G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Amtsgericht Berlin-Schöneberg Ringstraße 9 12203 Berlin	**Ruth Plaul,** Bauingenieur **EU-zertifizierte Sachverständige für Wertermittlung von Grundstücken** **(zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024)** Wilkestraße 1 D-13507 Berlin Tel: (030) 766 802 90 Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25 e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de



AZ: 76 K 50/24
47,20/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Kauschstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, Peter-Vischer-Straße 23, 25, 27, Rubensstraße 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109 12157 Berlin-Schöneberg verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 108 mit Kellerraum GB: Schöneberg, Blatt 24930
erstellt am: 25.06.2026

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 18.05.2026 ermittelt mit rd.

185.000,00 €

Wohnfläche:	rd. 54 m² (gemäß Mietvertrag)
Vertragszustand:	vermietet, Mietbeginn: 01.03.2023, NKM: rd. 515 €, BKV: 235 €
Lage:	in Schöneberg, gute Infrastruktur, mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel 2025
postalische Anschrift:	Peter-Vischer-Straße 27, 12157 Berlin
Kurzbeschreibung:	Wohnanlage mit 23 Aufgängen
Wohnung 108:	gelegen im EG rechts, bestehend aus zwei Wohnräumen, Flur, Küche und Bad jeweils mit Fenster, Loggia, Keller 108 im SE
Bauzustand Wohnung:	gepflegt, zeitgemäße Ausstattung, mittlerer Standard
Baujahr:	1928 bis 1930
Denkmal:	Gesamtanlage als Wohnanlage „Rubensstraße“ in der Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet
Bauzustand:	Gemeinschaftseigentum wird instandgehalten.

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Die Fotodokumentation enthält 15 Fotos.

Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt
(davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).

-Anonymisierte Internetausfertigung ohne Fotodokumentation-

Zusammenstellung wesentlicher Daten



Peter-Vischer-Straße / Lage der WE 108

Objekt:
Kauschstraße 6,8,10,12,14,16,18,20,22, Peter-Vischer-Straße 23,25,27, Rubensstraße 89,91,93,95,97,99,101,103,105,107,109, 12157 Berlin
Miteigentumsanteil:
47,20/10.000, Grundbuch von Schöneberg, Blatt 24930, Sondereigentum an der WE 108 und Keller gleicher Nummer gemäß Teilungserklärung
Lage:
In Schöneberg, mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel 2025



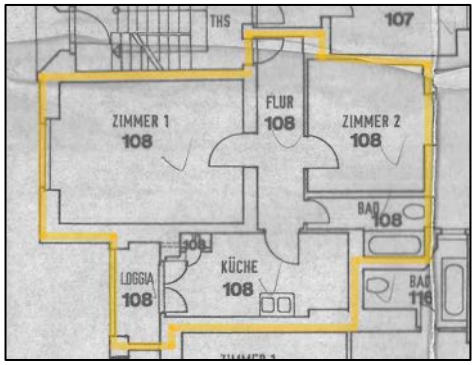
Umgebungsbebauung

Gemeinschaftseigentum:
Baujahr: um 1928 - 1930
teilweise Wiederaufbau um 1962
Denkmalschutz:
Als Gesamtanlage „Rubensstraße“ in der Denkmaldatenbank Berlin verzeichnet
Kurzbeschreibung:
Wohnanlage mit 23 Aufgängen, in Blockrandbebauung, vier Vollgeschosse (EG + drei OG), Keller, DG teilweise ausgebaut, Gemeinschaftseigentum wird instandgehalten
Heizung: Fernwärme mit WW-Bereitung



Hoffassade

Sondereigentum Wohnung Nr. 108
postalische Anschrift: Peter-Vischer-Straße 27, 12157 Berlin
Wohnfläche gemäß Mietvertrag: rd. 54 m²
Vertragszustand: vermietet, Mietbeginn: 01.03.2023
NKM: rd. 515 €, BKV: 235 €, Wohngeld: rd. 327 €
Kurzbeschreibung:
- Lage: im EG rechts
- Ausstattung: bestehend aus zwei Wohnräumen, Flur, Küche und Bad jeweils mit Fenster, Loggia, Keller, Laminatboden in Wohnräumen und Flur, Bad gefliest mit Wanne, WC, WB, Küche mit Fliesenboden, gepflegte Wohnung, zeitgemäße Ausstattung



Grundriss Wohnung 108



Flurkarte

Verkehrswert: rd. 185.000,00 € zum Wertermittlungsstichtag 18.05.2026

Gliederung des Gutachtens

1.	**Allgemeine Angaben zur Wertermittlung**	**4**
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
2.	**Angaben zum Bewertungsobjekt**	**5**
2.1	**Rechtliche Gegebenheiten**	**5**
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
2.2	**Lage des Objektes**	**7**
	- Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	**Beschreibung der baulichen Anlagen**	**10**
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	10
2.3.2	Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum	10
	- Bauzustand	
	- energetische Bewertung -	
2.4	**Beschreibung des Sondereigentums/Mietverhältnis/Verwaltung**	**11**
2.5	**Instandhaltung / Modernisierung**	**12**
	- Reparaturen	
	- zu Bauauflagen	
	- zu Verdacht auf Hausschwamm	
2.6	**Außenanlagen**	**12**
3.	**Ermittlung des Verkehrswertes**	**12**
3.1	**Verfahrenswahl mit Begründung**	**12**
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	13
3.2	**Bodenwert -nachrichtlich-**	**13**
3.3	**Vergleichswertermittlung**	**14**
	Auswertung der Ergebnisse / Plausibilität	
3.4	**Verkehrswert, abschließendes Ergebnis**	**18**
	und Schlusserklärung	
3.5	**Angaben für das Amtsgericht**	**19**
4.	**Anlagen**	**20**
4.1	**Auszug aus der Flurkarte**	**20**
4.2	**Grundrisse**	**22**
4.3	**Literaturverzeichnis**	**24**
4.4	**Fotodokumentation**	**25**

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	47,20/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Kauschstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, Peter-Vischer-Straße 23, 25, 27, Rubensstraße 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109 in 12157 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 108 und Keller Nr. 108
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	18.05.2026
1. Ortstermin: Teilnehmer am Ortstermin:	04.05.2026 Frau Plaul (Sachverständige)
2. Ortstermin Teilnehmer am Ortstermin:	18.05.2026 - Herr XXX (Mieter) - Frau Plaul (Sachverständige)
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück mit Gebäude innen und außen einschließlich Keller - Außenanlagen - Wohnungseigentum Nummer 108
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20 000 - unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1 000 - Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1 : 100 - Auszug aus der blockbezogenen Kaufpreissammlung - Grundbuchauszug (nicht beigefügt) - Teilungserklärung (nicht beigefügt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - Geoportal Berlin - schriftliche Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vom 22.04.2026 - Wirtschaftsplan 2026 - Protokoll der Eigentümerversammlungen (Beschlussbuch 2006 bis 2025) - Energiepass vom 07.05.2018

Urheberrecht, Haftung und Ausschluss:

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem Gebrauch des AG. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen, als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Damit werden Schadenersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Prüfungen und Untersuchungen in technischer Hinsicht, sind nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer wirtschaftlich relevanten Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise, Stand 05.06.2025))

eingetragen im:	Grundbuch von Schöneberg
Amtsgericht:	Schöneberg
Grundbuch:	Blatt 24930

3/ Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Schöneberg Flur 77

47,20/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 112/1 9.242 m² Gebäude- und Freifläche Kauschstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, Peter-Vischer-Straße 23, 25, 27, Rubensstra0e 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 108 mit gleich bezeichnetem Kellerraum, laut Teilungserklärung vom 04.12.1998, 02.03.2000 und 28.09.2000

Abteilung I:
Eigentümer: 3. XXX

Abteilung II:
2/1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Breitbandkabelnutzung
3/1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zum Betrieb der Heizungsanlage
4/1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zum Heizwärmeversorgungsrecht
8/1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 13.09.2024
9/1 Zwangsverwaltungsvermerk vom 13.03.2024

Weitere ggf. in Abteilung II des Grundbuches bestehende, Wert beeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ggf. in Abteilung III verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und Verkehrswert neutral behandelt.

Im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.
Im Grundbuch eingetragene Lasten u. Beschränkungen: ./.

Teilungserklärung: Die Teilungserklärung und Änderungen vom 04.12.1998, 02.03.2000 und 28.09.2000 sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.11.1999 wurden eingesehen.

Gemäß o.g. Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde das Grundstück in 191 Einheiten aufgeteilt.
Wohneinheiten: 1-8, 10-16, 18-66, 68-74, 76-191
Räume nicht zu Wohnzwecken (Keller): 1-191
Gewerbeeinheiten: 9, 17, 67 und 75

2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Altlasten: Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen (schriftliche Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes von 22.04.2026 in der Akte der SV).

Stadtplanerische Auskunft: Das Bewertungsgrundstück liegt nach Ausweisungen des Baunutzungsplans Berlin im allgemeinen Wohngebiet. Das Grundstück liegt im Gebiet des Bebauungsplans 7-37Bb im Verfahren und weiterhin in keinem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder in einem Gebiet mit Erhaltungssatzung.

Bebauungsplan



Denkmalschutz: Das Bewertungsgrundstück ist in der Denkmaldatenbank Berlin als Gesamtanlage verzeichnet (online Auskunft vom 08.06.2026)

Auszug aus der Denkmaldatenbank

Denkmaldatenbank

Wohnanlage Rubensstraße

Obj.-Dok.-Nr.	09066683
Bezirk	Tempelhof-Schöneberg
Ortsteil	Schöneberg
Adressen	Rubensstraße 89, 91, 93, 95, 97,, 99, 101, 103, 105, 107, 109 Kauschstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 Peter-Vischer-Straße 23, 25, 27
Denkmalart	Gesamtanlage
Sachbegriff	Wohnanlage
Datierung	1928-1930
Entwurf	Jürgensen, Peter (Architekt)
Bauherr	Gemeinnützige Baugesellschaft Berlin-Heerstraße mbH



Anmerkung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation:

Beitrags- und Abgabensituation: Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung wurde nicht eingeholt.

2.2 Lage des Objektes

Makrolage

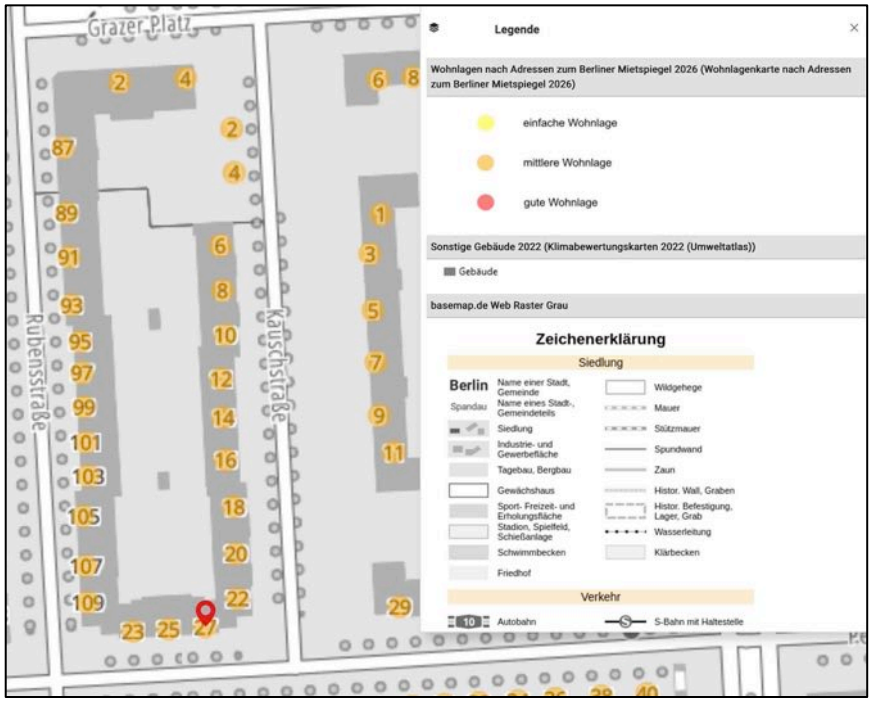
Ort und Einwohnerzahl Berlin:	3.913.645 Einwohner (Stand 31.12.2025)
Bezirk Tempelhof-Schöneberg:	339.042 Einwohner (Stand 31.12.2025) mit 6 Ortsteilen
Ortsteil Schöneberg:	125.756 Einwohner (Stand 31.12.2025)
Ausdehnung Ost-West:	45 km
Ausdehnung Nord-Süd:	38 km
Stadtgebietsfläche:	892 km²
Bezirke:	12
Lage des Bewertungsobjektes:	Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg
Flughäfen in Berlin:	BER

Das Bewertungsobjekt befindet sich südlich der Mitte Berlins.

Mikrolage (innerörtliche Lage)
Der Ortsteil Schöneberg liegt im Norden des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Das Bewertungsobjekt befindet sich in mittlerer Wohnlage in Schöneberg. Der Ortsteil ist überwiegend „bürgerlich“ geprägt. Bestandteil der Wohnanlage ist die Rubensstraße, die eine Nord/Südverbindung zwischen Friedenau und Steglitz herstellt. Die Wohnanlage befindet sich nahe am Grazer Platz.

<u>Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung</u>
Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich auf der Peter-Vischer-Straße mit wenig Durchgangsverkehr. Eine Bushaltestelle ist 200 m entfernt. Das Vivantes-Auguste-Viktoria-Klinikum befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Wohnlage lt. Mietspiegel 2025: mittel



Verkehrsanbindung
Die Verkehrsanbindung ist als gute Anbindung einzuschätzen.

Bus	ca. 200 m
S-Bahn	S-Bahnhof Friedenau ca. 800 m S-Bahnhof Feuerbachstraße ca. 900 m
S+U-Bahn	Innsbrucker Platz ca. 10 Minuten mit der BVG
City West	ca. 25 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)
City Ost	ca. 35 Minuten mit der BVG (Alex)

Infrastruktur
Einige Geschäfte des täglichen Bedarfs, Discounter und Gaststätten, Kindereinrichtungen, Schulen und medizinische Einrichtungen sind im direkten Umfeld vorhanden.

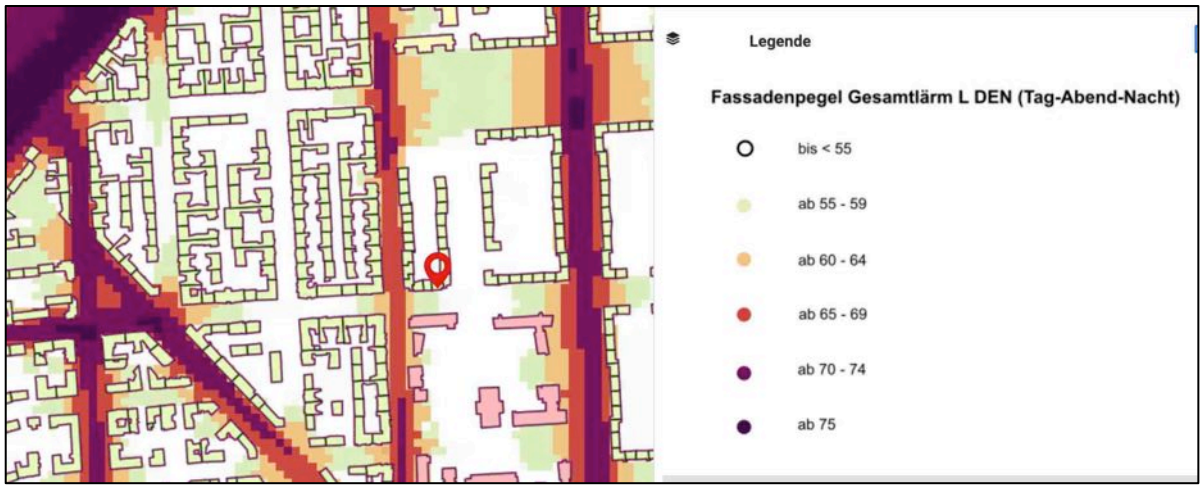
Die Schloßstraße, als Einkaufsstraße mit einer Reichweite über Steglitz hinaus, mit zahlreichen Geschäften, Kaufhäusern etc. ist z. B. in ca. 15 Minuten mit der BVG erreichbar.

Anschluss an den Stadtring A 100 / Autobahn in ca. 1,5 km (Grazer Damm)

Umweltzone
Das Bewertungsobjekt befindet sich **nicht** im Geltungsbereich einer Umweltzone.

Immissionen
Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte:
Die Peter-Vischer-Straße ist auf der Umweltkarte zur Lärmbelastung als Bereich mit einer niedrigen Lärmbelastung eingestuft: 55-59 dB(A).

Umweltkarte Lärmbelastung



Erschließung:
Das Bewertungsobjekt ist ortsüblich erschlossen. Medien wie Wasser, Abwasser, Kanalisation, Strom stehen durch das öffentliche Netz zur Verfügung.

Anmerkung:
In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung
Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauzeichnungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

2.3.1 Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr

Art der Bebauung
Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage mit 23 Aufgängen, in Blockrandbebauung mit vier Vollgeschossen (EG + 3 OG), Keller, DG teilweise ausgebaut. Der große Innenhof ist begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Außenansicht
Die Fassaden weisen Loggien und Klinkerbänder auf. Das einfache Satteldach hat eine keramische Deckung.

Zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wurde das Objekt überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Baujahr: um 1928 bis 1930, teilweise Wiederaufbau um 1962

2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

Bauzustand / Allgemeinbeurteilung:
Die Gebäude weisen eine solide Bauweise auf. Durch regelmäßige Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen wurde die Bausubstanz gewartet. Das Grundstück vermittelt einen gepflegten Eindruck.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau, Außen- und Innenwände vermutlich in Ziegelmauerwerk (übliche Bauweise im Baujahr)
Dach:	Satteldach mit einzelnen Gauben, keramische Deckung
Treppenhaus:	Holztreppe, Läuferbelag in der Lauflinie, Holztreppengeländer, Fliesen im EG, beheizt
Fenster:	Holzkastenfenster
Türen:	Wohnungseingangstüren und Haustür aus der Entstehungszeit des Gebäudes

Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung:	Fernwärme mit WW-Bereitung

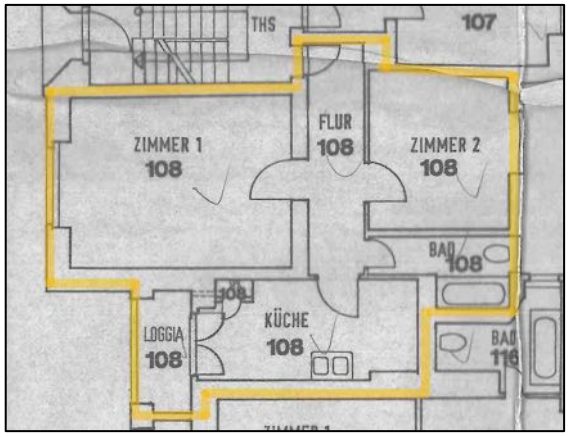
Energiepass
Ein Energiepass vom 07.05.2018 wurde vorgelegt.

Keller
Zugang zu den Kellerräumen vom Treppenhaus aus und von außen, Abtrennung der Kellerabteile mit Holzlattung

2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis

Vertragsverhältnis:	vermietet
Mietbeginn:	01.03.2023
Mieter:	XXX
Nettokaltmiete:	rd. 515 €
BK-Vorauszahlung:	235 €
Wohnfläche:	rd. 54 m² gemäß Mietvertrag

Grundriss Wohnung 108



Wohngeld/Monat:	rd. 246 €, gültig ab 01.01.2026 zzgl. rd. 81,00 € Instandhaltungsrücklage
WEG-Verwaltung:	Eine WEG-Verwaltung besteht.

Beschreibung der Wohnung Nummer 108
Wie schon beschrieben, ist die zu bewertende Wohnung Nr. 108 im Erdgeschoss rechts im Aufgang Nr. 27 gelegen. Sie besteht aus zwei Räumen, Küche mit Zugang zur Loggia und zur Speisekammer, Flur und Bad mit Fenster. Der Wohnung ist der Keller Nr. 108 im Sondereigentum zugeordnet. Die Fenster sind Holzkastenfenster.

Beschreibung der Räume:

Flur	Laminat, Erschließung aller Räume
Bad	mit Fenster, Fliesenboden, Wände ca. 2 m hoch gefliest, Ausstattung mit Wanne, Waschbecken und wandhängendem WC
Küche	zur Straße orientiert, Fliesenboden, Fliesenspiegel an einer Wand, Zugang zur Loggia mit zweiflügliger Doppeltür mit Glaseinsatz, Speisekammer / Einbauschrank, Einbauküche im Eigentum der Mieter
großer Raum	zur Straße gelegen, Laminatboden
Raum	zum Hof gelegen, Laminatboden

Bauzustand der Wohnung

Die Wohnung vermittelt einen gepflegten Eindruck, ist zeitgemäß ausgestattet und modernisiert. Ein Instandhaltungsrückstau konnte nicht festgestellt werden.

2.5 Instandhaltung / Modernisierung (Gemeinschaftseigentum)

Instandhaltung / Reparaturen
Instandhaltungsbedarf über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus ist zum Ortstermin nicht offensichtlich geworden. Die Gebäude werden instandgehalten, Reparaturen werden durchgeführt. Seit 2015 bis 2025 wurden die Fenster der gesamten Wohnanlage Zug um Zug nach denkmalpflegerischen Vorgaben saniert. Eine Dachsanierung und eine Umgestaltung des Spielplatzes im Hof wurden durchgeführt.

Bauauflagen / Bauschäden / Hausschwamm:
Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor. Hausschwamm liegt nach Inaugenscheinnahme und Aktenlage nicht vor.

2.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Wege sind mit Betonplatten befestigt. Der begrünte großzügige Innenhof ist zur Straße nicht abgeschlossen und als öffentlicher Gehweg angelegt. Im Hof sind Sitzgelegenheiten und ein Spielplatz angeordnet.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 47,20/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, Kauschstraße 6, 8,10,12,14,16,18, 20, 22, Peter-Vischer-Straße 23, 25, 27, Rubensstraße 89, 91, 93, 95, 97, 99,101,103,105,107, 109 in 12157 Berlin-Schöneberg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.108 und Keller mit gleicher Nummer ermittelt.

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV),
das Verfahren zur Bodenwertermittlung (§14 ImmoWertV),
das Ertragswertverfahren (§ 27-34 ImmoWertV - allgemeines EWV, vereinfachtes EWV, EWV mit periodisch unterschiedlichen Erträgen),
das Sachwertverfahren (§ 35-39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

3.1.2 Zu den gewählten Verfahren

Bodenwertermittlung
Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) und bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Grundstücksmerkmale definierter Bodenrichtwert des GAA Berlin vor.
Der Bodenwert wird hier nur nachrichtlich ermittelt und nicht in die weitere Wertermittlung einbezogen. Er ist im Vergleichspreis enthalten.

Vergleichswertverfahren
Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Vergleichswertermittlung werden grundstücksbezogene Kaufpreise für Wohneigentum beim GAA Berlin abgefragt. Es standen 42 / 16 Kaufpreise zur Verfügung, die im Gutachten unter Punkt 3.3 bewertet werden.

Ertragswertverfahren
Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
Das Ertragswertverfahren wird im Gutachten nicht angewendet.

Sachwertverfahren
Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (vor allem bei Einfamilienhäusern), gekauft oder errichtet werden. Das Sachwertverfahren wird hier im Gutachten nicht angewendet, da es beim Wohneigentum keine Rolle spielt.

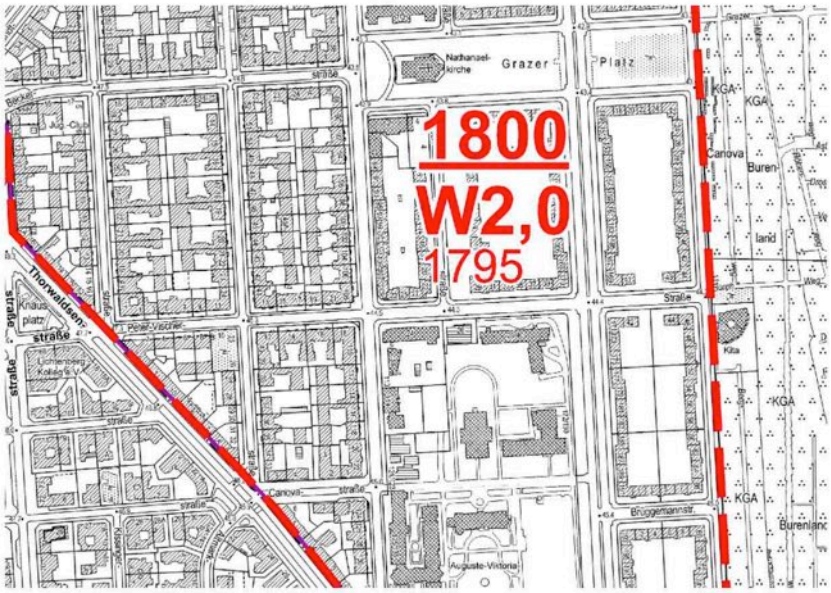
Begründung der Verfahrenswahl
Das Vergleichswertverfahren ist durch die Verwendung der aus Vergleichskaufpreisen der vom GAA Berlin veröffentlichten Kaufpreissammlung, aufbereitet z.B. in der „blockbezogenen oder grundstücksbezogenen Abfrage“, ein Preisvergleich, bei dem die Marktentwicklung durch konkrete Verkaufsdaten dargestellt wird und der damit eine solide Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes darstellt.
Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens gebildet.

3.2 Bodenwert -nachrichtlich-

Stichtag 01.01.2026: BRW-Nr. 1795, BRW: 1.800,00 €/m²
abgestellt auf „W“ allgemeines Wohngebiet und eine GFZ von 2,0

Bodenrichtwertkarte

gewählte Adresse: Peter-Vischer-Straße 27 12157 Berlin Schöneberg



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (in Euro/m²)	1800,00
Bodenrichtwert-Nummer	1795
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Tempelhof-Schöneberg
Entwicklungszustand	Baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	2,00
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2026
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	Link zu PDF

3.3 Vergleichswertermittlung
Auswertung der Ergebnisse / Plausibilität

1/ Immobilienpreis-Info

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden zuerst Kaufpreise in Form von Wertspannen aus Daten des Berliner Grundstückmarktberichtes abgefragt. Es stehen 42 Daten aus Verkäufen von 05/2024 bis 05/2026 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine mittlere Wohnlage im Ortsteil Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Alle Wohneinheiten sind vermietet. Eine Zuordnung nach Bauzustand und weiteren Bewertungskriterien konnte nicht erfolgen.

Für bezugsfreie Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

- mittlere Wohnlage
- Baujahr 1910 bis 1950
- vermietet
- Wohnfläche 30 - 80 m²
- Ortsteil Schöneberg
- Anzahl Zimmer: 1-3

Wertspannen Gutachterausschuss:	
Minimum Kaufpreis	2.214 €
Maximum Kaufpreis	5.006 €
Mittelwert Kaufpreis:	3.369 €

2/ Abfrage von grundstücksbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin

2.1 Daten des Bewertungsobjekts

Abfrageparameter:

Vertragsgegenstand	WE, WE-Einheit
Verfügbarkeit	3 - vermietet
Wohnlage:	mittel
Ortsteil	Schöneberg
BRW/Nummer	1.800 € / 1795
Geschosslage	Erdgeschoss / Hochparterre
Wohnungsart	1-Etagen-WE
Verkaufsjahre	2024 bis 2026
Heizung	zentral
Balkon / Loggia	ja
Baujahr	1930

Die Abfrage ergab 16 Treffer von Verkäufen im Zeitraum 2024 bis 2026, die nachfolgend näher betrachtet werden. Dargestellt werden die Abfragetabellen in verkürzter Form. Die vollständige Tabelle mit allen Abfragekriterien befindet sich in der Akte der SV. Auf Grund der Größe (Breite der Tabelle) war sie hier nicht darstellbar. Ein Auszug der relevanten Daten wird im Anschluss an die Ergebnistabelle der blockbezogenen Abfrage als separate Tabelle dargestellt.

2.2 verfügbare Daten mit folgenden Übereinstimmungen / Abweichungen

Abfrageparameter:

Vertragsgegenstand	WE, WE-Einheit	V
Verfügbarkeit	3 - vermietet	V
Wohnlage:	mittel	V
Ortsteil	Schöneberg	V
BRW/Nummer	1.800 € / 1795	V
Geschosslage	Erdgeschoss / Hochparterre	V /1-5, 7-11, 15-16 im OG
Wohnungsart	1-Etagen-WE	V
Verkaufsjahre	2024 bis 2026	V
Heizung	zentral	V
Balkon / Loggia	ja	V
Baujahr	1905 bis 1958	V

Tabelle 1
Auszug aus der Kaufpreissammlung -Vergleichsdaten-

Anmerkung : **Ihr Wertermittlungsobjekt :** Schöneberg, Peter-Vischer-Straße 27

Einzeldaten

Nr.	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	Mod	Aus	Se	Vg	Eg	Umfg	Ew	Vf	WB	Endj	ÖM	WWarm	WKalt	06	Miete	Viel	BRW	BRWZone	typGFZ	TNA	KP/m²	Kaufpreis
1	07	2024	361	14.03.2024				2	1			3			3						1.800	1795	2,0	W	3.419	290.000
2	07	2024	362	14.03.2024				2	1			3			3						1.800	1795	2,0	W	3.414	290.000
3	07	2024	357	26.03.2024				1	1			3			3						1.800	1795	2,0	W	3.988	260.000
4	07	2024	2000	17.12.2024				13	1			3			3						1.800	1795	2,0	W	2.761	149.000
5	07	2024	2008	20.12.2024				1	1			3			3						1.800	1795	2,0	W	3.981	205.000
6	07	2025	174	27.01.2025				13	1			3			3						1.800	1795	2,0	W	2.660	121.200
7	07	2025	316	21.02.2025				1	1			3			3				570	36,1	1.800	1795	2,0	W	4.072	247.000
8	07	2025	444	21.03.2025				1	1			3			3	272					1.800	1795	2,0	W	3.569	200.000
9	07	2025	561	21.03.2025				1	1			3			3	227					1.800	1795	2,0	W	2.400	120.000
10	07	2025	1124	08.07.2025				13	13			3			3	335					1.800	1795	2,0	W	2.522	175.000
11	07	2025	1155	11.07.2025				1	1			3			3				605	27,4	1.800	1795	2,0	W	2.551	199.000
12	07	2025	1178	22.07.2025				1	1			3			3						1.800	1795	2,0	W	3.845	223.000
13	07	2025	1183	22.07.2025				1	1			3			3						1.800	1795	2,0	W	2.948	227.000
14	07	2025	1676	15.10.2025				1	1			3			3						1.800	1795	2,0	W	3.821	214.000
15	07	2026	174	10.02.2026				1	1			3			3				387	40,9	1.800	1795	2,0	W	3.991	190.000
16	07	2026	340	17.03.2026				1	13			3			3						1.800	1795	2,0	W	2.653	150.000

Seite 2 von 2
16 Treffer

1/ Zuerst werden Werte eliminiert, die eine starke Abweichung nach oben oder unten ausweisen (Ausreißer). Das ist hier nicht der Fall.

2/ In der Übersicht (vorige Seite) wurde die Übereinstimmung mit den Abfragewerten geprüft. **Eine Abweichung ergab sich bei dem Kriterium -Geschosslage-.** Die zu bewertende WE 108 liegt im Erdgeschoss. Die Vergleichswohnungen mit der Nummer 1-5, 7-11, 15-16 befinden sich im Obergeschoss. Wohnungen im Erdgeschoss sind in der Regel weniger nachgefragt. Die Wohnungen werden mit einem Abschlag von 1 % an das Bewertungsobjekt angepasst.

Bei allen Kaufobjekten war keine Abweichung von einem normalen Unterhaltungszustand bezüglich der Bausubstanz angegeben.

Tabelle 2: Auszug der Kaufpreisdaten:

Nr.	Geschosslage	KP/m² WF	Anpassung	ang. Vergleichswert	Vergleichswert
1	OG	3.419,00 €	0,99	3.384,81 €	3.384,81 €
2	OG	3.414,00 €	0,99	3.379,86 €	3.379,86 €
3	OG	3.988,00 €	0,99	3.948,12 €	3.948,12 €
4	OG	2.761,00 €	0,99	2.733,39 €	2.733,39 €
5	OG	3.981,00 €	0,99	3.941,19 €	3.941,19 €
6	EG	2.660,00 €	1,00	2.660,00 €	2.660,00 €
7	OG	4.072,00 €	0,99	4.031,28 €	
8	OG	3.569,00 €	0,99	3.533,31 €	3.533,31 €
9	OG	2.400,00 €	0,99	2.376,00 €	
10	OG	2.522,00 €	0,99	2.496,78 €	
11	OG	2.551,00 €	0,99	2.525,49 €	
12	EG	3.845,00 €	1,00	3.845,00 €	3.845,00 €
13	EG	2.948,00 €	1,00	2.948,00 €	2.948,00 €
14	OG	3.821,00 €	0,99	3.782,79 €	3.782,79 €
15	OG	3.991,00 €	0,99	3.951,09 €	3.951,09 €
16	OG	2.653,00 €	0,99	2.626,47 €	2.626,47 €
				52.163,58 €	40.734,03 €

Aus den nunmehr zu berücksichtigenden, angepassten Daten ergibt sich der Mittelwert zum Vergleich wie folgt:

Ergebnis: 52.163,58 € / 16 Kauffälle = 3.260,22 €/m²

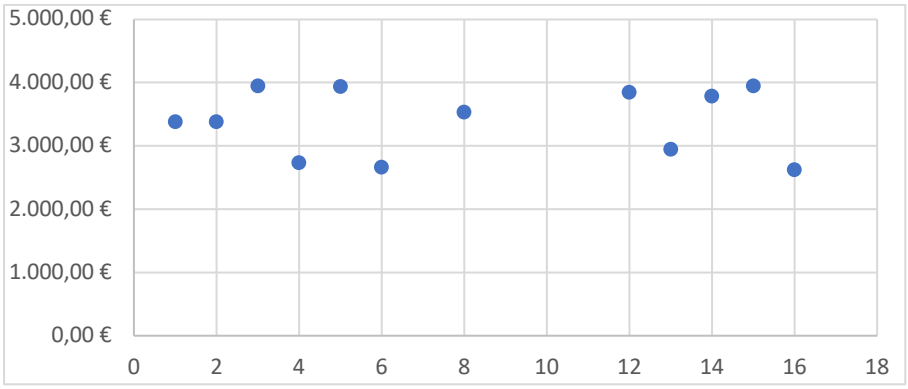
Im nächsten Schritt werden alle Werte eliminiert, die mehr als ca. 20 % Abweichung vom Mittelwert rd. 3.260 € aufweisen. Das betrifft die Werte mit der Nummer 9 bis 11 (Abweichung nach unten) und die Nummer 7 (Abweichung nach oben), insgesamt 4 Werte, in der Tabelle blau angelegt. Zur Vergleichswertberechnung verbleiben folgende 12 Werte: 1 bis 6, 8 und 12 bis 16

Ergebnis: 40.734,03 € / 12 Kauffälle = 3.394,50 €/m²

vorläufiger Vergleichswert: rd. 3.395 €/m²

Der vorläufige Vergleichswert von rd. 3.395 €/m² befindet sich ebenfalls innerhalb der Kaufpreisspanne der getätigten Verkäufe aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin (überschlägliche Darstellung in der Immobilienpreisinfo).

Graphische Darstellung der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung



Die Mehrzahl der Daten gruppiert sich zwischen 3.000 € und 4.000 €/m² Wohnfläche.

Der vorläufige Vergleichswert beträgt rd. 3.395 €/m².

Der vorläufige Vergleichswert beträgt für die Wohnung 108:

Wohnfläche 54 m² x 3.395 €/m² = 183.330 €

Der vorläufige Vergleichswert der Wohnung beträgt 183.330 €.

Weiterhin zu berücksichtigen sind als

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
1/ Keller im Sondereigentum
Der Keller Nummer 108 wurde der Wohnung im Sondereigentum zugeordnet. Die Berücksichtigung erfolgt mit einem pauschalen Zuschlag von 2.000 €.

Vorläufiger Vergleichswert	183.330,00 €
Zuschlag Keller +	2.000,00 €
angepasster Vergleichswert	185.330,00 €
gerundet	**185.000,00 €**

(185.000 €/m² Wohnfläche / 54 m²) = rd. 3.425,93 €/m²/Wohnfläche)

Der Vergleichswert für die Wohnung 108 beträgt rd. 185.000,00 €.

Abschließende Beurteilung der ermittelten Werte / Plausibilität:

Die blockbezogene Abfrage (AKS) bezieht die in der Umgebung erzielten Kaufpreise unter Berücksichtigung der zu beurteilenden Auswahlkorrekturen ein. Die Werte bilden den Markt im nahen Umfeld des Bewertungsobjekts ab.
Der Vergleichswert von 3.425,93 €/m² liegt ebenfalls im Bereich der abgefragten Kaufpreisspannen aus dem Grundstücksmarktbericht und nahe dm Mittelwert.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertes gebildet und beträgt rd. 185.000,00 €.

3.4 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Vergleichswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 18.05.2026 mit rd. 185.000,00 € ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich den

Verkehrswert

für den 47,20/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Kauschstraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, Peter-Vischer-Straße 23, 25, 27, Rubensstraße 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109 in 12157 Berlin verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 108 und Keller mit gleicher Nummer

auf der Basis der Vergleichswertermittlung zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 18.05.2026 mit

rd. 185.000,00 €

in Worten:
Einhundertfünfundachtzigtausend Euro

ermittelt.

Schlusserklärung:

Das vorliegende Gutachten ist nur mit Originalunterschrift gültig. Eine Ausfertigung dieses Gutachtens sowie die der Sachverständigen zur Recherche überlassenen und benutzten Unterlagen und Materialien werden in ihrem Büro 10 Jahre lang aufbewahrt. Die Sachverständige erklärt, dass sie das Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten unter ihrer vollständigen Leitung erstellt wurde.

Berlin, 25.06.2026 Unterschrift

3.5 Angaben für das Amtsgericht

a. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 22.04.2026 in der Akte der SV).

b. WEG-Verwaltung: Eine WEG-Verwaltung besteht.

Wohngeld ab 01.01.2026: rd. 246 €/Monat zzgl. rd. 81 € Instandhaltungsrücklage

c. Die Wohnung ist vermietet.

Mietbeginn:	01.04.2026
Mieter:	XXX
Nettokaltmiete:	rd. 515 €
BK-Vorauszahlung:	235 €
Wohnfläche:	rd. 54 m² gemäß Mietvertrag

d. Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

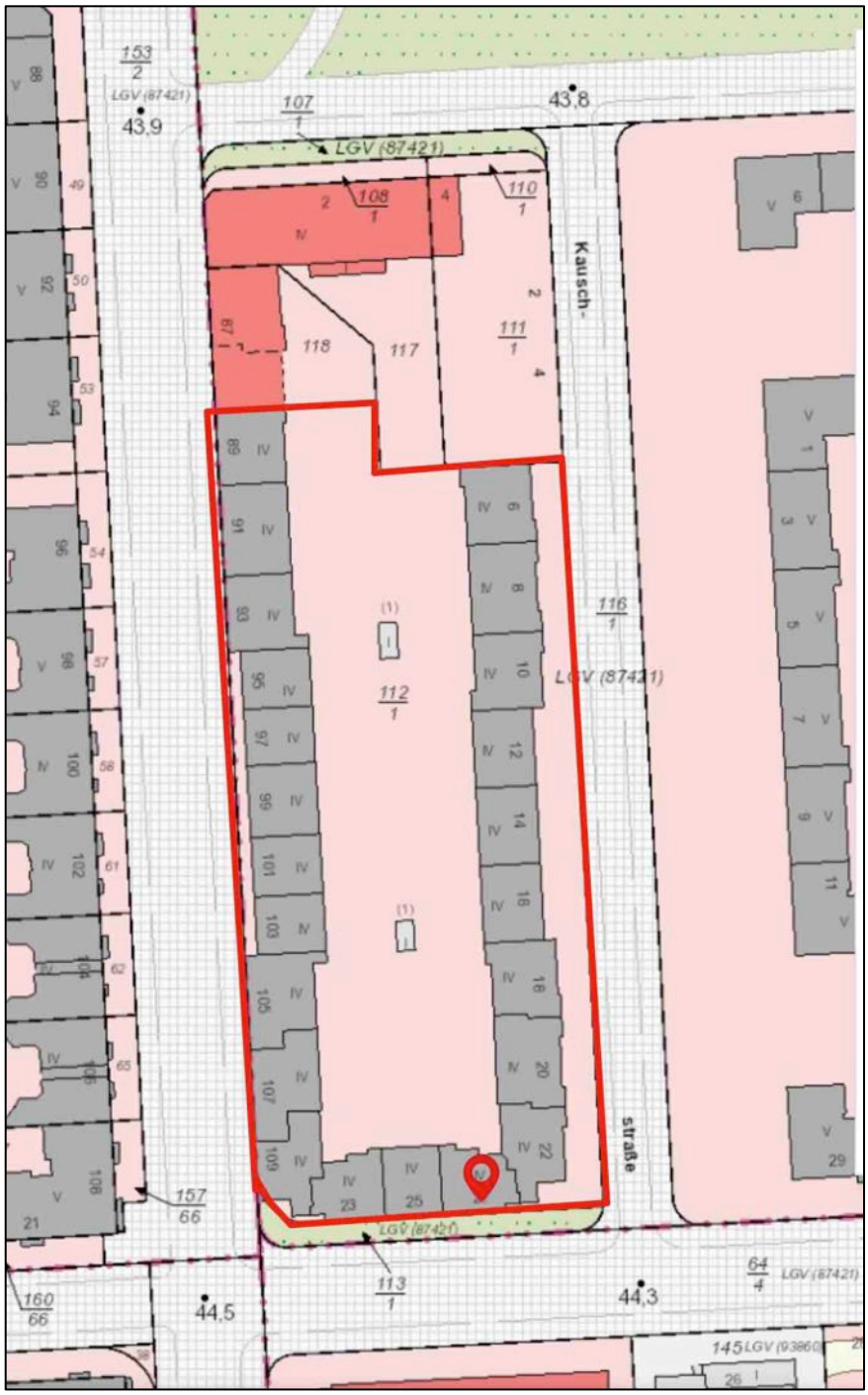
e. Es wird kein Gewerbetrieb geführt.

f. Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

g. Ein Energieausweis wurde vom 07.05.2018 vorgelegt.
Es wird ein Endenergiebedarf von 126 kWh(m^2*a) ausgewiesen.

4. Anlagen

4.1 Flurkarte

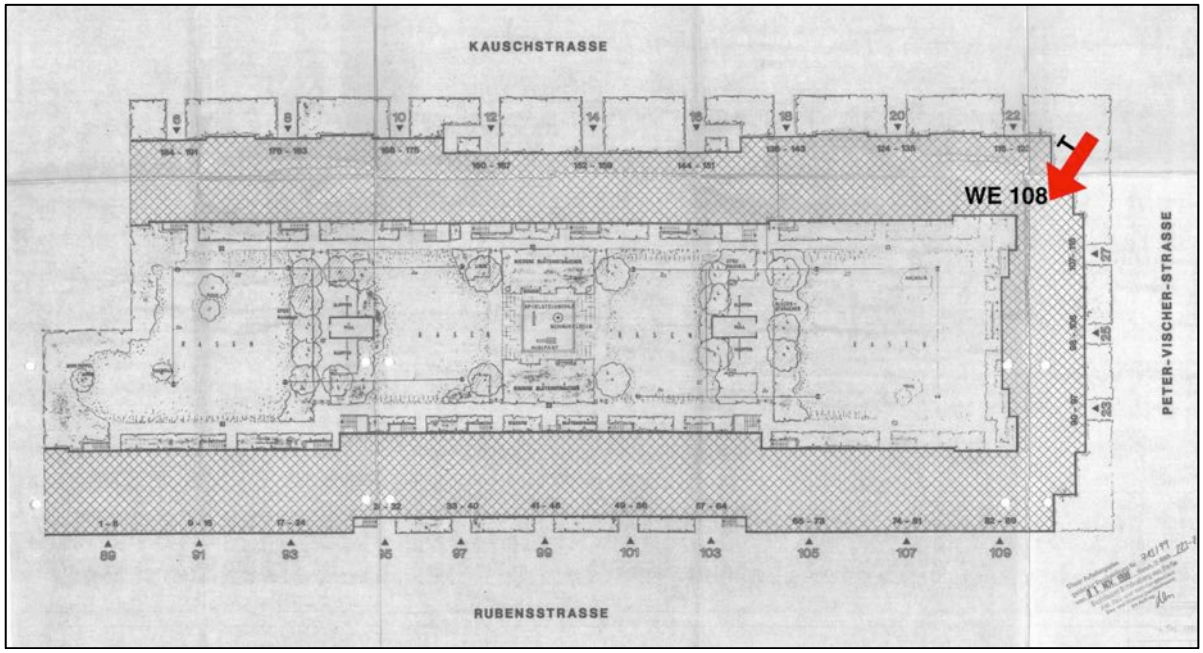


Luftbilder

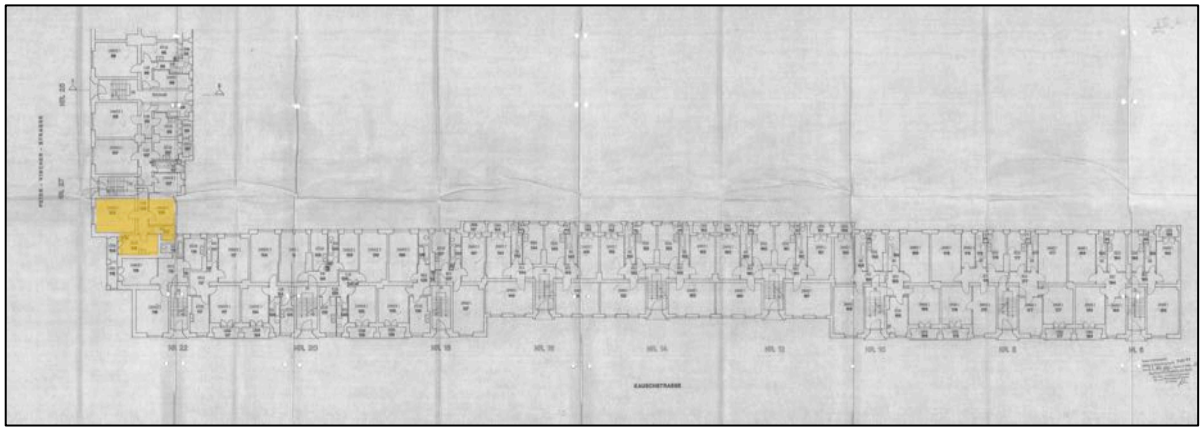
Die Luftbilder befinden sich in der Druckausfertigung.

4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

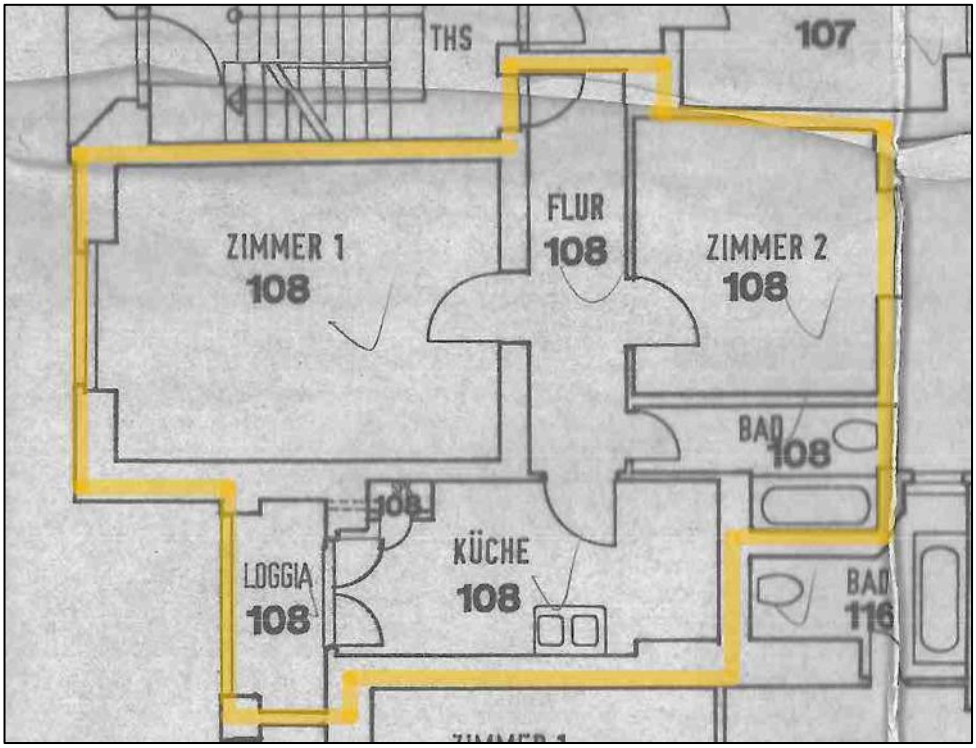
Lageplan



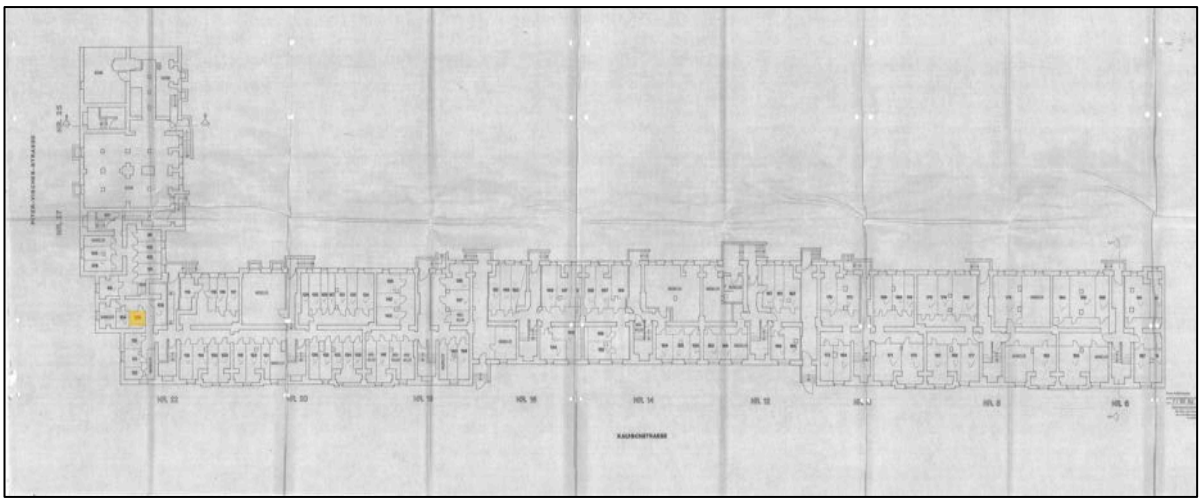
Grundriss Erdgeschoss Wohnanlage



Grundriss Wohnung 108



Grundriss Keller



4.3 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch	(BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)	(ImmoWertV) von 14.07.2021 in der zuletzt geänderten Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch	(BGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Auszug aus der Kaufpreissammlung	vom GAA veröffentlicht (Abfrage vom 19.05.2026)
- LBO	Landesbauordnung Berlin in der zuletzt geänderten Fassung

Wesentliche Literatur:

- Sommer/Piehler	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis mit ständiger Aktualisierung Orga-Handbuch Haufe-Verlag, Freiburg Loseblattsammlung mit laufender Aktualisierung

4.4 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.