

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Tellstraße 10
in 12045 Berlin-Neukölln

hier: 88/1.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 24**, gelegen im Dachgeschoss, Vorderhaus, links, Seitenflügel und Hinterhaus

Grundbuch: Berlin-Neukölln, Blatt 26525

Auftraggeber: Amtsgericht Neukölln

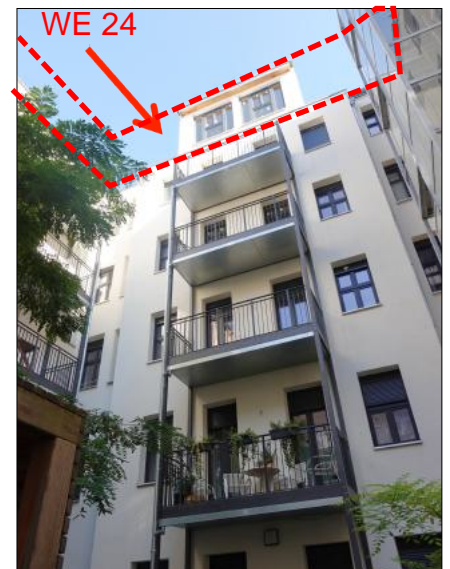
Geschäftsnummer: **70K 79/25**

Wertermittlungsstichtag: 2.10.2025

Verkehrswert: 530.000,00 €



Straßenansicht



Ansicht Seitenflügel

Das Gutachten umfasst 27 Seiten zuzügl. 20 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

Von der Architektenkammer Berlin
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin

Tel. 030 - 817 890 73

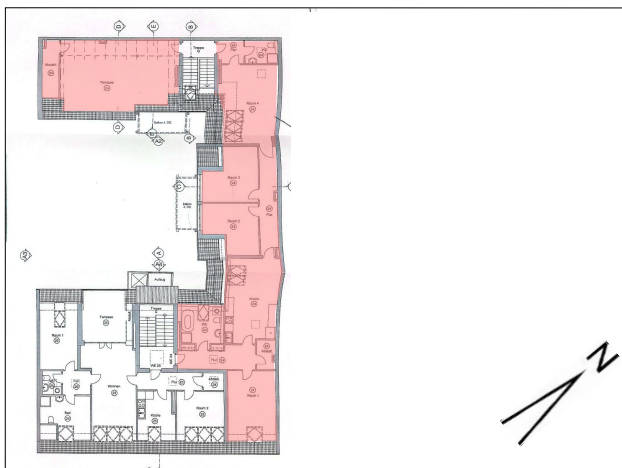
Fax 030 - 817 890 74

hendreich@baunetz.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Die zu bewertende Wohnung besteht laut Grundrisszeichnung aus 4 Zimmern, Küche, zwei Bädern, Fluren und Dachterrasse. Sie liegt im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss in Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus. Der Dachausbau wurde ca. im Jahr 2018 begonnen. Die Arbeiten sind nicht fertig gestellt. Die Wohnung ist nicht bezugsfertig. Seitdem wurden im Haus weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Deren Umfang und der Grad der Fertigstellung sind nicht bekannt geworden.
Nutzung:	Wohnen
Klassifizierung:	Allgemeines Wohngebiet
Lage:	einfache Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Baujahr:	1907
Infrastruktur:	U-Bhf. "Hermannplatz" (U7, U8) in ca. 650 m Entfernung
Wohnfläche, ca.:	135 m ² laut überschlägiger Ermittlung der Sachverständigen
Zustand der Gesamtanlage:	normale Bauweise; teilmodernisiert; Maßnahmen nicht fertig gestellt
Zustand der Wohnung:	ohne Innenbesichtigung
Nutzung/Nettokaltmiete:	Die Wohnung ist bezugsfrei / keine Mieteinnahmen.
Wertermittlungsstichtag:	2.10.2025

Verkehrswert: 530.000,00 €



Grundriss der WE 24 im DG

Hofansicht Seitenflügel; Lage der Wohnung markiert



Flurkarte, Grundstück und Lage der WE 24 sind markiert

Fußweg vor dem Haus, Blick nach Nord-Ost



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	4
2. Grundstück und Lage	7
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	7
2.2 Lage	9
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
2.4 Bodenbeschaffenheit	12
2.5 Erschließungszustand	12
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	12
3.1 Technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2 Beschreibung der Wohnung	15
3.3 Weitere Objektdaten	16
4. Wertermittlung	18
4.1 Definition des Verkehrswertes	18
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.3 Ermittlung des Vergleichswertes	20
4.4 Ermittlung des Ersatzwertes für die Eintragung im GB, Abt. II	25
4.5 Zusammenstellung der Werte	26
4.6 Ermittlung des Verkehrswertes	26
4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	27

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.
 Grundriss der WE 24 im Dachgeschoss, o. M.
 Schnitt Vorderhaus, o. M.
 Schnitte Seitenflügel und Hinterhaus, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft (mündlich erteilt)
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Bezugsfreie Eigentumswohnung.

Die Wohnung liegt im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss. Die Bezugsfertigkeit der Wohnung nach Sanierung/Modernisierung ist noch nicht hergestellt. Augenscheinlich ist der Innenausbau noch nicht erfolgt. Entsprechend fehlt auch die bauaufsichtliche Schussabnahme.

1.2 Zweck der Wertermittlung

Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Neukölln
Karl-Marx-Str. 77/79
12043 Berlin

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 16.9.2025 zum Ortstermin geladen.

Gläubiger

vertreten durch die Verfahrensbevollmächtigten
RAe FPS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH & Co. KG
Kurfürstendamm 220
10719 Berlin

Schuldnerin

WEG-Wohnungsverwalterin

Process&Cie GmbH GmbH
Schlüterstraße 39
10629 Berlin

Ortstermin: 2.10.2025
ab 11.00 Uhr

Teilnehmer: • die unterzeichnende Sachverständige
Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: im Grundbuchamt von Neukölln am 28.8.2025

Bauakteneinsicht: Die Einsicht in die Bauakte im Bauaktenarchiv des zuständigen Bezirksamtes erfolgte am 11.9.2025 und erneut am 23.10.2025.

Demnach erfolgte im Jahr 1907 die Gebrauchsabnahme für das ursprünglich als Mietwohnhaus errichtete Gebäude. Dieses Jahr gilt mithin als Baujahr.

Aus einem Schreiben der Lebensversicherungsanstalt "Alte Leipziger" vom 18.4.1950 geht hervor, dass Teile des Seitenflügels in Höhe des IV. OG durch Bomben zerstört waren und mithin eine "Neuaufmauerung" durchgeführt wurde.

Mit Baugenehmigung 2015-347 vom 8.12.2015 wurde die Genehmigung für den "Ausbau des Dachgeschosses zu zwei Wohnungen, Anbau von zwei Balkontürmen, eines Aufzuges und Umnutzung einer Wohnung und Teile einer Gewerbefläche in Fahrradabstellräume" erteilt.

Mit der Genehmigung des Nachtrags 2016-270 vom 8.12.2018 wurde der Dachgeschossausbau auch auf die Flächen im Seitenflügel erweitert (WE 24).

Die sanierungsrechtliche Genehmigung für den Ausbau der WE 24 im DG wurde unter der Auflage erteilt, dass im Hinterhaus im EG Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwägen zugunsten der Gemeinschaft geschaffen werden.

Es erfolgten mehrere Verlängerungen.

Der Baubeginn der genehmigten Maßnahmen wurde der Behörde am 22.2.2018 angezeigt.

Eine Fertigstellungsmeldung ist der Akte nicht zu entnehmen.

Mithin ist die Genehmigung durch Zeitablauf erloschen.

Gemäß einem Schreiben in der Bauakte vom 28.10.2021 hätte die Fertigstellung bis zum 8.12.2022 erfolgen müssen. Für die Schlussabnahme müssen weiterhin die folgenden, abschließenden Unterlagen vorgelegt werden: Nutzungsaufnahme, Abschlusserklärung.

Des Weiteren wird mitgeteilt, dass der Prüfenieur für Standsicherheit in seiner Abschlusserklärung vom 21.10.2020 die Abnahme der Balkone ausgeschlossen hat. Dessen Abschlusserklärung ist zu entnehmen, dass ihm keine prüffähigen Unterlagen zu den Balkonen vorgelegt wurden und diese daher nicht prüfbar waren.

Gemäß Rücksprache mit dem Sachbearbeiter der Bauaufsicht ist eine endgültige Abnahme der Wohnung WE 24 (auch im Hinblick auf Brandschutz und Statik) erst nach Fertigstellung der Wohnung möglich.

Die der Bauakte weiterhin zu entnehmenden Probleme mit dem Nachweis eines 2. baulichen Rettungsweges betreffen nur die Wohnung 25 im VH DG. Dieser muss durch den Bau einer Spindeltreppe im Hof noch geschaffen werden. Mithin geht hier Gemeinschaftsfläche verloren. Dieser Vorgang betrifft nicht die hier zu bewertende Wohnung, da hier zwei bauliche Rettungswege vorhanden sind.

Gemäß Rücksprache mit dem Sachbearbeiter der Bauaufsicht waren die durchgeführten Maßnahmen zum Dachgeschossausbau der WE 24 genehmigungsfähig und sind es

auch zum Wertermittlungsstichtag (noch). Zur Fertigstellung der Maßnahmen müssen quasi die Genehmigung wiederbelebt und die nötigen Nachweise erbracht werden.

Am 18.7.2016 wurde mit Baugenehmigung 2016/419 die Nutzungsänderung einer Einheit im Vorderhaus EG, rechts für eine soziale Wohneinrichtung/Beherbergungsbetrieb mit nicht mehr als 12 Betten genehmigt. Ob diese Nutzungsänderung vollzogen wurde, war der Bauakte nicht zu entnehmen. Die Fertigstellung hätte gemäß Bauakte bis zum 28.9.2021 erfolgen müssen.

Verwendete, objektbez. Unterlagen:

- Grundbuchauszug von Neukölln, Blatt 26525 vom 30.6.2025
- Teilungserklärung nebst Ergänzungen vom 13.7.2015, 6.5.2016, 21.2.2018, 26.10.2018, 6.1.2020
- Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Verwaltung, vom 20.8.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 4.9.2025
- Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Finanzen und Verwaltung, vom 29.8.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen und Verwaltung, vom 19.8.2025
- Auskunft zur Wohnpreisbindung, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Geschäftsbereich Bezirksbürgermeister, Amt für Bürgerdienste, FB Sozialer Wohnungsbau, vom 2.9.2025 (per Mail, gilt damit als mündlich erteilt)
- Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv im Bezirksamt
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) vom 28.10.2025

Von den Beteiligten übergebene Unterlagen/Angaben:

Mit Schreiben vom 29.8.2025 wurden die Beteiligten um folgende Unterlagen/Angaben gebeten:

- Stand der Fertigstellung / Nutzung der Wohnung
- behördliche Abnahme / Fertigstellungsmeldung
- Energieausweis
- Angabe der Heizungsart
- letzte Abrechnung der Betriebskosten
- Namen der evtl. Mieter / Pächter
- deren Mietverträge mit allen Zusatzvereinbarungen, Angabe der derzeitigen NK-Miete

Die Verfahrensbevollmächtigte des Gläubigers hat mit Schreiben vom 9.9.2025 den Grundbuchauszug sowie einen (veralteten) Energieausweis übergeben. Weitere der angefragten Unterlagen lägen nicht vor.

Die Schuldnerin hat auf das Schreiben der Sachverständigen nicht reagiert.

Von der WEG-Verwaltung übergebene Unterlagen/Angaben:

- Energieausweis vom 13.5.2019
- Einheitenliste mit Angabe der Höhe des aktuellen Wohngeldes, ohne Datumsangabe

Protokoll einer außerordentlichen Eigentümerversammlung, vom 12.06.2025

- "Bericht Schäden durch echten Hausschwamm", Melanie Scholz, Sachverständige für Schäden an Gebäuden, vom 10.09.2025

Rücksprachen:

- WEG-Verwaltung am 16.9.2025 und am 17.9.2025;
- Herr Würdemann, Bauaufsicht im Bezirksamt Neukölln am 23.10.2025

Weitere Auskünfte:

Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des GAA Berlin und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen.

Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt.

Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

Weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuchauszug

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Wohnungsgrundbuch:	Neukölln
Grundbuchblatt:	26525
Gemarkung:	Flur 109, Flurstück 74
Grundstückgröße:	575,00 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Bezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Neukölln
Anschrift des Grundstücks:	Tellstraße 10 12045 Berlin-Neukölln
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
Miteigentumsanteil:	88/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichneten Wohnung.

	<p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 26503 bis 26526). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p>
Teilungserklärung:	<p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die o.g. Bewilligungen.</p>
Sondernutzungsrechte:	<p>Dem hier zu bewertenden Sondereigentum sind <u>keine</u> Sondernutzungsrechte zugewiesen.</p>
Hinweis:	<p>Gemäß Teilungserklärung ist "der teilende Eigentümer berechtigt, durch notarielle Erklärung die in dem Sondernutzungsplan mit K1 bis K24 gekennzeichneten Kellerräume im Kellergeschoss den Raumeigentumseinheiten Nr. 01 bis 25 zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zuzuordnen und die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch zu bewirken."</p> <p>Nach hiesiger Lesart ist, betreffend das hier zu bewertende Wohnungseigentum, bis zum Wertermittlungsstichtag noch keine Zuordnung eines Sondernutzungsrechts an einem Kellerraum begründet worden.</p> <p>Der entsprechende Schriftwechsel in der Grundakte ist sehr umfangreich. Daher bedarf dieser Umstand ggf. einer rechtlichen Klärung, die jedoch im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung nicht erfolgen kann. Sollten späterhin andere als die hier dargestellten Umstände bekannt werden oder andere Schlüsse gezogen werden, so ist das Gutachten an den entsprechenden Punkten zu korrigieren.</p>
<u>Erste Abteilung:</u>	<p>Eigentümer gemäß Grundbuchauszug</p> <p>Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.</p>
<u>Zweite Abteilung:</u>	<p>Lasten und Beschränkungen</p> <p>Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen aus dem Grundbuch, Abteilung II.</p> <p>Gemäß Auftrag soll das im Grundbuch in Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Recht gesondert bewertet werden. Entscheidend ist dabei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.</p> <p>Im Rahmen der Bewertung wird mithin zunächst der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Im Anschluss erfolgt die Ermittlung des sog. "Ersatzwertes" für das Recht.</p> <p>unter der lfd. Nr. 1 zu 1</p> <p>Der jeweilige Eigentümer ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Eigentümers von Neukölln Blatt 3986 die auf dem Lageplan des Vermessungsbüros Härtel & Jeschal vom</p>

Aus der Bewilligung:	<p>18.7.1906 mit den Buchstaben ADEFA umschriebene Hoffläche von 122,50 qm zu bebauen oder gegen das genannte Nachbargrundstück mit einer mehr als 2 m hohen Mauer abzuschließen. Eingetragen am 21.8.1906 und umgeschrieben am 22.4.1943. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 26503 bis 26526 übertragen am 16.6.2017.</p> <p>Die der Eintragung zugrunde liegende Bewilligung hat vorgelegen. Diese ist in hier nicht lesbarem Sütterlin verfasst. Daher wird hier Bezug auf das in der Grundakte vorhandene Transkript mit Datum vom 20.7.1908 genommen. Im Rahmen der Bewertung wird unterstellt, dass diese der o.g. Bewilligung entspricht. Dabei ist der Text der Bewilligung nahezu vollständig im Grundbucheintrag zitiert (s.o.).</p> <p>Gegenstand der Bewilligung ist dabei der Hof des Bewertungsobjektes und der Hof des Nachbargebäudes Tellstr. 11.</p>
Hinweis für die Bewertung:	<p>Die Formulierungen, Bedingungen und Auflagen der Bewilligung sind durch die Bebauung der Grundstücke nunmehr erfüllt. Mithin kann die Eintragung als "historische Eintragung" verstanden werden die ohne Werteeinfluss ist.</p> <p>unter der lfd. Nr. 2 zu 1 Eine Sanierung wird durchgeführt. Eingetragen am 6.2.2012 in Blatt 6004. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 26503 bis 26526 übertragen am 16.6.2017.</p> <p>unter den lfd. Nr. 3 und 4 zu 1 gelöscht</p> <p>unter der lfd. Nr. 5 zu 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, 70K 79/25). Eingetragen am 30.6.2025.</p>
<u>Dritte Abteilung:</u>	<p>Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden</p> <p>Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhanden – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-)Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.</p>
Baulasten:	<p>Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind keine Baulasten <u>eingetragen</u>.</p> <p>Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.</p>
2.2 Lage	
Bezirk:	Neukölln
Altbezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Neukölln
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	City
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	West
Wohnlage:	Einfache Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024

Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der näheren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich an der "Sonnenallee" in ca. 100 m und am "Hermannplatz" in ca. 650 m Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten für den übergeordneten Bedarf befinden sich in den "Gropius-Passagen" in ca. 9 km Entfernung. Der Tauentzien in der "City-West" ist in ca. 8,0 km Entfernung zu erreichen.
Öffentliche Grünanlagen:	"Hasenheide" in ca. 1,1 km, "Landwehrkanal" mit begleitendem Fußweg in ca. 650 m Entfernung
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bushaltestelle "Pannierstr./Sonnenallee" (M41) in ca. 180 m, U-Bhf. "Hermannplatz" (U7, U8) in ca. 650 m Entfernung; S-Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes
	Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 100, Auffahrt "Sonnenallee" in ca. 3,0 km Entfernung
Parkmöglichkeiten:	Zum Ortstermin stark eingeschränktes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland.
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Süd-Ost
Benachbarte störende Betriebe:	Keine
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Beeinträchtigungen feststellbar.

Altlasten:

Laut vorliegender Auskunft des Bezirksamtes liegt für das Grundstück keine Notierung im Bodenbelastungskataster vor. Auf die Kopie der Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes muss bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Die Ermittlung der Kosten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen.

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

In der aktuellen strategischen Lärmkarte 2022 des Senats sind für das Grundstück keine Lärmbelastungen angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten als unbelastet.

Anmerkung: Etwaige Veränderungen der Immissionsbelastung durch den Flughafen BER werden hier nicht gesondert dargestellt und bleiben unberücksichtigt bzw. diese sind bei der Ableitung des Verkehrswertes bereits eingepreist.

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im September 2025:
15,1 % für den Bezirk Neukölln, 10,3 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 mittlerer Status, entspricht dem Status 3 von 4 als Planungsraum
(Quelle: FIS-Broker Berlin)

Wirtschaftliche Daten:

- $\bar{\sigma}$ Kaufkraft pro Haushalt
2.810 €/Monat im Bezirk Neukölln (PLZ 12045), 4.021 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)

- Bevölkerungsentwicklung von 2024 zu 2023 absolut in Zahlen Einwohner
- 529 für den Bezirk Neukölln, + 19.045 für die ganze Stadt Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040
+ 2,0 % für den Bezirk Neukölln und + 5,0 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
2,0 % im Bezirk Neukölln, 1,6 % für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baulandqualität:	Baureifes Land nach ImmoWertV
Baugebiet:	Allgemeines Wohngebiet
Zustand der öffentlichen Straßen:	Tellstraße als zweispurige Straße mit Kopfsteinpflasterbelag, beidseitig angelegte Fußwege mit Gehwegplatten und Mosaikpflaster befestigt.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen/Gewerbe im EG
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück wird mit der vorhandenen Bebauung als baurechtlich voll ausgelastet angenommen.
Umliegende Bebauung:	Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise
Aktueller Planungsstand:	Gemäß der mündlichen Auskunft der Behörde besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 und den f.f. Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter Bebauungsplan. Demnach ist als Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt; als Maß der Nutzung gilt die Baustufe V/3 mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,5 bei 5 Vollgeschossen. Es gilt geschlossene Bauweise. Für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung gelten gemäß dem am 9.7.1971 festgesetzten Bebauungsplan XIV-A die Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968. Das Grundstück liegt gemäß BauGB § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 2 im Erhaltungsgebiet "Reuterplatz" zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die förmliche Festsetzung des Erhaltungsgebietes erfolgte am 29.6.2016. Weiterhin liegt das Grundstück im Sanierungsgebiet "Karl-Marx-Straße/Sonnenallee". Die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes erfolgte am 31.3.2011. Weitere Festlegungen bestehen nicht. Über geplante Straßenlandabtretungen ist nichts bekannt geworden. Für ganz Berlin gilt die Verordnung zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB. Dies ist hier jedoch ohne Werteeinfluss.
Denkmalschutz:	Das o. g. Grundstück ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Berlin verzeichnet. Es befindet sich jedoch in Sichtbezug zu einem eingetragenen Einzeldenkmal (Tellstraße 2, Miets- haus von J. Mundt und Sohn, Baujahr 1909) und unterliegt

damit ggf. dem Umgebungsschutz. Dies ist im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung jedoch ohne Werteeinfluss.

Landschafts-/Naturschutz: Keine Festlegung

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des vorhandenen Objektes und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie ggf. der Baubeschreibung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Objektes mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Auf meine eingangsgemachten Ausführungen sei verwiesen.

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Laut der Auskunft des Bezirksamtes bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche: eben

Baugrund: Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Talsand; Grundwasserstand bei rd. 32,00 bis 32,50 m über NHN.

In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.

Grundstücksgestalt: regelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabenzustand: Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes werden für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung geschuldet oder gestundet.

Nach derzeitiger Rechtslage gilt das Grundstück damit als erschließungsbeitragsfrei.

Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Versorgungsleitungen: Strom, Wasser, Gas; weiteres ist nicht bekannt geworden.

Be- und Entwässerung: an zentrale Netze angeschlossen

Regenentwässerung: an zentrale Netze angeschlossen

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zu Grundstück und Haus war möglich. Der Zutritt zur Wohnung wurde nicht gestattet.

Es wurden weiterhin das Treppenhaus in Hinter- und Vorderhaus sowie der Keller im Bereich des Vorderhauses und des Seitenflügels und der Hof besichtigt. Weitere Bereiche waren nicht zugänglich.

Die Baubeschreibung erfolgt mithin auf Basis der Besichtigung und nach Aktenlage, soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Die Beschreibung nicht besichtigter Bereiche erfolgt nach Erfahrungswerten, auf deren Basis die Bewertung erfolgt.

Das Grundstück ist mit einem fünfgeschossigen typischen ehemaligen Berliner Mietwohnhaus mit Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus bebaut. Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut.

Vermutlich wurden im Rahmen des nachträglichen Dachausbaus ab ca. 2018 auch weitere Wohnungen modernisiert/saniert/umgebaut. Der Umfang und der Grad der Fertigstellung sind jedoch nicht bekannt geworden. Soweit erkennbar sind einzelne Maßnahmen (Einbau neuer Fenster, Anbau von Balkontürmen, Dachdeckung und Blechanschlüsse, Anbau Aufzugsturm) hochwertig ausgeführt. Gemäß dem Eindruck beim Ortstermin stehen viele Einheiten im Haus, insbesondere in Seitenflügel und Hinterhaus, leer.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und voll unterkellert. Der Zugang zum Innenhof erfolgt mittels eines Durchgangs im Vorderhaus. Der Zugang zu den Wohnungen in Hinterhaus und Seitenflügel erfolgt jeweils vom Hof aus.

Im Hofbereich sind die Wege- und Abstellbereiche befestigt. Es sind Fahrradständer und eine mit einer Pergola versehene, offene Müllcontaineraufstellfläche vorgerichtet. Weiterhin ist kleinerer Baum- und Strauchbestand vorhanden. Die Außenanlagen sind aufwändig angelegt.

Im Kellergeschoss unter Vorderhaus und Seitenflügel sind Mieterkeller als Metallverschlüsse vorhanden; das Kellergeschoss ist komplett beräumt. Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung sind hier Sanierungsmaßnahmen nach einem Wassereintrich und Schwammbefall in Vorbereitung.

Die Fassaden sind mit Putz und Anstrich und nachträglich aufgebracht, außenliegender Wärmedämmung versehen; die Erdgeschosszone der Straßenseite ist bossiert. Die Rückseite des Hinterhauses hat keine Gegenbebauung. Diese Fassade wurde nicht besichtigt, da diese nur vom Nachbargrundstück aus zugänglich ist.

Die Fenster sind überwiegend als bauzeitliche Holzkastendoppelfenster oder neuwertige Rahmenfenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Die Wohnungen im Vorderhaus verfügen über bauzeitliche straßenseitige Balkone.

Für die Wohnungen mit Lage in Seitenflügel und Hinterhaus wurden hofseitig zwei selbsttragende Balkontürme in Stahlkonstruktion errichtet.

Die hier zu bewertende Wohnung WE 24 liegt im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss. Die Wohnung erstreckt sich vom Vorderhaus über den Seitenflügel bis in das Hinterhaus. Im Hinterhaus ist eine Dachterrasse angelegt die jedoch nur über das Treppenhaus im Hinterhaus zugänglich ist. Mithin muss hier Gemeinschaftseigentum überquert werden um von der Wohnung zur Terrasse zu gelangen.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt sowohl über das Treppenhaus im Vorderhaus als auch über das Treppenhaus im Hinterhaus. Ein Aufzug ist für das Vorderhaus vorhanden, dieser war allerdings beim Ortstermin noch nicht in Betrieb genommen.

Die hier zu bewertende Wohnung ist zur Straße und zum Hof orientiert. Die Belichtung erfolgt mithin von drei Seiten. Die Terrasse orientiert sich Richtung Hof nach Süd-Ost.

Die Wohnung steht leer. Die beiden Wohnungstüren (in Vorderhaus und Hinterhaus) sind als Baustellentüren vorgerichtet. Es sind keine Namensschilder angebracht. Die Klingel funktioniert nicht.

Die Wohnung verfügt über neue Dachflächenfenster und einen neuen Erker mit senkrechten Fenstern Richtung Hof. Augenscheinlich wurde im Rahmen des Dachgeschossausbaus die komplette Dachdeckung erneuert; weiterhin ist eine Zwischensparrendämmung der Dachschrägen durch das Dachflächenfenster der Dachgeschosswohnung WE 24 sichtbar. Vermutlich wurde ebenfalls die gesamte Dachkonstruktion erneuert und in Teilbereichen (Erker) die Kubatur erneuert. Die Dachentwässerung

erfolgt außenliegend über Zinkblechrinnen und -fallrohre.

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Daher sind weder Umfang und Grad der Fertigstellung der durchgeführten Ausbau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen noch die Ausstattung der Wohnung bekannt geworden. Weiterhin steht die behördliche Abnahme noch aus.

Soweit im Rahmen der Außenbesichtigung erkennbar war, entspricht die Dachkubatur und die Ausdehnung der Wohnung in Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus sowohl den Genehmigungsplänen als auch den Teilungsplänen. Mithin wird angenommen, dass der Dachgeschossausbau in dieser Form genehmigungsfähig ist und den Regelungen der WEG entspricht. Hier ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass im Dachgeschoss des Hinterhauses nur eine Dachterrasse, nicht aber Wohnräume genehmigt wurden.

Im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung wird unterstellt dass die Außenhülle der Wohnung fertig gestellt wurde (Dach, Fenster), jedoch der Innenausbau gänzlich fehlt. Die Dachterrasse ist augenscheinlich noch nicht fertig gestellt. Beim Ortstermin waren hier abgestellte Baumaterialien sichtbar.

Mithin wird im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung angenommen, dass eine Bezugsfähigkeit der Wohnung WE 24 noch nicht gegeben ist.

Auf die Pläne und Fotos in den Anlagen zu diesem Gutachten sei verwiesen.

Bezeichnung:	Eigentumswohnung als Dachgeschosswohnung mit Terrasse
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr Gebäude ca.:	1907
tatsächliches Baualter:	118 Jahre zum Bewertungsstichtag am 2.10.2025
Modernisierungen:	Anbau eines hofseitiger Balkon; Anbau eines Aufzugs; beides ohne behördliche Abnahme
Beginn Dachausbau ca.:	2018
tatsächliches Baualter:	7 Jahre zum Bewertungsstichtag am 2.10.2025 – auf die vorherigen Ausführungen sei verwiesen –
Instandsetzungsarbeiten:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Förderung:	Gemäß vorliegender (mündlicher) Auskunft der Behörde besteht keine Bindung. Die Vorschriften des Wohnungsbindingsgesetzes sind daher hier nicht anzuwenden.
Grundstückszugang:	Der Zugang zum Grundstück erfolgt direkt von der Straße; es müssen keine Fremdgrundstücke überquert werden.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus erfolgt ebenerdig; der Zugang zur WE 24 erfolgt über Stufen und Haustreppen; weiterhin ist ein Aufzug im VH vorhanden; dieser ist jedoch nicht in Betrieb genommen worden. Weiterhin hält der Aufzug nur auf "halber Treppe". Die Wohnung ist daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich.

3.1 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Gemäß telefonischer Angaben der WEG-Verwaltung erfolgt die Beheizung im Haus dezentral über Gasthermen, bzw. Gaskombithermen.
Warmwasserversorgung:	dezentral
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Sonstiges:	keine weiteren Einrichtungen

3.2 Beschreibung der Wohnung

Raumaufteilung lt. Grundriss:	4 Zimmer, Küche, zwei Bädern, Flure und Dachterrasse
Wohnfläche WE 24, ca.:	125,00 m ²
Fläche Terrasse der WE 24, ca.:	42,00 m ²
Wohnfläche, Summe, rd.:	135,00 m ²
	– auf meine anschließenden Ausführungen sei verwiesen –

Wohnfläche:

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgeverordnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Eine Berechnung kann auch auf der Grundlage der DIN 283 erfolgen, allerdings ist diese Verordnung 1983 ersatzlos gestrichen worden.

Sind Wohnflächenangaben vorhanden, werden diese von der Sachverständigen übernommen und überschlägig überprüft. Von der Sachverständigen selbst durchgeführte Berechnungen folgen der WoFIV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFIV, § 4, Anrechnung von Grundflächen, vollanrechenbar die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m. Zur Hälfte werden Flächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m, aber weniger als 2 m angerechnet. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Allseitig umschlossene, nicht beheizbare Räume wie Wintergärten sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehen i. d. R. zu einem Viertel ein, höchstens jedoch zur Hälfte.

Der Teilungserklärung sind weder im textlichen Teil noch in den Teilungsplänen Angaben zur Wohnfläche zu entnehmen.

Die überschlägige Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf Basis der Bauantragspläne von 1907 und 2018. Unter Berücksichtigung der Dachschrägen ergibt sich eine Wohnfläche von rd. **125 m²**. Die Terrasse im Bereich des Hinterhauses hat eine Fläche von rd. **42 m²**. Sie geht zu einem Viertel in die Wohnfläche ein. Mithin ergibt sich eine Wohnfläche von rd. **135 m²** für die hier zu bewertende Wohnung.

Auf die Unschärfen betreffend der Wohnflächenangabe, insbesondere aufgrund der Dachschrägen, sei verwiesen. Eine Haftung der unterzeichnenden Sachverständigen wird hierfür explizit ausgeschlossen.

Zur Ermittlung der exakten Wohnfläche ist ein Aufmaß erforderlich, dies war nicht Teil des Auftrages.

Baumängel/Bauschäden:

Am Gemeinschaftseigentum:

Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen.

Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Der Aufzug am Vorderhaus war bei der Ortsbesichtigung noch nicht in Betrieb genommen. Offener Durchbruch vom KG zum EG im Bereich des Seitenflügels/Hinterhaus. Die Dachterrasse auf dem Hinterhaus der Wohnung WE 24 im Dachgeschoss ist noch nicht fertig gestellt. Hier besteht die Gefahr dass Wasser über die Terrasse in das Haus eindringt.

Gemäß dem durch die WEG-Verwaltung übergebenen Exposé vom 10.9.2025 wurden im Kellergeschoss Schäden festgestellt, die auf echten Hausschwammbefall hindeuten.

Am Sondereigentum:

Aufgrund der fehlenden Besichtigung sind keine Aussagen über Mängel und Schäden am Sondereigentum möglich.

Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.

Die vorstehenden Baubeschreibungen dienen lediglich dieser Verkehrswertermittlung und stellen – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelaufstellung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Es wurden keine Untersuchungen bezüglich Baugrund, Grundwasserstand, Vorhandensein von Altlasten und schadstoffhaltiger Baustoffe, wie z. B. Holzschutzmittel oder Asbest vorgenommen. Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen in diesem Bereich wird jegliche Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen wurde nicht vorgenommen. Die Unterzeichnende übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

3.3 Weitere Objektdaten

Rechtsform Gesamtobjekt:	Das Objekt wurde nachträglich in der Rechtsform des WEG geteilt.
Abgeschlossenheitsbescheinigung:	Vom 7.4.2016 und Ergänzung/Änderung vom 10.12.2019 . Dabei wurde die Anlage in 23 Wohnungseigentumseinheiten und eine Teileigentumseinheit aufgeteilt.
Energieausweis:	Gemäß dem vorliegenden Energieausweis vom 13.5.2019, der auf der Basis des Energieverbrauchs erstellt wurde, hat das Gebäude einen Endenergieverbrauch von 100 (m ² a). Der Primärenergieverbrauch wird mit 110 kWh (m ² a) angegeben.
WEG-Verwaltung:	Process&Cie GmbH GmbH Schlüterstraße 39 10629 Berlin
Betriebskostenabrechnungen:	Hat für die Wohnung WE 24 nicht vorgelegen.
Erhaltungsrücklage:	Gemäß dem vorliegenden Protokoll der WEG-Versammlung vom 12.6.2025 beträgt die Höhe der Rücklage 642,12 €.
Wohngeld zum WST:	Gemäß der vorliegenden Einheitsliste der WEG-Verwaltung ist die Wohnung WE 24 zum Wertermittlungsstichtag betreffend des Hausgeldes und der Zuführung zur Rücklage auf "0 €" gesetzt. Diese Regelung geht auf einen Passus in der Teilungserklärung zurück. Hier heißt es: "Bis zum Tag der bauamtlichen Abnahme oder dem Beginn der Nutzung zu Wohnzwecken sind die Sondereigentümer der Sondereigentumseinheiten Nr. 24 und 25 nicht verpflichtet sich an den Kosten zu beteiligen, die von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getragen werden."
Protokolle der WEG:	Dem Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 12.6.2025 ist zu entnehmen, dass eine Sonderumlage in Höhe von 25.000 € mit sofortiger Fälligkeit beschlos-

		<p>sen wurde. Mithin wird diese Sonderumlage dem derzeitigen Eigentümer aufgegeben und ist nicht vom zukünftigen Erwerber zu zahlen.</p> <p>Weiterhin hat die WEG die Sanierung der Schäden im Kellergeschoss (Pilz, Feuchtigkeit) die in Folge eines Wasserschadens entstanden sind, beschlossen.</p> <p>Weiterhin wird das Thema "Schwammabeseitigung" besprochen, jedoch ohne Beschlussfassung zur Sanierung. Es sollen zunächst Angebote für die Planung der Sanierungsmaßnahmen eingeholt werden.</p> <p>Es sind keine weiteren Protokolle übergeben worden. Für nicht eingesehene Unterlagen wird keine Haftung übernommen.</p>
	Hinweis:	<p>Gemäß Teilungserklärung richtet sich das Stimmrecht nach der Höhe der Miteigentumsanteile.</p>
	Sonderumlagen:	<p>Es sind keine Sonderumlagen bekannt geworden, die bereits beschlossen, aber noch nicht fällig sind, und daher ggf. vom zukünftigen Erwerber zu übernehmen wären.</p>
	Nutzung:	<p>Die Wohnung ist bezugsfrei.</p>
	Fertigstellung/Bezugsfähigkeit:	<p>Der Ausbau der Wohnung WE 24 im Dachgeschoss wurde im Jahr 2018 begonnen. Die Maßnahme wurde nicht beendet. Die behördliche Schlußabnahme liegt nicht vor.</p> <p>Im Rahmen der Bewertung wird angenommen, dass die Außenhülle der Wohnung im Wesentlichen fertiggestellt ist, der Innenausbau jedoch noch fehlt. Mithin ist keine Bezugsfertigkeit gegeben</p>
	Mietvertrag:	<p>Liegt entsprechend nicht vor.</p>
	Mieteinnahmen:	<p>Liegen entsprechend nicht vor.</p>

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Insbesondere ist auf § 10 ImmoWertV hinzuweisen. Hiernach ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbedingt der Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten. Unter Absatz (1) heißt es: "Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (...)". Unter Absatz (2) heißt es weiterhin: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." Bei der Verkehrswertermittlung wird maßgeblich auf die Modelle der örtlichen Gutachterausschüsse abgestellt, so dass aufgrund der Modellkonformität hier auch die entsprechenden Modellansätze verwendet werden müssen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes folgende normierte Verfahren zur Verfügung:

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Des Weiteren ist bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens auf die Verfügbarkeit von Ausgangsdaten Bezug zu nehmen.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei der Bewertung von Objekten, die vorrangig unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Typisch für solche Objekte sind z. B. Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Es handelt sich um eine bezugsfreie Eigentumswohnung, bei der Renditeüberlegungen keine Rolle spielen. Der Ertragswert wird daher im Folgenden nicht ermittelt.

Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn die Bausubstanz für den Wert des Objektes maßgebend ist. Diese Art von Bewertungsobjekten werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise renditeunabhängig zur Eigennutzung erworben. Typisch für solche Objekte sind Einfamilienhäuser.

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Wohnungseigentums eine untergeordnete Rolle, da die Herstellungskosten bei Wohnungseigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für den Erwerber sind.

Das Vergleichswertverfahren ist generell das vorrangig zu betrachtende Verfahren. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da deren Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist die Verfügbarkeit von Vergleichsobjekten. Des Weiteren muss eine weitgehende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale zwischen Wertermittlungsobjekt und Vergleichsobjekten gegeben sein. Bei bebauten Grundstücken müssen insbesondere die Nutzungsart, Alter, Größe, Bauzustand u.a. vergleichbar sein.

Der Vergleichswert wird in diesem Fall ermittelt. Ausgewertete Vergleichsdaten des GAA Berlin liegen in Form der Kaufpreissammlung und in Form des Grundstücksmarktberichtes vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann. Der Verkehrswert kann somit aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

4.3 Ermittlung des Vergleichswertes

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert anhand real getätigter Verkaufsfälle. Voraussetzung für die Ableitung eines Verkehrswertes durch Preisvergleich ist eine ausreichend breite Auswahl tatsächlich durchgeführter Kauffälle, die bezüglich ihrer typischen Wertmerkmale mit dem Bewertungsobjekt möglichst nahe übereinstimmen. Durch Prüfung der Vergleichsparameter auf weitestgehende Übereinstimmung lassen sich die Verhältnisse auf dem jeweiligen Teilmarkt beurteilen.

Als Datenbasis dient die Kaufpreissammlung des GAA Berlin. Daraus ließ sich eine Auswahl vergleichbarer Kauffälle herstellen. Die nachfolgende Auswertung stützt sich auf diese Auswahl. Sie bezieht sich auf verkaufte Objekte, die dem zu bewertenden Objekt möglichst ähnlich sind.

Die Daten liegen der Sachverständigen Grundstücksscharf vor, werden jedoch für das Gutachten anonymisiert, um Rückschlüsse auf einzelne Objekte zu vermeiden. Die Anonymisierung erfolgt aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben, da der GAA Berlin die Kaufpreise nur unter dieser Vorgabe für die Verwendung zur Verfügung stellt.

Am 28.10.2025 wurde die Kaufpreissammlung des GAA Berlin eingesehen. Gesucht wurden Kauffälle von bezugsfreien Eigentumswohnungen in Dachgeschossen in Objekten gleicher Bauzeit in Bereichen verdichteter Bauweise. In der Kaufpreissammlung sind keine Objekte eingepflegt die fertiggestellt sind. Daher wurden zunächst Vergleichskaufpreise von bezugsfertigen Dachgeschosswohnungen gezogen. Der Umstand der fehlenden Fertigstellung und Bezugsfähigkeit wird anschließend berücksichtigt.

Es wurden 19 Vergleichskaufpreise gefunden. Nach konjunktureller Anpassung und Lageanpassung wurden acht Kaufpreise, die außerhalb der einfachen Standardabweichung lagen, ausgeschlossen. Wie es zu diesen besonders hohen oder niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ist nicht bekannt geworden. Sie gehen nicht in die Ermittlung des Vergleichswertes ein. Es verbleiben somit 11 Kaufpreise in der Auswertung.

Die Vergleichsobjekte wurden durch die Sachverständige nicht besichtigt. Es fand jedoch eine Außenbesichtigung auf Basis digitaler Medien statt. Die Abweichungen der Vergleichsobjekte zum Wertermittlungsobjekt werden gemäß ImmoWertV § 8.3 im Anschluss berücksichtigt.

Den Abfragen lagen weiterhin folgende Eigenschaften zugrunde:

Abfragekriterien zur Auswahl von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin		
Bewertungsobjekt	Bewertungskategorien	Vergleichsobjekte
Dachgeschosswohnung	Wohnungsart	Dachgeschosswohnung
2.10.2025	Stichtag / Kaufdatum	2.10.2024 bis zum 2.10.2025
Neukölln	Bezirk	Neukölln, Kreuzberg-Friedrichshain
2,5	typische GFZ	2,5
einfache Wohnlage	stadträumliche Wohnlage	einfache und mittlere Wohnlage
1907	Baujahr des Wohnhauses	1870 bis 1918
135,00 m ²	Wohnfläche	100 bis 200 m ²
bezugsfrei	Verfügbarkeit	bezugsfrei

Anpassung der Kaufpreise

Um die Vergleichswerte an die Eigenschaften des hier zu bewertenden Objektes anzupassen, werden zunächst folgende Schritte vorgenommen.

Anpassung an die Lage

Die hier zu bewertende Wohnung liegt an einer urbanen Anliegerstraße ohne Lärmimmissionen aus Straßenverkehr; das Umfeld des Bewertungsobjektes ist homogen und von gründerzeitlicher Bebauung geprägt.

Einige Vergleichskaufpreise liegen direkt an oder in unmittelbarer Nähe von verkehrslärmbelasteten Straßen. Es wird unterstellt, dass aufgrund der "schlechteren" Lage dieser Objekte niedrigere Kaufpreise erzielt wurden als sie für Objekte in besseren Lagen erzielt worden wären. Bei diesen Objekten wird aufgrund der "schlechteren Lage" im Vergleich zum Bewertungsobjekt entsprechend ein Zuschlag auf den Kaufpreis angesetzt.

Einige Vergleichskaufpreise liegen in attraktiveren Lagen und/oder in der Nähe von Grünanlagen oder dem Landwehrkanal. Es wird unterstellt, dass aufgrund der "besseren" Lage dieser Objekte höhere Kaufpreise erzielt wurden als sie für Objekte in schlechteren Lagen erzielt worden wären. Bei diesen Objekten wird aufgrund der "besseren Lage" im Vergleich zum Bewertungsobjekt entsprechend ein Abschlag auf den Kaufpreis angesetzt.

Bei weiteren Vergleichskaufpreisen liegen vergleichbare Merkmale vor, bzw. es liegen sich aufhebende Eigenschaften vor, sodass hier keine Anpassungen aufgrund der Lage vorgenommen werden müssen.

Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum vom 2.10.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag am 2.10.2025, mithin aus den letzten 12 Monaten vor dem Wertermittlungsstichtag. Es erfolgt die konjunkturelle Anpassung der Kaufpreise auf den Wertermittlungsstichtag. Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Dabei wird Bezug genommen auf die Veröffentlichung des GAA Berlin zum "Vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt im 1. Quartal 2025". Jene Veröffentlichung lag zum Wertermittlungsstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 17.7.2025).

Bezug genommen wird auf die Auswertung zur "Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen" für den Bereich Altbau (kein Erstbezug nach Errichtung). Die Auswertung erfolgt quartalsweise für die Jahre 2020 bis 2025. Dieser Auswertung ist zu entnehmen, dass die Preisentwicklung, nach einem Rückgang ab der 2. Jahreshälfte 2022, nunmehr wieder anzieht.

Im o.g. Bericht heißt es dazu: "Insgesamt ist die Anzahl der Verkäufe sowie auch der Geldumsatz von Eigentumswohnungen im 1. Quartal 2025 um rd. 26 % im Verhältnis zum 1. Quartal 2024 deutlich gestiegen. Bei Eigentumswohnungen im Bestand ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 22 % gestiegen, bei den Neubauten, allerdings bei deutlich geringeren Fallzahlen, ist ein Anstieg von rd. 38 % zu beobachten. Der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen im Bestand ist um rd. 25 % und bei Eigentumswohnungen im Neubau um rd. 34 % ebenfalls deutlich gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Berlin ist im 1. Quartal 2025 um rd. 5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen, der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung im Neubau ist im gleichen Zeitraum sogar um 12 % gestiegen."

Insgesamt kann daher von einer leichten Stabilisierung im Teilmarkt der Eigentumswohnungen gesprochen werden. Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung findet, unter Beachtung der aktuellen Marktentwicklung und der dargestellten Auswertungen, mithin eine konjunkturelle Anpassung (für den Teilmarkt Altbau) von **+5 %/Jahr** Verwendung.

Generell werden die genannten Preisentwicklungen als linear im Verlauf der Zeit unterstellt und auf das jeweilige Kaufdatum der Vergleichswerte bezogen ermittelt. Die tatsächlichen Kaufpreise werden somit auf den Wertermittlungstichtag im Oktober 2025 konjunkturell angepasst.

Wertansatz

Der Vergleichswert ermittelt sich aus dem Mittelwert gemäß Kaufpreisauswertung multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjektes.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Nach der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes erfolgt gemäß ImmoWertV die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Einfache Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einfacher Wohnlage. Die Vergleichskaufpreise stammen aus einfacher und mittlerer Wohnlage. Die überwiegende Mehrzahl der ausgewählten Vergleichskaufpreise (KP) stammen aus mittlerer Wohnlage (8 KP); drei der verwendeten Vergleichskaufpreise liegen in einfacher Wohnlage und entsprechen damit der Lage des Bewertungsobjektes. Mithin muss eine Anpassung des ermittelten Vergleichswertes vorgenommen werden, um diesen an die (schlechtere) Lage des Bewertungsobjektes anzupassen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die mittlere Wohnlage bereits westlich der Pannierstraße beginnt, d.h. dass der benachbarte Block bereits zur mittleren Wohnlage gehört. Dennoch muss aufgrund der großen Anzahl der KP aus mittlere Wohnlage eine Anpassung erfolgen um den ermittelten Vergleichswert an die schlechtere Lage des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Fehlende Fertigstellung

Die hier zu bewertende Wohnung konnte nicht besichtigt werden, mithin sind die tatsächliche Ausstattung, der tatsächliche Zustand und der Grad der Ausstattung und des Ausbaus nicht bekannt geworden. Im Rahmen der Bewertung müssen daher Annahmen getroffen werden, die sich wie folgt darstellen:

Es wird unterstellt, dass die Außenhülle (Dach, Dachflächen und Innenbekleidung, Fenster) im Wesentlichen fertig gestellt ist. Weiterhin wird angenommen, dass der Innenausbau und die technische und sanitäre Versorgung noch nicht vorhanden sind (Innenwände nebst Bekleidung, Fußböden, Decken, Heizung, Sanitär und Elektrik, u.a.). Mithin ergeben sich gemäß DIN 276 (Kosten im Hochbau) Fertigstellungsarbeiten aus den Gewerken der Kostengruppen 300 (Wand, Decke, Boden) und 400 (Heizung, Sanitär, Elektro). Damit entsprechen die noch durchzuführenden Arbeiten zur Fertigstellung der Wohnung quasi der Vollmodernisierung einer "normalen" Altbauwohnung, da hier, wie auch beim vorliegenden Wertermittlungsobjekt, ebenfalls eine "Hülle" vorhanden ist.

Gemäß der vorliegenden Literatur zu "Baukosten 2024/25 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung" 25. Auflage von Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel liegen die Kosten einer Vollmodernisierung für ein Gründerzeithaus in städtischer Lage bei 2.100 bis 2.800 €/m²/WF, der Mittelwert wird mit 2.500 €/m² WF angegeben. Im Rahmen der Bewertung wird zunächst auf den Mittelwert Bezug genommen. Die angegebenen Kosten beziehen sich auf die Kostengruppen 300 und 400.

Zur Herstellung der Bezugsfertigkeit der Wohnung und zur Schaffung bauordnungsrechtlicher Verhältnisse sind jedoch weitere Aufwendungen nötig. Dazu zählen Honorare für Planungsleistungen und Genehmigungskosten der Behörden. Diese sog. "Nebenkosten" werden in der Kostengruppe 700 abgebildet. Die Höhe dieser Kosten liegt i.d.R. bei rd. 20% der Kosten aus den Kostengruppen 300 und 400. Mithin ergeben sich hier 500 €/m² WF. In der Summe ergeben sich mithin 3.000 €/m² WF. Diese Kosten werden mit der ermittelten Wohnfläche multipliziert und vom ermittelten Verkehrswert für die bezugsfertige Wohnung in Abzug gebracht.

Risiko der fehlenden Besichtigung/fehlende Genehmigung

Über den bereits eingestellten Abzug zur Herstellung der Bezugsfertigkeit hinaus muss das Risiko der fehlenden Besichtigung abgebildet werden.

Weiterhin erfolgten Sanierung und Modernisierung der WE 24, wie bereits dargestellt, augenscheinlich ohne Baugenehmigung, da diese durch Zeitablauf nunmehr erloschen ist. Daher muss diese im Nachgang erwirkt werden. Im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung wird angenommen, dass die durchgeführten und noch durchzuführenden Maßnahmen (auch rückwirkend) bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig sind, da bereits eine Genehmigung vorlag, die hier "nur" durch Zeitablauf erloschen ist. Zudem sind die Abnahmen für Statik und Brandschutz nach Freistellung des Ausbaus bei der Behörde einzureichen. Ein rechtliche Prüfung der Umstände kann im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung nicht erfolgen und war auch nicht Teil des Auftrages. Sollten späterhin andere als die hier geschilderten Umstände bekannt werden, so ist der Verkehrswert zu korrigieren.

Gemäß Teilungserklärung gehören das Dach und die Dachkonstruktion zum Gemeinschaftseigentum.. Dem teilenden Eigentümer war jedoch gestattet, beim Ausbau der Wohnungen im Dachgeschoss Dach und Dachkonstruktion zu verändern, was ja offensichtlich erfolgt ist. Weiterhin oblag ihm die Decke über dem 4. OG in statischer Hinsicht zu ertüchtigen. Gemäß Teilungserklärung sind der WEG nach erfolgter Fertigstellung alle bauordnungsrechtlich erforderlichen Unterlagen und ein Abnahmeprotokoll vorzulegen, mit dem bestätigt wird, dass alle erforderlichen Arbeiten fachgerecht ausgeführt wurden. Es ist davon auszugehen, dass dies noch nicht erfolgt ist. Mithin besteht hier die Unsicherheit, dass, bis zur Schlußabnahme, nicht die WEG sondern der Eigentümer des Bewertungsobjektes für evtl. Schäden an Dach und Dachkonstruktion haftet.

Die geschilderten Umstände müssen bei der Bewertung berücksichtigt werden. Sie gehen hier in Form eines pschl. Risikoabzugs ein, da ein Marktteilnehmer auf die geschilderten Umstände i.d.R. mit einem Nachlass am Preis reagiert. Dieser bildet weniger die tatsächlichen Kosten der Verfahren als vielmehr das Verhalten eines fiktiven Marktteilnehmers auf die geschilderten Umstände dar.

Weitere Anpassungen müssen nicht vorgenommen werden, bzw. unterschiedliche Merkmale heben sich gegenseitig auf. Weiterhin verfügt die überwiegende Anzahl der Vergleichskauffälle, ebenso wie das Wertermittlungsobjekt, über eine Dachterrasse. Es handelt sich hierbei um ein sog. "Kann-Merkmal", welches bei der Kaufpreisauswertung nicht zwingend ausgefüllt werden muss. Insofern ist es möglich, dass auch die Vergleichskaufpreise ohne explizit angegebene Dachterrasse dennoch über eine solche verfügen. Insofern ist der Umstand der vorhandenen Dachterrassen hier schon "eingepreist". Zudem geht die Fläche der Dachterrasse anteilig in die Wohnfläche ein auf deren Basis die Wertermittlung erfolgt.

Der Umstand der "Dachschrägen" ist im Kriterium "Dachgeschosswohnung" enthalten. Im Handbuch des GAA Berlin heißt es hierzu: Dachgeschosswohnungen sind "Wohnung (auch Mansardenwohnung) in einem ausgebauten Dachgeschoss, mindestens teilweise mit Schrägwänden". Da alle Vergleichskaufpreise als "Dachgeschosswohnung" diesem Kriterium entsprechen, ist auch dieses Merkmal hier bereits eingepreist.

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. anfallende Kosten für die Sanierung der Schäden im Keller nicht berücksichtigt sind. Die Lage der Wohnung im Milieuschutzgebiet ist ohne Werteeinfluss da die zu bewertende Wohnung bezugsfrei ist. Der Umstand der Lage im Sanierungsgebiet bleibt ebenfalls ohne Berücksichtigung, da hier ein sog. "vereinfachtes Verfahren" durchgeführt wird bei dem keine Ausgleichsbeträge zu zahlen sind.

Die Auswertung der Vergleichskauffälle ist den Anlagen zu diesem Gutachten zu entnehmen.

Berechnung des Vergleichswertes

Mittelwert gemäß Auswertung (s. Tabelle) **7.712,89 €/m² WF**

Die ermittelte Standardabweichung beträgt 602,78. Der Variationskoeffizient liegt bei 0,08. Werte unter 0,20 sind statistisch gut belastbar und zur Ableitung des Vergleichswertes geeignet.

Zu- und Abschläge aufgrund der Lage wurden vorgenommen. Die Kaufpreise wurden weiterhin konjunkturell angepasst. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV § 8.3 werden danach berücksichtigt.

Ausgangswert, für eine bezugsfertige Wohnung **7.712,89 €/m² WF**

Wohnfläche, gemäß Text **135,00 m²**

Vergleichswert, vorläufig

135,00 m² WF **7.712,89 €/m² WF = 1.041.240,15 €**

entspricht Vergleichswert, vorläufig 1.041.240,15 €

(als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abschlag wegen einfacher Wohnlage,
gemäß Text **-5,0%** **-52.062,01 €**

Abschlag zur Herstellung der Bezugstauglichkeit,
135,00 m² WF **3.000,00 €/m² WF** **-405.000,00 €**

Risikoabschlag wegen fehlender Besichtigung/Genehmigung, u.a.,
gemäß Text **-5,0%** **-52.062,01 €**

ergibt Vergleichswert **532.116,14 €**

bzw. Vergleichswert, rund 530.000,00 €

(als Verfahrenswert)

entspricht (bezogen auf die Wohnfläche) **3.925,93 € /m² WF**

Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegen die Weiterverkäufe von Wohnungen in ausgebauten Dachräumen in Berlin im Stadtgebiet "City" Jahr 2024 bei 4.098 €/m² bis 8.812 €/m², jeweils bezogen auf die Wohnfläche. Der Mittelwert wird mit ø 6.509 €/m² angegeben. Diese Werte gelten für bezugsfreie Wohnungen ohne weitere Differenzierung der Wohnlagen. Die Auswertung basiert auf 127 Kauffällen für Weiterverkäufe der Baujahre ab ca. 1980 bis heute. Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2024 für Objekte in bezugsfreiem Zustand. Nach konjunktureller Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungsstichtag am 2.10.2025 (mithin über rd. 15 Monate) gemäß meinen vorherigen Ausführungen von rd. 5%/Jahr (ergibt rd. 6% über 15 Monate, und einem Wertanteil von rd. 95,18% bei Vermietung, liegen die Spannweite bei **4.134 €/m²** bis **8.890 €/m²**, bzw. bei einem Mittelwert von **ø 4.465 €/m²**.

Der Vergleichswert der fiktiv bezugsfähigen Wohnung WE 24 liegt bei rd. **7.712 €/m²** Wohnfläche und damit im oberen Spannungsbereich der Auswertung des GAA Berlin. Die zu bewertende Wohnung liegt zwar in einfacher Wohnlage, würde aber über einen neuwertigen Ausbaustandard verfügen. Werte im unteren Spannungsbereich sind somit nicht zu erwarten. Daher bestätigen die Daten des GAA Berlin den ermittelten Vergleichswert.

4.4 Ermittlung des Ersatzwertes für die Eintragung im Grundbuch in Abt. II

Gemäß Auftrag soll das in Abt. II des Grundbuches unter den Nr. 1 verzeichnete Rechte gesondert bewertet werden. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Die der Eintragung zugrunde liegende Bewilligung hat vorgelegen. Auf die vorangegangenen Darstellungen sei verwiesen.

Recht aus Abt. II, lfd. Nr. 1

Wie zuvor dargestellt wird hier angenommen, dass die Bedingungen der Bewilligung durch die erfolgte Bebauung nunmehr erfüllt sind. Weiterhin sind keine gegenseitigen Zahlungen vereinbart worden, sodass auch hier keine Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Mithin gilt die Eintragung als "historische Eintragung" die sich erfüllt hat und nur noch im Rahmen einer sog. "Grundbuchverschmutzung" zu berücksichtigen ist.

Bewertung

Gemäß Kleiber "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" 10. Auflage 2023 (Kapitel VIII Rechte und Belastungen am Grundstück) handelt es sich mithin um eine sog. "Grundbuchverschmutzung". Hier heißt es dazu: "Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr haben solche Eintragungen meist einen nicht nachweisbaren Werteinfluss. Häufig wird ein eher symbolischer Wertabschlag wegen "Grundbuchverschmutzung" vorgenommen. Auch in der Beleihungswertermittlung kann in gleicher Weise mit historischen Belastungen umgegangen werden."

Eine Erlösminderung durch die Eintragungen ist nicht erkennbar, mithin müssen auch aus diesen Gründen keine wertbeeinflussenden Merkmale eingestellt werden. Weiterhin wird angenommen, dass die Eintragung keinen Einfluss auf die Vermarktung bzw. die Vermarktungsdauer hat.

In Abwägung der oben genannten Vertragsbedingungen wird hier ein pschl. Abzug von 100 € des Verkehrswertes/Recht eingestellt. Besondere Gründe für einen höheren Wert liegen nicht vor, daher wird der genannte Wert in Ansatz gebracht.

Berechnung der Wertminderung	
unbelasteter Verkehrswert	530.000,00 €
Wertminderung durch die Eintragung in Abt. II des Grundbuches, lfd. Nr. 1, gemäß Text, pschl.	100,00 €
bzw. rund	100,00 €

4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Vergleichswert (Verfahrenswert): **530.000,00 €**

Separater Ersatzwert:

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches, Nr. 1 **100,00 €**

4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

Im vorliegenden Fall wird der **Verkehrswert** aus dem **Vergleichswert** abgeleitet.

Der Verkehrswert für die Wohnung WE 24

gelegen im Dachgeschoss im Vorderhaus, rechts, sowie im Seitenflügel und im Hinterhaus

Tellstraße 10

12045 Berlin-Neukölln

zum Wertermittlungsstichtag am 2.10.2025 wird ermittelt auf

530.000,00 Euro

Der Wert gilt für die bezugsfreie Wohnung. Der genaue Ausbaugrad ist nicht bekannt geworden. Die baubehördliche Abnahme der Wohnung ist noch nicht erfolgt. Die Genehmigung zum Dachausbau ist durch Zeitablauf erloschen.

Auf die Unschärfe der Wohnflächenangabe wird erneut hingewiesen. Der Wert gilt weiterhin ohne Berücksichtigung evtl. anfallender Kosten für die Sanierung der Schäden im Kellergeschoss.

Erklärung der Sachverständigen

Es wurde der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder besonderer Umstände ermittelt. Der Wertermittlung liegt der derzeitige im Text erläuterte Kenntnisstand der wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjektes zugrunde. Es wird darauf hingewiesen, dass andere als in dieser Wertermittlung zugrunde gelegten Sachverhalte eine neue Wertermittlung erfordern. Für unrichtige und unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zum Bewertungsstichtag erstellt. Es entfaltet gegenüber Dritten, die keine erkennbaren Verfahrensbeteiligten sind, keine Wirkung. Bei einem Verkauf oder einer Versteigerung wird der Kaufpreis in eigener Verantwortung der Parteien vereinbart.

4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender Auskunft der Behörde nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Befall mit Hausschwamm besteht. Gemäß dem durch die WEG-Verwaltung übergebenen Expose vom 10.9.2025 wurden Schäden, die auf Schwammbefall hindeuten, im Kellergeschoss festgestellt. Beim Ortstermin war der Keller im Bereich VH und SF bereits beräumt.

Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß beigefügter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Die WEG Verwaltung wird ausgeführt von:

Process&Cie GmbH GmbH
Schlüterstraße 39
10629 Berlin

Gemäß der vorliegenden Einheitsliste der WEG-Verwaltung ist die Wohnung WE 24 zum Wertermittlungsstichtag betreffend des Hausgeldes und der Zuführung zur Rücklage auf "0 €" gesetzt.
- zu c) Die Wohnung ist bezugsfrei.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG liegt nicht vor. Die Auskunft der Behörde wird dem Gericht übergeben.
- zu e) Es wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- zu f) Es sind vermutlich keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden, die hier nicht mitgeschätzt wurden.
- zu g) Ein Energieausweis lag vor und wird dem Gericht übergeben.

Das Gutachten wurde völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Vielfältigung und Verwertung durch Dritte sind nur mit einer schriftlichen Genehmigung gestattet. Das Gutachten wurde unter Leitung und Verantwortung der Unterzeichnenden erstellt.

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 29.10.2025

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

Quellennachweis: Zur Erstellung des Gutachtens wurden alle frei zugänglichen Informationsquellen sowie die entsprechende Fachliteratur und Aussagen des GAA Berlin verwendet.



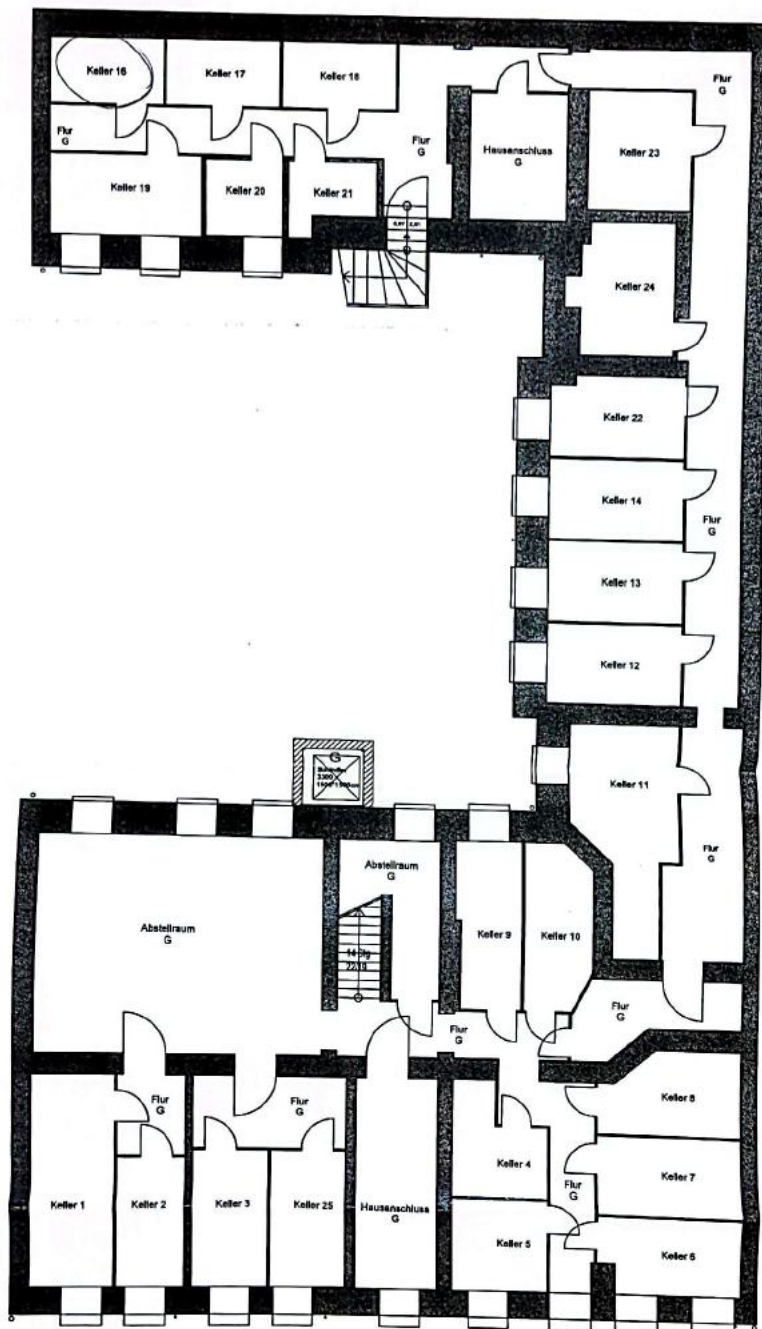
Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(Quelle: Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 17.8.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

**Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000**

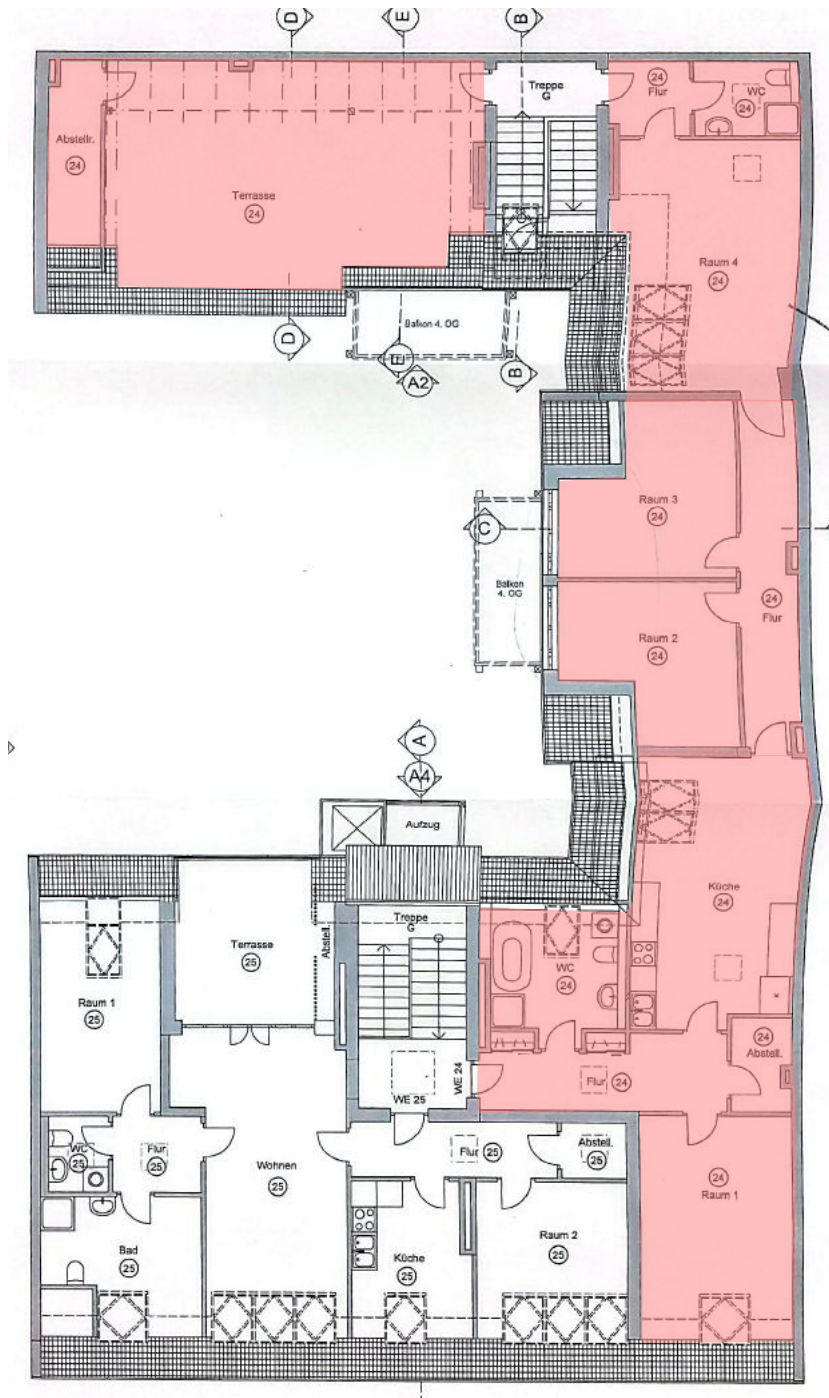
Das Grundstück und die Lage der Wohnung sind markiert.

(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 17.8.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



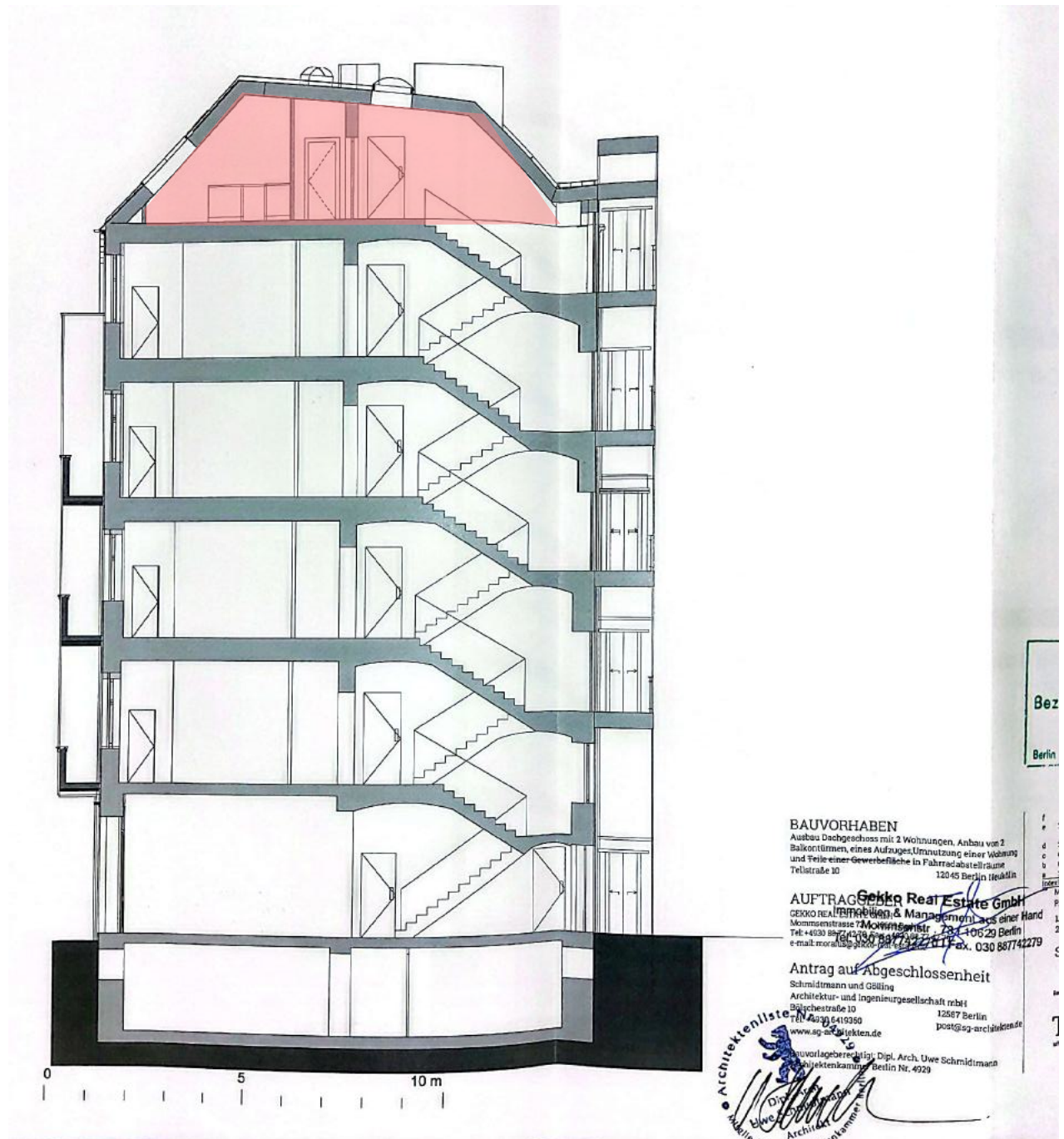
Grundriss Kellergeschoss, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Teilungserklärung, Ergänzung vom 21.2.2018)



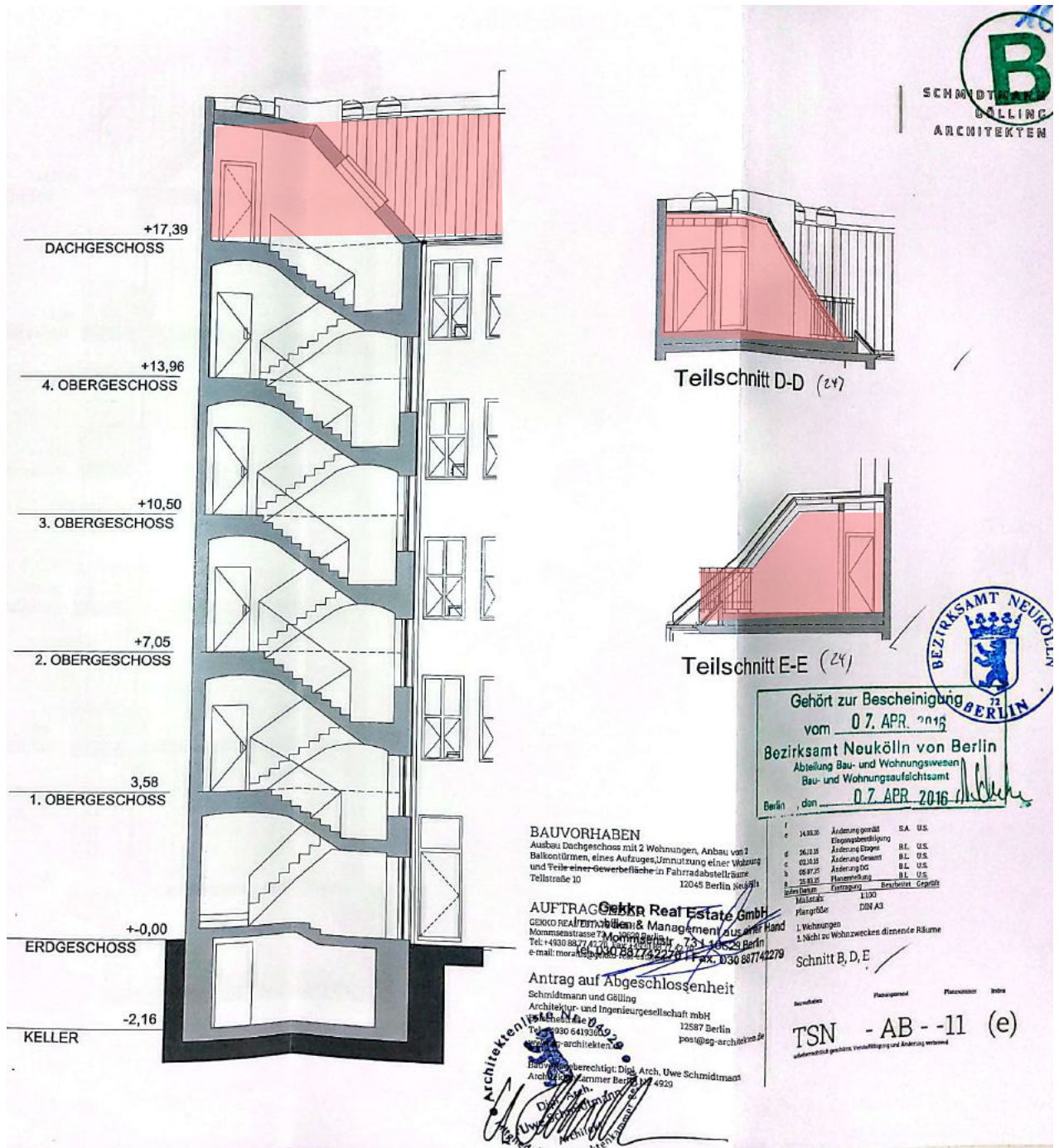
Grundriss DG, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage der Wohnung ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung, Plan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, Ergänzung vom 10.12.2019)



Schnitt Vorderhaus, durch Verkleinerung o. M.
 Die Lage der Wohnung WE 24 im Vorderhaus ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung, Plan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 7.4.2016)



Schnitte Seitenflügel und Hinterhaus, durch Verkleinerung o. M.
 Die Lage der Wohnung WE 24 ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung, Plan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 7.4.2016)



Hauseingangsbereich, Blick zum Innenhof

Innenhof, Blick auf den Seitenflügel (links) und die Hoffassade Vorderhaus (rechts)





Treppe vom EG zum Kellergeschoss



Leitungsführung

Mieterkeller



Leitungsführung





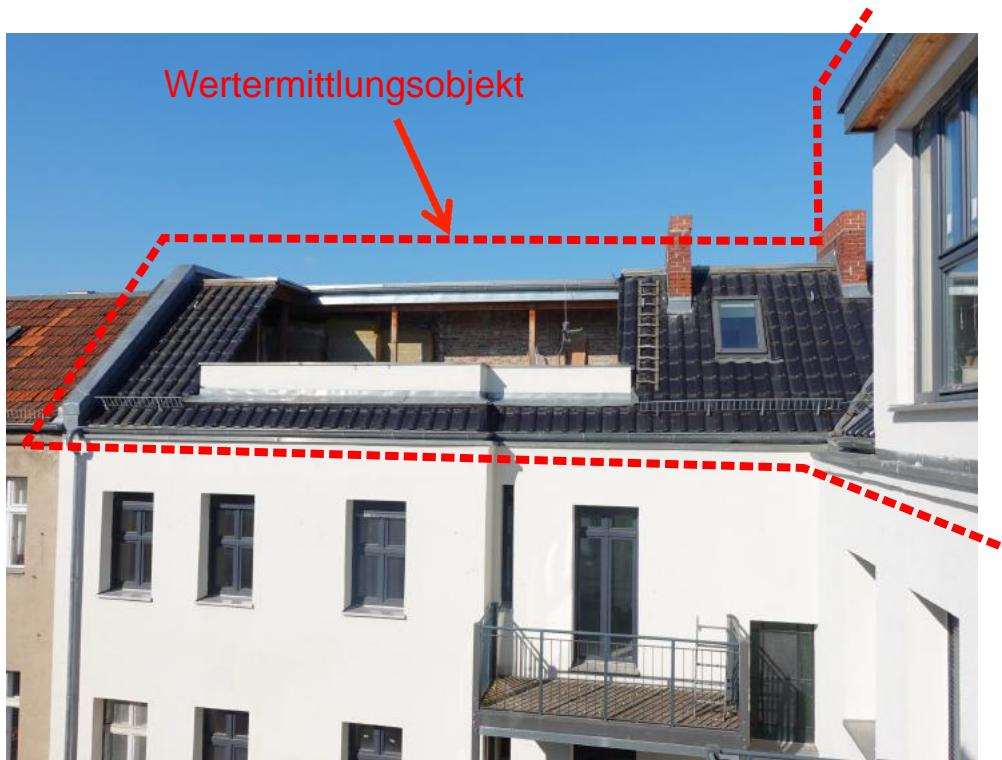
Treppenhaus im Vorderhaus, Blick zum Zwischenpodest mit dem Zugang zum Aufzug



Wohnungseingangstür der WE 24

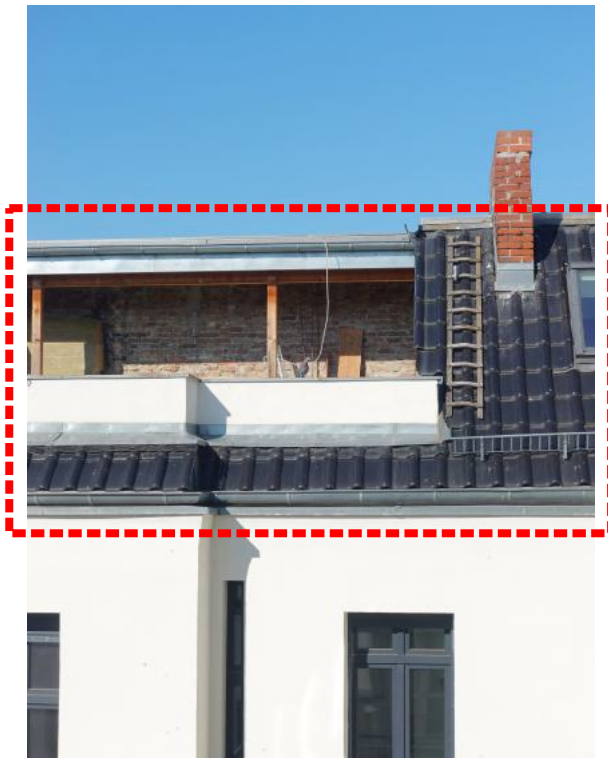
Oberster Treppenabsatz mit der Wohnungseingangstür der WE 24





Blick auf das Hinterhaus, die Lage der WE 24 ist markiert.

Hinterhaus, die Lage der WE 24 ist markiert.



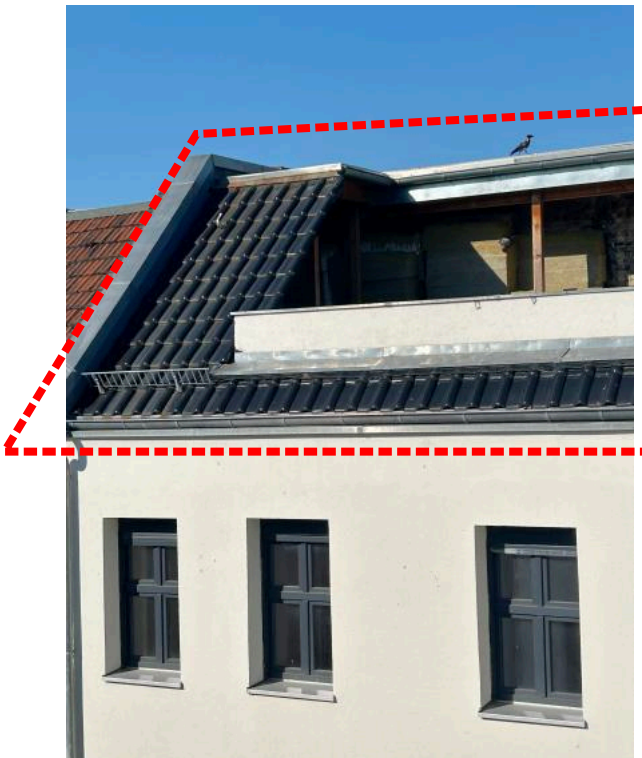
Seitenflügel, die Lage der WE 24 ist markiert.



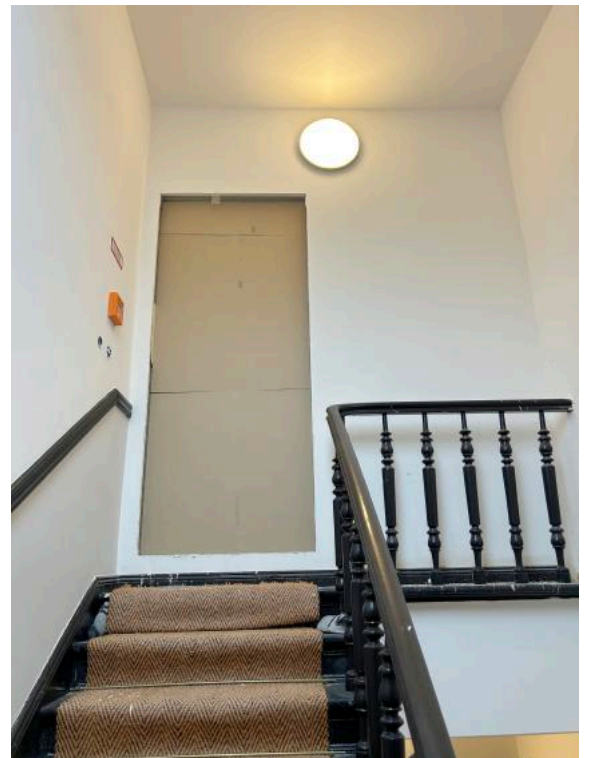


Seitenflügel und Vorderhaus, jeweils hofseitig; die Lage der WE 24 ist markiert.

Hinterhaus, die Lage der WE 24 ist markiert.



Hinterhaus, Baustellensicherung zur WE 24 im Bereich des Gemeinschaftseigentums (Treppenpodest)



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)

Dipl.-Ing. Architektin
Evelyn Hendreich
für: Paula Bochmann
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

ABV-2025-639

Frau Kurschat

Telefon +49 30 90239-2242

baulastenauskunft@

bezirksamt-neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.

§3a Abs. 1 VwVfG:

post@bezirksamt-neukoelln.de

04.09.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Berlin-Neukölln, Tellstraße 10 (Flurstück 74, Flur 109)
Anfrage vom: 17.08.2025
Ihr Zeichen: 70K 78/25; 70K 79/25

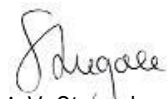
Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass zu dem vorgenannten Grundstück **keine** Baulasteintragung besteht.

Die Kosten für die gebührenpflichtige Auskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


i. V. Strugale

Baulastenauskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)
Büro Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNatV6 - IFG 53/08/25
Herr Qenaj
Telefon +49 30 90239-4275
erdon.qenaj@bezirksamt-
neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.
§3a Abs. 1 VwVfG:
post@bezirksamt-neukoelln.de

20. August 2025

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 17.08.2025

Grundstück: Tellstraße 10 (Flur 109, Flurstück 74)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das angefragte Flurstück ist nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) aufgeführt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich für das Flurstück keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen bzw. Havarien.

Untersuchungsergebnisse für den Boden oder das Grundwasser liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln nicht vor, allerdings wurde das Flurstück gewerblich genutzt.

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Gebührenfestsetzung

Für den Informationszugang nach dem Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG*) werden Gebühren erhoben.

Die Höhe der Gebühr wird nach Tarifstelle 1004 bzw. 1001 der Verwaltungsgebührenordnung (VGebO*) vom 24. November 2009 festgesetzt. Diese sieht einen Gebührenrahmen in Höhe von 5,00 Euro bis höchstens 500,00 Euro vor. Die festgesetzte Gebühr liegt im zulässigen Rahmen und ist der Bedeutung der Auskunft und nach dem Umfang der Amtshandlung und den Schwierigkeiten, die sich bei der Durchführung der Amtshandlung ergeben haben, angemessen.

Die Gebühr ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt dieses Bescheides auf eines der Konten an die Bezirkskasse Neukölln unter folgenden Angaben zu zahlen:

Höhe der zu zahlenden Gebühr:	40,00 €		
Kassenzeichen:	2538 0008 780 64		
IBAN	Geldinstitut	BIC	
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PBNKDEFF100	
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BELADEBEXXX	

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch statthaff. Er ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides schriftlich beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Karl-Marx-Str. 83 in 12040 Berlin oder zur Niederschrift beim Umwelt und Naturschutzamt des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Dienstgebäude: Gradestraße 36 in 12347 Berlin, zu erheben.

Eine elektronische Einlegung ist ausschließlich mit qualifizierter Elektronischer Signatur versehen entweder an die Mailadresse post@bezirksamt-neukoelln.de oder an das Besondere Elektronische Behördenpostfach "Bezirksamt Neukölln / Umwelt- und Naturschutzamt" (DE.Justiz.17b24a36-9e2b-4c79-bf79-385373e23230.02f7) möglich. Bei schriftlicher oder elektronischer Einlegung des Widerspruchs ist die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Der festgesetzte Betrag ist zu bezahlen, da der Rechtsbehelf gem. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO*) keine aufschiebende Wirkung hat. Auf die obenstehende Frist wird nochmals hingewiesen.

Sie können beim Verwaltungsgericht Berlin (Kirchstr. 7 in 10557 Berlin) einen Antrag stellen, um die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs ganz oder teilweise anzuordnen (nach § 80 Abs. 5 VwGO*). Jedoch ist dieser Antrag nur zulässig, wenn die Behörde bereits einen Antrag für die Aussetzung der Vollziehung ganz oder teilweise abgelehnt hat. In diesem Antrag sollten Sie ausführlich darstellen, warum die Behörde vom gesetzlich vorgesehenen sofortigen Vollzug abweichen soll.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Qenaj

Fundstellenverzeichnis:

GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin
BGBl.	Bundesgesetzblatt
ABl.	Amtsblatt
IFG	Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz - IFG) vom 15. Oktober 1999 (GVBl. Seite 561), zuletzt geändert § 4 a eingefügt, §§ 6 und 17 geändert, § 18 neu gefasst durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)
GebBtrG	Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22.05.1957 (GVBl. Seite 516), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Anpassung des Berliner Landesrechts an die Änderungen der Justizbeitreibungsordnung und weiterer Gesetze vom 05.06.2019 (GVBl. S. 284)
UGebO	Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Umweltschutz (Umweltschutzgebührenordnung) vom 11. November 2008 (GVBl. Seite 417), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.11.2024 (GVBl. S. 609)
VGebO	Verwaltungsgebührenordnung vom 24. November 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2024 (GVBl. S. 429, 430)
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 328)
BlnDSG	Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (Berliner Datenschutzgesetz - BlnDSG) vom 13. Juni 2018, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Berliner Datenschutzgesetzes und weiterer Gesetze an die Verordnung (EU) 2016/679 und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/680 (Berliner Datenschutz-Anpassungs- und -Umsetzungsgesetz EU - BlnDSAnpUG-EU) vom 13. Juni 2018 (GVBl. S. 418), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1121)

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Von: Jascha.Gross@bezirksamt-neukoelln.de
Betreff: Antw: Wtrlt: Nachfrage zu 70K 78/25 u 70K 79/25 Tellstr. 10 in 12045 Berlin-Neukölln, Planungsrecht
Datum: 8. Oktober 2025 um 15:52
An: buero@hendreich.de



Sehr geehrte Frau Bochmann,

die Mail vom 17.08.2025 und ihr Anhang haben mich nicht erreicht. Ich gebe Ihnen daher eine allgemeine planungsrechtliche Auskunft.

Das Grundstück Tellstr. 10 in 12045 Berlin-Neukölln liegt nach den Ausweisungen des Baunutzungsplanes in der Fassung vom 28.12.1960, der hier in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der BO 58 und den f.f. Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter Bebauungsplan weiter gilt, in einem „allgemeinen Wohngebiet“ in der Baustufe V/3 (GRZ = 0,3, GFZ = 1,5, Anzahl der Vollgeschosse = 5). Es gilt die geschlossene Bauweise. Die Bebauungstiefe beträgt 13 m. Für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung gelten gemäß dem am 09.07.1971 festgesetzten Bebauungsplan XIV-A die Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968.

Ferner liegt das Grundstück im Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung Reuterplatz nach 172 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB sowie im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee. In der Umgebung befindet sich ein Baudenkmal (Tellstr. 2).

Diese Auskunft gilt als mündlich, sodass Ihnen keine Gebühren entstehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jascha Groß
(er/ihn, Anrede: Sehr geehrter Herr Groß)

Bezirksamt Neukölln von Berlin | Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung

Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin
Zimmer N 6005
Tel. +49 30 90239-3378, Fax +49 30 90239-2458
jascha.gross@bezirksamt-neukoelln.de

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt>

Planungsrechtliche Auskunft
Gilt als mündlich erteilt.

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Finanzen und Verwaltung



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin
Stadtentwicklungsamt - Stadt 14

(ausschließlich per E-Mail)

Bearbeiter: Herr Strugale

E-Mail: stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de

29. August 2025

Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 17. August 2025
Aktenzeichen: 70 K 78/25 und 70K 79/25
Grundstück: Tellstraße 10 in 12045 Berlin (Neukölln)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Grundstück existieren **keine** baubehördlichen Beschränkungen.

Diese Auskunft ist gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Strugale

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt
Straßen und Verwaltung



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)

Dipl. Ing.
Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGA II 12
Frau Rehberg

Telefon +49 30 90239-2711
erschliessungsbeitrag@bezirksamt-
neukoelln.de

Dienstgebäude: Gradestraße 36,
12437 Berlin, Raum 416

Elektronische Zugangsöffnung gem.
§3a Abs. 1 VwVfG:
post@bezirksamt-neukoelln.de

19. August 2025

Erschließungsbeitragsbescheinigung für das Grundstück

OK 78/25, 70 K 79/25

**Tellstraße 10, in 12045 Berlin,
Gemarkung Neukölln, Flur 109, Flurstück 74**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 17.08.2025 teile ich Ihnen mit:

Für das o.g. Grundstück sind nach derzeitiger Sach- und Rechtslage keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

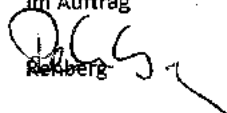
Die Entscheidung wurde nach aktueller Sach- und Rechtslage getroffen und stellt keine Verzichtserklärung dar.

Die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben unberührt. Ferner behält sich Berlin seine Rechte vor, insbesondere im Falle eines Irrtums über tatsächliche Verhältnisse oder im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage.

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein gesonderter Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Rehberg

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Auswertung der Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin

Ausgangswerte		Kaufpreis und KP/ m ² /WF		Lageanpassung		konjunkturelle Anpassung		Auswertung				
Lfd. Nr.	Vertragsdatum	Baujahr	Lage	Wohnfläche	tatsächlicher Kaufpreis	tatsächlicher KP je m ² /WF	Abschlag wg. besserer Lage gemäß Text -5%	Zuschlag wg. schlechterer Lage gemäß Text 5%	konjunkturelle Anpassung zum WST	ergibt	ergibt	Auswahl
1	1245	10/24	1904	5 OG	108,47	785.000,00 €	7.237,02 €			7.237,02 €	7.598,88 €	7.598,88 €
2	1268	10/24	1878	5 OG	129,00	1.065.000,00 €	8.253,81 €			7.843,02 €	8.235,17 €	8.235,17 €
3	1288	10/24	1900	5 OG	115,14	990.000,00 €	8.598,23 €	412,79 €		8.168,32 €	8.576,73 €	8.576,73 €
4	1289	10/24	1882	5 OG	131,88	975.000,00 €	7.393,08 €	429,91 €		7.393,08 €	7.762,74 €	7.762,74 €
5	1300	10/24	1885	5 OG	190,16	1.285.000,00 €	6.757,47 €	337,87 €		6.419,59 €	6.740,57 €	6.740,57 €
6	1399	10/24	1905	5 OG	105,32	669.000,00 €	6.352,07 €			6.352,07 €	6.669,67 €	6.669,67 €
7	1519	11/24	1900	5 OG	163,74	1.100.000,00 €	6.717,97 €			6.717,97 €	7.025,87 €	7.025,87 €
8	1530	11/24	1872	5 OG	116,98	975.000,00 €	8.334,76 €			8.334,76 €	8.716,77 €	8.716,77 €
9	1540	11/24	1910	5 OG	129,69	775.000,00 €	5.975,79 €			5.975,79 €	6.249,68 €	6.249,68 €
10	1544	11/24	1890	5 OG	104,79	880.000,00 €	8.397,75 €	419,89 €		7.977,86 €	8.343,51 €	8.343,51 €
11	1685	12/24	1890	5 OG	121,63	1.010.000,00 €	8.303,87 €	415,19 €		7.888,68 €	8.217,37 €	8.217,37 €
12	554	04/25	1874	5 OG	119,00	800.000,00 €	6.722,69 €			6.722,69 €	6.890,76 €	6.890,76 €
13	546	04/25	1905	5 OG	106,47	600.000,00 €	5.635,39 €		281,77 €	5.917,16 €	6.065,09 €	6.065,09 €
14	674	05/25	1890	5 OG	165,43	1.244.000,00 €	7.519,80 €	375,99 €		7.143,81 €	7.292,64 €	7.292,64 €
15	658	05/25	1889	5 OG	109,34	810.000,00 €	7.408,08 €		370,40 €	7.778,49 €	7.940,54 €	7.940,54 €
16	742	07/25	1908	5 OG	133,70	875.000,00 €	6.544,50 €		327,23 €	6.871,73 €	6.957,62 €	6.957,62 €
17	1006	07/25	1900	5 OG	160,39	1.390.000,00 €	8.666,38 €			8.666,38 €	8.774,71 €	8.774,71 €
18	1100	07/25	1902	5 OG	113,00	961.265,00 €	8.506,77 €		425,34 €	8.932,11 €	9.043,76 €	9.043,76 €
19	1292	09/25	1909	5 OG	141,20	1.193.532,00 €	8.452,78 €		422,64 €	8.875,42 €	8.912,40 €	8.912,40 €
		Mittelwerte, nicht angepasst			129,75	967.515,63 €	7.462,12 €				7.684,97 €	7.712,89 €
											938,49	602,78
											0,12	0,08

geringe Rundungsabweichungen aufgrund von Tabellenkalkulation sind möglich

Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin

Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) ursprüngliche Fassung vom 23.6.1960, Inkrafttreten der Neufassung vom 1.7.1987, Inkrafttreten der letzten Änderung am 8.7.2024
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten am 1.1.2022
3. Wertermittlungsrichtlinie WertR (2006)
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ursprüngliche Fassung vom 26.6.1962, Inkrafttreten der letzten Änderung am 7.7.2023
5. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ursprüngliche Fassung vom 1.1.1900, Inkrafttreten der letzten Änderung am 1.7.2024.
6. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Fassung vom 15.3.1951, zuletzt geändert am 12.11.2022.
7. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ursprüngliche Fassung vom 24.3.1897, letzte Änderung am 19.12.2022

Weitere Unterlagen

1. Grundstücksmarktberichte, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
2. Bodenrichtwertkarten, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
3. Veröffentlichungen des Berliner Gutachterausschusses, GAA Berlin
Quellenvermerk: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss
4. FIS-Broker, Karten, Pläne, Daten online, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin
5. Arbeitslosenzahlen, monatliche Überblicksdaten online, Bundesagentur für Arbeit
6. Statistische Berichte zu Einwohnerstrukturen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
7. Veröffentlichungen der IHK Berlin, Orientierungsrahmen zu Gewerbemieten in Berlin
8. Wohnflächenverordnung (WoFIV), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
9. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gif-Richtlinie), Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
10. Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage von 2023

Fallweise werden weitere Rechtsgrundlagen sowie Fachliteratur herangezogen. Insbesondere bei zurückliegenden Stichtagen sowie Rechten an Grundstücken werden die entsprechenden, zum Stichtag veröffentlichten Rechtsgrundlagen und Quellen verwendet.