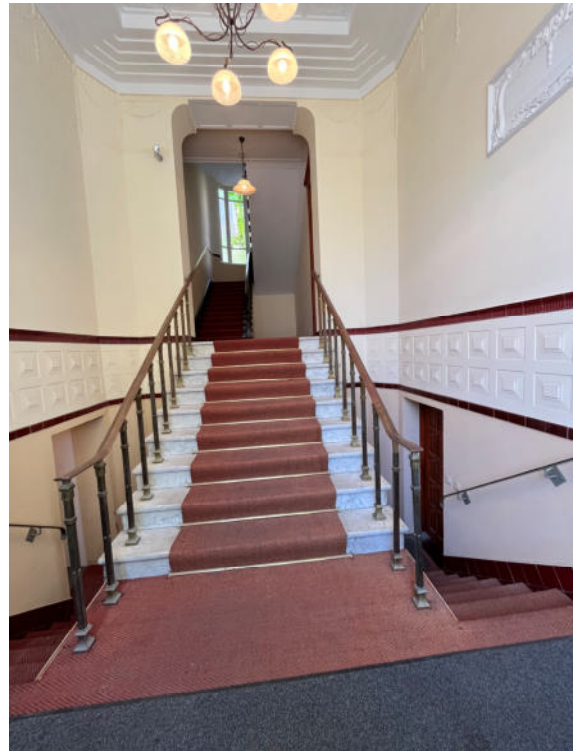




- hofseitige Ansicht und Hofbereich -



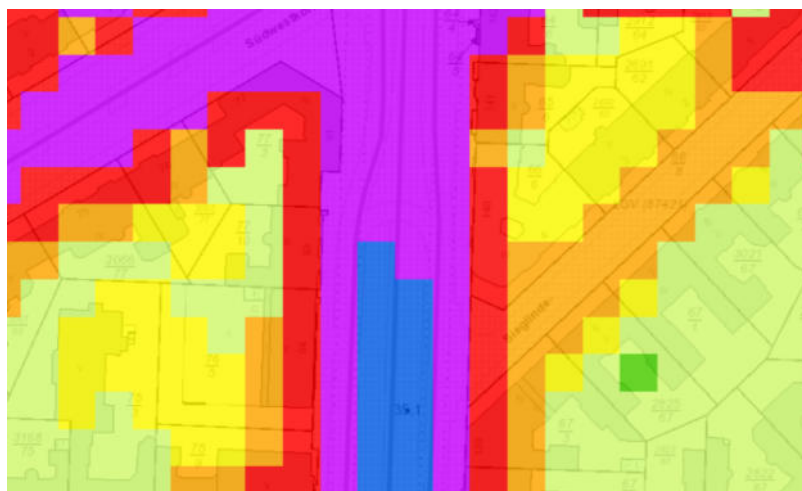
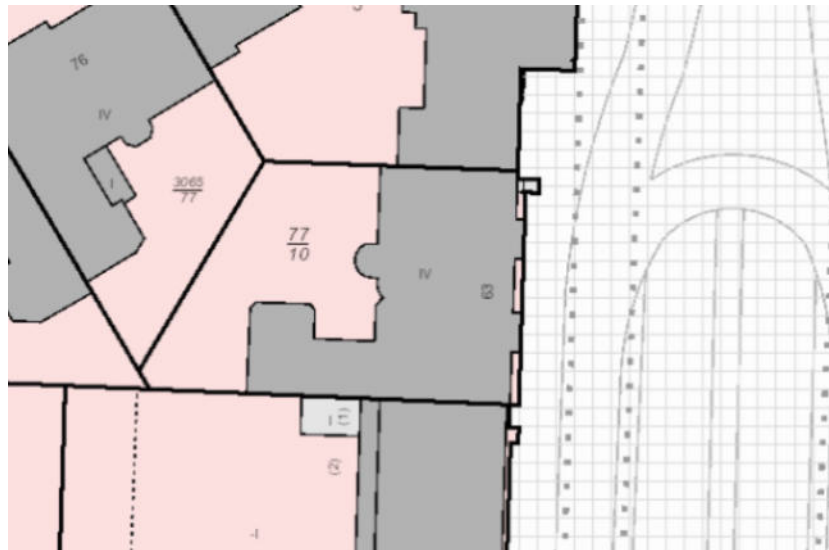
- Detail: Keller -



- Detail: Hauseingang und Treppenhaus -



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

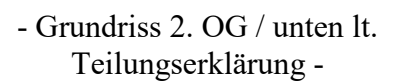


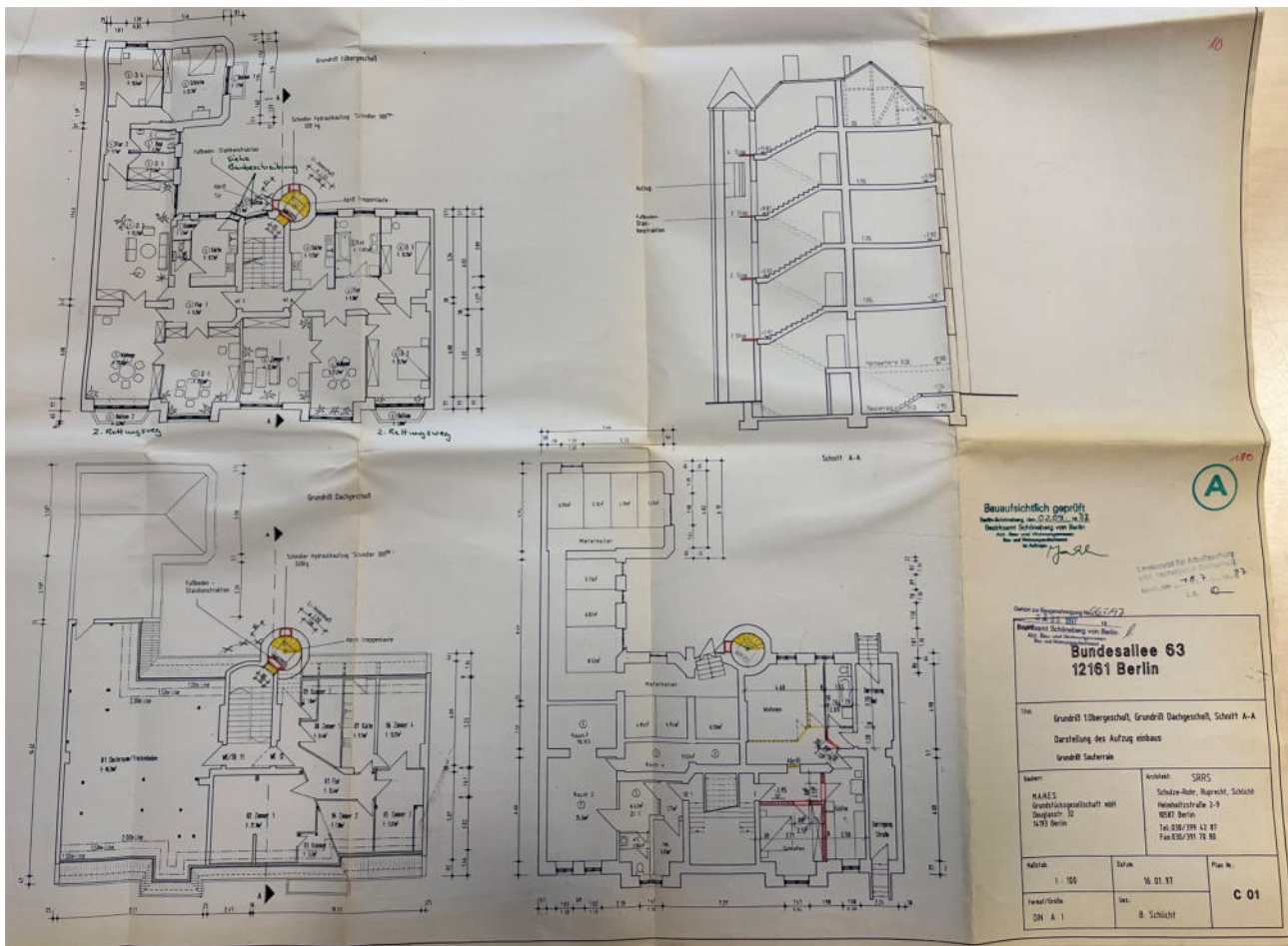
Legende

Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 (Strategische Lärmkarten 2017 (Umweltatlas))

L_DEN in dB(A)

<= 50
> 50 - 55
> 55 - 60
> 60 - 65
> 65 - 70
> 70 - 75
> 75





- Grundrisse und Schnitt mit Darstellung Aufzugseinbau -

Grundbuch von Friedenau

Blatt 6427

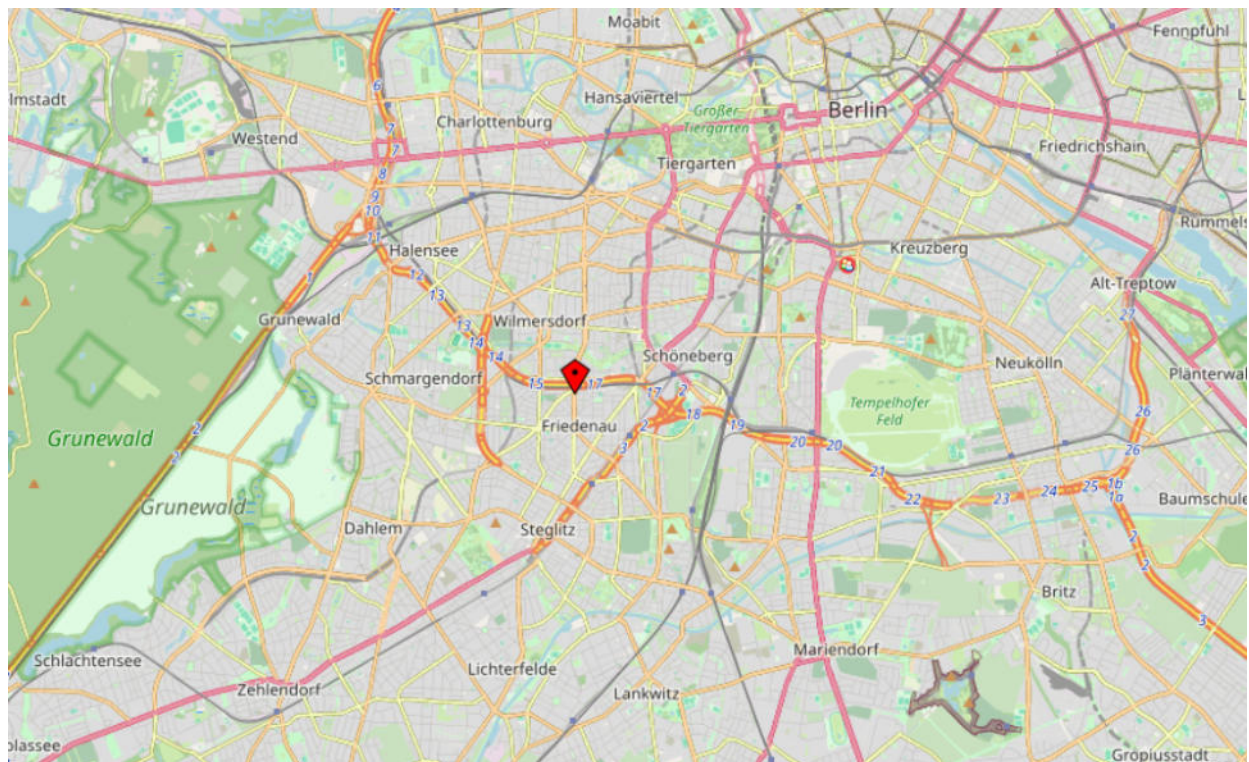
Zweite Abteilung

Bogen

II-E 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Die Grunddienstbarkeiten betreffend die Errichtung von Baulichkeiten, betreffend die Benutzung der Giebel und betreffend die Hofanlage nach Maßgabe der Bewilligung vom 20. Januar 1908 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Kartenblatt 7 Nr. 3065/77 eingetragen zu g l e i c h e m Range mit Abt. II Nr. 2 am 21. Januar 1908. Bei Wiederherstellung des Grundbuchs neu eingetragen am 12. November 1951 auf Friedenau Blatt 1339 und umgeschrieben am 25. April 1995 nach Friedenau Blatt 6003. Hierher übertragen am 16. Januar 1998. <i>Schmelzer</i> <i>Schmidt</i> Schmelzer Schmidt
2	1	Die Grunddienstbarkeiten betreffend die Errichtung von Baulichkeiten, betreffend die Benutzung der Giebel und betreffend die Hofanlage nach Maßgabe der Bewilligung vom 20. Januar 1908 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers von Friedenau Band 23 Blatt Nr. 1338 eingetragen zu g l e i c h e m Range mit Abt. II Nr. 1 am 21. Januar 1908. Bei Wiederherstellung des Grundbuchs neu eingetragen am 12. November 1951 auf Friedenau Blatt 1339 und umgeschrieben am 25. April 1995 nach Friedenau Blatt 6003. Hierher übertragen am 16. Januar 1998. <i>Schmelzer</i> <i>Schmidt</i> Schmelzer Schmidt
3	1	Eigentümer ist verpflichtet, sich an dem auf dem Grundstück errichteten Wohnhause das Anbringen der Rosetten und Aufzugsvorrichtungen für die elektrische Beleuchtung, sowie das Betreten des Grundstücks zur Bedienung der Lampen gefallen zu lassen. Eingetragen zu Gunsten der Gemeinde Friedenau am 5. Juni 1908. Bei Wiederherstellung des Grundbuchs neu eingetragen am 12. November 1951 auf Friedenau Blatt 1339 und umgeschrieben am 25. April 1995 nach Friedenau Blatt 6003. Hierher übertragen am 16. Januar 1998. <i>Schmelzer</i> <i>Schmidt</i> Schmelzer Schmidt

- Auszug II. Abteilung Grundbuch -



Karte: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Stand Mai 2026
Ohne Maßstab