



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

Dipl.-Ing. (TH)

Clarissa Gostomzyk

Reiherbeize 47
14169 Berlin

Telefon +49-030-81496784
Telefax +49-030-81496785

info@holtz-gostomzyk.com
www.holtz-gostomzyk.com

GUTACHTEN

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

- 30/1.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück Simon-Bolivar-Str. 48, 48 A-F in 13055 Berlin (Gemarkung Hohenschönhausen, Flur 19, Flurstück 333), verbunden mit
- dem Sondereigentum an der Wohnung 3 nebst Sondernutzungsrechten am Keller SN3, an einer Grundstücksfläche inkl. Terrasse sowie an Abstellfläche SN3.



Auftraggeber: Amtsgericht Lichtenberg
Geschäftszeichen: **30 K 57/25**

Der Verkehrswert wurde zum
Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 ermittelt mit **rd. 445.000 €**.

Gutachtenumfang: 43 Seiten inkl. Anlagen
Ausfertigungen: 1 x gedruckt, zzgl. anonymisierte PDF-Version
Ablage Sachverständigenbüro: digital

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsobjekt: 13055 Berlin – Alt-Hohenschönhausen, Simon-Bolivar-Str. 48, 48 A-F , Wohnungseigentum Nr. 3
mit Sondernutzungsrechten am Keller SN3, an einer Grundstücksfläche inkl. Terrasse sowie Abstellfläche SN3

Wertermittlungstichtag (WST): 27.01.2026

Qualitätstichtag (QST): 27.01.2026

Besichtigungstermin: 27.01.2026 **(Achtung: nur Außenbesichtigung erfolgt)**

Grund und Boden

Grundstücksgröße: 3.243 m² Bauland

Bodenrichtwert: 950 €/m² W GFZ 1,5 (zum Stichtag 01.01.2025), Zone 1661

Zustand und Entwicklung

nach § 3 ImmoWertV: baureifes Land

Erschließungszustand: ortsüblich erschlossen, beitragsfrei

Planungsrecht: lt. Flächennutzungsplan (FNP) Gemischte Baufläche M2; Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Art der wertrelevanten Nutzung: Wohnbauland

Miteigentumsanteile (MEA): 30/1.000stel

Eckdaten zur Bebauung

Nutzung / Baujahr: Eigentumswohnanlage mit 4 Wohngebäuden (Baujahr 2021), gemeinsame Tiefgarage mit benachbarten Wohngebäuden; gemeinsame Nutzung von Außenanlagen

Gebäudetyp: Haus 48 F: voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit 4 Vollgeschossen

Modernisierungszustand: neuwertig

Bauzustand Gemeinschaftseigentum: Fassaden augenscheinlich normal, Zustand innen nicht bekannt geworden

Wohnung Nr. 3: 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse im EG

Nutzfläche Wohnung Nr. 3: 83 m² Wohnfläche, zzgl. Kellerraum 3,8 m²

Verfügbarkeit: nicht vermietet (Eigennutzung)

Verkehrswert

Vergleichswert: 494.763 €

Verkehrswert: 445.000 €

Rechte/Belastungen: Tiefgaragenzu- und Ausfahrtsrechte, Geh-, Wege-, Fahrrechte, Rettungs- und Fluchtwegrechte

Sonstiges: keine Einschätzung zur Ausstattung und zu Schäden und Mängeln möglich

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
2. Auftrag	5
2.1. Auftrag / Zweck der Wertermittlung	5
2.2. Ortstermin	5
2.3. Unterlagen und Erkundigungen	5
2.4. Grundlagen der Gutachtenerstellung	6
2.5. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	6
3. Grundstücksmerkmale I - Rechtliche Gegebenheiten	7
3.1. Grundbuch	7
3.2. Teilungserklärung (TE)	9
3.3. Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten	10
3.4. Baulasten	10
3.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / sonstige Mitbenutzungsrechte	12
3.6. Erschließungsbeitrag	14
3.7. Denkmalschutz	14
3.8. Naturschutz / Wasserschutzzone	14
3.9. Privatrechtliche Regelungen Wohneigentum Nr. 3	14
4. Grundstücksmerkmale II - Lage	14
4.1. Großräumliche Lage	14
4.2. Wirtschaftliche Lage / Immobilienwirtschaft	15
4.3. Demografie und Kennzahlen	15
4.4. Grundstückslage / Wohnungslage	16
5. Grundstücksmerkmale III - Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks	16
5.1. Äußere und innere Erschließung	16
5.2. Technische Erschließung / Leitungen	16
5.3. Größe / Form / Ausrichtung	16
5.4. Gelände- und Bodeneigenschaften	17
5.5. Altlasten	17
5.6. Lärmimmissionen	17
5.7. Bebauung	18
5.7.1. Vorbemerkung	18
5.7.2. Baujahr, Art und Nutzung der Bebauung	18
5.7.3. Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	18
5.7.4. Modernisierungen und Instandhaltungen	19
5.7.5. Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 3	20
5.8. Wohn- und Nutzflächen (NFL) des Wohneigentums Nr. 3	20
5.9. Wirtschaftliche Daten	21
5.9.1. Marktüblich erzielbare Miete	21
5.9.2. Umlagefähige Betriebskosten / Hausgeld	21
6. Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	22
6.1. Grundlagen zur Wertermittlung	22
6.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	22

6.3.	Ermittlung des Vergleichswertes.....	23
6.3.1.	Allgemeines zum direkten Vergleichswertverfahren.....	23
6.3.2.	Grundstücksparameter Bewertungsobjekt	24
6.3.3.	Suchparameter der Kaufpreisrecherche vom 02.02.2026	24
6.3.4.	Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes.....	25
6.3.4.1.	Qualitative Anpassung der Kaufpreise (KP).....	25
6.3.4.2.	Konjunkturelle Entwicklung der Kaufpreise.....	29
6.3.4.3.	Ableitung der Vergleichspreise	30
6.3.4.4.	Vorläufiger Vergleichswert	31
6.3.5.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
6.3.6.	Vergleichswert	31
6.4.	Verkehrswert und Wertrelationen	32
6.5.	Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	33
6.5.1.	Eintragungen lfd. Nr. 1.....	33
6.5.2.	Eintragungen lfd. Nrn. 2, 3, 4 und 6.....	33
6.5.3.	Eintragung lfd. Nr. 5.....	33
7.	Ergebnis.....	34
8.	Ergänzende Angaben	34
9.	Anlagen.....	35
9.1.	Übersichtskarte	35
9.2.	Flurkarte	36
9.3.	Lageplan / Außenanlagen.....	37
9.4.	Grundrisse, Schnitte Ansichten (Aufteilungspläne).....	38
9.5.	Fotodokumentation Ortstermin - Außenansichten	41
9.6.	Lose Anlage - Personenangaben	43

2. Auftrag

2.1. Auftrag / Zweck der Wertermittlung

Auf der Grundlage der Beauftragung vom 12.12.2025 durch das Amtsgericht Lichtenberg, Rodeliusplatz 1 in 10365 Berlin (nachfolgend Auftraggeber) wird ein Verkehrswertgutachten¹ über eine Eigentumswohnung, gelegen 13055 Berlin - Alt-Hohenschönhausen, Simon-Bolivar-Str. 48, 48 A, 48 B, 48 C, 48 D, 48 E, 48 F erstattet. Das Gutachten dient der Wertfeststellung im Rahmen der Zwangsversteigerung.

2.2. Ortstermin

Es erfolgten am 27.01.2026 (inkl. Erstellung der Fotodokumentation)

- eine Außenbesichtigung der Wohnanlage
- eine Besichtigung der Außenanlagen (inkl. Hofbereich, Fassaden Haus 3).

Anwesend waren: Dipl.-Ing. Clarissa Gostomzyk, Sachverständige

Der/die Eigentümer/-in der WE Nr. 3 war trotz schriftlicher Einladung zum Ortstermin nicht anwesend. Eine Innenbesichtigung der Wohnung und des Kellerraumes SN3 ist somit nicht erfolgt.

2.3. Unterlagen und Erkundigungen

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen übergeben:

- Grundbuchauszug (Abdruck vom 03.11.2025)

Von der Gläubigerin wurden folgende Unterlagen übergeben:

- Teilungserklärung UR-Nr. 563/2019, Notar Philip Grün, Berlin (mit Nachträgen UR-Nrn. 605/2019, 470/2020)
- Aufteilungspläne

Durch persönliche Einsichtnahme in die Grundbuchakte am 27.01.2026 recherchiert wurden:

- Nachtrag Teilungserklärung UR-Nr. 625/2020, Notar Philip Grün, Berlin
- Lageplan und Außenanlagenplan
- UR-Nr. 1114/2020 zu Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Landes Berlin

Auskünfte wurden eingeholt

- beim Baulastenverzeichnis Lichtenberg (schriftlich)
- beim Umwelt- und Naturschutzamt Lichtenberg, Fachbereich Umweltschutz (schriftlich).

Bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses wurden aktuelle Informationen zu Bodenrichtwerten und Kaufpreisen eingeholt. Ergänzend erfolgten Recherchen

- im Geoportal Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Stand 04/2025) - Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- als sonstige gebiets- und grundstücksbezogene Internetrecherchen.

Weiterhin wurden bei der WEG-Verwaltung Wirtschaftsplan, Energieausweis und die aktuellen Protokolle der Eigentümerversammlungen abgefragt.

¹ Im vorliegenden Gutachten wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit darauf verzichtet, bei Personenbezeichnungen sowohl die männliche als auch die weibliche Form zu nennen. Die männliche Form gilt in allen Fällen, in denen dies nicht explizit ausgeschlossen wird, für beide Geschlechter.

2.4. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Es wird der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) ermittelt.²

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

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022. Das Gutachten wurde erstellt unter Berücksichtigung folgender rechtlicher und sonstiger Grundlagen in ihren jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bauordnung Berlin (BauO Bln)
- Zweite Berechnungsverordnung (II.BV)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

2.5. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Gemäß § 2 Satz 1 ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Der Wertermittlungsstichtag (WST) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Für diese Wertermittlung entspricht der Tag des Ortstermins dem WST.

Der Qualitätsstichtag (QST) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag (WST): 27.01.2026

Qualitätsstichtag (QST): 27.01.2026

² Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

3. Grundstücksmerkmale I - Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuch

Im Wohnungsgrundbuch von Hohenschönhausen, geführt beim Amtsgericht Lichtenberg, Blatt Nr. 13328N ist das Grundstück im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nr. 1 eingetragen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Flurstückgröße
Hohenschönhausen	19	333	Gebäude- und Freifläche Simon-Bolivar-Str. 48, 48 A, 48 B, 48 C, 48 D, 48 E, 48 F	3.243 m ²

30/1.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 laut Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 26.03.2020 (Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, GZ: 240-2020-265-BWA 46), nebst Sondernutzungsrechten am Kellerraum SN3 sowie an der Grundstücksfläche einschließlich Terrasse sowie Abstellfläche SN3.

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 04.04.2019, 12.04.2019, 25.03.2020 und 30.04.2020 mit notarieller Berichtigung (UR-Nr. 563/2019, 605/2019, 470/2020 und 625/2020, je Notar Philip Grün, Berlin).

Folgende Herrschvermerke sind zudem im Bestandsverzeichnis eingetragen:

2 / zu 1: Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenzu- und Ausfahrtsrecht, Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Hohenschönhausen Blatt 164N, Best.-Verz. Nr. 9, dort eingetragen in Abt. II Nr. 5; in Blatt 1617N vermerkt am 23.12.2019. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 13326N bis 13380N übertragen am 01.07.2020.

3 / zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Erholungsflächenrecht) an dem Grundstück Hohenschönhausen Blatt 164N, Best.-Verz. Nr. 9, dort eingetragen in Abt. II Nr. 6; in Blatt 1617N vermerkt am 23.12.2019. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 13326N bis 13380N übertragen am 01.07.2020.

4 / zu 1: Grunddienstbarkeit (Geh- Fahr- und Erholungsflächenrecht) an dem Grundstück Hohenschönhausen Blatt ~~13230N~~³, Best.-Verz. Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 3; in Blatt 1617N vermerkt am 23.12.2019. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 13326N bis 13380N übertragen am 01.07.2020.

Abteilung I (Eigentümer):

Namen siehe 9.6 Lose Anlage: Personenangaben

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Der Eigentümer ist verpflichtet: a) Anlagen, deren Betrieb die Nachbargrundstücke durch Lärm, üblen Geruch oder Rauch belästigen können, auf diesem Trennstück nicht zu errichten; b) zur Unterhaltung der Straße Wilhelmsberg Hohenschönhausen einschließlich jeder Verbesserung und Neuausführung derselben wie

³ Bei Anlegung von Wohnungseigentum in Blatt 13230N nach Blätter 13436N bis 13450N, BestVerz. Nr. 1, dort Abt. II Nr. 3 übertragen am 08.04.2021.

zu den künftig fällig werdenden Beiträgen für die früherhin erfolgte Neupflasterung der Straße entstandenen Kosten nach dem Verhältnis der Frontlänge dieses Grundstücks zur Gesamtlänge der Straße zur Hälfte beizutragen und den Straßengraben bzw. die später anzulegenden Rinnsteine auf der Seite seines Grundstücks, soweit das letztere reicht, allein zu räumen.

Eingetragen aus dem Kaufvertrag vom 24.03.1890 zu Gunsten des Verkäufers am 10.05.1890. Umgeschrieben nach Blatt 164N am 13.07.1992. Mit BV Nr. 2 nach Blatt 1617N übertragen am 11.07.2019. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 13326N bis 13380N übertragen am 01.07.2020.

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenzu- und Ausfahrtsrecht, Geh-, Fahrrecht, Rettungs- und Fluchtwegrecht) am hier gebuchten Grundstück für den jeweiligen Eigentümer von Blatt 164N (BV Nr. 9). Das Rettungs- und Fluchtwegrecht besteht nur betreffend Flurstück 329. Wertersatz gemäß § 882 BGB: 500.000,00 € (in Worten: fünfhunderttausend Euro). Gleichrang mit Abt. II Nr. 3 und 4. Gemäß Bewilligung vom 22.10.2019 (Ziff. 1 der UR-Nr. 1725/2019, Notar Philip Grün in Berlin) eingetragen in Blatt 1617N und dort nach § 9 GBO vermerkt am 23.12.2019. Infolge Begründung von Wohnungseigentum an Blatt 1617N nach Blätter 13326N bis 13380N übertragen am 01.07.2020.

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Grunddienstbarkeit (Geh- und Erholungsflächenrecht) am hier gebuchten Grundstück für den jeweiligen Eigentümer von Blatt 164N (BV Nr. 9). Wertersatz gemäß § 882 BGB: 50.000,00 € (in Worten: fünfzigtausend Euro). Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 4. Gemäß Bewilligung vom 22.10.2019 (Ziff. 3 UR-Nr. 1725/2019, Notar Philip Grün in Berlin) eingetragen in Blatt 1617N und dort nach § 9 GBO vermerkt am 23.12.2019. Infolge Begründung von Wohnungseigentum an Blatt 1617N nach Blätter 13326N bis 13380N übertragen am 01.07.2020.

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Erholungsflächenrecht) am hier gebuchten Grundstück für den jeweiligen Eigentümer von Blatt 13230N (BV Nr. 1). Wertersatz gemäß § 882 BGB: 500.000,00 € (in Worten: fünfhunderttausend Euro). Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 3. Gemäß Bewilligung vom 22.10.2019 (Ziff. 4 der UR-Nr. 1725/2019, Notar Philip Grün in Berlin) eingetragen in Blatt 1617N und dort nach § 9 GBO vermerkt am 23.12.2019. Infolge Begründung von Wohnungseigentum an Blatt 1617N nach Blätter 13326N bis 13380N übertragen am 01.07.2020.

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Nur lastend an den Flurstücken 24 und 331: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für das Land Berlin. Gleichrang mit Abt. II Nr. 6. Gemäß Bewilligung vom 29.07.2020 (UR-Nr. 1114/2020, Notar Philip Grün in Berlin) als Belastung des Grundstücks auf den Blättern 13326N bis 13380N eingetragen am 04.08.2020.

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Grunddienstbarkeit (Leitungs- und Übergabestationsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Blatt 13230N. Gleichrang mit Abt. II Nr. 5. Gemäß Bewilligung vom 29.07.2020 (UR-Nr. 1114/2020, Notar Philip Grün in Berlin) als Belastung des Grundstücks auf den Blättern 13326N bis 13380N eingetragen am 04.08.2020.

Anmerkung zu Abt. II: Ehemalige Flurstücke FS 24, 329, 331 vereinigt zu FS 333 am 12.04.2021

Abteilung III (Grundpfandrechte): Vorhandene Eintragungen bleiben unberücksichtigt.

3.2. Teilungserklärung (TE)

Gemäß der Teilungserklärung vom 04.04.2019 (UR-Nr. 563/2019, Notar Philip Grün, Berlin), sind in den auf Flurstück 333 gelegenen Häusern 3, 4, 5 und 7 insgesamt 31 Wohneigentume und 25 Teileigentume (TG-Stellplätze) vorhanden. Nachfolgend werden die für die Bewertung der in Haus 3 gelegenen Wohnung Nr. 3 relevanten Inhalte der Teilungserklärung auszugsweise und auf die das Wohnungseigentum betreffenden Textpassagen beschränkt wiedergegeben. Für die Wohnung ist in Anlage 2 zur Teilungserklärung vermerkt

- ein Miteigentumsanteil von 30/1.000, verbunden mit
- dem Sondereigentum an den im Erdgeschoss von Haus 3 gelegenen,
- im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnräumen,
- und eine Fläche von 83,00 m².

Entsprechend

- II. (1) TE (Begriffsbestimmungen) trägt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Namen „Wohnungseigentümergeinschafts Simon-Bolivar-Str. 48“.
- § 1 (1) TE gelten für die Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer untereinander die Bestimmungen des 2. und 3. Abschnittes der WEG, mit Abweichungen gem. § 10 Abs. 3 WEG.
- § 2 (2) TE ist die Ausübung eines stillen Gewerbes zulässig (bei nicht mehr als 10 Besuchern pro Tag), nur mit Zustimmung des Verwalters zulässig.
- § 2 (3) TE ist Individualverkehr auf den Wegen nicht zulässig.
- § 3 (1) TE ist es den Eigentümern gestattet, bauliche Veränderungen am Wohneigentums vorzunehmen, wobei bei Eingriff in das Gemeinschaftseigentum (Um- und Anbauten) die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist.
- § 3 (6) TE Grunddienstbarkeiten zugunsten und zulasten des Bereichs von „H 6“ (Haus 6) werden eingetragen (Leitungsrechte, Zuwege und Fluchtwege zur Tiefgarage, gemeinsame Hofnutzung, Wegerechte).
- § 3 (6) TE Sicherung der Nutzung einer öffentlichen Grünfläche nördlich von Haus 4 zugunsten der Öffentlichkeit
- § 3 (6) TE Dienstbarkeit für den Fernwärmeversorger betreffend Fernwärmeübergabestation, von der auch das Grundstück Konrad-Wolf-Str. 90 (Haus 1 und 2 Plan Anlage 1) versorgt werden soll.
- § 5 (4) TE obliegt die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im Bereich des Sondereigentums ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Wohnungseigentümer, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.
- § 11 (5) TE (Lasten und Kosten) werden die Kosten des laufenden Betriebes der Tiefgarage gesondert nur von den Eigentümern der Stellplätze getragen, eine gesonderte Rücklage wird erhoben.
- § 12 (1) TE (Eigentümerversammlung) bestimmt sich in WEG-Versammlungen das Stimmrecht nach der Größe des Miteigentumsanteils.

Die Aufteilungspläne konnten in der Grundakte eingesehen und eingescannt werden. Festzustellen ist, dass

- zum Wohnungseigentum Nr. 3 eine EG-Lage (vom Hauseingang aus gesehen links) vorliegt.
- als Summe der in den Räumen eingetragenen Flächenangaben eine Wohnfläche (mit Anrechnung Terrasse SN3 zu 50 %) von 83,00 m² dargestellt ist (siehe auch Flächenermittlung Pkt. 5.8 Seite 20).
- im KG ein mit SN3 bezeichneter Kellerraum dargestellt ist (Größe lt. Plan 3,8 m²).

3.3. Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten

Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (Amtsblatt Berlin S. 441) und lt. aktueller Arbeitskarte⁴ befindet sich das Grundstück in einem Gebiet, das als Gemischte Baufläche M2 dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplanes. Es besteht auch kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan.⁵ Die planungsrechtliche Grundlage bildet demnach § 34 BauGB, d.h. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei Beurteilung nach § 34 BauGB ist bzgl. der Art der zulässigen Nutzung von einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) auszugehen.

Die zu betrachtende nähere Umgebung ist entlang der Simon-Bolivar-Straße vorrangig durch 3- bis 5-geschossige Mehrfamilienhäuser diverser Baujahre geprägt. Bezüglich der Gebäudearten finden sich Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise, Reihenhäuser und Stadtvillen (block-bezogene GFZ⁶ ca. 1,0).

Das Bewertungsgrundstück selbst Flurstück 333) wurde im Zusammenhang mit den Flurstücken 328 und 330 mit einer Neubauwohnanlage bebaut (entlang der Simon-Bolivar-Straße geschlossene Bauweise, im Hofinneren offene Bauweise). Die tatsächlich vorhandene Nutzungsart stimmt mit der zulässigen überein.

Das Grundstück befindet sich nach Angaben im Geoportal Berlin (FISBroker) nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, einem Erhaltungsverordnungsgebiet, einem städtebaulichen Entwicklungsbereich oder einem Stadtumbaugebiet. Es gibt auch keine Ausstände zu noch nicht abgerechneten Sanierungsbeiträgen eines ehemaligen Sanierungsgebiets.⁷

Bauordnungsrecht

Es handelt sich zum Wertermittlungsstichtag um eine Anlage im Bestand. Bei der Wertermittlung wird die bauordnungsrechtliche Legalität unterstellt.

3.4. Baulasten

Im Lageplan zum Bauvorhaben, erstellt durch die ÖbVI Biermann, Heldt, ist eine von Baulasten betroffene Fläche dargestellt. Diese verläuft als Geh- und Fahrweg entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze (siehe Abb. 1 Seite 11).

Gemäß der schriftlichen Auskunft des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin vom 02.02.2026 liegen folgende belastende Baulasten vor (Einträge vom 18.02.2019):

⁴ Geoportal Berlin / [Flächennutzungsplan, aktuelle Arbeitskarte], Einsichtnahme am 23.01.2026

⁵ Geoportal Berlin / [Bebauungsplanverfahren in Berlin], Einsichtnahme am 23.01.2026

⁶ Geoportal Berlin / [Karte zur städtebaulichen Dichte (GFZ) 2019], Einsichtnahme am 23.01.2026

⁷ Geoportal Berlin / [Karte zu Erhaltungsgebieten], [Karte zu Sanierungsgebieten], [Karte zu Erhaltungsverordnungsgebieten], Einsichtnahme am 23.01.2026

- Blatt Nr. H 0954: Vereinigungsbaulast
(Seite 1) (Flurstücke 328 und 333 gelten bauordnungsrechtlich zusammen als ein Bau-
grundstück, solange Gebäude und Tiefgarage bestehen)
- Blatt Nr. H 0954: Die im Lageplan des ÖbVI Dipl.-Ing. Jörg Biermann vom 01.02.2021 braun
(Seite 2) angelegte Fläche A-B-C-D-E-F-G-H-J-K-L-A auf dem Grundstück Simon-Bo-
livar-Str. 48, 48 A-D (Flurstück 333) steht jederzeit als Zu- und Abfahrt für die
Feuerwehr und andere Rettungskräfte zugunsten des Grundstücks Konrad-
Wolf-Str. 90, 90A, 90B, 90C, 90D (Flurstück 330) uneingeschränkt zur Verfü-
gung.
- Blatt Nr. H 0954: Die im Lageplan des ÖbVI Dipl.-Ing. Jörg Biermann vom 01.02.2021 braun
(Seite 3) angelegt und rot schraffierte Fläche B-M-N-O-B auf dem Grundstück Simon-
Bolivar-Str. 48, 48 A-D (Flurstück 333) steht jederzeit als Feuerwehrebewe-
gungs- und Feuerwehraufstellungsfläche zugunsten des Grundstücks Konrad-
Wolf-Str. 90, 90 A, 90 B, 90 C, 90 D (Flurstück 330) uneingeschränkt zur
Verfügung.

Die Baulasten dienen der bei Errichtung der Wohnanlage erforderlichen öffentlich-rechtliche Si-
cherungen von Flucht- und Erschließungswegen. Auf den Baulastenblättern Nr. H 0953 und H
0955 sind vergleichbare Baulasten zugunsten des zu bewertenden Flurstücks 333 eingetragen.



Abb. 1 Lageplan zu Baulasten, braun angelegt bzw. rot schraffiert = Baulastenflächen

3.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / sonstige Mitbenutzungsrechte

Das bewertungsrelevante Grundstück (Flurstück FS 333, zusammengesetzt aus den ehemaligen FS 329, 24 und 331) wurde im Zusammenhang mit den benachbarten, angrenzenden FS 328 und 330 mit einer Wohnanlage mit mehreren Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Um die gemeinsame Nutzung der Zuwegung, der Fluchtwege, der Tiefgarage und der Außenanlagen (Spiel- und Erholungsflächen) zu gewährleisten und zu sichern, wurden entsprechende Grunddienstbarkeiten in den Wohnungsgrundbüchern vermerkt. In Abt. II des Grundbuchs zur WE Nr. 3 liegen folgende Eintragungen zu Geh-, Fahr-, Erholungsflächen- und Leitungsrechten vor:

Abt. II, lfd. Nr. 2 und 3 der Eintragungen: Tiefgaragenzu- und Ausfahrtsrecht, Geh- und Fahrrecht, Rettungs- und Fluchtwegrecht sowie Geh- und Erholungsflächenrecht zugunsten des/der jeweiligen Eigentümer von Flurstück (FS) 328 (= Simon-Bolivar-Str. Nrn. 49, 49A und 50). Das Rettungs- und Fluchtwegrecht bezieht sich dabei nur auf das ehemalige FS 329, nicht auf das gesamte, nach Vereinigung der ehemaligen FS 329, 24 und 331 entstandene heutige FS 333.

Abt. II, lfd. Nr. 4 der Eintragungen: Geh-, Fahr- und Erholungsflächenrecht zugunsten des/der jeweiligen Eigentümer von FS 330 (= Konrad-Wolff-Str. 90, 90 A - D). Somit sind die Eigentümer der auf dem benachbarten FS 330 gelegenen Wohneinheiten zur Mitbenutzung von Wegen und Spielplätzen berechtigt.

Abt. II, lfd. Nr. 6 der Eintragungen: Es besteht ein Leitungs- und Übergabestationsrecht zugunsten des/der jeweiligen Eigentümer von FS 330. Lt. UR 1114/2020 Notar Philip Grün, Berlin sind die Eigentümer von Flurstück FS 330 berechtigt, auf einer im beigefügten Lageplan (Anlage zur Urkunde) linksschraffierten Fläche, die entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft, Leitungen für die Versorgung mit Fernwärme zu verlegen und zu unterhalten sowie auf dem zur Simon-Bolivar-Straße gelegenen Grundstücksteil eine Übergabestation zu errichten und zu unterhalten. Die Betriebskosten der Leitungen und der Übergabestation tragen die Eigentümer von FS 330.

Anmerkung:

Zugunsten des FS 333 sind Herrschervermerke im Bestandsverzeichnis sowie in Abt. II der benachbarten Grundbücher eingetragen, welche wiederum zur Nutzung der FS 328 und 330 als Tiefgaragenzu- und Ausfahrtsrecht, Geh-, Fahrrecht, Rettungs- und Fluchtwegrecht berechtigen.

Abt. II, lfd. Nr. 5 der Eintragungen: Bei der Eintragung lfd. Nr. 5 (nur lastend an den ehemaligen Flurstücken 24 und 331) handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für das Land Berlin bzw. zugunsten der Allgemeinheit, gemäß der UR 1114/2020 Notar Philip Grün, Berlin, mit folgendem Inhalt:

- Gehrecht in 3,00 m Breite auf der im beigefügten Lageplan (Anlage zur Urkunde) rechtschraffierten Fläche (Wohngebietsstraße) unentgeltlich und öffentlich benutzbar für die Allgemeinheit und ein Fahrrecht für Wartungsfahrzeuge für die Spielplatzunterhaltung eingetragen zu Gunsten Land Berlins. Das Gehrecht besteht nur zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang. Es beginnt frühestens um 8:00 Uhr und endet spätestens um 19:00 Uhr.
- Die Verkehrssicherungspflicht einschließlich Schnee- und Eisbeseitigung obliegt dem Eigentümer.

Entsprechend der Rücksprache mit der zuständigen WEG-Verwaltung ist das Tor am Durchgang Simon-Bolivar-Str. 48 mit einer elektronischen Schließanlage ausgestattet, in welcher die Öffnungszeiten für die öffentliche Durchwegung hinterlegt sind. Demnach kann tagsüber das Tor aufgestoßen und die Wegeverbindung genutzt werden.

Abends und nachts ist lt. WEG-Verwaltung der Zugang zur Wohnanlage verschlossen.

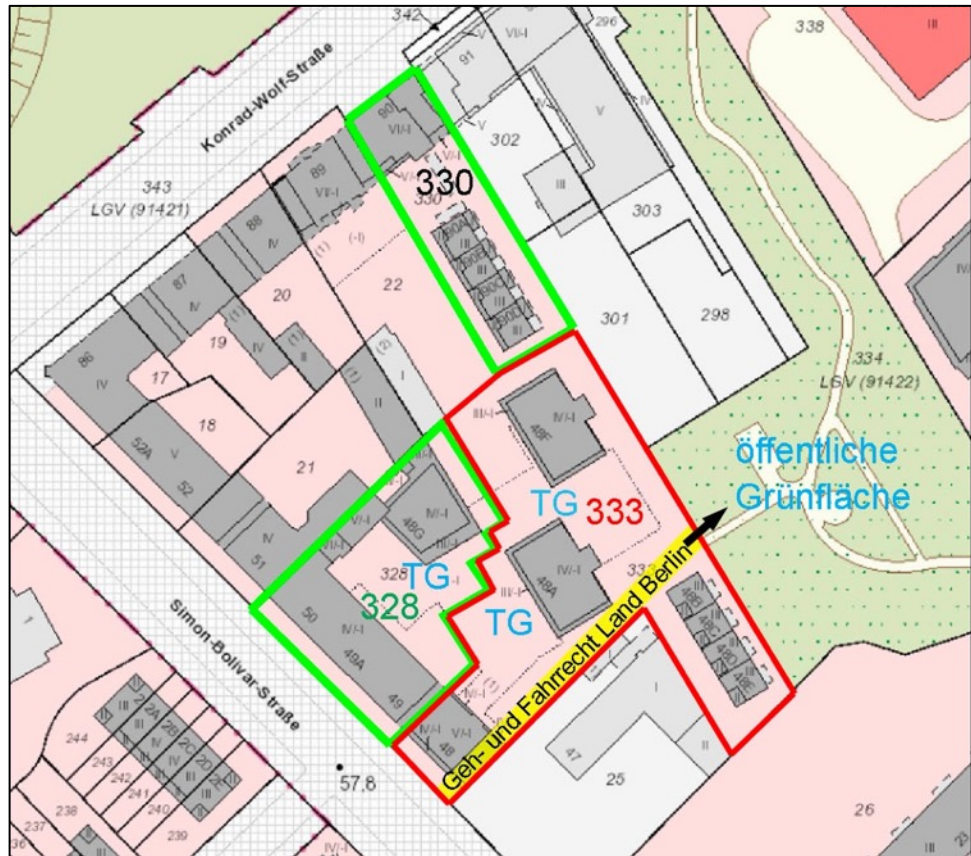


Abb. 2 Lage der im Zusammenhang als Wohnanlage genutzten Flurstücke 333, 330 und 328 (bewertungsrelevantes Flurstück 333 rot umrandet)

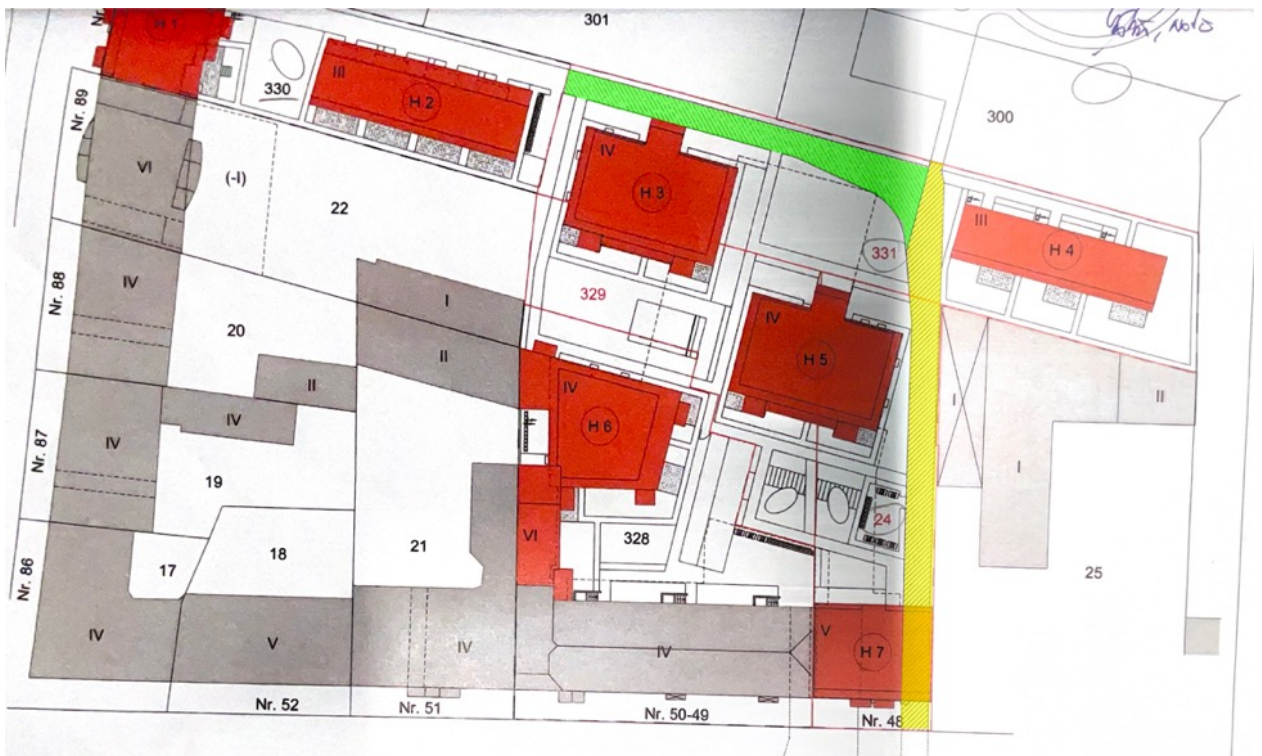


Abb. 3 Anlage zur UR 1114/2020 Notar Philip Grün, Berlin, mit Darstellung der belasteten Flächen (gelb = rechtsschraffiert, grün = linksschraffiert)

3.6. Erschließungsbeitrag

Das Baugrundstück ist über die vor längerer Zeit voll ausgebaute Simon-Bolivar-Straße im öffentlich-rechtlichen Sinn erschlossen. Grundstücksanteilige Erschließungskosten gemäß § 127 ff. BauGB für die erstmalige Herstellung der Straße fallen nicht an.

3.7. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes liegen für das Gebäude, die Außenanlagen oder die sonstigen Anlagen des Grundstücks nicht vor.⁸

3.8. Naturschutz / Wasserschutzzone

Das o.g. Grundstück befindet sich nicht in einem FFH,⁹ Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Vogelschutzgebiet und nicht in einem Überschwemmungsgebiet.¹⁰

Das Grundstück befindet sich auch nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.¹¹

3.9. Privatrechtliche Regelungen Wohneigentum Nr. 3

Vermietungen sind nicht bekannt geworden. Entsprechend der Recherchen vorab wird die Wohnung durch den Eigentümer genutzt (Namen siehe 9.6 Lose Anlage: Personenangaben).

4. Grundstücksmerkmale II - Lage

4.1. Großräumliche Lage

Alt-Hohenschönhausen liegt im nordöstlichen Teil von Berlin, im Bezirk Lichtenberg. Der Bezirk gewann in den letzten Jahren zunehmend an Beliebtheit, was vor allem auf das vergleichsweise moderate Mietniveau zurückzuführen ist. Innerhalb Lichtenbergs liegt das Bewertungsobjekt im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen, hier im Märkischen Viertel. In Alt-Hohenschönhausen finden sich 1920er- und 1930er-Jahre-Siedlungen, Villen, Einfamilienhäusern und Plattenbauten. Neben dem Sportforum Hohenschönhausen (Olympiastützpunkt) hier überregional bekannt sind das Mies van der Rohe Haus sowie die Gedenkstätte Hohenschönhausen.

Die Verkehrserschließung ist als normal zu bezeichnen, sowohl bezüglich des öffentlichen Nahverkehrs als auch hinsichtlich des Anschlusses an die Bundesautobahnen. Mit der Tram besteht eine Anbindung an den S-Bahnhof Landsberger Allee (Entfernungen zur Haltestelle Tram: ca. 150 m, Entfernung zum S-Bahn Landsberger Allee: 2,5 km).

Die Nahversorgung ist in diesem Bereich in bis zu 1 km Entfernung vorhanden. Entlang der Konrad-Wolf-Straße findet sich eine ausgewogene Branchenstruktur mit überwiegend kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Naherholungsmöglichkeiten sind in ca. 1,3 km Entfernung im Volkspark Prenzlauer Berg sowie in ca. 1,5 – 2,0 km Entfernung am Oranke- und Obersee gelegen.

Die Entfernungen (Luftlinie) zur City-Ost (Alexanderplatz) liegen bei ca. 5-6 km und zur City-West (Bahnhof Zoologischer Garten) bei ca. 11 km.

Laut Lagekategorisierung zum Berliner Mietspiegel 2024 liegt eine mittlere Wohnlage vor. Der GAA Berlin kategorisiert eine Lage im Bereich „Ost“. Der Gesamtindex Soziale Ungleichheit 2023 weist im Planungsraum 11200513 einen mittleren Status bei stabiler Dynamik aus.

⁸ Geoportal Berlin / [Denkmalkarte], Einsichtnahme am 23.01.2026

⁹ FFH = Flora-Fauna-Habitat

¹⁰ Geoportal Berlin / [Schutzgebiete nach Naturschutzrecht], Einsichtnahme am 23.01.2026

¹¹ Geoportal Berlin / [Wasserschutzgebiete], Einsichtnahme am 23.01.2026

4.2. Wirtschaftliche Lage / Immobilienwirtschaft

In Berlin wird für 2025 mit einem BIP-Zuwachs von rd. 1 % gerechnet. Für 2026 wird, gestützt auf die Investitionsinitiative von Bund und Ländern, eine Beschleunigung auf 1,8 % als möglich erwartet. Dabei tragen vorrangig die Dienstleistungsunternehmen zum Wachstum bei.

Im Bau zeichnet sich eine Trendwende ab. 2024 war mit 9.772 Baugenehmigungen im Wohn- und Nichtwohnbau das schwächste Jahr seit 2012. Von Januar bis Oktober 2025 stieg die Zahl der Genehmigungen auf 11.032, ein Plus von 29,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Auch die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe stiegen in den ersten neun Monaten 2025 um 29,6 % auf 2,7 Mrd. €. Der Auftragsbestand erhöhte sich im 3. Quartal 2025 um 85,3 % auf 3,99 Mrd. €. Gemäß der aktuellen Erhebung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg stiegen die Umsätze im Berliner Bauhauptgewerbe in 11/2025 ggü. dem Vorjahreszeitraum leicht an. Im gleichen Zeitraum stieg auch die Zahl der Auftragseingänge sowie der geleisteten Arbeitsstunden. Im Vergleich zum Vorjahreswert stieg zudem die Zahl der Betriebe und der Beschäftigten. Insgesamt wird im Baugewerbe daher zum WST eine leichte Belebung des Gesamtmarktes festgestellt.^{12, 13}

Bezüglich des Handels mit Immobilien verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt im 1.- 3. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutliche Umsatzsteigerungen (+ 13 % Kauffälle). Die Umsatzzahlen (+ 12 %) wie auch der Geldumsatz (+ 13 %) stiegen dabei im hier relevanten Marktsegment des Wohnungs- und Teileigentums deutlich an. Für Eigentumswohnungen war ein Anstieg des mittleren Kaufpreises von + 4 % festzustellen.¹⁴

4.3. Demografie und Kennzahlen

Die Bevölkerung Berlins soll entsprechend der aktuellen Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zwischen 2024 und 2040 um + 2,8 % ansteigen (Pressemitteilung vom 04.11.2025). Das demografische Wachstum wird dabei vor allem von Zuzüglern aus dem Ausland getragen. Insgesamt hat sich als Folge aus den Wachstumsjahren und der demografischen Entwicklung sowie Flüchtlingsbewegungen der Bedarf an Wohnraum in Berlin erhöht. Der Bezirk Lichtenberg folgt der Gesamtentwicklung Berlins bezüglich der Wohnungsnachfrage, hier wird ein prozentualer Anstieg von rd. + 8,0 % prognostiziert.

Kennzahlen	Berlin gesamt	Lichtenberg
Einwohner (30.06.2025)	3.902.654	316.730
Einwohnerdichte pro km ² (2024)	4.110	5.733
Einwohnerentwicklung (2024 zu 2023, absolut)	19.045	3.667
Bevölkerungsprognose 2024-2040	+ 2,8 %	+ 8,0 %
Arbeitslosenquote (Januar 2026) ¹⁵	10,7 %	10,8 %
Migrationshintergrund (2023)	39,7 %	34,6 %
Kaufkraft je Haushalt pro Monat ¹⁶	4.021 €	4.123 € (PLZ 13055)
durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	38,3 m ²	34,8 m ²

Tab. 1 Kennzahlen zum Bezirk

¹² IBB Berlin / [Berliner Konjunktur], Dezember 2025

¹³ Statistik Berlin-Brandenburg / [Statistischer Bericht E II 1 / E III 1 – m 11/25]

¹⁴ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin / [Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.–3. Quartal 2025], Veröffentlichung vom 02.12.2025 zu Umsatzzahlen

¹⁵ www.statistik.arbeitsagentur.de, Datenabruf 30.01.2026

¹⁶ Berlin Hyp und CBRE / [Wohnmarktreport Berlin 2025], IBB / [Wohnungsmarktbericht 2024]

4.4. Grundstückslage / Wohnungslage

Der Ortsteil weist in der direkten Nachbarschaft des Bewertungsgrundstücks folgende Bebauung auf:

- südlich: gewerblich genutztes und mit einem Werkstattgebäude gering bebauten Grundstück (KFZ-Reparatur), 3-geschossiger Gebäudeblock (Wohnungsbau)
- westlich: 3-geschossige Reihenhaushausgruppe, 5-geschossiger Gebäudeblock in geschlossener Bauweise (Wohnungsbau)
- östlich: öffentliche Grünfläche, 3- bis 5-geschossiges Geschäftshaus an der Konrad-Wolf-Straße
- nördlich: 4-geschossiges Wohngebäude der Gründerzeit (Mehrfamilienhaus) mit Remisenbebauung.

Die WE Nr. 3 liegt im Gebäude Hausnummer 48 F und im Blockinneren. Der Wohnraum mit Terrasse ist nach Südwesten hin ausgerichtet.

5. Grundstücksmerkmale III - Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

5.1. Äußere und innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt durch die voll ausgebaute, asphaltierte Simon-Bolivar-Straße. Diese stellt sich als gemäß der gemessenen Verkehrsmengen ohne erhöhten Wert für KFZ-Verkehr dar (unter 3.000 KFZ/24h). Straßenbegleitend ist das Parken möglich (keine Parkraumbewirtschaftung).¹⁷

5.2. Technische Erschließung / Leitungen

Mit der anliegenden ausgebauten Erschließungsstraße sowie den straßenseitig vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Elektroenergie, Telekommunikation, Fernwärme, Trink- und Abwasser) ist die technische Erschließung des Bewertungsgrundstücks gesichert (zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand i.S. des BauGB siehe 3.6). Elektro-, Wärme-, Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Telekommunikationsleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf das Bewertungsgrundstück geführt.

Glasfaserausbau: Gemäß aktuellem Eigentümerversammlungsprotokoll von 06/2025 war nur das direkt an der Simon-Bolivar-Straße gelegen Haus Nr. 48 an das Glasfasernetz angeschlossen (Innenausbau stand noch aus). Der Hausanschluss von Haus 3 (Nr. 48 F) mit Wohnung Nr. 3 stand noch aus. Es war unklar, ob die Telekom den Ausbau ausführen würde.

5.3. Größe / Form / Ausrichtung

Das Frontgrundstück ist bei einer Größe von 3.243 m² und nach Vereinigung mehrere Flurstücke unregelmäßig geschnitten, der größere Grundstücksanteil liegt im Blockinneren. Die Straßenfront beträgt nur ca. 16 m. Der Zuschnitt kann dem anliegenden Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte entnommen werden (siehe 9.2 Seite 36).

¹⁷ Geoportal Berlin / [Verkehrsmengen DTVw 2023], Einsichtnahme am 23.01.2026

5.4. Gelände- und Bodeneigenschaften

Ein grundstücksbezogenes Baugrundgutachten lag nicht vor. Die Karte der Bodenarten¹⁸ weist im Bereich des Bewertungsgrundstücks in Ober-/Unterboden Mittelsand, Feinsand und mittel lehmigen Sand mit eckig-kantigen Steinen im Unterboden aus. Der Flurabstand des Grundwassers¹⁹ liegt im Bereich des Bewertungsobjektes bei 20 – 30 m (Hauptgrundwasserleiter gespannt). Die Grundstücksoberfläche ist weitestgehend eben. Es wird - in Ermangelung anderer Informationen - von einer für die BRW-Zone allgemein üblichen Baugrundqualität ausgegangen und ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Eine verbindliche Feststellung der Boden- und Baugrundqualität ist im Bedarfsfalle zu beauftragen.

5.5. Altlasten

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise auf Altlasten festgestellt werden. Eine Untersuchung des Bodens auf Tragfähigkeit, hydrologische Verhältnisse und Altlasten wie auch eine Altlastenuntersuchung des Gebäudes gehört nicht zum Auftrag an die Sachverständige. Eine genaue Auskunft kann diesbezüglich nur ein spezielles Gutachten eines Sachverständigen für Altlasten geben.

Gemäß der eingeholten schriftlichen Auskunft zu Altlasten vom 08.01.2026 ist das Grundstück aufgrund der gewerblichen Vornutzung als „Branchenstandort“ im Berliner Bodenbelastungskataster als Katasterfläche 16982 registriert (Erfassung 06.05.2013, letzte Änderung 01.03.2022, Auszug erstellt 08.01.2026):²⁰

Kategorie nach BBodSchG:	altlastenverdächtige Fläche
Bewertung:	Gesamte Fläche vom Verdacht auf schädli. Bodenveränderungen oder Altlast befreit
Bearbeitungsphasen:	Recherchen werden/wurden durchgeführt orientierende Erkundungen werden/wurden durchgeführt
aktuelle Nutzung:	KfZ-Werkstatt
ehemalige Nutzungen:	Tankanlage, Lackdrahtfabrik, Montagefabrik, Möbelfabrik, Waschanstalt, Emailierwerk,

Der Kategorisierung als Katasterfläche liegen lt. Auskunft 3 Gutachten zugrunde (erstellt 1997, 2017 und 2018).

5.6. Lärmimmissionen

Gemäß der Strategischen Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2022 liegt entlang der Simon-Bolivar-Straße eine erhöhte Lärmbelastung von 65 – 69 dB(A) vor. Zum Ortstermin war im Blockinneren, wo die bewertungsrelevante Wohnung gelegen ist, kein stark erhöhter Verkehrslärm vernehmbar.²¹

¹⁸ Geoportal Berlin / [Bodenarten 2020], Einsichtnahme am 23.01.2026

¹⁹ Geoportal Berlin / [Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert (Umweltatlas)], Einsichtnahme am 23.01.2026

²⁰ Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Fachbereich Umweltschutz, Auskunft vom 08.01.2026

²¹ Geoportal Berlin / [Strategische Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2022], Einsichtnahme am 23.01.2026

5.7. Bebauung

5.7.1. Vorbemerkung

Die nachfolgende Beschreibung der Gebäude und des Bauzustandes dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt, anders als bei einem Bausubstanz- oder Schadensgutachten, keine abschließende Mängelaufstellung dar. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. Für die nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Schäden- und Mängelfreiheit besteht. Ich übernehme demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. In diesem Gutachten enthaltene Aussagen diesbezüglich sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten. Eine Funktionsprüfung der haustechnischen und sonstigen Anlagen wurde nicht durchgeführt. Die Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurden nicht geprüft.

Eine Innenbesichtigung ist nicht erfolgt, die Räume der Wohnung wie auch der Bau- und Ausstattungszustand von Tiefgarage und Kellergeschoss sind nicht bekannt geworden.

5.7.2. Baujahr, Art und Nutzung der Bebauung

Die Wohnanlage „Hildas Garten“ wurde ca. 2021 fertiggestellt (Planung: Architekturbüro Kny & Weber). Auf Flurstück 333 wurden 4 Wohngebäude mit Tiefgarage errichtet. Ein 5-geschossiges Gebäude schließt den Blockrand zur Simon-Bolivar-Straße, zwei 4-geschossige Wohngebäude und 4 in einer Zeile gelegene 3-geschossige Reihenhäuser ergänzen das Ensemble im Innenbereich des Blocks. Das städtebauliche Konzept wurde mit einem weiteren Wohngebäuden auf den benachbarten Flurstücken 328 und 330 abgerundet.

Der innere Bereich der Wohnanlage ist autofrei geplant. Die Mehrfamilienhäuser (u.a. Haus 48 F mit WE Nr. 3) sind barrierefrei erschlossen.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Zufahrt im Haus Nr. 48 (Blockrandbebauung an der Simon-Bolivar-Straße).

5.7.3. Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

Rohbau:

Massivbauweise, Decken Beton

Dach:

Flachdächer mit Aufkantung (tlw. Speier), Außenentwässerung über Rinnen und Fallrohre, oberste Geschosse mit Dachterrassen

Fassade:

Vollwärmeschutz, tlw. farbige Dekor-Verschaltungen, tlw. Loggien mit Brüstungen aus Glas, sonst Balkone mit Metallgeländer

Hauseingang und Treppenhaus:

Haus 48 F: Aufzug vorhanden, Heizkörper im EG, Treppenläufe massiv (Beton), Geländer als Stahlkonstruktion; *Ausstattung sonst nicht bekannt*

Fenster und Türen:

Hauseingangstüren als Metallrahmentür mit Glaseinsatz; Isolierglasfenster (im EG mit Kunststoffrollläden), tlw. bodentiefe Fenster mit Glasbrüstung davor

Oberflächen Hauseingang:

Treppenhaus im EG mit Natursteinbelag, *sonst nicht bekannt*

Fußböden:

nicht bekannt

Heizung/Warmwasser:

Fernwärme (Baujahr Wärmerzeuger lt. Energieausweis 2020);
Ausstattung Heizung und Warmwasserbereitung nicht bekannt

Sanitär:

nicht bekannt

Elektroausstattung:

Klingel- und Gegensprechanlagen mit Videofunktion sowie Außenbeleuchtung vorhanden

Energieausweis:

vom 26.10.2021, bedarfsorientiert, Primärenergiebedarf 41 kWh/(m²*a), Endenergiebedarf Haus 3 bei 86 kWh/(m²*a), Einhaltung der Anforderungswerte erfolgt

Außenanlagen:

Hofbereich mit Stahlzäunen eingefriedet, befestigte Zuwege vorhanden, sonst einfache und übliche gärtnerische Hofanlagen mit Sträuchern und einfachen Rasenflächen, Spiel- und Klettergerät sowie Pflanztröge vorhanden; Wohnungen im EG mit befestigter Terrasse; Lüftungselemente der Tiefgarage als Aufbauten integriert; mit Holzverschlag eingefriedete Stellfläche für Mülltonnen vorhanden

5.7.4. Modernisierungen und Instandhaltungen

Bei Neubaustandard erfolgt die Annahme, dass bisher keine Modernisierungen erfolgt sind. Die Gebäude werden augenscheinlich instand gehalten. 2024 erfolgte eine Sonderumlage zur Stärkung der Rücklage. Gemäß der Beschlusssammlungen zu den letzten Eigentümerversammlung am 20.11.2024 und am 18.06.2025 wurden - die gesamte Hausgemeinschaft betreffend - nur kleinere bauliche Maßnahmen/Investitionen am Metalltor beschlossen. Weiterhin wurde u.a. an Haus 3 Maßnahmen zur Sicherung der Fahrradräume zu Lasten der hausbezogenen Instandhaltungsrücklage beschlossen.

Hinweise auf größere Schäden sind den Protokollen nicht zu entnehmen. Insgesamt wird zum WST im Bereich des Gemeinschaftseigentums - bei ca. 5 Jahre Baualter - ein guter Bauzustand entsprechend der vom GAA Berlin definierten Zustandsklassifizierung angenommen.²²

²² Zustandsklassifizierung:

guter Bauzustand: Guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand in der Regel nach durchgreifender Sanierung oder Instandsetzung.

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

schlechter Bauzustand: Schlechter, weitestgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z.B. an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk).

5.7.5. Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 3

Grundriss (siehe Abb. 12 Seite 40):

3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss, Flur, Wohnzimmer mit offener Küche und Zugang zur Terrasse, Schlaf- und Kinderzimmer, natürlich zu belüftendes Bad (lt. Grundriss Wannensbad mit separater Dusche), Hauswirtschaftsraum, insgesamt zweckmäßiger Grundriss

lichte Raumhöhe:

lt. Schnittzeichnung lichte Raumhöhe ca. 2,65 m

Oberflächen:

nicht bekannt

Ausstattung:

nicht bekannt

Zustand:

nicht bekannt

Barrierefreiheit:

gegeben

5.8. Wohn- und Nutzflächen (NFL) des Wohneigentums Nr. 3

Die im Grundriss zu den Aufteilungsplänen dargestellten Raumgrößen ergaben für die Wohnung Nr. 3 folgende Wohnfläche:

Raum	Flächengröße in m ²
Flur	10,50
Zimmer (Wohnen + Küche)	30,60
Zimmer	13,80
Zimmer	10,40
Bad	7,30
Hauswirtschaftsraum	4,30
	76,90
Terrasse (Anrechnung zu 50 %)	0,5 x 12,20 m ² = 6,10
Wohnfläche lt. Aufteilungsplan	83,00

Nachfolgend wird auf die auch in der Anlage zur Teilungserklärung benannte Wohnfläche von rd. 83,00 m² abgestellt. Ein Aufmaß lag nicht im Auftrag an die Sachverständige und ist nicht erfolgt. Sollte die Wohnfläche in relevantem Ausmaß abweichen, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Im Aufteilungsplan KG ist ein Raum mit 3,8 m² Größe als SN3 bezeichnet.

5.9. Wirtschaftliche Daten

5.9.1. Marktüblich erzielbare Miete

Im zum WST zuletzt veröffentlichten Berliner Mietspiegel 2024 (qualifizierter Mietspiegel nach § 58d BG, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 22 vom 30.05.2024, Übersicht der mit Stichtag 01.09.2023 üblicherweise gezahlten Mieten) weist für Wohnungen mit Baujahr 2016 - 2022 (Neubau)

- bei einer Wohnfläche von 75 m² bis < 90 m²
- mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC
- eine Nettokaltmietenspanne von 10,06 €/m² bis 118,55 €/m²
- einen Mittelwert von 13,82 €/m² aus.

Das Bewertungsobjekt unterliegt als Neubauwohnung (Baujahr 2021) im Falle einer Vermietung zum WST nicht den gesetzlichen Regularien der sog. „Mietpreisbremse“ (Mietbegrenzungsverordnung gemäß § 556d Absatz 2 BGB).

Mieterhebungen, welche auf der Auswertung von Mietangeboten beruhen, weisen folgende typische Mietspannen aus:

- Lt. CBRE Berlin Hyp Wohnungsmarktreport Berlin 2025 (PLZ-Bereich 13055, Auswertung von 414 Mietangeboten) liegen die mittleren Nettokaltmieten im unteren Marktsegment bei 6,98 €/m² und im oberen Marktsegment bei 21,74 €/m². Der Mittelwert aller Marktsegmente liegt bei 15,44 €/m².
- Lt. IBB Wohnungsmarktbericht 2024 liegen die Spannweite der überwiegenden Angebote (Nettokaltmieten) 2024 bei 7,27 €/m² bis 23,64 €/m².

Bei vergleichsweise hohen Marktmieten in dieser örtlichen Lage bietet die Neubauwohnung nachhaltig ein gutes Vermietungspotential.

5.9.2. Umlagefähige Betriebskosten / Hausgeld

Gemäß Wirtschaftsplan für 2026 liegt das Wohngeld für die Wohneinheit Nr. 3

- bei 5.573,19 € p.a. bzw. ca. 465 € p.m. (gesamt, inkl. Rücklagenbildung)
- bei einer Wohnfläche von 83,00 m² bei 5,60 €/m² monatlich.
- inkl. 500 € p.a. Verwaltungskosten
- inkl. 465,36 € p.a. als Zuführung zur Erhaltungsrücklage (= 5,61 €/m² p.a.)

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung wies die Erhaltungsrücklage, die sich noch im Aufbau befindet, zum 21.12.2024 einen Betrag von 11.371,06 € auf. Lt. Wirtschaftsplan soll im Jahr 2026 insgesamt 15.000 € zugeführt werden.

6. Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

6.1. Grundlagen zur Wertermittlung

Die Ermittlung des gemäß § 194 BauGB gesetzlich definierten Verkehrswertes (Marktwertes) erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der im Dritten Teil der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S 2805) normierten Wertermittlungsverfahren. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Dabei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch eine Marktanpassung sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (§ 6 ImmoWertV). Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht. Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

6.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV stehen für die Verkehrswertermittlung die drei - grundsätzlich gleichrangigen - Wertermittlungsverfahren zur Auswahl: Das Vergleichs-, das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

Entsprechend den seitens von Marktteilnehmern in der Regel betriebenen Wertvergleichen wird der Wert des bezugsfreien Wohnungseigentums über den Vergleich von realisierten Kaufpreisen ermittelt. Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)** kommt zur Anwendung. Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Die Voraussetzung der Verfügbarkeit einer ausreichenden Anzahl realisierter Verkaufsfälle aus jüngerer Zeit, welche hinreichend mit dem Bewertungsobjekt und seiner Lage vergleichbar sind, liegt vor.

Durch den qualifizierten Preisvergleich ist ein marktkonformes Ergebnis zu erwarten. Die vergleichsgeeigneten Kaufpreise spiegeln die Marktsituation unmittelbar wider, wodurch sich dieses Wertermittlungsverfahren in seiner Aussagekraft bezüglich des Verkehrswertes von den beiden anderen Verfahren abhebt, bei denen im Regelfall Zwischenschritte wie die Anwendung von Liegenschaftszinssätzen, Sachwertfaktoren o.ä. zur Marktanpassung erforderlich sind. Der Preisvergleich bietet in Berlin regelmäßig auch die Möglichkeit zur aktuellen Wertermittlung, da die Kaufpreise relativ schnell in der Kaufpreissammlung erfasst werden, wohingegen die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren regelmäßig aus weiter zurückliegenden Daten erfolgen muss.

Wohnungs- und Teileigentum kann als Kapitalanlage am Immobilienmarkt Renditegesichtspunkten unterliegen und durch die in der Substanz zu erzielende Ertragslage unter Anwendung des Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV) bewertet werden. Auf die Ertragswertermittlung wird jedoch verzichtet, da

- bei ausreichender Anzahl von Kaufpreisen aktuelle und aussagekräftige Daten zur Verfügung stehen, die den Markt besser spiegeln
- die Kaufpreise vermieteter Wohnungen in dieser Lage zum WST nicht die Erwartung in die Rendite spiegeln
- in Berlin kein aus dem Marktgeschehen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen zur Verfügung steht.

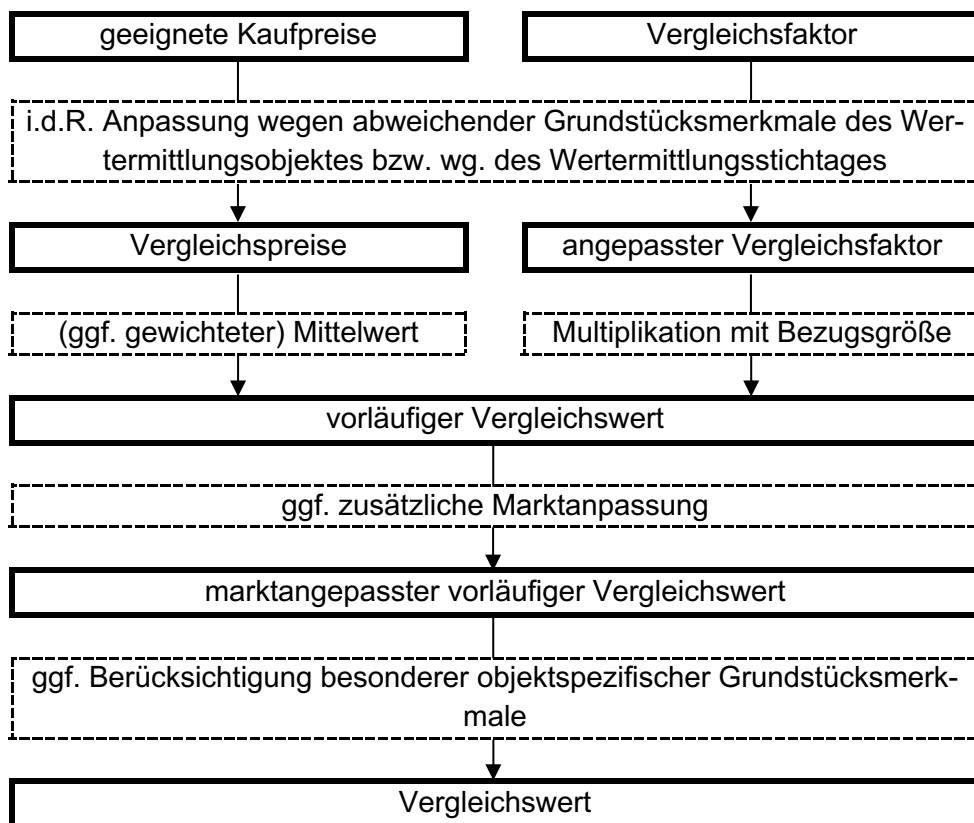
6.3. Ermittlung des Vergleichswertes

6.3.1. Allgemeines zum direkten Vergleichsverfahren

Der vorläufige Vergleichswert wird gem. § 24 (2) ImmoWertV ermittelt auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen. Die dafür erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Homogenität sachverständig zu bestimmen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung hin zu überprüfen, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen und bei etwaigen wertbeeinflussenden Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (vgl. § 9 und § 25 ImmoWertV).

Eine zusätzliche Marktanpassung ist gem. § 24 (3) ImmoWertV in der Regel nicht erforderlich, da die Verwendung von Vergleichspreisen, eines geeigneten Vergleichsfaktors oder einer geeigneten ausgleichenden mehrdimensionalen Schätzfunktion die Marktlage bereits berücksichtigt. Der Vergleichswert ergibt sich gem. § 24 (4) ImmoWertV aus dem (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert unter der ggf. erforderlichen Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

Darstellung zum modellhaften Verfahrensgang des Vergleichsverfahrens:



Zur Auswahl der Vergleichskauffälle wird nachfolgend auf die nach § 196 BauGB geführte Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zurückgegriffen. Die Kaufpreise (KP) liegen adressgenau vor und werden aus Datenschutzgründen im Gutachten anonymisiert verwendet.

6.3.2. Grundstücksparameter Bewertungsobjekt

Lage:	Bezirk Lichtenberg
Bodenrichtwert (Zone 1661):	950 €/m ² W wGFZ 1,5 (Stichtag 01.01.2025)
Grundstücksart:	WE-Einheit (Rechtsform der Eigentumswohnung)
Wohnungsart / Geschoss:	Etagenwohnung / EG
Vertragsdatum:	27.01.2026
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Baujahr Gebäude:	2021
Ausstattung:	Terrasse, Sondernutzungsrecht an Terrasse

6.3.3. Suchparameter der Kaufpreisrecherche vom 02.02.2026

Lage:	Bezirk Lichtenberg
typische GFZ:	1,0 - 1,5 (geschlossene Bauweise)
Grundstücksart:	WE-Einheit (Rechtsform der Eigentumswohnung)
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Wohnungsart/ Räume:	Etagenwohnung / 2 bis 4 Räume
Baujahr Gebäude:	2015 bis 2022 (Neubau im Weiterverkauf)
Vertragsdatum:	27.01.2024 bis 27.01.2026

Nr	Kaufdatum	Orts- teil ²³	Lage	WL ²⁴	Anzahl WE/TE	BRW W GFZ	WFL [m ²]	Baujahr	Etage	B/L/T ²⁵	K ²⁶	KP [€/m ²]
1	16.02.24	1110	Sandinostr.	5	23	950 1,5	99,02	2017	EG	x	x	6.049
2	19.04.24	1112	Lückstr.	5	52	600 1,0	48,26	2018	5. OG	x	x	6.486
3	04.06.24	1101	Einbecker Str.	5	110	600 1,0	78,69	2018	2. OG	x	x	6.329
4	27.06.24	1110	Schöneicher Str.	5	33	950 1,5	99,52	2022	2. OG	x	x	6.883
5	27.06.24	1110	Schöneicher Str.	5	33	950 1,5	95,65	2022	4. OG	x	x	7.318
6	09.07.24	1102	Rienzistr.	5	91	850 1,0	104,55	2019	1. OG	x	x	5.261
7	05.08.24	1103	Am Gutspark	5	32	850 1,5	134,15	2015	2. OG	k.A.	x	4.994
8	27.08.24	1112	Lückstr.	5	52	600 1,0	71,81	2018	EG	x	x	5.900
9	06.09.24	1102	Rienzistr.	5	91	850 1,0	114,02	2019	4. OG	x	x	5.569
10	13.09.24	1103	Allee d. Kosmonauten	3	45	500 1,0	91,69	2015	4. OG	x	x	5.699
11	31.10.24	1101	Am Tierpark	3	49	750 1,2	36,79	2022	1. OG	x	--	5.926
12	19.11.24	1112	Lückstr.	5	209	650 1,0	61,43	2018	4. OG	x	x	6.835
13	06.12.24	1101	Alfred-Kowalke-Str.	5	34	750 1,2	69,11	2018	1. OG	x	x	4.978
14	10.12.24	1112	Lückstr.	5	52	600 1,0	66,83	2018	2. OG	x	x	6.210
15	27.01.25	1110	Sandinostr.	5	23	950 1,5	67,79	2017	EG	x	x	5.134
16	17.02.25	1112	Im Lichtenhain	5	209	650 1,0	77,35	2018	2. OG	x	x	6.529
17	17.02.25	1110	Schöneicher Str.	5	33	950 1,5	69,42	2022	4. OG	x	x	7.159
18	26.03.25	1103	Parkau	5	130	850 1,5	50,6	2022	EG	x	--	6.423
19	22.04.25	1101	Einbecker Str.	5	110	600 1,0	57,77	2018	2. OG	x	x	5.453
20	28.10.25	1110	Schöneicher Str.	5	33	950 1,5	96,67	2022	2. OG	x	x	6.569
21	10.11.25	1103	Gottlindestraße	5	50	850 1,5	91,44	2021	2. OG	x	x	5.495
22	20.11.25	1110	Sandinostr.	5	23	950 1,5	57,81	2017	4. OG	x	--	5.172
23	05.01.26	1102	Bopparder Str.	7	25	850 1,0	85,72	2018	2. OG	x	x	6.148
24	06.01.26	1101	Einbecker Str.	5	110	600 1,0	79,56	2018	EG	x	x	6.787

Tab. 2 Ergebnis der Kaufpreisrecherche – Teil 1 (Kaufpreise KP)

²³ 1101 = Friedrichsfelde, 1102 = Karlshorst, 1103 = Lichtenberg, 1110 = Alt-Hohenschönhausen, 1112 = Rummelsburg²⁴ WL städtische Wohnlage: 3 = einfach, 5 = mittel, 7 = gut²⁵ B/L/T: Balkon, Loggia oder Terrasse vorhanden²⁶ K: Kellerraum als Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum vorhanden, alternativ AR im EG (z.B. WE Nrn. 7, 13)

Als nicht zum Vergleich geeignet eingeschätzt wird

KP Nr. 21: Bei der Wohnanlage wurde ein Gewerbe-/Technikgebäude der DDR saniert und zu einem Wohngebäude umgebaut (Loftwohnen mit besonderem architektonischem Anspruch, überdurchschnittliche Geschosshöhen). Es handelt sich bezüglich des Gebäudetyp und der Grundrisse um eine besondere Immobilie.

6.3.4. Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

6.3.4.1. Qualitative Anpassung der Kaufpreise (KP)

Die Durchschnittspreise von Eigentumswohnungen unterliegen vielen Einflüssen (u.a. genaue innerörtliche Lage, Ersterwerb/Wiederverkauf, Baualter und Ausstattung, Geschosslage, Aufzug, Größe der Wohnanlage, Vermietungszustand). Nachfolgend werden die zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise auf

- die in der Kaufpreisauskunft angemerkten sowie
- die durch ergänzende Recherchen festgestellten und
- als wertrelevant erachteten Merkmale

hin überprüft und zur Ermittlung eines für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden Wertniveaus teilweise angepasst. Dabei erfolgt die Annahme, dass Vor- und Nachteile bei der jeweiligen Kaufpreisverhandlung von Käufer und Verkäufer eingepreist wurden.

KFZ-Stellplätze

Den textlichen Anmerkungen zur Kaufpreisauskunft sind tlw. Anmerkungen zu mit verkauften Sondernutzungsrechten an Tiefgaragenstellplätzen zu entnehmen, welche beim qualitativen Vergleich berücksichtigt werden müssen. Nach aktuellem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des GAA Berlin lagen im Jahr 2024

- die Kaufpreise für Stellplätze in Sammelgaragen (auch in Tiefgaragen) in einer Spanne von 11.500 € bis 51.00 €, i.M. bei 31.658 € (Auswertung von 831 Kauffällen)
- die Kaufpreise bei erstmaligen Verkäufen in neuen Wohnanlagen in einer Spanne zwischen 29.500 € und 39.900 €.
- Der Stellplatz zum höchsten Kaufpreis lag im Bezirk Mitte.

Die außerhalb der City bei Weiterverkäufen realisierten KP liegen unter dem genannten Gesamtberliner Durchschnitt, welcher stark durch Erstverkäufe und Verkäufe in Innenstadtlagen geprägt ist. Ein Abschlag von - 25.000 € zur Anpassung wird als sachgerecht erachtet.

Nr.	Kaufpreis [€]	Kaufpreis [€/m ²]	Anpassung [€]	KP normiert ²⁷ [€]	Wohnungsgröße WFL [m ²]	KP Bes. [€/m ²]
7	670.000	4.994	- 25.000	645.000	134,15	4.808
10	522.500	5.699	- 25.000	497.500	91,69	5.426
16	505.000	6.529	- 25.000	480.000	77,35	6.206

Tab. 3 Anpassung der betroffenen KP an das Merkmal KFZ-Einstellplatz

²⁷ normierter Kaufpreis, bereinigt um die lt. Kaufvertrag mitveräußerte Extras (KFZ-Stellplätze, Inventar o.ä.)

Lagemerkmale 1 – Lagewert (A₁)

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Bodenrichtwertzone (Zone 1661), für welche in der geschlossenen Bauweise (wGFZ 1,5) einen Lagewert von 950 €/m² ausgewiesen ist (zum Stichtag 01.01.2025, zum Stichtag 01.01.2024 ebenfalls 950 €/m²).

Die zum Vergleich herangezogenen KP sind nur teilweise hinsichtlich der Lagewertigkeit direkt vergleichbar. Die Bodenrichtwerte (BRW) der Vergleichsobjekte weichen – auch unter Berücksichtigung der abweichenden wGFZ - teilweise vom Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsobjektes (BO) ab. Zur vergleichenden Einschätzung der Lagewertigkeit werden für alle Kaufpreise die Bodenrichtwerte (BRW) im Verkaufszeitpunkt betrachtet und bei abweichender wGFZ von 1,0 oder 1,2 mit den vom GAA Berlin veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise²⁸ an die wGFZ 1,5 angepasst.

Die KP Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 22 und 24 weisen eine ausreichend vergleichbare Lagewertigkeit mit < 10 % Abweichung zum BRW-Niveau des Bewertungsobjektes auf.

Bei den KP Nrn. 7 und 21 weicht der Bodenrichtwert um > - 10 % bis < - 20 % nach unten ab. Gegenüber der Lage des Bewertungsobjektes werden diese Lagen daher als etwas geringerwertig eingeschätzt, so dass ein Zuschlag von + 5 % zur Lageanpassung zutreffend ist.

Bei den KP Nrn. 6, 9, 10 und 23 weicht der Bodenrichtwert um > +/- 20 % ab. Gegenüber der Lage des Bewertungsobjektes werden diese Lagen daher als deutlicher geringer- oder höherwertig eingeschätzt, so dass ein Zu-/Abschlag von +/- 10 % zur Lageanpassung zutreffend ist.

Nr	V-Datum	BRW-Zone	BRW [€/m ²]	GFZ	UK KP	UK BO	UK	BRW KP bei GFZ 1,5 [€/m ²]	Abweichung	Anp. Lagewert
1	16.02.24	1661	950	1,5	0,77	0,77	1,0000	950	1,00	0%
2	19.04.24	1461	600	1,0	0,52	0,77	1,4769	886	0,93	0%
3	04.06.24	1501	600	1,0	0,52	0,77	1,4769	886	0,93	0%
4	27.06.24	1661	950	1,5	0,77	0,77	1,0000	950	1,00	0%
5	27.06.24	1661	950	1,5	0,77	0,77	1,0000	950	1,00	0%
6	09.07.24	1451	850	1,0	0,52	0,77	1,4769	1.255	1,32	-10%
7	05.08.24	2288	850	1,5	0,77	0,77	1,0000	850	0,89	+5%
8	27.08.24	1461	600	1,0	0,52	0,77	1,4769	886	0,93	0%
9	06.09.24	1451	850	1,0	0,52	0,77	1,4769	1.255	1,32	-10%
10	13.09.24	2571	500	1,0	0,52	0,77	1,4769	738	0,78	+10%
11	31.10.24	1144	750	1,2	0,63	0,77	1,2343	926	0,97	0%
12	19.11.24	2465	650	1,0	0,52	0,77	1,4769	960	1,01	0%
13	06.12.24	1144	750	1,2	0,63	0,77	1,2343	926	0,97	0%
14	10.12.24	1461	600	1,0	0,52	0,77	1,4769	886	0,93	0%
15	27.01.25	1661	950	1,5	0,77	0,77	1,0000	950	1,00	0%
16	17.02.25	2465	650	1,0	0,52	0,77	1,4769	960	1,01	0%
17	17.02.25	1661	950	1,5	0,77	0,77	1,0000	950	1,00	0%
18	26.03.25	2288	850	1,5	0,77	0,77	1,0000	850	0,89	+5%
19	22.04.25	1501	600	1,0	0,52	0,77	1,4769	886	0,93	0%
20	28.10.25	1661	950	1,5	0,77	0,77	1,0000	950	1,00	0%
22	20.11.25	1661	950	1,5	0,77	0,77	1,0000	950	1,00	0%
23	05.01.26	1451	850	1,0	0,52	0,77	1,4769	1.255	1,32	-10%
24	06.01.26	1501	600	1,0	0,52	0,77	1,4769	886	0,93	0%

Tab. 4 Umrechnung des BRW-Niveaus zu den Kaufpreisen auf GFZ 1,5 zur Ermittlung der Abweichung des Lagewerts und der erforderlichen Anpassung

²⁸ vgl. Amtsblatt Berlin Nr. 12 vom 19.03.2004

Lagemerkmale 2 – Wohnlagenklassifizierung (A₂)

Zusätzlich berücksichtigt wird die Kategorisierung der Wohnlage.

Nach Klassifizierung des GAA Berlin umfasst die einfache Wohnlage in Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, überwiegend ungepflegtem Straßenbild und/oder schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), auch bei starker Beeinträchtigung durch Geräusch-/ Geruchsbelästigungen von Industrie und Gewerbe.

Mittlere Wohnlagen umfassen dagegen Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z.B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), mit wenigen Grün- und Freiflächen. Gute Wohnlagen zeichnen sich durch ein gepflegtes Straßenbild, sehr gutem Verkehrsanschluss, guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und ein gutes Image aus.

Zu KP Nr. 10 (Allee der Kosmonauten) ist eine einfache Wohnlage vermerkt, es handelt sich um eine städtebaulich gering eingebundene Wohnlage sowie eine einfach gestaltete Wohnanlage, zur Anpassung erfolgt ein Zuschlag von + 5 %.

Ein Zuschlag wird auch für KP Nr. 11 (Am Tierpark) als zutreffend erachtet. Die Umgebung ist geprägt von Wohnanlagen des komplexen Wohnungsbaus. Um den bei ähnlichem BRW-Niveau in einfacher Wohnlage gelegenen KP an die bessere, mittlere Wohnlage des Bewertungsobjektes anzupassen, erfolgt ein Zuschlag von + 5 %.

Zu KP Nr. 23 (Bopparder Straße) ist eine gute Wohnlage ausgewiesen. Bei gehobenem Lageimage und überwiegend offener Bauweise wird im gepflegten Straßenbild ein Vorteil gegenüber der Lage des Bewertungsobjektes gesehen. Zur Anpassung erfolgt ein Abschlag von - 5 %.

Lagemerkmale 3 – Grundstückslage und Verkehrslärm (A₃)

Die Berücksichtigung der in Berlin innerstädtisch vielfach vorhandenen störenden Verkehrslärmeinflüsse erfolgt unter Bezug auf die Straßenverkehrslärmkarten des Umweltatlas für Berlin. Eine Lage an stark befahrenen Straßen und somit erhöhte Verkehrslärmbelastungen weisen die Vergleichsobjekte zu den KP Nrn. 1, 2, 8, 11, 12, 14, 15, 19, 22 und 23 auf. Zur Berücksichtigung dieses Nachteils erfolgt hier ein Zuschlag von + 5 %.

Lagemerkmale	Kaufnummer																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	22	23	24	
BRW / Lagewert höher						x			x														x	
BRW / Lagewert niedriger							x			x								x						
Wohnlage relevant besser																							x	
Wohnlage relevant schlechter										x	x													
Verkehrslärm	x	x						x			x	x		x	x				x		x	x		
Anpassung Lagewert – A ₁ [%]						-10	+5		-10	+10								+5					-10	
Anpassung Wohnlage – A ₂ [%]										+5	+5												-5	
Anpassung Lärm – A ₃ [%]	+5	+5						+5			+5	+5		+5	+5				+5		+5	+5		
Lageanpassung gesamt [%]	+5	+5				-10	+5	+5	-10	+15	+10	+5		+5	+5			+5	+5		+5	-10		

Tab. 5 Besondere Lagemerkmale und prozentualer Einfluss auf die Kaufpreise (KP)

Geschosslage (B)

Die zu bewertende Wohnung liegt im EG. Die recherchierten KP liegen im EG bis hin zu Endetagen.

In der verdichteten Bauweise kann generell von einem verminderten Wertniveau im Erdgeschoss ausgegangen werden. Dies liegt an der Einsicht durch Passanten, schlechteren Lichtverhältnissen und der erhöhten Einbruchgefahr.

Die ebenfalls im EG gelegenen KP Nrn. 1, 8, 15, 18 und 24 sind bzgl. der Geschosslage ohne Anpassung vergleichbar.

Zur Anpassung der besser in Obergeschossen (mit Aufzug) gelegenen Wohnungen zu den KP Nrn. 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 17, 19, 20, 22 und 23 erfolgt ein Abschlag von - 5 %.

Kauffallnummer																							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	22	23	24	
EG	5.OG	2.OG	2.OG	4.OG	1.OG	2.OG	EG	4.OG	4.OG	1.OG	4.OG	1.OG	2.OG	EG	2.OG	4.OG	EG	2.OG	2.OG	4.OG	2.OG	EG	
	- 5 %	- 5 %	- 5 %	- 5 %	- 5 %	- 5 %		- 5 %	- 5 %	- 5 %	- 5 %	- 5 %	- 5 %		- 5 %	- 5 %		- 5 %	- 5 %	- 5 %	- 5 %		

Tab. 6 Geschosslage und prozentualer Einfluss auf die Kaufpreise (KP)

Besondere Sondernutzungsrechte und Ausstattungsmerkmale (C)

Entsprechend der Kaufpreisauskunft sowie der ergänzenden Recherchen weisen alle Vergleichsobjekte einen Balkon, eine Loggia oder - bei EG-Lage - ein Sondernutzungsrecht an einer Terrasse auf.

Mit Ausnahme der Wohnungen zu den KP Nrn. 11, 18 und 22 weisen alle KP ein Sondereigentum/Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum oder alternativ einen Extra-Abstellraum im EG auf. Keller- und Abstellfläche wird vom Markt positiv bewertet.

Falls weder Sondereigentum noch ein Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum vorhanden ist, wird dies als Nachteil angesehen. Hier wird zur Anpassung an das diesbezüglich bessere Bewertungsobjekt mit Kellerraum ein Zuschlag von + 5 % als sachgerecht eingeschätzt.

Merkmal	Kauffallnummer																							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	22	23	24	
Balkon/Loggia			x	x	x	x	x				x	x	x	x		x	x		x	x	x	x		
SE/SNR Terrasse	x	x						x	x	x					x			x					x	
SE/ SNR Keller	x	x	x	x	x	x		x	x	x		x		x	x	x	x		x	x		x	x	
Abstellraum EG							x							x										
Balk./Log./Ter. [%]																								
Keller/AR EG [%]											+ 5							+ 5			+ 5			
gesamt [%]											+ 5							+ 5			+ 5			

Tab. 7 Besondere Ausstattungsmerkmale und prozentualer Einfluss auf die Kaufpreise (KP)

6.3.4.2. Konjunkturelle Entwicklung der Kaufpreise

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum 02/2024 bis 01/2026. Die in diesem Zeitraum erfolgte konjunkturelle Entwicklung der Kaufpreise ist zu berücksichtigen.

Gemäß dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin war im relevanten Marktsegment der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991 (in der Rechtsform des Eigentums erstellt, Stadtgebiet Ost, einfache und mittlere Wohnlage) im Jahr 2024 keine konjunkturelle Entwicklung festzustellen. Die Kaufpreise lagen

- 2023 in einer Spanne von 2.533 €/m² – 5.805 €/m², i.M. bei 4.065 €/m² Wohnfläche
- 2024 in einer Spanne von 2.703 €/m² – 5.699 €/m², i.M. bei 4.065 €/m² Wohnfläche.

Lt. der aktueller Datenanalyse des GAA Berlin²⁹ waren bei der Veräußerung von Eigentumswohnungen im Bestand (vermietet und bezugsfrei) im Jahr 2024 weitestgehend stabile Preise zu beobachten. In 2025 jedoch zogen die Kaufpreise wieder leicht an. Steigende Kauffallzahlen machen zudem ersichtlich, dass in Berlin wieder mehr Immobilienkäufe getätigt werden.

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen war im Zeitraum von Januar bis September 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 13 % gestiegen. Beim besonders hochpreisigen Marktsegment der Neubau-Eigentumswohnungen wurde ein geringerer Anstieg von 3 % verzeichnet.

Der Geldumsatz stieg bei den Eigentumswohnungen im Bestand insgesamt um 13 %, während der Geldumsatz von Eigentumswohnungen (bei geringem Anstieg der Umsatzzahlen) im Neubau konstant blieb. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandswohnungen stiegen dabei im 1. bis 3. Quartal 2025 um 4 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, wobei bei der Auswertung keine Differenzierung nach Vermietungszustand, innerörtlicher Lage und Baualter erfolgte.

Im hier relevanten Marktsegment der Weiterverkäufe von bezugsfreien Neubauwohnungen jüngerer Baujahre im Bezirk Lichtenberg war im Ergebnis der Kaufpreisrecherche bei üblichen Schwankungen keine signifikante konjunkturelle Entwicklung festzustellen (siehe Abb. 4). Zu berücksichtigen ist das hier vorliegende allgemein hohe Preisniveau, welches bei anhaltend schwierigen Finanzierungsbedingungen den Käuferkreis und die Nachfrage ggf. einschränkt. Mit Bezug auf das hier vorliegende spezielle Marktsegment erfolgt keine konjunkturelle Anpassung.

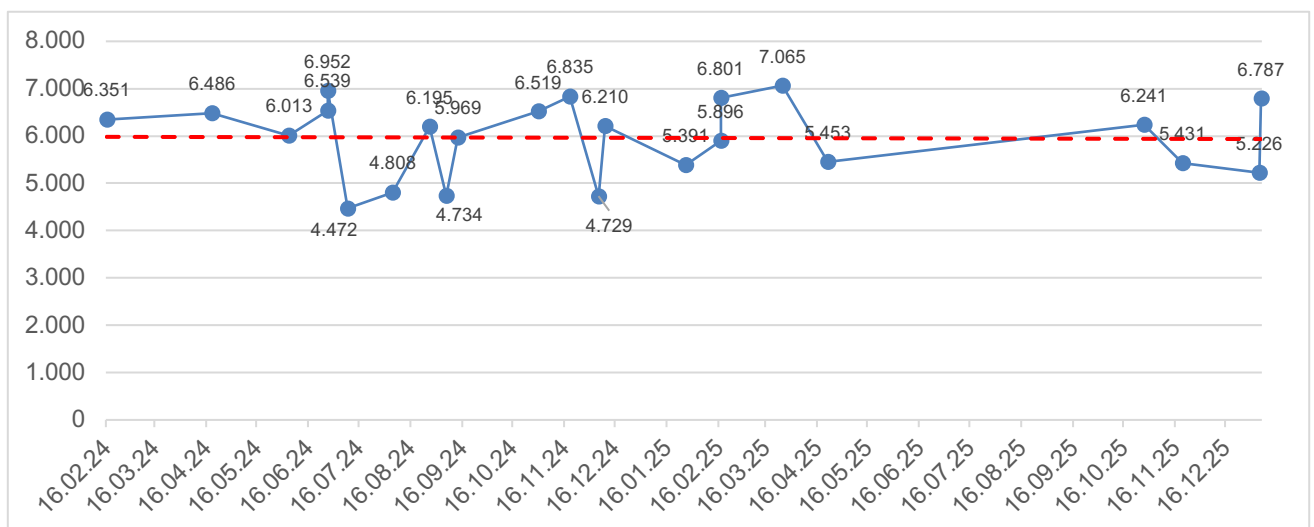


Abb. 4 Entwicklung der qualitativ angepassten Kaufpreise zu Weiterverkäufen von für bezugsfreien Eigentumswohnungen der Baujahre 2015 – 2022 im Bezirk Lichtenberg

²⁹ GAA Berlin / [Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. bis 3. Quartal 2025]

6.3.4.3. Ableitung der Vergleichspreise

Nr.	KP _{Bes} /WFL [€/m ²]	Lage-/ Ausstattungsmerkmale [%]				KP _{qual} /WFL [€/m ²]	Konjunktur		KP _{qual} /m ² WFL [€/m ²]
		A ₁₋₃	B	C	Σ A ₁₋₃ + B + C		Mon.	[%]	
1	6.049	+ 5,0			+ 5,0	6.351	--	--	6.351
2	6.486	+ 5,0	- 5,0		+/- 0	6.486	--	--	6.486
3	6.329		- 5,0		- 5,0	6.013	--	--	6.013
4	6.883		- 5,0		- 5,0	6.539	--	--	6.539
5	7.318		- 5,0		- 5,0	6.952	--	--	6.952
6	5.261	- 10,0	- 5,0		- 15,0	4.472	--	--	4.472
7	4.808	+ 5,0	- 5,0		+/- 0	4.808	--	--	4.808
8	5.900	+ 5,0			+ 5,0	6.195	--	--	6.195
9	5.569	- 10,0	- 5,0		- 15,0	4.734	--	--	4.734
10	5.426	+ 15,0	- 5,0		+ 10,0	5.969	--	--	5.969
11	5.926	+ 10,0	- 5,0	+ 5,0	+ 10,0	6.519	--	--	6.519
12	6.835	+ 5,0	- 5,0		+/- 0	6.835	--	--	6.835
13	4.978		- 5,0		- 5,0	4.729	--	--	4.729
14	6.210	+ 5,0	- 5,0		+/- 0	6.210	--	--	6.210
15	5.134	+ 5,0			+ 5,0	5.391	--	--	5.391
16	6.206		- 5,0		- 5,0	5.896	--	--	5.896
17	7.159		- 5,0		- 5,0	6.801	--	--	6.801
18	6.423	+ 5,0		+ 5,0	+ 10,0	7.065	--	--	7.065
19	5.453	+ 5,0	- 5,0		+/- 0	5.453	--	--	5.453
20	6.569		- 5,0		- 5,0	6.241	--	--	6.241
22	5.172	+ 5,0	- 5,0	+ 5,0	+ 5,0	5.431	--	--	5.431
23	6.148	- 10,0	- 5,0		- 15,0	5.226	--	--	5.226
24	6.787				+/- 0	6.787	--	--	6.787

Mittelwert (x):	5.961 €/m ²
Median:	6.195 €/m ²
Standardabweichung (σ):	786 €/m ²
Variationskoeffizient (σ/x):	0,13
untere Grenze Vertrauensbereich (x – 2σ):	4.389 €/m ²
obere Grenze Vertrauensbereich (x + 2σ):	7.533 €/m ²

Tab. 8 Ableitung der Vergleichspreise mit Mittelwertbildung und statistischer Überprüfung

Statistische Überprüfung³⁰

Die angepassten KP (= Vergleichspreise) stellen im statistischen Sinne eine Stichprobe aus einer Grundgesamtheit dar. Sie werden auf unbekannte ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse untersucht (Ausreißertest). Dazu wird der Mittelwert (x) aus allen vorliegenden Vergleichspreisen/m² berechnet sowie deren Standardabweichung (σ). Es wird geprüft, ob alle Vergleichspreise/m² im Intervall [x-2σ; x+2σ] liegen. Ist dies der Fall, so sind statistisch betrachtet keine Ausreißer festzustellen. Die Vergleichspreise unterliegen lediglich einer zufallsbedingten Streuung. Vergleichspreise außerhalb des o.g. Intervalls sind als Ausreißer zu betrachten und werden nicht für die Vergleichswertermittlung herangezogen.

Die analytische Untersuchung der Kaufpreise durch die Berechnung des Mittelwertes und der Standardabweichung σ ergab, dass unter Anwendung des 2σ-Kriteriums kein Ausreißer vorhanden ist.

³⁰ Bei der statistischen Überprüfung werden mathematisch-statistische Methoden auf die Grundstücksbewertung übertragen, deren Logik und System anderen Wissensgebieten entlehnt wurden, die regelmäßig wesentlich größere Datenmengen kennen und sich darin von den Möglichkeiten der Grundstücksbewertung unterscheiden. Das Datenmaterial der Kaufpreissammlungen enthält überwiegend relativ kleine Grundgesamtheiten. Im Allgemeinen entsprechen die Auswertungsmöglichkeiten dem, was für die Statistik bei der Grundstückswertermittlung erwartet werden kann.

6.3.4.4. Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird aus dem arithmetischen Mittel der Vergleichspreise abgeleitet.

vorläufiger Vergleichswert $83,00 \text{ m}^2 \times 5.961 \text{ €/m}^2 = 494.763 \text{ €}$

Entsprechend § 24 (3) ImmoWertV sind die allgemeinen Wertverhältnisse bei Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes aus den konjunkturrell angepassten Vergleichspreisen ausreichend berücksichtigt, eine weitere Marktanpassung ist nicht erforderlich (vorläufiger Vergleichswert = marktangepasster vorläufiger Vergleichswert).

6.3.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 (3) ImmoWertV sind bei der Ableitung des Vergleichswertes (als Verfahrenswert) besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung kann durch marktübliche Zu- oder Abschläge erfolgen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Dazu gehören auch solche Grundstücksmerkmale, die von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können gem. § 8 (3) ImmoWertV unter anderem vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen
- Baumängeln und Bauschäden
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die o.g. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale schließen weitere, hier nicht genannte zu berücksichtigende Besonderheiten nicht aus.

Ohne Kenntnis von Mietverträgen und bei Annahme einer Eigennutzung erfolgt hier die Annahme, dass keine besonderen Ertragsverhältnisse vorliegen.

Ein Werteinfluss von Schäden, die deutlich über das übliche Maß an Schäden im Rahmen vergleichbarer Verkäufe hinausgehen, kann bei fehlender Besichtigung der Wohnung WE Nr. 3 nicht eingeschätzt werden. Schäden am Gemeinschaftseigentum sind nicht bekannt geworden, aktuelle Protokolle zu den WEG-Versammlungen konnten nicht eingesehen werden.

Das Risiko wertrelevanter Schäden wird an anderer Stelle im Gutachten bei der Ableitung des Verkehrswertes gewürdigt (siehe 6.4 Seite 32).

Der Einfluss von Lasten und Beschränkungen (Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs) wird auftragsgemäß separat und an anderer Stelle im Gutachten ausgewiesen, siehe 6.5 Seite 33.

6.3.6. Vergleichswert

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 494.763 €

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale

- erhöhte Kosten durch überdurchschnittliches Wohngeld	<i>nicht bekannt</i>	- - €
- Schäden und Mängel (Gemeinschaftseigentum)	<i>nicht bekannt</i>	- - €
- Schäden und Mängel (Sondereigentum)	<i>nicht bekannt</i>	- - €
Vergleichswert (unbelastet von Eintragungen in Abt. II GB)		494.763 €

6.4. Verkehrswert und Wertrelationen

Gemäß § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu bemessen. Folgender Wert wurde ermittelt:

Vergleichswert Wohnung Nr. 3 494.763 €

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Plausibilisierung

Der GAA Berlin ermittelte vor dem WST zuletzt im Immobilienmarktbericht 2024/25 typische Wertspannen für Eigentumswohnungen. Die Kaufpreise lagen 2024

- bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991 (in der Rechtsform des Eigentums erstellt, Stadtgebiet Ost, einfache und mittlere Wohnlage, in einer Spanne von 2.703 €/m² – 5.699 €/m² Wohnfläche, i.M. bei 4.065 €/m²)
- bei Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Bereich „Ost“ in einfacher und mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 4.496 €/m² – 6.379 €/m² Wohnfläche, i.M. bei 5.334 €/m² (Abverkauf Bauträger).

Der ermittelte Vergleichswert i.H.v. 5.961 €/m² liegt über dem bei Weiterverkäufen erzielten Kaufpreisniveau, eher im Bereich der Preisspannen für Erstverkäufe. Unter Berücksichtigung des annähernd neuwertigen Zustandes und bei Annahme einer zeitgemäßen Ausstattung bei Baujahr 2021 wird dies als plausibel erachtet.

Fehlende Innenbesichtigung und fehlende Unterlagen zur WEG-Verwaltung

Die Eigentumswohnung sowie die Wohnanlage waren am Ortstermin nicht von innen zu besichtigen. Ausschließlich die Fassaden konnten besichtigt werden. Es konnte nicht festgestellt werden, ob bauliche Mängel vorhanden sind. Im angewandten Wertermittlungsverfahren ist daher kein Ansatz für Schäden und Mängel erfolgt.

Inwieweit die Bauausführung fachgerecht erfolgt ist und die in den Plänen dargestellten Grundrisse umgesetzt sind bzw. inwieweit der Innenausbau oder bauliche Veränderungen stattgefunden haben, ist nicht bekannt.

Zur Berücksichtigung dieser Unwägbarkeiten erfolgt ein Abschlag von - 10 %.

Verkehrswert Wohnung Nr. 3 0,9 x 494.763 € = 445.287 €

Verkehrswert Wohnung Nr. 3 (unbelastet)

rd. 445.000 €

6.5. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

6.5.1. Eintragungen lfd. Nr. 1

Gemäß lfd. Nr. 1 der Eintragungen aus dem Jahre 1890 sind die Wohnungseigentümer verpflichtet,

- 1) Anlagen, deren Betrieb die Nachbargrundstücke durch Lärm, üblen Geruch oder Rauch belästigen können, nicht zu errichten
- 2) Kosten zur Unterhaltung, Verbesserung und Neuausführung der Straße Wilhelmsberg Hohen Schönhausen künftig nach dem Verhältnis der Frontlänge dieses Grundstücks zur Gesamtlänge der Straße zur Hälfte beizutragen.

Bei reiner Wohnbebauung geht von den bestehenden Anlagen keine Belästigung der Nachbargrundstücke aus. Aufgrund der Lage an der vor längerer Zeit voll ausgebauten Simon-Bolivar-Straße ist auf absehbare Zeit auch nicht mit der Erhebung von Straßenausbaukosten zu rechnen. Das unter lfd. Nr. 1 in Abt. II vor langer Zeit eingetragene Recht ist zum WST ohne Wertrelevanz.

6.5.2. Eintragungen lfd. Nrn. 2, 3, 4 und 6

Die lfd. Nrn. 2, 3, 4 und 6 der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden für die zu bewertende Eigentumswohnung als nicht beeinträchtigend erachtet. Die Eintragungen dienen als notwendige Voraussetzungen der Sicherung der Erschließung und der dauerhaften Nutzung der Wohnanlage im Zusammenhang mit den benachbarten Flurstücken 330 und 328 (siehe auch 3.4 Seite 10 und 3.5 Seite 12). Der bestimmungsgemäße Gebrauch der Wohnung wurde erst durch diese Sicherungen ermöglicht.

6.5.3. Eintragung lfd. Nr. 5

Die lfd. Nr. 5 der Eintragungen beschreibt ein Geh- und Fahrrecht für das Land Berlin bzw. das Recht für eine öffentliche Durchwegung. Demnach ist eine im Blockinneren liegende Grünanlage mit Spielplatz tagsüber (8:00 Uhr bis 19:00 Uhr) über den an der Simon-Bolivar-Straße liegenden Tordurchgang für die Allgemeinheit erreichbar.

Der innere Hofbereich und auch die Außenanlagen der Wohnanlage sind zu bestimmten Tageszeiten - bei vorhandener Ausgestaltung - nicht gegen die Allgemeinheit abgeschirmt. Allerdings verfügen die Bewohner der Wohnanlage selbst hier auch über einen direkten Zugang zur Grünanlage mit Spielfläche.

Zum WST war für die Nutzung der Wohnung Nr. 3 hieraus kein Nachteil erkennbar. Die Eintragung beeinträchtigte zum WST den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Wohnung Nr. 3 nicht. Im Vergleichswert sind zudem Auch Verkäufe von Wohnungen in offen zugängliche Wohnanlagen hinreichend abgebildet. Der Hauptzugang zur Grünanlage erfolgt von der Konrad-Wolff-Straße aus.

Die Eintragung in Abt. II. lfd. Nr. 5 des Grundbuchs wird daher hier als nicht wertrelevant eingeschätzt.

7. Ergebnis

Den Verkehrswert (Marktwert) des 30/1.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück Simon-Bolivar-Str. 48, 48 A, 48 B, 48 C, 48 D, 48 E, 48 F in 13055 Berlin (Gemarkung Hohenschönhausen, Flur 19, Flurstück 333), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 3 nebst Sondernutzungsrechten am Keller SN3, an einer Grundstücksfläche inkl. Terrasse sowie an Abstellfläche SN3 schätze ich zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2026 auf:

445.000 €

Das Gutachten wurde von mir unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es ist nur für die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte sind nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Berlin, den 12.02.2026

Dipl. Ing. Clarissa Gostomzyk
Ö.b.u.v. Sachverständige

8. Ergänzende Angaben

Zu folgenden Berichten verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten:

- a) Verkehrs- und Geschäftslage: siehe 4.1, 4.2, 4.3
- b) Baulicher Zustand: siehe 5.7.4 Seite 19
- c) Baubehördliche Beschränkungen oder noch zu realisierende Bauauflagen sind nicht bekannt geworden.
- d) Zum Verdacht auf Hausschwamm kann bei fehlender Innenbesichtigung keine Stellung genommen werden.

Sonstige Fragen des Gerichts:

- a) Gemäß der eingeholten schriftlichen Auskunft zu Altlasten vom 08.01.2026 ist das Grundstück aufgrund der gewerblichen Vornutzung als „Branchenstandort“ im Berliner Bodenbelastungskataster als Katasterfläche 16982 registriert (siehe auch 5.5 Seite 17).
- b) Eine WEG-Verwaltung ist vorhanden (Namen siehe 9.6 Lose Anlage: Personenangaben)
- c) Zu Mietern ist nichts bekannt geworden, im Gutachten wurde daher Eigennutzung unterstellt.
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- e) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich (nach Außenansicht) nicht geführt.
- f) Ob besondere Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, war nicht erkennbar.
- g) Ein Energieausweis lag vor (siehe 5.7.3 Seite 18).