



Gutachten Nr. 10501

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 418

ETW-Nr. 418 im 2.OG als 1-Zimmer-Apartment im Gebäudeteil Wendenschloßstraße 312A („Dahme-Gebäude“) mit direkterem Zugang über das Treppenhaus im Gebäudeteil Wendenschloßstr. 312B mit im 2.OG anbindendem Flur postalisch links als 4. Wohnung auf der rechten Flurseite mit Orientierung ausschließlich zum Dahmeufer

auf dem Grundstück

Wendenschloßstraße 306, 308, 310, 312, 312A, 312B, 312C, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 324A, 324B (Flst. 152/1, 152/4 und 153/1)

in

12557 Berlin-Köpenick (Bezirk Treptow-Köpenick)

-Wohnungsgrundbuch von Köpenick - Blatt 12717 N-



„Dahme-Gebäude“ mit ETW-Nr. 418 im 2.OG



„Dahme-Gebäude“ mit ETW-Nr. 418 im 2.OG



Wendenschloßstr. 312A „Dahme-Gebäude“



Flurkarte (Wendenschloßstraße 312A u.a.)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:
Verkehrswert:

Bewertungsstichtag:

Amtsgericht Köpenick

70 K 6/20

180.000,00 €

(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

28.10.2025

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	24
6. Objektbeurteilung	30
C. Bewertung	32
1. Bewertungsgrundlagen	32
2. Bodenwert.....	33
3. Ertragswert.....	35
4. Verkehrs-/Marktwert.....	37
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	40
E. Fotoseiten.....	46
F. Anlagen	A1

4 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem auf dem Grundstück Wendenschloßstraße 306, 308, 310, 312, 312A, 312B, 312C, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 324A, 324B (Flst. 152/1, 152/4 und 153/1) aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich im Bereich des Flurstücks 153/1 um 10 überwiegend 5- und teilweise 6-geschossige bzw. uferseitig auch 3- und 4-geschossige Wohngebäude als moderne sogenannten Stadtvillen mit im zentralen Grundstücksteil belegener 1-geschossiger Tiefgarage sowie um einen separaten Produktionshallen- und Bürokomplex mit 2 Hallengebäuden z.T. aus älterem Bestand im Bereich der Flurstücke 152/1 und 152/4 - die Gebäudeanlage wurde mit Ausnahme der straßenseitigen früheren Produktionshalle aus dem Jahre 1971 in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums in den Jahre 1997/1998 errichtet.

Bewertungsobjekt ist hier das Wohnungseigentum Nr. 418 als 1-Zimmer-Apartment im 2.OG unmittelbar unter der Dachdecke des 3- und 4-geschossigen Gebäudes Wendenschloßstr. 312A, 312B und 312C unmittelbar am Ufer der Dahme als sogen. „Dahme-Gebäude“ mit Zugang über den Gebäudehaupteingang Wendenschloßstr. 312A sowie auch über die beiden weiteren Treppenhausaufgänge, wobei allerdings ein Klingeltableaus und eine Briefkastenanlage lediglich an dem Gebäudeeingang Wendenschloßstr. 312A vorhanden ist.

Das Wohnungseigentum Nr. 418 ist als 1-Zimmerwohnung mit innenliegendem Dusch-Badezimmer, Vorflur und Flurhals innerhalb des Wohn-/Schlafzimmers mit dort gleichfalls belegener Küchenarbeitszeile ausgelegt. Das Apartment ist ausschließlich nach Süd-Westen zur Dahme orientiert - eine Querbelüftungsmöglichkeit besteht nicht. Eine Freisitzfläche oder ein Abstellraum innerhalb oder außerhalb des Wohnungseigentums ist nicht verfügbar.

Ein im Teilungsplan und in der Teilungserklärung ausgewiesener bzw. benannter Wintergarten vor der Fensterfront ist nicht vorhanden.

Ein schuldrechtlich oder dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht ist dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 418 nicht zugeschrieben.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Wendenschloßstraße 306, 308, 310, 312, 312A, 312B, 312C, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 324A, 324B (Flst. 152/1, 152/4 und 153/1) in 12557 Berlin-Köpenick (Bezirk Treptow-Köpenick) weist 36.069 m² Größe auf und erstreckt sich westlich der Wendenschloßstraße bis an die Dahme - das sogen. „Dahme-Gebäude“ mit hierin belegendem Wohnungseigentum Nr. 418 befindet sich unmittelbar am Dahme-Ufer als öffentliches Gewässer und Bundesschiffahrtsstraße mit Blick auf die Bootsteganlagen vor dem Grundstück.



Bei der das Grundstück anbindenden Wendenschloßstraße handelt es sich um die wesentliche Magistrale des Ortsteils u.a. mit Straßenbahnverkehr in der stadträumlichen Enklave der Ortslage Wendenschloß.

Es handelt sich um einen deutlich dezentralen Stadtbereich innerhalb der Metropole mit insofern ausreichender technischer und sozialer Infrastruktur sowie ausreichender Versorgungslage - lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

- **Belastungen:**

Gemäß Abt. II Nr. 1 des Grundbuchs besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Netzstationsrecht. Im Baulastenverzeichnis ist ein Positiv-Eintrag für die das Grundstück umfassenden Flurstücke als Vereinigungsbauast verzeichnet.

Im Bodenbelastungskataster Berlin ist unter der größeren Verdachtsfläche Nr. 6514 bzw. den hieraus gebildeten Tochterflächen unter den Nr. 6514 a und 6514 b registriert, dass die hier betroffenen Flurstücke im Bodenbelastungskataster die Bewertung „gesamte Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit“ erhalten haben.

- **Ausstattung:**

Das Anwesen weist nach Sachlage eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung mit Contracting-Vertrag eines Heizwärmeversorgers als Fernwärmeversorgung der Einzelgebäude nebst Wärmetauscherstation mit zentraler Warmwasserbereitung auf. Das hier betroffene Wohnungseigentum weist ein innenliegendes Dusch-Badezimmer mit wandhängendem WC-Becken nebst Einbauspülkasten und Boden- sowie raumhohe Wandfliesung auf. Die weiteren Raumbereiche weisen einen Echtholzparkett in Eichenholz-Schiffbodendekor sowie Holz-Isolierglasfenster, 2,13 m hohe Plattentüren und eine mehr als 25 Jahre alte Kücheneinbauzeile in dem Wohn-/Schlafzimmer auf.

Vorteilhaft ist der barrierefreie Zugang des Wohnungseigentums u.a. über 2 Aufzugsanlagen in dem Gebäude.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Teilungserklärung weist eine Wohnfläche für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht aus.

Nach Angabe des Mieters soll die Wohnungsgröße ca. 62,00 m² betragen. Diesbzgl. Angaben liegen seitens der Eigentümer des Wohnungseigentums nicht vor.

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 418 beträgt gemäß Angabe der zuständigen WEG- und Sondereigentumsverwaltung ca. 53,40 m².

Nach vorliegendem Teilungsplan ist die Fläche des Wohnungseigentums Nr. 418 mit 53,59 m² ausgewiesen. Nach vorliegendem Mietvertrag ist die Wohnungsgröße mit 52,76 m² vereinbart.

Nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne ist die gemäß WEG-Verwaltung mit 53,40 m² mitgeteilte Wohnfläche der Größenordnung nach zutreffend und wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 418 ist zu Wohnzwecken vermietet - das Mietverhältnis besteht nach Angabe des Mieters bzw. vorliegendem Mietvertrag bereits seit dem 15.02. 2000. Es ist unbefristet und ungekündigt.

Nach Angabe des anlässlich des Ortstermins angetroffenen Mieters des hier betroffenen Wohnungseigentums beträgt die Höhe der Bruttowarmmiete ca. 600,00 €.



Nach Angabe der zuständigen WEG- und Sondereigentumsverwaltung beträgt die Bruttowarmmiete tatsächlich 643,25 €. Hiervon entfallen 467,02 €/Monat auf die Nettokaltmiete, 119,04 €/Monat auf die Betriebskosten und 57,19 €/m² auf die Heizungs- und Warmwasserkosten.

Die Höhe der Nettokaltmiete beträgt insoweit 8,75 €/m² bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 53,40 m² gemäß Angabe der WEG- und Sondereigentumsverwaltung (s.o.) bei einer letzten Mieterhöhung auf das ortsübliche Niveau gemäß aktuellem Mietspiegel zum 01.04.2025.

Die gegenwärtig realisierte Miethöhe liegt im Niveau des Mittelwertes des hier zutreffenden Mietspiegelfeldes des Berliner Mietspiegels 2024 für die hier zutreffende Wohnungskategorie bei dem hier vorliegenden Baujahr 1997 des hier betroffenen Gebäudeteils.

Ein unterpreisiges Mietverhältnis liegt insoweit nicht vor, so dass Mindermieten und entsprechende Anpassungsphasen bis zum Erreichen des ortsüblichen Mietpreisniveaus nicht zu berücksichtigen sind.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses auf ortsüblichem Mietpreis-Niveau ausgegangen.

- **Erhaltungszustand:**

Der Gebäudekomplex aus den Jahren 1997/1998 mit dem hier betroffenen sogen. „Dahme-Gebäude“ als weitgehend separate Wirtschaftseinheit mit nach vorliegender Beschlusssammlung der Wohnungseigentümergeinschaft regelmäßig vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand auf. Tatsächlich fallen aber bereits seit den ersten Jahren nach Fertigstellung des Komplexes laufende Instandhaltungserfordernisse an, die regelmäßig neben der normalen Erhaltungsrücklage auch Sonderumlagen erforderten.

Nach Sachlage werden aktuell für das hier betroffene sogen. „Dahme-Gebäude“ trotz einer anstehenden partiellen Dachsanierung keine Sonderumlagen erforderlich. Für einen Teil der weiteren Gebäude auf dem Grundstück werden dagegen Strangsanierungen erforderlich, für die seitens der jeweiligen Eigentümergeinschaft Sonderumlagen mit Fälligkeit zum 01.01.2026 beschlossen wurden.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden - diesseitig wird von einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand des hier betroffenen Gebäudes bzw. auch des Gebäudekomplexes und der Grundstücksanlage ausgegangen, wobei mittelfristig u.a. hinsichtlich des hier betroffenen Gebäudes weitere Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich der Fassaden und einzelner Fenster anstehenden, nachdem bereits laufend in den vergangenen rd. 20 Jahren Dachsanierungen, Fassadensanierungen, Fenstersanierungen und Schönheitsreparaturen in den Treppenhausaufgängen durchgeführt worden sind.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist nach örtlichem Eindruck einen bereits deutlich verbrauchten Erhaltungszustand mit insoweit erforderlicher Durchführung von Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten etc. auf. Zusätzlich sind die partiell bereits verrottete Holz-Isolierglasfensteranlage gegen eine zeitgerechte Kunststoff-Isolierglasfensteranlage mit zusätzlichen Öffnungsflügeln als Gemeinschaftseigentum zu erneuern und die geometrischen Wärmebrücken in den Fensterlaibungen zu unterbinden. Die Küchenarbeitszeile ist nach 25-jährigem Gebrauch zu erneuern.

Der diesseitig zugrunde gelegte Kostenaufwand ohne Fenstersanierung (Gemeinschaftseigentum) wird mit rd. 5.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt.

Verkehrswert am 28.10.2025 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

180.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Köpenick, Abt. 70, Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin
Beschluss vom 22.09.2025 mit Verfügung vom 22.09.2025 und Posteingang am 24.09.2025
- **Bewertungsobjekt:**
Wohnungseigentum Nr. 418 auf dem Grundstück Wendenschloßstraße 306, 308, 310, 312, 312A, 312B, 312C, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 324A, 324B (Flst. 152/1, 152/4 und 153/1) in 12557 Berlin-Köpenick (Bezirk Treptow-Köpenick)

[das betreffende Wohnungseigentum Nr. 418 befindet sich im 2.OG als 1-Zimmer-Apartment im Gebäudeteil Wendenschloßstraße 312A mit direkterem Zugang über das Treppenhaus im Gebäudeteil Wendenschloßstr. 312B mit im 2.OG anbindendem Flur postalisch links als 4. Wohnung auf der rechten Flurseite mit Orientierung ausschließlich zum Dahmeufer]
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 70 K 6/20
- **Wertermittlungsstichtag:**
28. Oktober 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
28. Oktober 2025 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Dienstag, der 28.10.2025
anwesend:
 - der Mieter des Wohnungseigentums Nr. 418 (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Die Eigentümer des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 418 des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplexes konnten anlässlich des Besichtigungstermins nicht angetroffen werden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum und die allgemeinen Gebäude- und Grundstücksbereiche waren anlässlich des Ortstermins aber zugänglich bzw. konnten durch den Mieter zugänglich gemacht werden, so dass durch den Unterzeichneten ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens, des hier betroffenen Gebäudes und des hierin belegenen Wohnungseigentums Nr. 418 getroffen werden konnten.

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden bzw. des Mieters ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**
Köpenick, Blatt 12717 N
(Amtsgericht Köpenick)
- **Gemarkung:**
Köpenick
- **Flur, Flurstücke:**
9, 152/1 (2.714 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
9, 152/4 (10.962 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
9, 153/1 (22.393 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
36.069 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Flurstück 152/1: Gebäude- und Freifläche Wendenschloßstraße 306
Flurstück 152/4: Gebäude- und Freifläche Wendenschloßstraße 306
Flurstück 153/1: Gebäude- und Freifläche Wendenschloßstraße 308, 310, 312, 312A, 312B,
312C, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 324A, 324B
(gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
157,95/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 418 bezeichneten Räumen
- **Eigentümer:**
2 a) anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu ½ -
2 b) anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht) für den zuständigen Versorgungsträger [anonymisiert (§ 38 ZVG)]. Gemäß Bewilligung vom 13. 07.1995 (UR-Nr. 1251/95, Notar Scholz) eingetragen am 27.10.1995.

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 15.03.2024

(Evtl. vorstehende Lasten und Beschränkungen bzw. Rechte bleiben im Rahmen der Verkehrswertermittlung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt, so dass tatsächlich ein Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuches ausgewiesen wird.)



2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
Der Zuschnitt des Grundstücks Wendenschloßstraße 306, 308, 310, 312, 312A, 312B, 312C, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 324A, 324B (Flst. 152/, 152/4 und 153/1) ist insgesamt etwa rechteckig und weist eine Frontlänge zur Wendenschloßstraße von ca. 148 m sowie eine Grundstückstiefe überwiegend rechtwinklig zum Straßenraum von ca. 230 m auf. (siehe anliegende Flurkarte) - die rückwärtige Grundstücksgrenze ist weitgehend als Uferbefestigung zur Dahme hergestellt.
- **Seitenverhältnis:**
Ca. 1,0 : 1,6 - die Frontlänge und die Tiefe des Grundstücks bzw. der Zuschnitt des hier betroffenen Grundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung als Blockrand- und Blockinnenbebauung sind gut.
- **Bauwich:**
Der auf dem Grundstück (Flurstücke 152/1, 152/4 und 153/1) aufstehende Gebäudekomplex weist ausreichende Grenzabstände der Gebäudeteile zu den angrenzenden Nachbargrundstücken bzw. auch untereinander auf.
- **Topographie:**
Das Terrain des Grundstücks ist überwiegend plan und fällt zum Ufer der Dahme geringfügig ab.
- **Untergrund:**
Das hier betroffene Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Talsand nach geologischer Übersichtskarte von Berlin und Umgebung (1995).
Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden bzw. Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden sowie eckig kantige Steine sowohl im Ober- als auch im Unterboden.

Für das Grundstück besteht keine Gefahr von Schichtenwassereinfluss, aber eine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks überwiegend zwischen 1,00 m und 1,50 m bzw. im Bereich des Ufersteifens zwischen weniger als 0,50 m und 1,00 m. Das hier betroffene Grundstück grenzt unmittelbar an die Dahme bzw. das Dahmeufer.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bl-BodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.
Allerdings bilden die Flurstücke 152/1, 152/4 und 153/1 nach vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Umweltschutz) den größten Teil einer Fläche, die als altlastenverdächtige Fläche im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) unter der Nr. 6514 registriert ist.



Nach vorliegender Bescheinigung erfolgte die Aufnahme der Gesamtfläche in das BBK wegen der langjährigen Nutzung des Standortes durch Bootsbau- und Yachtwerften (lt. historischen Unterlagen ab ca. 1917 und davor waren die Norddeutschen Eiswerke ab ca. 1872 ansässig).

Im Fachbereich Umweltschutz liegt eine historische Recherche zu den ehemaligen Nutzungen auf diesem Grundstück wie folgt vor:

Im Vorfeld der Bebauung des Grundstücks wurden Anfang der 1990er Jahre orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt - die dabei erkannten Kontaminationen des Bodens wurden im Zuge der Neubaumaßnahme unter behördlicher Kontrolle beseitigt.

Im Umfeld der ca. 1971 errichteten straßenseitigen Halle auf dem Flurstück 152/1 (Produktionshalle für Bootsbau) existierten in der Vergangenheit altlastenrelevante Bereiche - da hier kein Neubau erfolgte (Mod./Inst.- und Umbau sowie Umnutzung im Jahre 1997) wurden im Jahre 2008 orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt.

Im Zuge dieser Untersuchungen wurden keine Kontaminationen nachgewiesen, die es rechtfertigen, den Altlastenverdacht weiter aufrechtzuerhalten.

Die Flächen der Flurstücke 152/1, 152/4 und 153/1 konnten nach Abschluss der Baumaßnahmen und der im Jahre 2008 durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchungen komplett vom Altlastenverdacht befreit werden - die Flurstücke haben im BBK die Bewertung „gesamte Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit“ erhalten - datentechnisch wurden dafür die Tochterflächen 6514a und 6514b gebildet.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen sind insoweit nicht bekannt bzw. zu erwarten. Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Ermittlung in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss des zuständigen Bezirksamtes Treptow-Köpenick zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die hier vorliegende bzw. vorwiegende Wohnnutzung im Gebiet liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - planungsrechtliche Grundlage ist insofern bisher § 34 BauGB.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hiernach ist die bauliche Umgebung geprägt durch eine 2- bis 5-geschossige Wohn- und Geschäftshausbebauung in offener Bauweise sowie 1- bis 2-geschossige Gewerbebauten. Bei den Wohn- und Geschäftshäusern handelt es sich meist um Mehrfamilienhäuser mit einer teilweise gewerblich genutzten Erdgeschosszone. Die in der Umgebung des Bewertungsobjektes belegenen Grundstücke sind nach den Maßgaben des § 34 BauGB bebaubar, aber mit dem aktuellen Gebäudebestand maximal überbaut.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015



(Abl. S. 31), zuletzt geändert am 07.02.2025 (Abl. S. 441) und der aktuellen Arbeitskarte zum Flächennutzungsplan ist das Quartier westlich der Wendenschloßstraße als gemischte Baufläche M2 ausgewiesen.

Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1, 2 und 3 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt oder zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung) und bei städtebaulichen Umstrukturierungen - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich auch nicht in einem FFH-, Naturschutz- oder Vogelschutzgebiet. Das Grundstück liegt außerdem nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes oder Wasser- bzw. Hochwasserschutzgebietes.

Das Grundstück befindet sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.

In Berlin gilt außerdem die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches/Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohnV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2025 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles - ebenso befinden sich auch in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks keine Baudenkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 39.892,67 m² lt. Nutzungsberechnung in der Bauakte gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12.2023 - i.d. Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 1,106 bzw. rd. 1,1 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollge-



schoß und ohne Berücksichtigung einer GF für ein Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 16.698,35 m² mit einer GRZ von 0,463 bzw. rd. 0,5 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 36.069 m² (Flurstücke 152/1, 152/4 und 153/1).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie bzw. ImmoWertV 21 ergibt sich unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier ist ein diesbzgl. Dachgeschoss nicht, sondern lediglich ein Flachdach, und kein entsprechend ausgebautes oder ausbaubares Kellergeschoss vorhanden) mit ca. $39.892,67 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,75 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,30 = 39.892,67 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse ohne Ansatz einer anteiligen Dach- und Kellergeschossfläche mit einer wGFZ von gleichfalls 1,106 bzw. rd. 1,1.

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei lediglich vorhandenem Rohdachboden und nicht ausgebautem Kellergeschoss für Ertragsobjekte die wGFZ ohne diese Flächen ermittelt, so dass die wGFZ der GFZ entspricht (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,463 bzw. rd. 0,5 bei Ansatz von 36.069 m² Grundstücksfläche.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist kein Dachgeschoss oder ein Rohdachboden vorhanden - ebenso ist ein evtl. Kellergeschoss weder ausgebaut noch ausbaubar.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran. Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte. Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

In der Ermittlung des baulichen Ausnutzungsgrades des Grundstücks sind Nebenanlagen gemäß BauNVO mit befestigten Freiflächen u.a. als Außentreppen, Müllgefäß-Stellplatzflächen, PKW-Stellplatzflächen, Garagen, Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Fernwärme-, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt; ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar - DSL-Anschlüsse bzw. IP-basierte Anschlüsse bzw. Glasfaserkabel liegen vermtl. bereits an.

Anlegestellen bzw. Bootsstege an der Uferseite der Dahme sind gleichfalls vorhanden.



Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der das Grundstück anbindenden Wendenschloßstraße Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation in getrennten Rohrleitungssystemen auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick vom 22.11.2025 gilt die das Grundstück anbindende Verkehrsanlage im hier betroffenen Streckenabschnitt der Wendenschloßstraße entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) als endgültig hergestellt und ist aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen, so dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig ein Erschließungsbeitrag nicht mehr erhoben werden kann und keine Erschließungskosten mehr anfallen.

Mit dem Gesetz zur Aufhebung des Straßenausbaubeitragsgesetzes vom 05.09.2012 (GVBl. S. 266) fallen auch keine Straßenausbaubeiträge an.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick nicht beigebracht werden - diesseitig wird nicht davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Nach vorliegender Positiv-Bescheinigung des zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Treptow-Köpenick vom 10.11.2025 bestehen für das betroffene Grundstück Baulasteintragen wie folgt:

Baulastenblatt Nr. 267

Das Grundstück gilt zusammen mit den Grundstücken Wendenschloßstraße 306 - Flurstück 152/1 - und Wendenschloßstraße 308, 310, 312, 312A-C, 314, 316, 318, 320, 322, 324 und 324A-B - Flurstück 153/ 1 - als ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung Berlin, solange die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Herrn Dr. Ing. Wolfgang Guske vom 08.09.1994 dargestellten Gebäude bestehen - Eintragungsdatum vom 11.01.1995.

Baulastenblatt Nr. 268

Das Grundstück gilt zusammen mit den Grundstücken Wendenschloßstraße 306 - Flurstück 152/1 - und Wendenschloßstraße 308, 310, 312, 312A-C, 314, 316, 318, 320, 322, 324 und 324A-B - Flurstück 152/4 - als ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung Berlin, solange die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Herrn Dr. Ing. Wolfgang Guske vom 08.09.1994 dargestellten Gebäude bestehen - Eintragungsdatum vom 11.01.1995.

Baulastenblatt Nr. 269

Das Grundstück gilt zusammen mit den Grundstücken Wendenschloßstraße 306 - Flurstück 152/4 - und Wendenschloßstraße 308, 310, 312, 312A-C, 314, 316, 318, 320, 322, 324 und 324A-B - Flurstück 153/1 - als ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung Berlin, solange die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Herrn Dr. Ing. Wolfgang Guske vom 08.09.1994 dargestellten Gebäude bestehen - Eintragungsdatum vom 11.01.1995.

Nach Sachlage liegt eine Realteilung des hier betroffenen Grundstücks mit den Flurstücken 152/1, 152/4 und 153/1 bisher nicht vor, so dass die Baulasten derzeit unwirksam sind, da es sich ohnehin bisher um nur 1 Grundstück im Rechtssinne handelt - erst bei einer Realteilung



des Grundstücks mit Herauslösung der Flurstücke 152/1 und 152/4 als separates Grundstück Wendenschloßstr. 306 würden vorstehende Baulasten wirksam werden.

Die öffentlich rechtlich gesicherte Erschließung eines abgehenden Trennstücks mit den Flurstücken 152/1 und 152/4 ist unmittelbar mit der Wendenschloßstraße selbst und zusätzlich über o.g. Baulasten aus der Verbindung mit dem Flurstück 153/1 als baurechtlich nur 1 Grundstück gesichert - allerdings besteht für die auf dem Flurstück 152/4 belegene Neubau-Halle weder über den linken Bauwich der auf dem Flurstück 152/1 belegenen Altbau-Halle u.a. aufgrund des dort vorhandenen Wassergrabens parallel zur Halle noch über den rechten Bauwich der Altbau-Halle bzw. von dort allenfalls über die straßenseitige Altbau-Halle selbst eine ausreichende Erschließung.

Die gegenwärtig bestehende Zufahrt auf die Flurstücke 152/1 und 152/4 erfolgt nach Sachlage über die benachbarten Flurstücke 8582 (Privatstraße) und 8583 ist nach diesseitigem Kenntnisstand weder durch eine Baulast noch durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Ebenso fehlt für die Privatstraße (Flurstück 8582) ein gesichertes Zufahrtsrecht im Einmündungsbereich zur Wendenschloßstraße auf dem hier betroffenen Grundstück im Bereich des Flurstücks 152/1.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Wendenschloßstraße 306, 308, 310, 312, 312A, 312B, 312C, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 324A, 324B (Flst. 152/, 152/4 und 153/1) befindet sich in dem süd-östlichen vom inneren Stadtbahnring (Ortsteil Alt-Treptow) bis zur Stadtgrenze reichenden Berliner Stadtbezirk Treptow-Köpenick bereits deutlich außerhalb des Berliner Stadtbahnring (sogen. Hundekopf) in einer stadträumlichen Randlage der Metropole allerdings noch vergleichsweise zentral im Stadtbezirk Treptow-Köpenick und in einer westlichen Randlage des Ortsteils Köpenick.

Die Entfernung zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Grünau beträgt ca. 150 m (Mitte der Dahme), zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Adlershof gleichfalls im Bezirk Treptow-Köpenick ca. 1.200 m; die Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Karlshorst im Bezirk Lichtenberg beträgt ca. 5.500 m, zu dem gleichfalls nördlich angrenzenden Ortsteil Biesdorf gleichfalls im Bezirk Lichtenberg ca. 5.300 m, zu dem gleichfalls nördlich angrenzenden Ortsteil Kaulsdorf im Bezirk Lichtenberg beträgt gleichfalls ca. 5.300 m und zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Mahlsdorf gleichfalls im Bezirk Lichtenberg beträgt ca. 5.200 m.

Die Entfernung zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Friedrichshagen beträgt ca. 2.500 m, zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Rahnsdorf ca. 5.300 m und zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Müggelheim ca. 4.500 m, wobei diese Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Treptow-Köpenick liegen.

Die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich des östlich an die Metropole angrenzenden Landkreises Märkisch-Oderland bzw. der Gemeinde (Dahlwitz-)Hoppegarten im Bereich des Ortsteils Waldesruh beträgt rd. 5.200 m.

Die Entfernung zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 15,7 km nord-westlich und die Entfernung zur City im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) beträgt rd. 18,9 km gleichfalls nord-westlich des hier betroffenen Grundstücks (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Grundstück befindet sich auf der westlichen Seite der Wendenschloßstraße im Abschnitt zwischen der Degerhoffstraße auf Höhe der südlichen Grundstücksgrenze des hier betroffenen Grundstücks und der Siegfried-Berger-Straße in ca. 65 m nördlich des hier betroffenen Grundstücks.

Das Grundstück reicht von der Wendenschloßstraße bis zum Ufer der Dahme mit dort bele-



genem Uferstreifen bereits außerhalb des hier betroffenen Grundstücks mit am Ufer in der öffentlichen Wasserfläche belegenen Bootsanlegern bzw. Bootsstegen - von dem hier betroffenen Grundstück aus ist eine Zuwegung zum Uferstreifen mit Slipanlage vorhanden.

Bei der Wendenschloßstraße handelt es sich um eine örtliche Durchgangsstraße mit temporär erhöhtem Verkehrsaufkommen u.a. durch Straßenbahnverkehr. Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an die Wendenschloßstraße anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils. Der aktuelle Mietspiegel 2024 weist leider Angaben zur Lärmbelastung der Grundstückslagen nicht mehr aus.

Die Lärmemissionen wirken aber auf das hier betroffene Wohnungseigentum nur noch nachrangig - nennenswerte Störungen durch den Straßenverkehr liegen nach diesseitiger Einschätzung nicht vor. Allerdings befinden sich vor dem Grundstück am Ufer der Dahme verschiedene Bootsstege mit etlichen Liegeplätzen für Motorsportboote, die in der warmen Jahreszeit stark angenommen sind. Insoweit ist mindesten in der warmen Jahreszeit von diesbzgl. mindestens temporärem Motorenlärm und ggf. Gesellschaftslärm von den Bootsstegen sowie gleichfalls aus dem Bereich der Schankgarten-Restaurations unmittelbar unterhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums mit Gaststättenbetrieb im Erdgeschoss des Gebäudes auszugehen.

Der Fahrdamm der Wendenschloßstraße weist Asphaltbelag mit hierin ohne separaten Gleiskörper verlegten Straßenbahnschienen auf. Straßenbahn-Oberleitungen sind an Stahlmasten im Bereich der Fußwege bzw. Randstreifen vorhanden. Es sind mit Bordsteinen abgesetzte und mit Betonwegeplatten befestigte Bürgersteige vorhanden. Im Straßenraum sind sogen Peitschenmastlaternen verbaut. Im Straßenraum ist Straßengeleitgrün als Randstreifenblankett und hierauf noch vergleichsweise junger Straßenbaumbestand vorhanden. Parkmöglichkeiten bestehen in Längsaufstellung an den Randstreifen sowie zum Teil auch als abgesetzte Parktaschen - insgesamt ist das Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum allerdings knapp. Eine Parkraumbewirtschaftungszone ist bisher nicht eingerichtet.

Die das Grundstück Wendenschloßstraße 306, 308, 310, 312, 312A, 312B, 312C, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 324A, 324B (Flst. 152/, 152/4 und 153/1) westlich anbindende Privatstraße („Wendenschloßstraße“) mit einer Teilfläche im Einmündungsbereich zur Wendenschloßstraße auf dem betroffenen Grundstück selbst weist Asphaltbelag ohne seitlich befestigte Randstreifen o.ä. auf - Straßenraumbeleuchtung ist hier lediglich vor der weit im Blockinnenbereich erst neu entstandenen Einfamilien-Reihen- und Doppelhaussiedlung als neuzeitliche Mastlaternen vorhanden.

Das Gebiet weist eine stark heterogene bauliche Umgebung mit 4-geschossigen Mietwohnhauszeilen aus den 1960er Jahren, 2- bis 3-geschossigen sogen. Würfelbauten aus der Vorkriegszeit, 1½-geschossigen Einfamilien-Reihenhauszeilen sowie teilweise auch 4-geschossigen Altbauten aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) sowie die großflächige Siedlungsanlage auf dem hier betroffenen Grundstück mit überwiegend 5-geschossiger Bebauung bzw. partiell auch 3- und 4-geschossigen Gebäuden und straßenseitig auch bis zu 6-geschossig aufgehender Blockrandbebauung auf. Eine frühere Kleingartenanlage südlich des hier betroffenen Grundstücks ist in den letzten 2 bis 3 Jahren mit einer der auf dem hier betroffenen Grundstück entsprechender Bebauung belegt worden. Im weiteren Umfeld südlich und nördlich des hier betroffenen Grundstücks sind west-



lich der Wendenschloßstraße innerhalb der vergangenen rd. 10 Jahren weitere großflächige und hoch aufgehende Wohnquartiere neu bebaut worden.

Nördlich auf dem hier betroffenen Grundstück selbst befinden sich eine noch unter DDR-Verwaltung betriebene ehemalige Werft- bzw. Produktionshalle für Yachten bzw. Sportboote (u.a. Segelschiffe etc.) sowie eine erst ca. 1998 als Fitnessstudio errichtete Sporthalle, die nachfolgend als Bootslagerhalle o.ä. genutzt wurde.

Auf den nördlichen Nachbargrundstücken befinden sich eine Tankstelle und ein mehrgeschossiger Gewerbe-Neubaukomplex sowie uferseitig das Areal einer ehemaligen Zinkgießerei bzw. ehemaligen Industriebrache, deren Bereich zu einem größeren Teil bereits mit 3-geschossigen Neubauten als Doppelhaushälften bzw. kleineren Mietwohnhäusern bzw. Einfamilien-Doppelhäusern und auch freistehenden Einfamilienhäusern belegt ist.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen beschränkt sich im Wesentlichen auf die Wendenschloßstraße selbst mit der hier betroffenen Ortslage Wendenschloß als stadträumliche Enklave mit Anbindung an die Müggelheimer Straße in ca. 1,5 km Entfernung.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen auf der Wendenschloßstraße selbst mit einer Straßenbahnlinie und direkter Streckenführung in das Ortsteilzentrum von Köpenick (Köpenicker Altstadt) zur Verfügung. Im Ortsteilzentrum stehen Anschlüssen an weitere Straßenbahn- und Buslinien sowie ein Anschluss an den S- und R-Bahnhof „Köpenick“ in ca. 3,5 km Entfernung zur Verfügung.

Nach Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine insgesamt mittlere Wohnlage.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen im Gehwegbereich auf der Wendenschloßstraße selbst verschiedene Angebote u.a. mit zwei Lebensmittelsupermärkten und zwei Lebensmitteldiscountern zur Verfügung.

Für die mittelfristige Versorgung stehen nennenswerte Angebote erst ab ca. 1,5 km Entfernung im Bereich der Köpenicker Altstadt als Ortsteilzentrum und für die langfristige Versorgung u.a. im Bereich des Einkaufszentrums „Forum Köpenick“ in der Bahnhofstraße in ca. 3,6 km fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Für den weitergehenden Bedarf stehen Angebote u.a. in der Berliner City (u.a. Alexanderplatz, Friedrichstraße, Leipziger Straße, Tauentzienstraße und Kurfürstendamm etc.) zur Verfügung.

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und medizinische Versorgung mit zufriedenstellendem Angebot sind mit geringem Angebot im Gebiet bzw. überwiegend erst im Ortsteilzentrum verfügbar.

Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2020 nach MB Research Nürnberg 21.260 €, der Kaufkraftindex betrug 91,5 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2015 und 2020 betrug 17,8 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2018 betrug ca. 2,0 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2020 / Berechnungen des IVD) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).

Der Bezirk Treptow-Köpenick liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 2 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.372 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12. 2020 bei 7,6 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,1 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 4.979 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).



[Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht - Tabellenband 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2020), Stat. Jahrbuch Berlin 2020 (Stand 31.12.2019, BBU Jahrespressekonferenz Berlin - Jahresstatistik (Stand 2019), Wohnungsmarktreport Berlin 2020 BerlinHyp & CBRE (Stand 2020), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt (Stand 09/2021) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Im Quartier des hier betroffenen Grundstücks selbst ist ein relativ hoher Grünflächenanteil vorhanden. Das Ufer der Dahme grenzt unmittelbar an das betroffene Grundstück und ist öffentlich zugänglich - partiell ist ein öffentlicher Uferwanderweg vorhanden.

Der Berliner Stadtforst ist in knapp 1 km Entfernung gut erreichbar - die Dahme im Bereich „Langer See“ u.a. mit Badestelle ist in knapp 2 km und der Große Müggelsee mit gutem Freizeitwert ist in ca. 2,5 km Entfernung gut erreichbar.

Der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ in der Innenstadt befindet sich in ca. 16,7 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

Ca. 1971 (lt. Angabe Umweltamt)

erfolgte die Errichtung einer ehemaligen Produktionshalle zur Herstellung für Yachten bzw. Sportboote (u.a. Segelschiffe etc.).

Das genaue Baujahr konnte aus den Unterlagen des Bauaktenarchivs nicht ermittelt werden - entsprechende Bauvorlagen bzw. Genehmigungs- und Abnahmebescheinigungen liegen nicht mehr vor.

1992 (geschätzt)

erfolgte die Errichtung eines Kopfgebäudes an die bestehende Produktionshalle als Ausstellungstrakt nebst Büroeinbauten etc.

Entsprechende Bauvorlagen bzw. Genehmigungs- und Abnahmebescheinigungen waren im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht mehr auffindbar.

Die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume erfolgte im Jahre 1996 noch vor Errichtung der projektierten Wohn- und Geschäftshausanlage auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 1851/94 vom 17.01.1995 bzw. Nr. A640/96 vom 05.07.1996 gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligungen vom 28.10.1994, 14.06.1995, 26.06.1995, 08.11.1995, 17.05.1996, 11.06.1996, 02.08.1996, 09.08.1996 und 20.08.1996 (UR-Nrn. 2008/94, 984, 1100, 1998/95, 719, 843, 1110, 1129 und 1279/96 des Notars Scholz) mit Eintragungsdatum in das Grundbuch am 14.10.1996.

1997/98

erfolgte die Errichtung von 5 gleichartigen Mehrfamilienhäusern gemäß Baugenehmigung Nr. 1484/94 vom 15.12.1994 mit Rohbauabnahme am 30.12.1995 sowie von 3 Mehrfamilienhäusern mit Gewerbeeinheiten gemäß Baugenehmigung Nr. 1822/94 vom 30.05.1995 mit Rohbauabnahme am 20.09.1996 - die Schlussabnahme erfolgte am 19.02.1997

Außerdem erfolgte die Errichtung eines Gewerbegebäudes mit Tiefgarage, Gewerbe-, Büro- und Wohnnutzung gemäß Baugenehmigung Nr. 653/95 vom 05.03.1996 mit Schlussabnahme am 27.05.1998 und die Errichtung einer Sporthalle (Mehrzweck-Sporthalle) gemäß Baugenehmigung Nr. 367/97 vom 06.10.1997 mit Rohbauabnahme am 20.03.1998 und Schlussabnahme am 27.05.1998.



- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex im Bereich des Flurstücks 153/1 handelt es sich um 10 überwiegend 5- und teilweise 6-geschossige bzw. uferseitig auch 3- und 4-geschossige Wohngebäude als moderne sogen. Stadtvillen mit im zentralen Grundstücksteil belegener 1-geschossiger Tiefgarage und im Bereich der Flurstücke 152/1 und 152/4 um einen separaten Produktionshallen- und Bürokomplex mit 2 Hallengebäuden z.T. aus älterem Bestand mit Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum.

Bewertungsobjekt ist hier das Wohnungseigentum Nr. 418 als 1-Zimmer-Apartment im 2.OG unmittelbar unter der Dachdecke des 3- und 4-geschossigen Gebäudes Wendenschloßstr. 312A, 312B und 312C unmittelbar am Ufer der Dahme (sogen. „Dahme-Gebäude“) mit Zugang über den Gebäudehaupteingang Wendenschloßstr. 312A sowie auch über die beiden weiteren Eingänge, wobei allerdings ein Klingeltableaus und eine Briefkastenanlage lediglich an dem Gebäudeeingang Wendenschloßstr. 312A vorhanden ist.

- **Organisation des Gebäudes:**

Die Bebauung auf dem Grundstück weist im nördlichen Teil im Bereich des Flurstücks 152/1 eine ältere Produktionshalle aus dem Jahre 1971 u.a. mit Büro- und Lagerflächen-Einbau über 2 Geschosse und einem im Jahre 1992 neu errichteten Kopfgebäude mit Ausstellungsflächen sowie auf dem Flurstück 162/4 eine neue Bootshalle erst aus dem Jahre 1998 auf.

Der deutlich größere südliche Grundstücksteil mit dem Flurstück 153/1 weist straßenseitig ein 1- bis 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus als Blockrandbebauung mit Ladengeschäften u.a. als Lebensmittelsupermarkt im Erdgeschoss und partiell weiterem Dienstleistungsgewerbe (u.a. als Ärzte etc.) in den Obergeschossen sowie überwiegend Wohnnutzung auf. Das an der straßenseitigen Grundstücksfront belegene Gebäude ist freistehend errichtet und nicht als Grenzbebauung ausgeführt - zum linken Bauwich beträgt der Grenzabstand hier noch ca. 10,00 m.

Hinter der südlichen Kopfseite des straßenseitigen Wohn- und Geschäftshauses befinden sich entlang der südlichen Grundstücksgrenze hintereinanderliegend 5 Mehrfamilienwohnhäuser mit 5-Vollgeschossen incl. sogen. Staffelgeschoss bei einem Grenzabstand von jeweils 5,00 m bis 6,00 m.

Hinter der nördlichen Kopfseite des straßenseitigen Wohn- und Geschäftshauses befinden sich entlang der Flurstücksgrenze des Wohngrundstücksteils hintereinanderliegend 3 Mehrfamilienwohnhäuser mit 3-, 5- und 6 Vollgeschossen als Winkelbauten mit darunter belegener Tiefgarage mit einer Fläche von ca. 150 m x ca. 37 m = ca. 5.550,00 m².

Unmittelbar am Ufer der Dahme befindet sich hinter den hintereinanderliegenden 3- bis 6-geschossigen Winkelbauten ein 3- bis 4-geschossiges Wohn- und Gewerbegebäude mit unmittelbar anbindendem 3-geschossigen Gebäudeteil weitgehend auf der Grundfläche einer spitzen Ellipse (konkav und konvex gegeneinander laufende Außenlinien der linsenförmigen Grundform) mit 1-geschossig konkav gekrümmtem 1-geschossigem Zwischenbau in einem Teilbereich.

Der Haupteingang „Wendenschloßstraße 312A“ befindet sich an der östlichen Gebäudefront und der Gebäudeeingang „Wendenschloßstraße 312C“ als Nebeneingang in der südlichen Front des 3- und 4-geschossigen Gebäudeteils. Der Gebäudeeingang „Wendenschloßstraße 312B“ befindet sich als weiterer Nebeneingang an der nördlichen Gebäudefront im Bereich des 3-geschossigen Gebäudeteils mit der linsenförmigen Grundform.

Insbesondere an der uferseitigen Front des 3-geschossigen Gebäudeteils mit der linsenförmigen Grundform befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe als Gaststätte mit im Außenbereich belegener Schankgartenfläche sowie 2 Läden. Weitere Gewerbeeinheiten als Büroflächen



sind in den Obergeschossen sowohl des 3-geschossigen als auch des 3- bis 4-geschossig aufgehenden Teils des uferseitigen „Dahme-Gebäudes“ vorhanden.

Das straßenseitige Wohn- und Gewerbegebäude weist zwei straßenseitige Treppenhauszugänge und einen aus dem rechten Bauwich zugänglichen Treppenhauszugang mit in den Obergeschossen weitgehend belegenen Wohnungen bzw. Apartments und einzelnen Gewerbeeinheiten als Büro- oder Praxisflächen etc. auf. Im Erdgeschoss des straßenseitigen Gebäudekomplexes befinden sich mehrere kleinere Geschäfte sowie ein Lebensmittelmarkt - der straßenseitige Gebäudekomplex ist vollständig unterkellert bzw. mit einer Tiefgarage belegt.

Die 3 L-förmigen Wohngebäude nebst Tiefgaragenanlage weisen bei überwiegend 6-spänniger Organisation jeweils 38 Wohneinheiten und im Erdgeschoss jeweils 1 Ladeneinheit auf - die Tiefgaragenanlage weist nach vorliegender Teilungserklärung insgesamt 96 PKW-Stellplätze als Teileigentume auf.

Mit Ausnahme der Tiefgarage im Blockinnenbereich und der Tiefgarage unter dem straßenseitigen Gebäude weist der Gebäudekomplex keine Unterkellerung auf (vermtl. aufgrund hoch anstehenden Grundwassers)

Die 5 baugleichen Wohngebäude an der südlichen Grundstücksgrenze weisen jeweils einen zentralen Hauseingangsbereich mit Treppenaufgang und 2 Erschließungsfluren pro Geschoss auf. Der Treppenaufgang ist jeweils überwiegend 5-spännig organisiert - zusätzlich sind hier die separaten Abstellräume als Kellerersatzräume der einzelnen Einheiten zugänglich.

Im Erdgeschoss befinden sich jeweils ein Technikraum sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum als Gemeinschaftseigentum - in den Dachgeschossen sind jeweils großzügige Dachterrassen vorhanden.

Das 3-teilige separate Kopfgebäude Wendenschloßstr. 312A-C weist als Solitärgebäude abweichend 1 bis 4 Geschosse incl. eines sogen. Staffelgeschosses sowie 3 Treppenhauszugänge auf.

An das Treppenhaus „Wendenschloßstr. 312A“ binden im Erdgeschoss 2 gewerbliche Nutzungseinheiten an, eine zusätzliche Gewerbeeinheit ist ausschließlich aus dem Freien zugänglich - ein Haustechnik- und ein Verwaltungsbereich weisen gleichfalls separate Zugänge unmittelbar aus dem Freien auf.

Die beiden Treppenhauszugänge „Wendenschloßstr. 312B“ und Wendenschloßstr. 312C“ weisen im EG keine Zugänge in Nutzungseinheiten auf - die in den beiden Gebäudeteilen belegenen Gewerbeeinheiten sind hier ausschließlich aus dem Freien zugänglich.

Im 1. Obergeschoss sind alle Treppenhauszugänge des Solitärgebäudes miteinander über Flure verbunden - im Gebäudeteil Wendenschloßstr. 312A befinden sich 3 Büroeinheiten und in den weiteren Gebäudeteilen 1 Technikbereich des im EG belegenen Restaurants, 1 Hausmeisterwohnung und 7 Appartements.

Im 2. Obergeschoss sind die Treppenhauszugänge gleichfalls über Flure verbunden - insgesamt befinden sich in dem Geschoss 12 Appartements und 1 Büroeinheit.

Im Dachgeschoss binden an das Treppenhaus Wendenschloßstr. 312A insgesamt 10 Appartements und an das Treppenhaus Wendenschloßstr. 312B lediglich 1 Büroeinheit an - die Treppenhauszugänge sind im Dachgeschoss nicht miteinander verbunden (das Treppenhaus Wendenschloßstr. 312C führt nicht bis zum Dachgeschoss).

Eine Unterkellerung des Solitärgebäudes ist nicht vorhanden - Abstellkeller bzw. Kellerersatzräume sind vereinzelt in den Obergeschossfluren für Appartements ohne Abstellräume innerhalb der Nutzungseinheiten vorhanden; die überwiegende Zahl der Apartments weist innerhalb der Nutzungseinheit belegene Abstellräume auf.

Mit Ausnahme des Treppenhauszugangs Wendenschloßstr. 312C weisen alle Gebäudezugänge Aufzugsanlagen auf - innerhalb des uferseitigen Solitärgebäudes des Gebäudekomple-



xes auf dem Anwesen sind die Treppenaufgänge aber über Flure verbunden, so dass die Obergeschosse durchweg in allen Gebäudeteilen barrierefrei erreicht werden können.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Bei dem hier betroffenen Sondereigentum handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 418 im Gebäude Wendenschloßstr. 312A, 312B, 312C mit zweckmäßigerem Zugang über den Hauseingang bzw. das Treppenhaus Wendenschloßstr. 312C im elliptisch geformten uferseitigen Gebäudeteil im 2.OG postalisch links im anbindenden Flur als 4. Wohnung postalisch rechts.

Das Wohnungseigentum Nr. 418 ist als 1-Zimmerwohnung mit innenliegendem Badezimmer, Vorflur und Flurhals innerhalb des Wohn-/Schlafzimmers mit dort gleichfalls belegener Küchenarbeitszeile ausgelegt. Das Apartment ist ausschließlich nach Süd-Westen zur Dahme orientiert - eine Querbelüftungsmöglichkeit besteht nicht.

Ein im Teilungsplan und in der Teilungserklärung ausgewiesener bzw. benannter Wintergarten vor der Fensterfront ist nicht vorhanden.

Tatsächlich weicht der im Teilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. dem in der Teilungserklärung ausgewiesene Grundrisszuschnitt insoweit von den tatsächlichen Verhältnissen ab.

Eine Freisitzfläche ist gleichfalls nicht vorhanden. Ebenso steht dem Vernehmen nach dem hier betroffenen Wohnungseigentum ein Kellerabstellverschlag bzw. bei hier fehlender Unterkellerung ein entsprechender Kellerersatzraum nicht zur Verfügung.

Ein schuldrechtlich oder dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht ist dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 418 nicht zugeschrieben.

- **Art der Konstruktion:**

Die Bauausführung und Art der Konstruktion der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude wird anhand der anlässlich des Besichtigungstermins getroffenen Feststellungen sowie der eingesehenen Bauakte u.a. mit vorliegenden Teilungsplänen und Gebäudeschnitten durch den Unterzeichneten wie folgt zugrunde gelegt.

Produktionshalle

Hierbei handelt es sich um ein Stahlskelettbauwerk mit Stahlbetonsohle und Betonverbundestrich sowie Stahlbeton-Streifen- und Einzelfundamenten sowie Stahlstützen und traufhohen Umfassungswänden aus Schwerbetondielen bzw. im Bereich der nördlichen Hallenwand mit ca. 2,50 m hoher Prallwand in entsprechender Ausführung und darüber aufgehender Industrieverglasung sowie Stahlfachwerksbindern der 1-schiffigen Halle mit rd. 24 m Stützweite und 3 m bzw. 6 m Binderabstand - die lichte Höhe unter den Bindern beträgt ca. 7,40 m und die Traufhöhe ca. 8,40 m bzw. die Firsthöhe ca. 9,86 m.

Die 2-geschossige Hallenkopfseite weist eine Stahlbetondecke, einen Stahlbetontreppenaufgang und massive Wandscheidungen als Schwerbetondielen-, Mauerwerks- und vereinzelt auch Gipskarton-Ständerwände auf. Im Bereich des 2-geschossigen Hallenkopfbaus ist die nördliche Fassade mit einer thermisch getrennten Alu-Kassettenpaneele o.ä. als Vorsatzschale bekleidet.

Die Halle weist über den Bindern Aluminium-Wellplattendeckung nebst außenliegender Dämmung und Foliendichtung auf.

Der vor der 2-geschossigen Hallenkopfseite belegene Ausstellungsvorbau ist als Stahl-/Glas-Konstruktion mit thermisch getrennten Profilen und mineralisch gedämmten Gefachen als Kassetten mit pulverbeschichteten Aluminiumpaneelen in den Fassaden ausgeführt. Es ist eine Be-



tonsohle mit Stahlbeton-Einzel- und Streifenfundamenten sowie Betonverbundestrich überwiegend mit Schiffsbodenparkett vorhanden.

Das Dach ist als Alu-Wellplattenschale mit außenliegender Polystyrol-Hartschaumdämmung nebst Schwarzdecke und Attika sowie innenliegender Entwässerung ausgeführt.

Wandscheidungen sind massiv aus Mauerwerk bzw. als Gipskarton-Ständerwände oder Systemwand-Scheidungen ausgeführt - die Galeriebereiche der anbindenden Halle weisen massive Ebenen und massive Brüstungen teilweise mit Auflösungen als leichte Stahlgitterbrüstungen auf.

Innerhalb des Ausstellungsvorbaus ist eine Stahl-Spindeltreppe mit Holz-Trittstufen ohne Setzstufen zur OG-Galerie bzw. den anbindenden Büros vorhanden - zu den im EG belegenen 4 Schwellen höher liegenden Büro-, Teeküchen- und Sanitärflächen etc. sind Differenztreppen mit Stahlwangen und Holz-Trittstufen sowie Stahlgitter-Brüstungen mit Edelstahlhandlauf entsprechend den Galeriebrüstungen vorhanden.

Der 2-geschossige Büro- und Werkstattanbau an der südlichen Seite der Produktionshalle ist als Mauerwerksbau aus Hohlblockmauerwerk mit Fassadenbekleidungen aus Polystyrol-Hartschaumplatten nebst Kunstharzreibputz über einem ca. 50 cm hohen Zementputzsockel als sogen. Thermofassade ausgeführt.

Das Gebäude weist Stampfbeton-Streifenfundamente, Betonsohle und eine Stahlbeton-Kassettendecke nebst Betonverbundestrich auf. Der Treppenaufgang ist als einläufige Stahlbetontreppe nebst Werksteinstufen ausgeführt.

Es ist ein flach geneigtes Pultdach nebst Dämmung und Schwarzdecke sowie vorgehängter Zinkblechrinne entsprechend dem Hallengebäude vorhanden.

Eine Unterkellerung ist durchgehend nicht vorhanden.

Sporthalle

Die 1-schiffige Halle ist als Stahl-/Holzkonstruktion mit ca. 59,50 m x 26,50 m Grundfläche und ca. 6,90 m Trauf- und 9,36 m Firsthöhe auf Stahlbeton-Streifen- und Einzel- bzw. Köcherfundamenten sowie Betonsohle mit Betonverbundestrich und Spanplattenboden nebst Kunststoffbeschichtung ausgeführt - die Betonsohle ist im Bereich eines Volleyballfeldes aufgelöst und mit Sandschüttung versehen.

Die Dachkonstruktion ist aus Brettschichtbinderpfetten und geneigten Brettschichtbindern auf Holz- und Stahlstützen ausgeführt. Die Dacheindeckung des flach geneigten Satteldaches (10° Neigung) und die Wandumfassungen weisen thermisch getrennte Paneel-Kassetten mit pulverbeschichteter Alublechbekleidung auf.

Die Giebelseiten sind mit einem schmalen vertikalen Fensterband aus Glas-Stegdielen mit jeweils einzelnen Lüftungsflügeln unter dem First belegt - die Dachflächen im Firstbereich weisen RWA-Anlagen nebst pneumatischer und elektrischer Auslösung auf.

Innenwände sind in leichter Ausführung als Systemwand-Scheidungen bzw. GK-Ständerwände für die Squash-Felder bzw. die Raumabspannung des Technikbereichs unter dem Stahlwangen-Treppenaufgang ausgeführt - die Treppe weist Tränenblech-Laufflächen auf Tritt- und Setzstufen auf.

Neubauten des Wohn- und Geschäftshauskomplexes

Die Errichtung des Gebäudekomplexes erfolgte weitgehend in Mischbauweise mit KSL-/V-Mauerwerk der tragenden und aussteifenden Wände sowie teilweise mit schalungsglatten Stahlbetonwänden in den statisch erforderlichen Stärken und Güten. Leichte Wandscheidungen in den Nutzungseinheiten sind weitgehend als Gips- oder Bimsplattenwände und teilweise als Gipskartonständerwände ausgeführt.



Die Gebäudefronten sind weitgehend als hinterlüftete Sichtmauerwerksfassaden mit Handstrichklinkerbekleidung sowie in weiteren Bereichen mit Vorsatzschalen als Wärmedämmverbundsystem mit hellgetöntem Kunstharzreibputz auf Armierungsgewebe ausgeführt.

Die Geschossdecken sind durchgehend als Stahlbetonplatten mit schwimmend verlegtem Zementestrich hergestellt; es sind Stahlbetontreppenläufe mit Keramikplattierung sowie Stahlgeländern nebst Edelstahlhandlauf vorhanden.

Die Dachkonstruktionen sind als flach geneigtes Walmdach in zimmermannsmäßiger Konstruktion mit Stehfalzblechbekleidung oder Schwarzdecke auf Holzschalung nebst vorgehängten Zinkblechrinnen und -fallrohren ausgeführt. Flachdachbereiche weisen Attiken und Warmdachaufbau nebst innenliegender Entwässerung bzw. extensive Begrünung auf.

Balkone sind über sogen. Isokörbe als thermisch von den Fassaden getrennte schalungsglatte Betonelemente mit feuerverzinkten Stahlgitterbrüstungen ausgeführt.

Die jeweilige Tiefgarage ist als Stahlbetonkonstruktion mit entsprechenden Unterzügen und Stützen sowie teilweise Kalksandstein-Scheidungen ausgeführt - in den nicht mit aufgehenden Gebäudeteilen bebauten Bereichen der Tiefgarage weist die Stahlbetondecke einen Nassbodenaufbau nebst Mutterbodenauffüllung und begrünt bzw. befestigten Zuwegungen auf.

- **Art des Ausbaus:**

Unter anderem aufgrund der Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins konnte der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten wie folgt ermittelt werden:

Wände:

Die massiven und leichten Wandscheidungen sind verputzt bzw. gespachtelt und tapeziert oder gestrichen - das Duschbadezimmer in dem hier betroffenen Wohnungseigentum weist raumhoch großformatige Keramikfliesung (ca. 30 cm x 40 cm, geschmacksneutral: weiß, leicht grau marmorierend) und der Bereich der Küchenarbeitszeile innerhalb des Wohn-/Schlafzimmers einen großformatigen keramischen Fliesenspiegel (ca. 30 cm x 30 cm) in entsprechendem Dekor auf.

Der hier betroffene Gebäude-Haupteingang mit zentraler Klingel- und Gegensprechanlage sowie Briefkastenanlage etc. weist raumhoch einen Kunstharzreibputz nebst Latexanstrich o.ä. auf - Treppenhaus und Flure der aufgehenden Geschosse sind durchweg mit einem hellgetöntem Kunstharzreibputz versehen.

Die weiteren Treppenhausaufgänge weisen in den Hauseingangsbereichen teilweise halbhoch keramische Fliesenbekleidung und darüber aufgehend Kunstharzreibputz bzw. in den aufgehenden Geschossen gespachtelten Wandumfassungen mit Anstrich auf.

Die Tiefgaragenbereiche weisen schalungsraue Betonwandumfassungen auf.

Böden:

Der Wohn-/Schlafzimmerbereich des hier betroffenen Wohnungseigentums nebst hierin belegtem Küchenbereich mit Arbeitszeileneinbau und der Flur nebst Garderoben- oder Abstellnische weisen Eichenholzparkett in Schiffsbodendekor auf. Das Duschbadezimmer in dem hier betroffenen Wohnungseigentum weist rektangulär verlegte großformatige Keramikfliesung (ca. 40 cm x 40 cm, geschmacksneutral: weiß, leicht grau marmorierend) auf.

Der hier betroffene Gebäude-Haupteingang mit zentraler Klingel- und Gegensprechanlage sowie Briefkastenanlage etc. weist gleichfalls großformatige rektangulär verlegte keramische Fliesung (40 cm x 40 cm, mit beige und grau abgesetzten Teilflächen auch in den Treppenhausflu-



ren und auf den Podestflächen sowie auch auf den Treppenläufen mit den Tritt- und Setzstufen auf.

Die Bereiche des Gemeinschaftseigentums u.a. mit Wärmetauscherstation bzw. Haustechnikraum etc. weisen Zementestrichboden nebst staubbindendem Anstrich auf

Die Tiefgaragen weisen einen vermtl. flügelgeglätteten Betonboden bzw. einen Zementestrichboden mit karbonisierungshemmender Beschichtung (grau) bis in den Sockelbereich und die Rampen Ziegelpflasterboden auf.

Decken:

Die Neubau-Gebäudeteile weisen durchgehend schalungsglatte und gespachtelte Betondecken entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum auf.

Treppenlaufuntersichten und Podestflächen weisen gleichfalls schalungsglatten Beton auf.

Die Decken in den Tiefgaragen weisen schalungsglatten Betondecken auch im Bereich von darüber aufgehenden Gebäuden ohne weitere Bekleidungen als Dämmung auf.

Fenster:

Der Gebäudekomplex weist weitgehend Holz-Isolierglasfenster bzw. -fenstertüren zu den Terrassen und Balkonen entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum auf, wobei eine Freisitzfläche innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums nicht vorhanden ist.

Teilweise weisen die Treppenhausaufgänge sowie die Schaufensteranlagen der straßenseitigen Gewerbeeinheiten sowohl in dem Wohn- und Geschäftshauskomplex als auch in dem straßenseitigen Kopfgebäude des Hallentraktes thermisch getrennte Kunststoff- oder Metallrahmen-Isolierglasfenster auf.

Zusätzlich sind in den Treppenhausköpfen und in den Flachdachbereichen partiell Lichtkuppeln u.a. als RWA-Anlagen verbaut.

Die Tiefgaragen weisen Schachtentlüftung zur Dauerventilation mit über Terrain liegenden großflächigen Wandöffnungen auf.

Türen:

Die Hauseingangstüren des hier betroffenen Gebäudes Wendenschloßstr. 312A, 312B und 312C sind im Bereich des Haupteingangs zum Treppenhaus Wendenschloßstr. 312A als thermisch getrennte pulverbeschichtete Metallrahmentüren entsprechend der gesamten Hauseingangs- und Fensteranlage sowie den darüber aufgehenden Treppenhausfenstern ausgeführt. Die Zugangstüren zu den Nebeneingängen der Treppenhäuser Wendenschloßstr. 312B und 312C sind als Holz-Rahmentüren mit Isolierglasausschnitten ausgeführt - die Treppenhausfenster sind hier nach Sachlage gleichfalls als Holz-Isolierglasfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Zusätzlich sind in den Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss insbesondere an der Uferseite des 3-geschossigen Gebäudeteils nach diesseitigem Eindruck überwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster und -fenstertüren vorhanden.

Einzelne Außentüren zu technischen Nebenräumen sind als Stahlblechtüren in T30-Qualität in Stahleckzargen eingebaut.

In den Treppenhausfluren sind überwiegend Holzrahmentüren mit großflächigen Klarglas- oder Ornamentglasausschnitten (RD-Ausführung mit Verbundglas) vorhanden. Teilweise sind auch geschlossene Holzplatten oder auch Stahlblechtüren zu einzelnen technischen Raumbereichen bzw. sogen. Gemeinschaftsräumen vorhanden. Die Aufzuganlagen weisen Teleskoptüren mit Edelstahl-Frontflächen auf.



Wohnungseingangs- und Raamtüren sind als tauchbadlackierte 2,13 m hohe Holz-Plattentüren (RD-Türen) in Holzzargen entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum ausgeführt - Die Wohnzimmertür weist als Holzrahmentür einen großflächigen Verbundglasausschnitt und eine Holzarge auf. Die Plattentür des innenliegenden Badezimmers weist keine Nachströmöffnung auf.

Die weiteren Gebäude des Komplexes weisen überwiegend Hauseingangstüren als Holz-Rahmentüren nebst Isolierglasausschnitten auf.

Zugangstüren der neutralen Erschließungsflure aus dem Treppenhaus sind als Holzrahmentüren mit Verbundglasausschnitten (RD-Ausführung) verbaut worden.

Technische Nebenräume mit Zugang unmittelbar aus dem Freien weisen Stahlblechtüren in T30-Ausführung in Stahlzargen auf.

Die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten weisen bisher keine Sperrtore oder sonstige Absperrungen o.ä. auf. Im Außenbereich sind die Feuerwehzufahrten in den Blockinnenbereich des hier betroffenen Areals mit elektrisch gesteuerten hydraulisch versenkbaren Pollern offenbar erst in den letzten Jahren neu versehen worden.

Elektroinstallationen:

Es sind insgesamt zeitgerechte Installationen mit zufriedenstellender Quantität und Qualität vorhandener Stromkreise, Lichtauslässe sowie Schalter und Dosen vorhanden - innerhalb der Wohnungen sind moderne Sicherungstableaus mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern vorhanden.

Ein Breitbandkabelanschluss sowie eine zeitgerechte Klingel- und Gegensprechanlage stehen gleichfalls zur Verfügung. Die innenliegenden Sanitäräume sind motorisch belüftet. In den Küchen sind nach außen über Schächte ventilierende Wrasenabzüge vorhanden.

Die Entrauchung der Treppenhäuser erfolgt über elektrisch zu öffnende Lichtkuppeln bzw. stehende Fenster als RWA-Anlagen in den Treppenhauköpfen.

Die Tiefgarage ist nach örtlichem Eindruck dauerventiliert bzw. weist im Bereich der straßenseitigen Bebauung zusätzlich eine raumluftechnische Anlage bzw. mindestens eine CO₂-Warnanlage auf.

Die Treppenhauseingänge weisen moderne Decken- oder Pendelleuchten bzw. Wandfluter auf. In den Tiefgaragen sind sogen. Langfeldleuchten mit Aufputzverkabelung vorhanden.

Eine ausreichende Außenbeleuchtung ist mit Hausnummernleuchten, wandverwahrten Kandelabern und Poller- sowie Mastleuchten vorhanden.

Heizungsanlage:

Der Gebäudekomplex verfügt über eine Gas-Zentralheizung als Blockheizwerk nebst Fernwärmeversorgung mit Wärmetauscherstation in den jeweiligen Gebäuden des Komplexes und zentraler Warmwasserversorgung - im Haustechnikraum des hier betroffenen Gebäudes befindet sich neben der Wärmetauscherstation ein 1.000-l-Warmwasserspeicher.

Die Wohnungen weisen entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum Unterflurverteilung mit Plattenheizkörpern nebst Thermostatregelventilen und Heizkostenverteilern auf - sogen. Handtuchwärmer sind nicht vorhanden.

Die Treppenhauseingänge sind gleichfalls beheizbar und weisen z.T. raumhohe Stahlgliederheizkörper auf.

Sanitärausstattungen:

Das innenliegende Duschbadezimmer weist eine eingebaute und eingeflieste emaillierte Stahlblech-Duschtasse vermtl. auf einem Poresta-Wannenräger nebst verschieblichen Acryl-Spritzschutzelementen (vermtl. mieterseits) mit Einhebel-Mischarmatur, Schlauchbrause und Duschstange sowie einen Porzellan-Waschtisch gleichfalls nebst Einhebel-Mischarmatur und ein



wandhängendes Porzellan-WC-Becken mit Einbauspülkasten nebst Kunststoff-Drückerplatte auf.

Kalt- und Warmwasserzähler sind vorhanden - ein Waschmaschinenstellplatz nebst Waschmaschinenanschluss und -direktabfluss ist gleichfalls vorhanden.

Frischwasserleitungen sind nach Sachlage als Kupfer- oder Kunststoffverbundrohre und Abwasserleitungen als Hart-PVC- und SML-Rohre ausgeführt und in Schachtabspannungen bzw. Wandschlitzern verzogen und insoweit nicht sichtbar.

Die Sanitärobjekte sind geschmacksneutral weiß, die Armaturen sind verchromt.

Küchenausstattung:

In dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist bauseitig eine einzeilige Einbauküchenausstattung quasi als Pantry mit Elektroherd nebst Nirosta-Kochfeld, Bratröhre und Wrasenabzug (mit flexiblem Rohr zu einem Abluftschacht) sowie einem Kühlschrank und einer Nirostaspüle nebst Ablaufrost und Einhebel-Mischarmatur sowie Unterschrank und Oberschränken vorhanden.

Die Küchenausstattung stammt noch aus dem ursprünglichen Bestand seit Aufnahme des gegenwärtigen Mietverhältnisses als Erstmietverhältnis noch aus dem Jahre 2000.

Frischwasserleitungen sind nach Sachlage auch hier als Kupfer- oder Kunststoffverbundrohre und Abwasserleitungen als Hart-PVC- und SML-Rohre ausgeführt und in Schachtabspannungen bzw. in Wandschlitzern verzogen und insoweit nicht sichtbar.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Der anteilige Brutto-Rauminhalt beträgt gemäß Miteigentumsquote von 157,95/100.000 für

- Produktionshalle incl. Kopfbau	43,22 m ³	von insgesamt	27.360 m ³ BRI
- Vorbau als Ausstellungshalle	5,47 m ³	von insgesamt	3.465 m ³ BRI
- Sporthalle	20,45 m ³	von insgesamt	12.950 m ³ BRI

nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des Wohnungseigentums Nr. 418 beträgt entsprechend der Miteigentumsquote anteilig für

- 2-geschossigen Seitentrakt (P.-Halle)	2,62 m ²	von insgesamt	1.660 m ² BGF
- Wohn- und Geschäftshauskomplex	55,01 m ²	von insgesamt	34.828 m ² BGF
- Tiefgarage	8,77 m ²	von insgesamt	5.550 m ² BGF

nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Zuwegungs- und Zufahrtsbereiche der Hallen weisen Betonestrich- und Asphaltbelag bzw. partiell Betonverbundsteinpflasterung sowie im Bereich der Sporthalle überwiegend lose aufgeschütteter Schotter- bzw. Sandboden auf. Nennenswerter Vegetationsbesatz ist allenfalls im Böschungsbereich eines zwischen den Hallengebäuden und dem Wohn- und Geschäftshauskomplex verlaufenden künstlich angelegten Wasserlaufes als Graben mit Gefällestufen und Brunnenanlage vorhanden.

Die Freiflächen des Wohn- und Geschäftshauskomplexes weisen gärtnerisch sorgfältig angelegte Rasenanlagen nebst Busch- und einzelner Baumbesatz etc. auf - im Uferbereich ist das Gelände partiell hügelig kupert und im Uferbereich mit dichten Schilfanpflanzungen und hoch aufgehenden Weiden belegt.



Grundstücks- und Gebäudezuwegungen sind im Wesentlichen mit Betonstein- und Ziegelpflasterung bzw. auch Kleinsteinpflasterung befestigt oder auch im Uferbereich einfach mit Promenadensand angelegt (Zufahrten mit elektrisch versenkbaren Pollern nebst Ampelschaltung).

Müllgefäßstellplätze sind mit Stahlmattenzäunen umfriedet - die Grundstücksgrenzen sind überwiegend mit Maschendrahtzäunen belegt.

Zum Ufer der Dahme ist eine Stahlbetonstützwand als Kaimauer mit Bootsstegen vorhanden, die nach Sachlage allerdings nicht mehr in dem Bereich des hier betroffenen Grundstücks liegen.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der Wohn- und Geschäftshauskomplex mit insgesamt 14 Treppenhauseingängen in 10 freistehenden Gebäuden sowie 2 Hallengebäuden weist insgesamt 432 Wohnungs- bzw. Teileigentume u.a. als Gewerbeeinheiten und PKW-Stellplätze in den Tiefgaragen auf.

Nach Wohnungszusammenlegungen und Aufteilung bisher ungeteilter Sondereigentume weist das Grundstück derzeit nach vorliegendem Grundbuch vermtl. insgesamt 512 Wohnungs- und Teileigentume auf.

Bewertungsobjekt ist hier das Wohnungseigentum Nr. 418 als 1-Zimmer-Eigentumswohnung (Apartment) im 2.OG des Gebäudeteils Wendenschloßstr. 312A, 312B, 312C mit Klingeltableau und Briefkastenanlage ausschließlich am Hauseingang zum Treppenhaus Wendenschloßstraße 312A

- **Nutzfläche:**

Die Teilungserklärung weist eine Wohnfläche für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht aus.

Nach Angabe des Mieters soll die Wohnungsgröße ca. 62,00 m² betragen. Diesbzgl. Angaben liegen seitens der Eigentümer des Wohnungseigentums nicht vor.

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 418 beträgt gemäß Angabe der zuständigen WEG- und Sondereigentumsverwaltung ca. 53,40 m².

Nach vorliegendem Teilungsplan ist die Fläche des Wohnungseigentums Nr. 418 mit 53,59 m² ausgewiesen. Nach vorliegendem Mietvertrag ist die Wohnungsgröße mit 52,76 m² vereinbart.

Nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne ist die seitens der WEG-Verwaltung mit 53,40 m² mitgeteilte Wohnfläche der Größenordnung nach zutreffend und wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.

- **Miet-Erträge:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 418 ist zu Wohnzwecken vermietet - das Mietverhältnis besteht nach Angabe des Mieters bzw. vorliegendem Mietvertrag bereits seit dem 15.02.2000. Es ist unbefristet und ungekündigt.

Nach Angabe des anlässlich des Ortstermins angetroffenen Mieters des hier betroffenen Wohnungseigentums beträgt die Höhe der Bruttowarmmiete ca. 600,00 €.

Nach Angabe der zuständigen WEG- und Sondereigentumsverwaltung beträgt die Bruttowarmmiete tatsächlich 643,25 €. Hiervon entfallen 467,02 €/Monat auf die Nettokaltmiete, 119,04 €/Monat auf die Betriebskosten und 57,19 €/m² auf die Heizungs- und Warmwasserkosten.



Die Höhe der Nettokaltmiete beträgt insoweit 8,75 €/m² bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 53,40 m² gemäß Angabe der WEG- und Sondereigentumsverwaltung (s.o.) bei einer letzten Mieterhöhung auf das ortsübliche Niveau gemäß aktuellem Mietspiegel zum 01.04.2025.

Die gegenwärtig realisierte Miethöhe liegt im Niveau des Mittelwertes des hier zutreffenden Mietspiegelfeldes des Berliner Mietspiegels 2024 für die hier zutreffenden Wohnungskategorie bei dem hier vorliegenden Baujahr 1997 des hier betroffenen Gebäudeteils. Ein unterpreisiges Mietverhältnis liegt insoweit nicht vor, so dass Mindermieten und entsprechende Anpassungsphasen bis zum Erreichen des ortsüblichen Mietpreisniveaus nicht zu berücksichtigen sind.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses auf ortsüblichem Niveau ausgegangen.

• **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bzw. Bezugsfertigstellung im Jahre 1997 bei hier insoweit vorliegender Bezugsfertigstellung in der Mietspiegelspanne von 1991 bis 2001 in mittlerer Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung bzw. vermietetseits voll ausgestatteter Wohnung sowie Größen wie folgt:

- bis unter 50 m² in einer Spanne von 8,00 €/m² - 12,34 €/m² bzw. i.M. 9,26 €/m²
- von 50 m² bis unter 55 m² in einer Spanne von 7,17 €/m² - 10,69 €/m² bzw. i.M. 8,87 €/m²
- von 55 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 8,00 €/m² - 11,05 €/m² bzw. i.M. 9,27 €/m²
- von 60 m² bis unter 70 m² in einer Spanne von 7,87 €/m² - 11,46 €/m² bzw. i.M. 9,11 €/m²
- von 70 m² bis unter 75 m² in einer Spanne von 6,89 €/m² - 9,98 €/m² bzw. i.M. 8,57 €/m²
- von 75 m² bis unter 85 m² in einer Spanne von 7,52 €/m² - 10,04 €/m² bzw. i.M. 8,86 €/m²
- von 85 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 6,55 €/m² - 10,43 €/m² bzw. i.M. 8,68 €/m²
- von 90 m² bis unt. 100 m² in einer Spanne von 6,24 €/m² - 9,94 €/m² bzw. i.M. 8,99 €/m²
- ab 100 m² in einer Spanne von 7,21 €/m² - 11,28 €/m² bzw. i.M. 9,12 €/m²

Gemäß Bezirksreport Treptow-Köpenick 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse 1990 bis 2000 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 8,50 €/m² Wfl. bis 12,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 9,00 €/m² Wfl. bis 13,50 €/m² Wfl, wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Treptow-Köpenick bei 10,75 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 12,00 €/m² Wfl. sowie bei Erstbezug bei 13,75 €/m² Wfl. bzw. 15,25 €/m² Wfl. bei zuletzt gering steigender Tendenz bis 10% zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Bezirksreport Köpenick 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1990 bis 2004 im Stadtgebiet Südost im Altbezirk Köpenick (Ortsteile Friedrichshagen, Grünau, Köpenick, Müggelheim, Oberschöneweide, Rahnsdorf und Schmöckwitz) per 3/2024 mit 8,92 €/m² Wfl., wobei es sich hierbei um die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete aus Neuver-



tragsmieten und in den letzten 6 Jahren veränderten Bestandsmieten mit einem Anteil in einem Verhältnis von 55 % : 45 %, Wohnungsgrößen zwischen 60 m² - 90 m² (i.M. 70 m²) mit mittlerem Ausbaustandard und ohne Kfz-Stellplatz handelt.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2025 von Mai 2025 (21. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 12557 (Wendenschloß) 12,50 €/m² Wfl. (Spanne von 6,50 €/m² bis 22,29 €/m² bei Ansatz 66,20 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach diesseitigem Kenntnisstand nicht - die betreffende Wohnfläche ist nach Sachlage preisfrei vermietbar nach BGB.

Die diesseitig als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe beträgt bei zugrunde gelegter Vermietung ohne die Möglichkeit einer aktuellen Neuvermietung bzw. Eigennutzung unter Berücksichtigung der für eine 1-Zimmerwohnung vergleichsweise zweckmäßigen Wohnfläche von ca. 53,40 m² mit allerdings lediglich vorhandenem Duschbadezimmer ohne Wanne und fehlender separate Küche mit Küchenarbeitszeile innerhalb des Wohn-/Schlafzimmers, eingeschränkter Belüftungsmöglichkeit aufgrund der nur einseitigen Ausrichtung der Fensterfront ohne Querbelüftungsmöglichkeit und der vergleichsweise erhöhten Heizlast unter dem Flachdach im 2. Obergeschoss des 3-geschossigen Gebäudeteils sowie der fehlenden Freisitzfläche trotz der positiven Ausrichtung der Fensterfront nach Süd-Westen zur Dahme mit allerdings mindestens in der warmen Jahreszeit temporär vorliegenden Störungen durch Motorengeräusche der an den Steg-Anlagen vor dem Grundstück belegenen Liegeplätze von Motorsportboten und der unterhalb der Fensterfront belegenen Schankgartenfläche mit dem jeweils üblichem Gesellschaftslärm in Ansehung des noch zeitgerechten Ausbaustandards u.a. mit barrierefreiem Zugang und Verfügbarkeit von zwei Aufzugsanlage in dem Gebäude trotz geringer Geschosshöhe und der Verfügbarkeit einer Tiefgarage auf dem Grundstück in einer Quartierlage mit maritimer Umgebung unmittelbar an der Dahme entsprechend der aktuell erzielten Miethöhe 8,75 €/m² Wfl. (Nettokaltmiete) im Niveau etwa des Mittelwertes der zutreffenden Mietpreiskategorie des aktuellen Mietpiegels.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit respektive der Bestandsmiete ohne Berücksichtigung von Minderertragsphasen aufgrund der hier fehlenden Erhöhungsmöglichkeit nach letzter Erhöhung auf das ortsübliche Niveau im Frühjahr 2025 der insofern nicht unterpreisigen IST-Miete in Ansatz zu bringen. Eine weitere Erhöhung im Rahmen der Kappungsgrenze bis zur Höhe der Ortsüblichkeit ist aktuell nicht in Ansatz zu bringen, wobei allerdings auch bei evtl. Neuvermietung die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen ist.

Zu beachten ist, dass seit dem 01.01.2019 nach Modernisierungen die aufgewendeten Kosten lediglich noch mit jährlich 8 % (vorher 11 %) umgelegt werden dürfen. Mit einer Verschärfung der Mietpreisbremse im Januar 2019 wurde auch eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierungen eingeführt. Sollte diese zuerst nur für angespannte Wohnlagen gelten, wurde sie schließlich doch bundesweit eingeführt. Seitdem gilt laut § 559 Abs. 3a BGB: Bei Mieten, die 7,00 €/m² übersteigen, gilt für die Umlage von Modernisierungskosten eine Kappungsgrenze von 3,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Bei Mieten, die bis zu 7,00 €/m² betragen, gilt eine Kappungsgrenze von lediglich noch 2,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Diese Änderungen gelten für alle Modernisierungen, die ab dem 1. Januar 2019 angekündigt werden.



- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

$$53,40 \text{ m}^2 \times 8,75 \text{ €/m}^2 = 467,25 \text{ €/Monat}$$

- **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage beträgt aktuell nach Mitteilung der zuständigen WEG-Verwaltung 267,00 €/Monat (warm) entsprechend 5,00 €/m² Wfl. bei Ansatz der zugrunde gelegten Wohnfläche von ca. 53,40 m² (ohne Angabe der kalten Bewirtschaftungskosten) - in der Wohngeldhöhe ist außerdem ein unbestimmter Anteil für die Erhaltungsrücklage enthalten. Haus- bzw. Wohngeldrückstände für das Wohnungseigentum Nr. 418 bestehen nicht.

Die Höhe der Haus- bzw. Wohngeldrückstände für die weiteren Sondereigentume auf dem hier betroffenen Grundstück beträgt ca. 62.000,00 €. Zusätzlich sind Zahlungen an Sonderumlagen in Höhe von rd. 194.000,00 € noch säumig.

Die Höhe der aktuellen Erhaltungsrücklage für das Grundstück beträgt nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung zum 12.11.2025 rd. 268.000,00 €.

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells zur bisher geltenden Ertragswertrichtlinie (abweichend von der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV 21) im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind Angaben über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ohne umlagefähige Betriebskosten entbehrlich.

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2025 gemäß Modellansatz wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. 418

Verwaltungskosten

$$1 \text{ x WE x } 429,00 \text{ €/a} = 429,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

$$14,00 \text{ €/m}^2 \times 53,40 \text{ m}^2 \text{ Nfl.} = 747,60 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$5.607,00 \text{ € x } 2 \% = \frac{112,14 \text{ €/a}}{1.288,74 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 418 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 23,0 % vom fiktiven Rohertrag bei 8,75 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 53,40 m² Wfl. entsprechend rd. 2,01 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

- **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums wie folgt festgestellt werden:

- Der künstlich angelegte Wassergaben zwischen dem Wohnteil und dem Gewerbeteil des Grundstücks ist partiell stark veralgt.



- Teilweise weisen die Kunstharz-Putzfassaden u.a. an dem Gebäude Wendenschloßstr. 312A-C als sogen. „Dahme-Gebäude“ deutliche Staubbindingen u.a. auch im Bereich des oberhalb der Klinkerfassaden belegenen Staffelgeschosses auf.
- In der zentral im Grundstück belegenen Tiefgarage zeigen sich an den Fußpunkten der Stützpfeiler teilweise erhebliche Anstrichablösungen.
- Holzrahmenelemente der Holzplattengefache von Fassadenelementen als Teile ehemaliger Fenster im Erdgeschoss des sogen. „Dahme-Gebäudes“ zeigen Verrottungsneigung.
- Die Aufzugsanlagen weisen Schmierereien und Kratzereien an den Umfassungswänden auf.
- Einzelne Bereiche der Treppenhausflure bzw. Erschließungsflächen weisen deutliche Gebrauchsspuren bzw. partiell verbliebene Durchnässungsschäden offensichtlich vormals vorhandener Dachundichtigkeiten im sogen. „Dahme-Gebäude“ auf.
- Einzelne Nutzungseinheiten im Erdgeschoss des „Dahme-Gebäudes“ werden ggf. unzulässig gewerblich als Asylanten-Unterkünfte genutzt.
- Die extensive Dachbegrünung auf den Flachdachbereichen des „Dahme-Gebäudes“ wirkt vernachlässigt.

Weitere nennenswerte Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden - aufgrund der vorliegenden Beschlusssammlung ist festzustellen, dass in den letzten Jahren umfangreiche Sanierungen insbesondere hinsichtlich der Verrottungsneigung der seinerzeit verbauten Holz-Isolierglasfenster sowie der Staubbindingen an den Fassaden und der Flachdächer etc. erforderlich wurden, was erhebliche Einschüsse in die Rücklage bzw. sogen. Sonderumlagen für die jeweilige Eigentümergemeinschaft der auf dem Anwesen aufstehenden Einzelhäuser erforderlich machte.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind nach Sachlage dringend gebotene Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum des hier betroffenen „Dahme-Gebäudes“ offenbar mit Ausnahme einer Teilsanierung des Daches nicht erforderlich, die diesbzgl. aus der Erhaltungsrücklage für dieses Gebäude finanziert wird.

Allerdings liegen für weiterer Gebäude Sanierungserfordernisse bzgl. anstehender Strangsanierungen vor, für die seitens der zuständigen WEG-Verwaltung weiterer Sonderumlagen mit Fälligkeit zum 01.01.2026 angefordert worden sind.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 418 konnten Mängel anlässlich des Ortstermins wie folgt festgestellt werden:

- In der Fensterlaibung liegt eine geometrische Wärmebrücke vor, die zu erheblicher Taupunktcondensation bei hier vorliegender Platzierung der Heizkörper nicht unterhalb der Fensterfront mit einhergehender Schwarzsimmelbelastung führen.
- Die seitlichen Rahmenprofile der Fensteranlage weisen keine Öffnungsflügel auf, so dass sich die seitlichen Fensterflächen nicht ohne erheblichen Aufwand und gefahrlos säubern lassen.
- Die Holz-Rahmen- und Flügelprofile weisen extreme Verrottungsneigung auf und sind gegen zeitgerechte Kunststoff-Isolierglasfenster auszutauschen, wobei diesbzgl. Maßnahmen durch die Eigentümergemeinschaft offensichtlich aufgrund analoger Mängel an einer Vielzahl weiterer Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten bereits in der Vergangenheit durchgeführt worden sind.
- Die Badezimmertür weist trotz Innenlage und motorischer Belüftung keine Nachströmöffnung und keinen ausreichenden Spalt zum Boden auf.
- Die Wohnungseingangstür ist nicht einbruchshemmend ausgeführt.
- Die Ausstattung der bauseitigen Küchenarbeitszeile ist bereits mehr als 25 Jahre alt und verbraucht.



- Der Echtholzparkettboden ist neu abzuziehen und neu zu versiegeln oder ggf. zu wachsen oder zu ölen.
- Die Raumdekorationen innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind deutlich verbraucht, wobei die Schönheitsreparaturen nach vorliegendem Mietvertrag auf den Mieter des Objektes abgewälzt wurden.
- Nach Angabe des Mieters sowie den vorliegenden Unterlagen der WEG-Verwaltung und nach Teilungserklärung steht dem hier betroffenen Wohnungseigentum abweichend zum Mietvertrag ein Abstellraum nicht zur Verfügung

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden können diesseitig nicht ausgeschlossen werden.

Die Grundstücksanlage mit hier aufstehenden Gebäuden macht insgesamt einen gut gepflegten Eindruck; erforderliche Instandsetzungen werden nach diesseitigem Eindruck bzw. gemäß vorliegender Beschlusssammlung regelmäßig und unverzüglich bei Erfordernis durchgeführt - die Maßnahmen werden hiernach weitgehend aus den jeweiligen gebäudebezogenen Rücklagen bedient.

Ein Kostenaufwand als zusätzlicher Einschuss bzw. eine zu erwartende Sonderumlage in die Rücklage für die am Gemeinschaftseigentum vorliegenden Mängel oder Schäden ist bei insgesamt vermtl. auskömmlicher Instandhaltungsrücklage für das sogen. „Dahme-Gebäude“ (Wendenschloßstr. 312A, 312B, 312C) nicht in Ansatz zu bringen.

Für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 418 wird von einem sofort anfallenden Instandsetzungsvolumen in Höhe von rd. 5.000,00 € ausgegangen. Hierin sind die Erneuerung der Fensteranlage und die Ertüchtigung der Laibungsflächen (Wärmebrücken) als Sache des Gemeinschaftseigentums nicht berücksichtigt.

Ein Energiepass für das hier betroffene Gebäude („Dahme-Gebäude“) ist mit Datum vom 23.09.2018 vorhanden: der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 68,2 kWh/m²a - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Inwieweit der Energieausweis bei seinerzeit vorliegender Fernwärmeversorgung noch zutreffend ist, kann durch den Unterzeichneten nicht beurteilt werden. Nach vorliegender Beschlusssammlung sollte nach Einstellung der Fernwärmeversorgung ab dem 01.07.2023 ein Wärmeversorgungs-Contractingvertrag über 15 Jahre für eine Gas-Zentralheizungsversorgung in einem neu einzubauen Heizungsraum im Bereich der straßenseitigen Tiefgarage mit Einbau von erforderlichen Rauchgaszügen abgeschlossen werden.

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt werden (vom 17.09.2005 bis 22.09.2025).

Instandhaltungsmaßnahmen an den auf dem Grundstück belegenen Gebäuden bzw. baulichen Anlagen wurden hiernach regelmäßig durchgeführt und zu einem hohen Anteil aus der Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage finanziert - zusätzlich wurden nach vorliegender Beschlusssammlung in den vergangenen Jahren auch wiederholt erhebliche Sonderumlagen zur Deckung



der Kosten angefordert. Zuletzt wurden erneut Sonderumlagen nunmehr für erforderliche Strangsanierungen mit Fälligkeit zum 01.01.2026 angefordert, wobei das „Dahme-Gebäude“ hiervon offensichtlich nicht betroffen ist. Hinzuweisen ist allerdings auf die bereits bestehenden erheblichen Rückstände bzgl. der Sonderumlagen und der Wohngelder (s.o.).

Nach letzter Beschlusslage sind aktuell Sonderumlagen bzw. Einschüsse in die Rücklage mindestens nicht für das hier betroffene Gebäude Wendenschloßstr. 312A, 312B, 312C („Dahme-Gebäude“) erforderlich - eine anstehende Teilsanierung des Flachdaches erfolgt aus der objektbezogenen Rücklage.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 22.09.2025 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Erhaltungsrücklage o.ä. für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht getroffen worden ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Neubauten mit einem Baujahr ab 1949 bei vorliegendem Baualter von 28 Jahren (Baujahr: 1997 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne von 28 bis 32 Jahre) und Bauzustand „normal“ sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 45 Jahren zugrunde gelegt.

In dem Ansatz sind bisher evtl. vorgenommene Mod./-Inst.-Maßnahmen bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1997 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 52 Jahre.

Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 35 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1990.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 418 ist zu Wohnzwecken vermietet - das Mietverhältnis besteht nach Angabe des Mieters bzw. vorliegendem Mietvertrag seit dem 15.02.2000. Es ist unbefristet und ungekündigt.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses bei gegenwärtiger Bestandsmiete im ortsüblichen Niveau gemäß aktuellem Mietspiegel nach letzter Erhöhung zum 01.04.2025 ausgegangen.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Firma Hausverwaltung Optima GmbH, Straße der Pariser Kommune 38 in 10243 Berlin, Tel.: 030 / 293 96 - 800 bzw. 663

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei der auf dem hier betroffenen Grundstück Wendenschloßstraße 306, 308, 310, 312, 312A, 312B, 312C, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 324A, 324B (Flst. 152/, 152/4 und 153/1) aufstehenden Bebauung weitgehend um einen Wohn- und Geschäftshauskomplex aus den Jahre 1997/1998 mit 10 Einzelgebäuden nebst Tiefgaragen unter dem straßenseitigen Gebäude und einer zentralen Tiefgarage im Blockinnenbereich sowie einem separaten nördlichen Grundstücksteil mit aufstehenden Hallengebäuden noch aus dem Jahre 1971



und uferseitig errichteter neuer Bootshalle aus dem Jahre 1997. Das Grundstück erstreckt sich insoweit von der Wendenschloßstraße bis zum Ufer der Dahme mit dort belegener Slip-Anlage und verschiedenen Bootsstegen mit Liegeplätzen für Sportboote.

Es handelt sich um einen solide errichteten Gebäudekomplex ohne erkennbare substantielle Schäden - der technische Standard der Nutzungseinheiten liegt bei hier vorliegendem Baujahr auf einem insgesamt noch zeitgerechten Ausbauniveau.

Die Erschließung des hier betroffenen „Dahme-Gebäudes“ unmittelbar am Ufer der Dahme mit hierin belegtem Wohnungseigentum Nr. 418 im 2. Obergeschoss ist bei zentraler Klingelanlage am Treppenhaus Wendenschloßstr. 312A allerdings kompliziert und das Auffinden der hier betroffenen Wohnung schwierig - insbesondere der Treppenhausaufgang Wendenschloßstr. 312B bietet hier einen deutlich direkteren Weg an, der allerdings aufgrund fehlender Klingel-einheiten an dem Aufgang für Fremde nicht nutzbar ist.

Das betroffene Wohnungseigentum Nr. 418 weist einen zweckmäßigen Grundrisszuschnitt als 1-Zimmerwohnung (Apartment) mit einseitiger Ausrichtung nach Süd-Westen zur Dahme mit gutem Ausblick aber ohne Querbelüftungsmöglichkeit auf. Das innenliegende motorisch belüftete und künstlich belichtete Badezimmer weist lediglich eine Duschtasse und keine Wanne auf. Nachteilig sind auch das Fehlen einer separaten Küche und stattdessen lediglich vorhandener Küchenarbeitszeile quasi als Pantry o.ä. innerhalb des Wohn-/Schlafzimmers sowie das Fehlen einer Freisitzfläche als Balkon o.ä. und das Fehlen eines Keller-Abstellraums (keine Unterkellerung) oder eines Kellerersatzraums ggf. im Erdgeschoss bzw. im Treppenhausflur o.ä. Vorteilhaft ist die Verfügbarkeit eines barrierefreien Zugangs u.a. mit ebenerdigem Hauseingang und einer Aufzugsanlage.

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage im Ortsteil Köpenick auf Höhe der Ortslage Kietzer Feld bzw. Wendenschloß mit zufriedenstellender technischer Infrastruktur und ausreichendem Versorgungsangebot.

- **Unterhaltung:**

Der Gebäudekomplex aus den Jahren 1997/1998 mit dem hier betroffenen sogen. „Dahme-Gebäude“ als weitgehend separate Wirtschaftseinheit mit nach vorliegender Beschlusssammlung der Wohnungseigentümergeinschaft regelmäßig vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand auf. Tatsächlich fallen aber bereits seit den ersten Jahren nach Fertigstellung des Komplexes laufende Instandhaltungserfordernisse an, die regelmäßig neben der normalen Erhaltungsrücklage auch Sonderumlagen erforderten.

Nach Sachlage werden aktuell für das hier betroffene sogen. „Dahme-Gebäude“ trotz einer anstehenden partiellen Dachsanierung keine Sonderumlagen erforderlich. Für einen Teil der weiteren Gebäude auf dem Grundstück werden dagegen Strangsanierungen erforderlich für die seitens der jeweiligen Eigentümergeinschaft Sonderumlagen mit Fälligkeit zum 01.01.2026 beschlossen wurden.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden - diesseitig wird von einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand des hier betroffenen Gebäudes bzw. auch des Gebäudekomplexes und der Grundstücksanlage ausgegangen, wobei mittelfristig u.a. hinsichtlich des hier betroffenen Gebäudes weitere Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich der Fassaden und einzelner Fenster anstehenden, nachdem bereits laufend in den vergangenen rd. 20 Jahren Dachsanierungen, Fassadensanierungen, Fenstersanierungen und Schönheitsreparaturen in den Treppenhausaufgängen durchgeführt worden sind.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist nach örtlichem Eindruck einen bereits deutlich verbrauchten Erhaltungszustand mit insoweit erforderlicher Durchführung von Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten etc. auf. Zusätzlich ist die partiell bereits verrottete Holz-Iso-



lierglasfensteranlage gegen eine zeitgerechte Kunststoff-Isolierglasfensteranlage mit zusätzlichen Öffnungsflügeln als Gemeinschaftseigentum zu erneuern und die geometrischen Wärmebrücken der Fensterlaibungen zu unterbinden. Die Küchenarbeitszeile ist nach 25-jährigem Gebrauch zu erneuern.

Der diesseitig zugrunde gelegte Kostenaufwand ohne Fenstersanierung (Gemeinschaftseigentum) wird mit rd. 5.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses für das hier betroffene Wohnungseigentum ist die freie Verfügbarkeit zur Eigennutzung für einen Ersteher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren kurzfristig nicht realisierbar.

Insoweit dürfte eine beabsichtigte Eigennutzung für einen Ersteher nicht im Vordergrund stehen, so dass der Verkehrswert nicht als ideeller Wert aus dem Sachwertverfahren herzuleiten ist - tatsächlich dürfte für einen Bieter die Rentierlichkeit des Investments im Vordergrund stehen, so dass nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2024 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 28. Oktober 2025 festgestellt.

Zur technischen Bearbeitung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen beschafft und ausgewertet:

- Geschossgrundrisse EG, 1.OG, 2.OG, Staffelgeschoss und Gebäudeschnitt i.M. 1:100 der Aufteilungspläne für das hier betroffene sogenannte Gewerbegebäudes an der Dahme (sogen. „Dahme-Gebäude“) zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. A640/96 vom 05.07.1996
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks bzw. Wohnungseigentums eingesehen - die Teilungspläne des Grundstücks konnten beim zuständigen Bauaufsichtsamt beschafft werden. Die Lage des Wohnungseigentums konnte durch den Unterzeichneten bereits zuvor aus der Grundakte ermittelt werden.

Bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt.

Durch das Amtsgericht Köpenick wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Sondereigentums zur Verfügung gestellt.



Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die Daten des letzten Berichtes über die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und die Festsetzungen des gültigen Bodenrichtwertatlas herangezogen.

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist ein schlüssiger Marktwert nur unter Zugrundelegung des sich ergebenden Ertragswertes auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterträge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes herzuleiten.

Zu berücksichtigen ist, dass vermietetes Wohnungs- und Teileigentum vergleichbarer Art, Größe und Nutzung in der Regel nicht als ideeller Wert, sondern aus Renditegründen und zur Kapitalanlage erworben wird. Der Verkehrswert des hier betroffenen Wohnungseigentums ist daher auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichsverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich.

Das gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung angeregte Vergleichsverfahren für vermietetes und frei verfügbares Wohnungs- und Teileigentum unter Zuhilfenahme von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen ist nach diesseitiger Auffassung wenig zweckmäßig, da die dort verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.

Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt.

Aus dem Sachwertverfahren ist auch bei freier Verfügbarkeit eines Wohnungs- oder Teileigentums vergleichbarer Art, Größe und Nutzungsmöglichkeit mit sich hieraus ableitendem ideellem Wert kein schlüssiger Marktwert herzuleiten.

2. Bodenwert

Die stadträumlichen Wohnlagen von Berlin sind überwiegend auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien

- einfache Wohnlage
 - mittlere Wohnlage
 - gute Wohnlage
 - bevorzugte (sehr gute) Wohnlage
- gebildet worden.

Das Grundstück Wendenschloßstraße 306, 308, 310, 312, 312A, 312B, 312C, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 324A, 324B (Flst. 152/, 152/4 und 153/1) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage



dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 1.000,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von gleichfalls 1.000,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 1,0 aus. Der aktuelle Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder deutlich fallenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. zuletzt in Teilbereichen erneut leicht gefallen ist.

Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 1.000,00 €/m² zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten. Der Richtwert berücksichtigt bereits die exponierte Grundstückslage zwischen der Wendenschloßstraße und dem Dahmeufer mit unmittelbar an das Grundstück anbindendem Ufer der Dahme.

In Ansehung der bestehenden Vereinigungsbaulast (s.o.) sind auch die Flurstücke 152/1 und 152/4 (Wendenschloßstr. 306) mit demselben Bodenrichtwert zu berücksichtigen.

Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lageeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die Auswertung von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung als Vergleichsobjekte mit Wohn- und Geschäftshäusern im Rahmen der Ertragswertermittlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes analog unberücksichtigt.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von rd. 1,1 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 1,1 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 0,5767 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 0,5767 : 0,5246 = 1.099,31 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks Wendenschloßstraße 306, 308, 310, 312, 312A, 312B, 312C, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 324A, 324B (Flst. 152/, 152/4 und 153/1) ergibt sich hiernach wie folgt:

$$36.069,00 \text{ m}^2 \times 1.099,31 \text{ €/m}^2 = 39.651.012,00 \text{ €}$$

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nachfolgend nicht mehr zu erwarten.

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 418 ergibt sich gemäß Miteigentumsquote somit wie folgt:

$$39.651.012,00 \text{ €} \times 157,95/100.000 = 62.628,77 \text{ €}$$

rd. 63.000,00 €



3. Ertragswert

Der Ertragswert des Wohnungseigentums ergibt sich aus dem anteiligen Bodenwert sowie dem anteiligen Gebäudeertragswert.

Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

Der fiktive Jahresrohertrag für das Wohnungseigentum ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier vorliegenden Standard wie folgt:

Anrechenbare Wohnfläche:
53,40 m² x 8,75 €/m² x 12 Monate = 5.607,00 €

Von dem angesetzten Rohertrag auf der Basis der Nettokaltmiete sind die Bewirtschaftungskosten mit den Kosten des Mietausfallwagnisses, den Kosten der laufenden Instandhaltungen und den Verwaltungskosten in Abzug zu bringen - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 23,0 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 2,01 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		5.607,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.289,61 €</u>
Reinertrag:		4.317,39 €

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2025 wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % bis 4,5 % empfohlen (der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Eigentumswohnungen ist hiernach ca. 25 % bis 50 % höher festzusetzen).

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen bei einer Größe von durchschnittlich ca. 90,00 m Wfl. zum Stichtag 01.10.2023 in einer mittleren Spanne auf der Basis eines ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveaus von 1,00 % bis 3,50 %, wobei die Liegenschaftszinssätze üblicherweise bei einem höheren Mietniveau im oberen und bei einem geringeren Mietniveau in einem unteren Spannenbereich liegen.

Gemäß Veröffentlichung im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024/2025 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in der Bezirksgruppe City (West) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 70,00 m Wfl. (für den Auswertzeitraum des Jahres 2023 bis 3/2024) bei einem ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveau mit im Mittel 0,96 % bei vorliegender Bezugsfreiheit und mit 2,26 % bei vorliegender Vermietung.

Für individuelles Wohnungseigentum (Etagenwohnung ab 150 m² Wfl., ausgebaute Dachgeschosse, Penthousewohnungen etc.) liegen die Liegenschaftszinssätze hiernach z.T. deutlich niedriger - deutlich abweichende, individuelle Objekteigenschaften, wie Einzellagen bzw. ein unter- bzw. überdurchschnittliches Mietniveau können zu einem Über-/Unterschreiten der ausgewiesenen Zinsspanne führen.



Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentum nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentum nicht ausgewiesen.

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 45 Jahren bei normalem Bauzustand, des bestehenden langjährigen Mietverhältnisses mit zugrunde gelegter ortsüblicher Höhe der Bestandsmiete und insoweit nicht bestehender sofortiger Eigennutzungsmöglichkeit bzw. möglicher Neuvermietung bei hier vorliegender Größe von ca. 53,40 m² Wfl. als 1-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss ohne Freisitzfläche (unter dem extensiv begrünten Flachdachbereich) eines 3½-geschossigen Gebäudeteils aus dem Jahre 1997 (incl. sogen. Staffelgeschoss in Teilbereichen des Gebäudes) mit im gegenwärtigen Bestand 36 Nutzungseinheiten weitgehend als Wohnungen aber auch Büro-, Laden und Gaststättenflächen u.a. unmittelbar unterhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums mit Schankgartenfläche und Orientierung nach Süd-Westen zum Dahmeufer mit zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur und ausreichender Nahversorgungslage in einer nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage in einer stadträumlichen Enklave sowie unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von 1,25 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 1,25 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		4.317,39 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
62.628,77 € x 1,25 %	./.	<u>782,86 €</u>
		3.534,53 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudes im Jahre 1997 beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer noch 52 Jahre - unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Erhaltungszustands des Gebäudes kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 45 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 28 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 35 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1990.

Nach §§ 21, 33 ImmoWertV 21 sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 77,0 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,25 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 45 Jahren mit 34,26.



3.534,53 € x 34,26	=	121.092,99 €
	rd.	121.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 418 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		121.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>63.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		184.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./.	<u>5.000,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 418:	rd.	179.000,00 €
	rd.	180.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums Nr. 418 ist hier der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksichtigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht - für den Ertragswert ist dieser bereits (anders als z.B. bei einem Sachwert) in der fiktiv angesetzten marktüblichen und nachhaltig realisierbaren Nettokaltmiete sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden. Der Wert in Höhe von 184.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.445,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 53,40 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. dem 32,8-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 5.607,00 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Weiterverkäufen von vermieteten und bezugsfreien Wohnungseigentumen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet Südost im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 2.747,00 €/m² Wfl. bis 5.539,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 4.011,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 152 Transaktionen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise vermieteter Eigentumswohnungen bei Erst- und Weiterverkäufen umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991 in mittlerer Lage im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 2.844,00 €/m² Wfl. bis 4.127,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 3.451,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 12 Transaktionen.



Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von vermieteten und bezugsfreien Wohnungseigentumen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Köpenick liegt gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des zuständigen Gutachterausschusses in Berlin im Jahre 2024 in einer Spanne von 2.125,00 €/m² bis 7.400,00 €/m² bzw. i.M. bei 4.658,00 €/m² Wohnfläche bei 466 Transaktionen, womit sich eine insgesamt fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2022/2023 von -19,6 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und +1,1 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -5,5 % zeigt.

Gemäß Bezirksreport Treptow-Köpenick 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 1990 bis 2000 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 2.500,00 €/m² bis 3.900,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 3.200,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 3.000,00 €/m² bis 4.500,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 3.750,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 120 m² (i.M. 90 m²), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird. Der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung bis 2020 und ohne Neubau/Erstbezug) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Treptow-Köpenick bei 3.300,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 3.900,00 €/m² Wfl. bei fehlender Veränderung gegenüber dem Vorjahr.

Gemäß Bezirksreport Köpenick (Altbezirk) 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Auswertzeitraum des vergangenen Jahres bis 3/2024 ergibt sich der Preis für vermietete Eigentumswohnungen in allen Wohnlagen mit i.M. 3.120,00 €/m² Wfl. und für bezugsfreie Eigentumswohnungen mit i.M. 4.230,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf von Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 90 m² (i.M. 70 m²), mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, normalem Bauzustand und Normalgeschosslage (ohne Dachgeschoss-, Penthouse- oder Maisonettewohnungen etc.) ausgegangen wird.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte teilweise auch in besseren Lagen und Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreislösung Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit (bei hier allerdings bestehender Vermietung des Wohnungseigentums Nr. 418) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 25,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 14,1 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahre 2024 bei Weiterverkäufen von vermieteten und bezugsfreien Wohnungseigentumen der Baujahre ab 1991 in einfacher und mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet Südost, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2024/2025.

Der resultierende Wert liegt ca. 21,1 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 0,2 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen von vermieteten umgewandelten



ehemaligen Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991 in mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ im Jahre 2024 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2024/2025.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 62,1 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 26,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahr 2024 für vermietete und bezugsfreie Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Köpenick gemäß Immobilienmarktbericht 2024/20254 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 7,7 % über dem Mittelwert bzw. ca. 11,7 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1990 bis 2000 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 14,8 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 8,1 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in mittlerer und guter Wohnlage gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Treptow-Köpenick 2023/2024).

Der Wert liegt ca. 4,4 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 11,7 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Treptow-Köpenick gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Treptow-Köpenick 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 10,4 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für vermietetes Wohnungseigentum und ca. 18,6 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für bezugsfreies Wohnungseigentum ohne Baujahres- und Lageklassifizierung im Altbezirk Köpenick gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Köpenick 2024/2025).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung aufgrund des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 5.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 184.000,00 € ./. 5.000,00 € = 179.000,00 € bzw. rd. 180.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 418 als 1-Zimmer-Apartment im 2. Obergeschoss im Gebäudeteil Wendenschloßstr. 312A, 312B, 312C (sogen. „Dahme-Gebäude“) auf dem Grundstück Wendenschloßstraße 306, 308, 310, 312, 312A, 312B, 312C, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 324A, 324B (Flst. 152/1, 152/4 und 153/1) in 12557 Berlin-Köpenick (Bezirk Treptow-Köpenick) zum Bewertungsstichtag 28. Oktober 2025 gemäß § 194 Bau-GB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

180.000,00 €

=====

(i.W. einhundertachtzigtausend Euro)

Nachrichtlich:

Das Grundstück bzw. das hier betroffene Wohnungseigentum ist gemäß Abt. II Nr. 1 des Grundbuchs mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Netzstationsrecht) zugunsten des betreffenden Versorgungsträgers (anonymisiert, § 38 ZVG) belastet.



Die Dienstbarkeit stellt nach diesseitiger Auffassung aber keinen selbständigen Wert dar, da die Netzstation u.a. auch die auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude und Sondereigentume mitversorgen dürfte und bauliche Erweiterungen auf dem hier betroffenen Grundstück mit durch die Netzstation bewirkten Einschränkungen nicht zu erwarten sind.

Das Recht stellt insbesondere für das hier betroffene Wohnungseigentum keine nennenswerte Belastung dar und wirkt sich hierfür nicht wertbildend aus.

Bei einem freihändigen Verkauf werden derartige Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen. Insoweit kann nach diesseitiger Auffassung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren allenfalls ein symbolischer Wert quasi als „Erinnerungswert“ in Ansatz zu bringen sein.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefenrümpfer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

Allerdings bilden die Flurstücke 152/1, 152/4 und 153/1 nach vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Umweltschutz) den größten Teil einer Fläche, die als altlastenverdächtige Fläche im Bodenbelastungskataster Berlin (BBK) unter der Nr. 6514 registriert ist.

Nach vorliegender Bescheinigung erfolgte die Aufnahme der Gesamtfläche in das BBK wegen der langjährigen Nutzung des Standortes durch Bootsbau- und Yachtwerften (lt. historischen Unterlagen ab ca. 1917 und davor waren die Norddeutschen Eiswerke ab ca. 1872 ansässig).

Im Fachbereich Umweltschutz liegt eine historische Recherche zu den ehemaligen Nutzungen auf diesem Grundstück wie folgt vor:

Im Vorfeld der Bebauung des Grundstücks wurden Anfang der 1990er Jahre orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt - die dabei erkannten Kontaminationen des Bodens wurden im Zuge der Neubaumaßnahme unter behördlicher Kontrolle beseitigt.

Im Umfeld der ca. 1971 errichteten straßenseitigen Halle auf dem Flurstück 152/1 (Produktionshalle für Bootsbau) existierten in der Vergangenheit altlastenrelevante Bereiche - da hier kein Neubau erfolgte (Mod./Inst.- und Umbau sowie Umnutzung im Jahre 1997) wurden im Jahre 2008 orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt.

Im Zuge dieser Untersuchungen wurden keine Kontaminationen nachgewiesen, die es rechtfertigen, den Altlastenverdacht weiter aufrechtzuerhalten.

Die Flächen der Flurstücke 152/1, 152/4 und 153/1 konnten nach Abschluss der Baumaßnahmen und der im Jahre 2008 durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchungen komplett vom Altlastenverdacht befreit werden - die Flurstücke haben im BBK die Bewertung „gesamte Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit“ erhalten - datentechnisch wurden dafür die Tochterflächen 6514a und 6514b gebildet.

Tiefenrümpfer früherer Gebäude oder Kontaminationen sind insoweit nicht bekannt bzw. zu erwarten. Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.



Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Firma Hausverwaltung Optima GmbH, Straße der Pariser Kommune 38 in 10243 Berlin, Tel.: 030 / 293 96 - 800 bzw. 663

Ein Verwalternachweis konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt werden und liegt dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Vollstreckungsgericht bei.

Nach Angabe der WEG-Verwaltung ist ein Verwalternachweis gleichfalls in der niedrigsten Grundbuchblatt-Nummer 12301N der Grundakte beim Grundbuchamt des AG Köpenick hinterlegt.

Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage beträgt aktuell nach Mitteilung der zuständigen WEG-Verwaltung 267,00 €/Monat (warm) entsprechend 5,00 €/m² Wfl. bei Ansatz der zugrunde gelegten Wohnfläche von ca. 53,40 m² (ohne Angabe der kalten Bewirtschaftungskosten) - in der Wohngeldhöhe ist außerdem ein unbestimmter Anteil für die Erhaltungsrücklage enthalten. Haus- bzw. Wohngeldrückstände für das Wohnungseigentum Nr. 418 bestehen nicht.

Die Höhe der Haus- bzw. Wohngeldrückstände für die weiteren Sondereigentume auf dem hier betroffenen Grundstück beträgt ca. 62.000,00 €. Zusätzlich sind Zahlungen an Sonderumlagen in Höhe von rd. 194.000,00 € noch säumig.

Die Höhe der aktuellen Erhaltungsrücklage für das Grundstück beträgt nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung zum 12.11.2025 rd. 268.000,00 €.

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt werden (vom 17.09.2005 bis 22.09.2025).

Instandhaltungsmaßnahmen an den auf dem Grundstück belegenen Gebäuden bzw. baulichen Anlagen wurden hiernach regelmäßig durchgeführt und zu einem hohen Anteil aus der Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage finanziert - zusätzlich wurden nach vorliegender Beschlusssammlung in den vergangenen Jahren auch wiederholt erhebliche Sonderumlagen zur Deckung der Kosten angefordert. Zuletzt wurden erneut Sonderumlagen nunmehr für erforderliche Strangsanierungen mit Fälligkeit zum 01.01.2026 angefordert, wobei das „Dahme-Gebäude“ hiervon offensichtlich nicht betroffen ist.

Hinzuweisen ist allerdings auf die bereits bestehenden erheblichen Rückstände bzgl. der Sonderumlagen und der Wohngelder (s.o.).

Nach letzter Beschlusssammlung sind aktuell Sonderumlagen bzw. Einschüsse in die Rücklage mindestens für das hier betroffene Gebäude Wendenschloßstr. 312A, 312B, 312C („Dahme-Gebäude“) nicht erforderlich - eine anstehende Teilsanierung des Flachdaches erfolgt aus der objektbezogenen Rücklage.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein späterer Beschluss nach dem 22.09.2025 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Erhaltungsrücklage o.ä. für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 418 ist zu Wohnzwecken vermietet - das Mietverhältnis besteht nach Angabe des Mieters bzw. vorliegendem Mietvertrag seit dem 15.02.2000.

Es ist unbefristet und ungekündigt.

Der Name des Mieters ergibt sich aus dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Vollstreckungsgericht.



Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses bei gegenwärtiger Bestandsmiete im ortsüblichen Niveau gemäß aktuellem Mietspiegel nach letzter Erhöhung zum 01.04.2025 ausgegangen.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Das Wohnungseigentum ist insoweit preisfrei gemäß BGB vermietbar, wobei allerdings in Berlin die Kappungsgrenze und die sogen. Mietpreisbremse zu berücksichtigen sind.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 418 nicht geführt.

Gewerblich genutzte Einheiten sind allerdings in dem Gebäudeteil „Dahme-Gebäude“ u.a. mit Büronutzungen und einer Gaststätte nebst Schankgartenfläche unmittelbar unterhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums vorhanden.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Es ist eine bauseitige Küchenausstattung als einzeilige Einbauküche (Pantry o.ä.) innerhalb des Wohn-/Schlafzimmers vorhanden, die allerdings mehr als 25 Jahre alt und verbraucht ist.

Zu g)

Ein Energiepass für das hier betroffene Gebäude („Dahme-Gebäude“) ist mit Datum vom 23.09.2018 vorhanden: der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 68,2 kWh/m²a - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Inwieweit der Energieausweis bei seinerzeit vorliegender Fernwärmeversorgung noch zutreffend ist, kann durch den Unterzeichneten nicht beurteilt werden. Nach vorliegender Beschlussammlung sollte nach Einstellung der Fernwärmeversorgung ab dem 01.07.2023 ein Wärmeversorgungs-Contractingvertrag über 15 Jahre für eine Gas-Zentralheizungsversorgung in einem neu einzubauen Heizungsraum im Bereich der straßenseitigen Tiefgarage mit Einbau von erforderlichen Rauchgaszügen abgeschlossen werden.

Zu h)

Der Gebäudekomplex aus den Jahren 1997/1998 mit dem hier betroffenen sogen. „Dahme-Gebäude“ als weitgehend separate Wirtschaftseinheit mit nach vorliegender Beschlussammlung der Wohnungseigentümergeinschaft regelmäßig vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand auf. Tatsächlich fallen aber bereits seit den ersten Jahren nach Fertigstellung des Komplexes laufende Instandhaltungserfordernisse an, die regelmäßig neben der normalen Erhaltungsrücklage auch Sonderumlagen erforderten.

Nach Sachlage werden aktuell für das hier betroffene sogen. „Dahme-Gebäude“ trotz einer anstehenden partiellen Dachsanierung keine Sonderumlagen erforderlich. Für einen Teil der weiteren Gebäude auf dem Grundstück werden dagegen Strangsanierungen erforderlich, für die seitens der jeweiligen Eigentümergeinschaft Sonderumlagen mit Fälligkeit zum 01.01.2026 beschlossen wurden.



Inwieweit ggf. verdeckte Mängel in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden - diesseitig wird von einem ordnungsgemäßen Erhaltungszustand des hier betroffenen Gebäudes bzw. auch des Gebäudekomplexes und der Grundstücksanlage ausgegangen, wobei mittelfristig u.a. hinsichtlich des hier betroffenen Gebäudes weitere Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich der Fassaden und einzelner Fenster anstehenden, nachdem bereits laufend in den vergangenen rd. 20 Jahren Dachsanierungen, Fassadensanierungen, Fenstersanierungen und Schönheitsreparaturen in den Treppenhauseingängen durchgeführt worden sind.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist nach örtlichem Eindruck einen bereits deutlich verbrauchten Erhaltungszustand mit insoweit erforderlicher Durchführung von Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten etc. auf. Zusätzlich sind die partiell bereits verrottete Holz-Isolierglasfensteranlage gegen eine zeitgerechte Kunststoff-Isolierglasfensteranlage mit zusätzlichen Öffnungsflügeln als Gemeinschaftseigentum zu erneuern und die geometrischen Wärmebrücken in den Fensterlaibungen zu unterbinden. Die Küchenarbeitszeile ist nach 25-jährigem Gebrauch zu erneuern.

Der diesseitig zugrunde gelegte Kostenaufwand ohne Fenstersanierung (Gemeinschaftseigentum) wird mit rd. 5.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt.

Zu i)

Eine schriftliche Anforderung einer Auskunft bzgl. baubehördlicher Beschränkungen und Beanstandungen beim Bezirksamt Treptow-Köpenick bzw. dem zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht per E-Mail bereits am 31.10.2025 am konnte bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Die betroffenen Grundstücke sind nach Sachlage derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1, 2 und 3 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt oder zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung) und bei städtebaulichen Umstrukturierungen - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich auch nicht in einem FFH-, Naturschutz- oder Vogelschutzgebiet. Das Grundstück liegt außerdem nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes oder Wasser- bzw. Hochwasserschutzgebietes.

Die Grundstücke befinden sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.



In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.

In Berlin gilt außerdem die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches/Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohnV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2025 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles - ebenso befinden sich auch in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks keine Baudenkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick vom 22.11.2025 gilt die das Grundstück anbindende Verkehrsanlage im hier betroffenen Streckenabschnitt der Wendenschloßstraße entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) als endgültig hergestellt und ist aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen, so dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig ein Erschließungsbeitrag nicht mehr erhoben werden kann und keine Erschließungskosten mehr anfallen.

Mit dem Gesetz zur Aufhebung des Straßenausbaubeitragsgesetzes vom 05.09.2012 (GVBl. S. 266) fallen auch keine Straßenausbaubeiträge an.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick nicht beigebracht werden - diesseitig wird nicht davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht abzutreten ist.

Nach vorliegender Positiv-Bescheinigung des zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Treptow-Köpenick vom 10.11.2025 bestehen für das betroffene Grundstück Baulasteintragen wie folgt:

Baulastenblatt Nr. 267

Das Grundstück gilt zusammen mit den Grundstücken Wendenschloßstraße 306 - Flurstück 152/1 - und Wendenschloßstraße 308, 310, 312, 312A-C, 314, 316, 318, 320, 322, 324 und 324A-B - Flurstück 153/ 1 - als ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung Berlin, solange die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Herrn Dr. Ing. Wolfgang Guske vom 08.09.1994 dargestellten Gebäude bestehen - Eintragungsdatum vom 11.01.1995.

Baulastenblatt Nr. 268

Das Grundstück gilt zusammen mit den Grundstücken Wendenschloßstraße 306 - Flurstück 152/1 - und Wendenschloßstraße 308, 310, 312, 312A-C, 314, 316, 318, 320, 322, 324 und 324A-B - Flurstück 152/4 - als ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung Berlin, solange die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Herrn Dr. Ing. Wolfgang Guske vom 08.09.1994 dargestellten Gebäude bestehen - Eintragungsdatum vom 11.01.1995.



Baulastenblatt Nr. 269

Das Grundstück gilt zusammen mit den Grundstücken Wendenschloßstraße 306 - Flurstück 152/4 - und Wendenschloßstraße 308, 310, 312, 312A-C, 314, 316, 318, 320, 322, 324 und 324A-B - Flurstück 153/1 - als ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung Berlin, solange die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Herrn Dr. Ing. Wolfgang Guske vom 08.09.1994 dargestellten Gebäude bestehen - Eintragungsdatum vom 11.01.1995.

Nach Sachlage liegt eine Realteilung des hier betroffenen Grundstücks mit den Flurstücken 152/1, 152/4 und 153/1 bisher nicht vor, so dass die Baulasten derzeit unwirksam sind, da es sich ohnehin bisher um nur 1 Grundstück im Rechtssinne handelt - erst bei einer Realteilung des Grundstücks mit Herauslösung der Flurstücke 152/1 und 152/4 als separates Grundstück Wendenschloßstr. 306 würden vorstehende Baulasten wirksam werden.

Die öffentlich rechtlich gesicherte Erschließung eines abgehenden Trennstücks mit den Flurstücken 152/1 und 152/4 ist unmittelbar mit der Wendenschloßstraße selbst und zusätzlich über o.g. Baulasten aus der Verbindung mit dem Flurstück 153/1 als baurechtlich nur 1 Grundstück gesichert - allerdings besteht für die auf dem Flurstück 152/4 belegene Neubau-Halle weder über den linken Bauwich der auf dem Flurstück 152/1 belegenen Altbau-Halle u.a. aufgrund des dort vorhandenen Wassergrabens parallel zur Halle noch über den rechten Bauwich der Altbau-Halle bzw. von dort allenfalls über die straßenseitige Altbau-Halle selbst eine ausreichende Erschließung.

Die gegenwärtig bestehende Zufahrt auf die Flurstücke 152/1 und 152/4 erfolgt nach Sachlage über die benachbarten Flurstücke 8582 (Privatstraße) und 8583 ist nach diesseitigem Kenntnisstand weder durch eine Baulast noch durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Ebenso fehlt für die Privatstraße (Flurstück 8582) ein gesichertes Zufahrtsrecht im Einmündungsbereich zur Wendenschloßstraße auf dem hier betroffenen Grundstück im Bereich des Flurstücks 152/1.

Zu j)

Verdacht auf Hausschwamm (vermtl. „Echtem Hausschwamm“) besteht nicht.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Berlin-Charlottenburg, den 22. Dezember 2025

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Wendenschloßstraße nach Norden mit Lage des Grundstücks Wendenschloßstraße 306, 308, 310, 312, 312A, 312B, 312C, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 324A, 324B (Flst. 152/, 152/4 und 153/1) auf der westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Auf dem Grundstück Wendenschloßstraße 306, 308, 310, 312, 312A, 312B, 312C, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 324A, 324B (Flst. 152/, 152/4 und 153/1) aufstehende straßenseitige Blockrandbebauung



Blick in den linken Bauwich der straßenseitigen Blockrandbebauung mit Zufahrt zur Laderampe



Blick in den rechten Bauwich der straßenseitigen Blockrandbebauung mit Zufahrt zum Blockinnenbereich und rechts angrenzender Halle



Halle mit 2-geschossigem Teileinbau und straßenseitigem Kopfgebäude als gewerblicher Ausstellungsbau auf dem hier betroffenen Grundstück



straßenseitiges Kopfgebäude der früheren Produktionshalle als gewerblicher Ausstellungsbau auf dem hier betroffenen Grundstück



Blick über die Wendenschloßstraße auf das straßenseitige Kopfgebäude als gewerblicher Ausstellungsbau der dahinter anbindenden früheren Produktionshalle auf dem hier betroffenen Grundstück



Blick in die vor der nördlichen Grundstücksgrenze belegenen Privatstraße nach Westen



Blick in die vor der nördlichen Grundstücksgrenze belegene Privatstraße nach Westen mit alter Produktionshalle im Vordergrund links und im Hintergrund belegene neue Halle auf dem hier betroffenen Grundstück



Blick über ein nördlich angrenzendes Nachbargrundstück (Flurstück 8581) auf das auf dem hier betroffenen Grundstück (Flurstück 152/4) aufstehende uferseitige Hallengebäude



Blick auf die östliche Giebelseite des auf dem hier betroffenen Grundstück (Flurstück 152/4) aufstehenden uferseitigen Hallengebäudes



Blick auf die westliche Giebelseite des auf dem hier betroffenen Grundstück (Flurstück 152/1) aufstehenden früheren Produktionsgebäudes



Blick in die vor der nördlichen Grundstücksgrenze belegenen Privatstraße nach Osten in Richtung der Wendenschloßstraße mit rechts im Bild sichtbarer Längsseite der alten Produktionshalle auf dem hier betroffenen Grundstück



zur Wohnanlage orientierte südliche Front der ursprünglichen Produktionshalle mit 2-geschossigem Büro- und Lagerflächen-Einbau



Wohnhauskomplex mit Wassergraben rechts im Bild vor der zur Wohnanlage orientierten südlichen Front der ursprünglichen Produktionshalle mit 2-geschossigem Büro- und Lagerflächen-Einbau



Zugang und Zufahrt aus dem Straßenraum der Wendenschloßstraße im rechten Bauwich der straßenseitigen Blockrandbebauung in den Wohngebäudekomplex auf dem hier betroffenen Grundstück



Zugang und Zufahrt u.a. zur Tiefgarage im Blockinnenareal hinter der straßenseitigen Blockrandbebauung des Wohngebäudekomplexes auf dem hier betroffenen Grundstück



Wohnhauskomplex mit Wassergraben rechts im Bild vor der zur Wohnanlage orientierten südlichen Front der ursprünglichen Produktionshalle



Wohnhausbebauung im Blockinnenbereich auf dem Grundstück Wendenschloßstraße 306, 308, 310, 312, 312A, 312B, 312C, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 324A, 324B (Flst. 152/, 152/4 und 153/1)



Wohnhausbebauung im Blockinnenbereich auf dem Grundstück Wendenschloßstraße 306, 308, 310, 312, 312A, 312B, 312C, 314, 316, 318, 320, 322, 324, 324A, 324B (Flst. 152/, 152/4 und 153/1)



Wassergraben zwischen dem Wohngrundstücksteil und dem Hallenteil des Grundstücks mit neuer uferseitiger Halle im Hintergrund



Wassergraben zwischen dem Wohngrundstücksteil und dem Hallenteil des Grundstücks mit neuer uferseitiger Halle



Wassergraben zwischen dem Wohngrundstücksteil und dem Hallenteil des Grundstücks mit westlicher Giebelseite der ehemaligen Produktionshalle



östliche Front des uferseitigen Gebäudes mit den Treppenhauseingängen Wendenschloßstraße 312A, 312B und 312C



Zugang im Bereich der westlichen Kopfseite der zentralen in dem Gebäudekomplex belegenen Tiefgarage



zentrale in dem Gebäudekomplex belegene Tiefgarage



zentrale in dem Gebäudekomplex belegene Tiefgarage



zentrale in dem Gebäudekomplex belegene Tiefgarage mit weiterem Zugang im Hintergrund sowie Müllgefäßstellplatzanlage vor der östlichen Hauseingangsfront mit anbindendem Treppenhaus Wendenschloßstraße 312A



Zugangsbereich zwischen der Tiefgarage mit Müllgefäßstellplatzfläche vor der Hauseingangsfront mit anbindendem Treppenhausaufgang Wendenschloßstraße 312A



uferseitiger Teil des Gebäudes mit den Treppenhausaufgängen Wendenschloßstraße 312A, 312B und 312C - im Bild rechts belegener Treppenhausaufgang Wendenschloßstraße 312C



westliche Giebelseite der uferseitigen Bootshalle auf dem hier betroffenen Grundstück



Blick aus dem Uferbereich Bereich des Gebäudeteils Wendenschloßstraße 312A, 312B und 312C in den rechten Bauwich des Wohngebäudekomplexes mit links im Bild anbindendem Wassergraben zwischen dem Wohngrundstücksteil und dem Hallenteil des Grundstücks



Blick aus dem Bereich des Gebäudeteils Wendenschloßstraße 312A, 312B und 312C mit links im Bild anbindendem Hauseingang des Treppenhauses Wendenschloßstraße 312C und Dahme-Ufer im Hintergrund



Blick aus dem Bereich des Gebäudeteils Wendenschloßstraße 312A, 312B und 312C auf das Dahme-Ufer im Hintergrund mit Slipanlage rechts im Bild



Blick aus dem Uferbereich des Grundstücks in den rechten Bauwuch des Wohngebäudekomplexes mit Gebäudeteil Wendenschloßstraße 312A, 312B und 312C im Vordergrund rechts



Uferbereich des Grundstücks



uferseitige Front des Gebäudeteils Wendenschloßstraße 312A, 312B und 312C



uferseitige Front des Gebäudeteils Wendenschloßstraße 312A, 312B und 312C



uferseitige Front des Gebäudeteils Wendenschloßstraße 312A, 312B und 312C



uferseitige Front des Gebäudeteils Wendenschloßstraße 312A, 312B und 312C mit Lage der ETW-Nr. 418 im 2.OG



uferseitige Front des Gebäudeteils Wendenschloßstraße 312A, 312B und 312C mit Lage der ETW-Nr. 418 im 2.OG



uferseitige Front des Gebäudeteils Wendenschloßstraße 312A, 312B und 312C mit Lage der ETW-Nr. 418 im 2.OG (Pfeil)



Blick aus dem Bereich vor der uferseitigen Front des Gebäudeteils Wendenschloßstraße 312A, 312B und 312C auf das Dahme-Ufer



Blick aus dem Bereich der uferseitigen Front des Gebäudeteils Wendenschloßstraße 312A, 312B und 312C in den Blockinnenbereich nach Osten mit Lage des Gebäudeteils Treppenhauseingang Wendenschloßstr. 312B links im Bild



Blick auf die südliche Front des uferseitigen Gebäudes Wendenschloßstraße 312A, 312B und 312C mit Treppenhauseingang Wendenschloßstr. 312B sowie östliche Gebäudefront mit Treppenhauseingang Wendenschloßstr. 312A rechts im Bild



Zugangsbereich zwischen der Tiefgarage mit Müllgefäßstellplatzfläche vor der Hauseingangsfront mit anbindendem Treppenhauseingang Wendenschloßstraße 312A - Blick von Süden

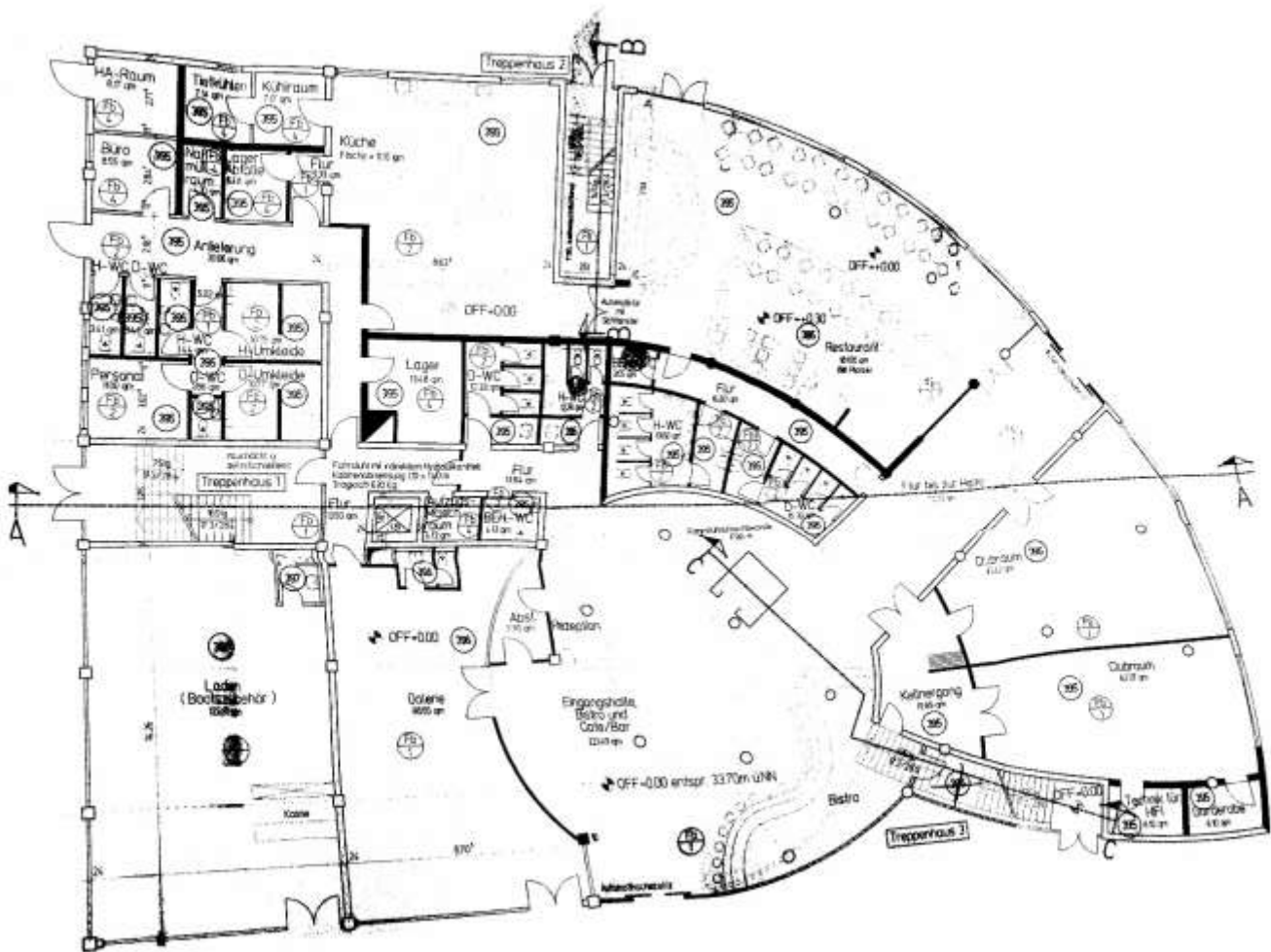


Müllgefäßstellplatzfläche vor der Hauseingangsfrent mit anbindendem Treppenhausaufgang Wendenschloßstraße 312A

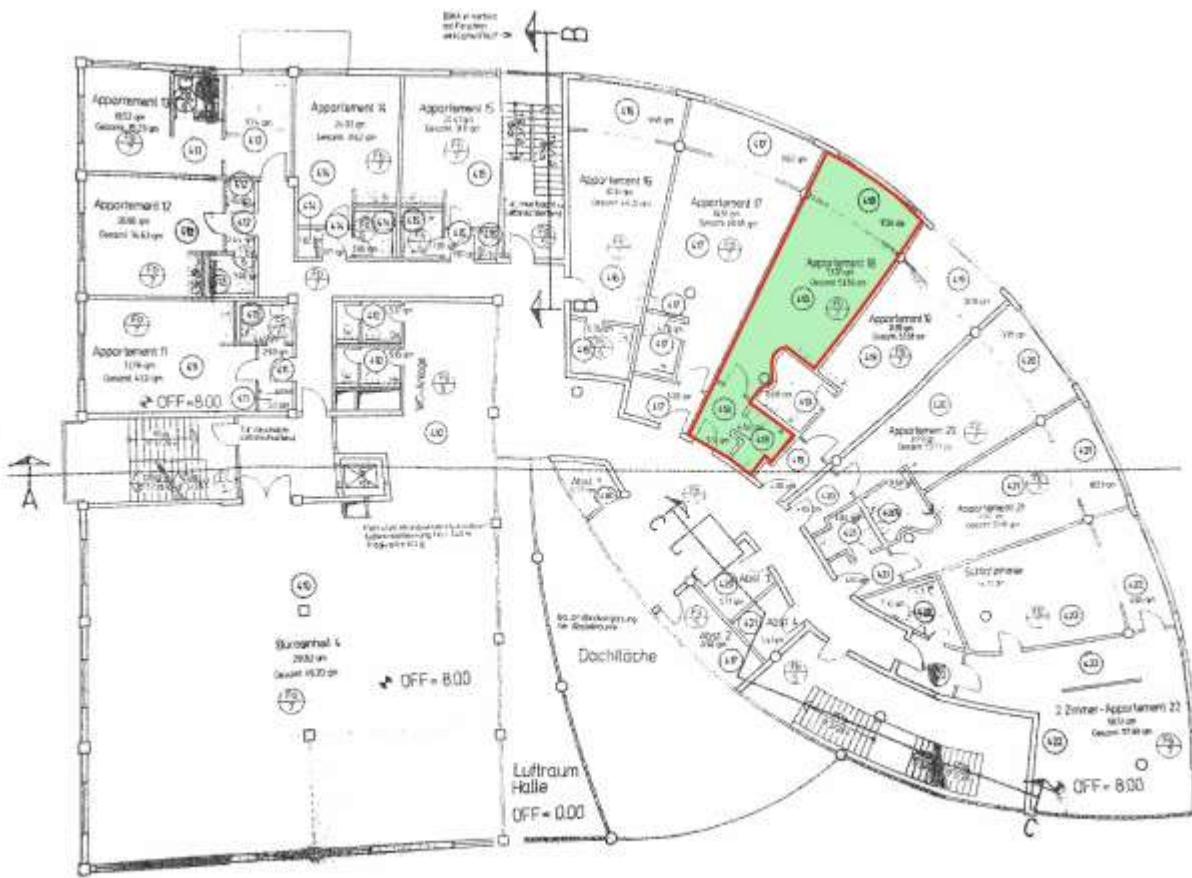


Hauseingangsfrent mit anbindendem Treppenhausaufgang Wendenschloßstraße 312A

F. ANLAGEN



Aufteilungsplan Erdgeschoss des Gebäudes Wendenschloßstr. 312A-C („Dahme-Gebäude“)



Aufteilungsplan 2.OG mit ETW-Nr. 418 im Geb. Wendenschloßstr. 312A-C („Dahme-Gebäude“)



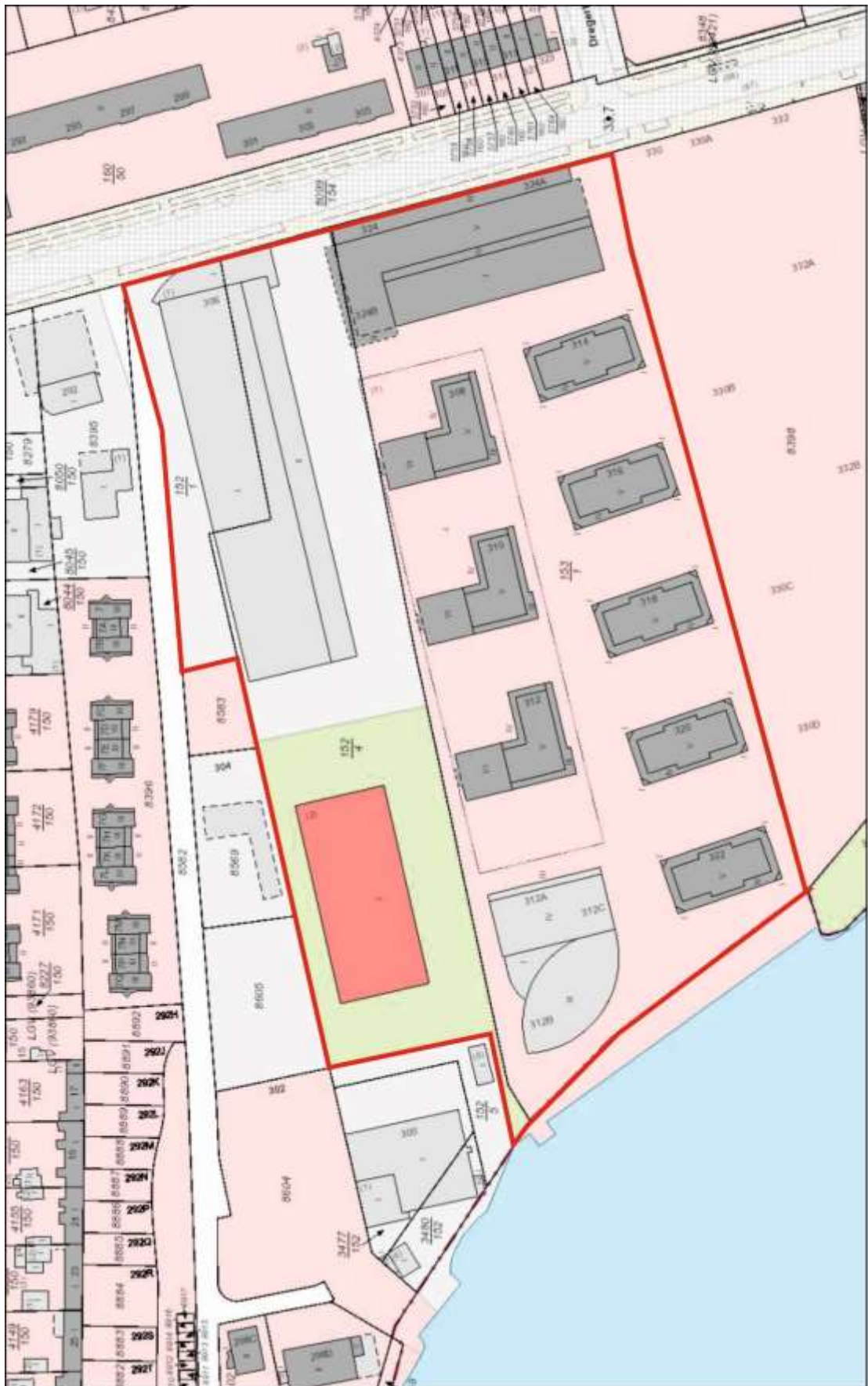
ETW-Nr. 418 auf dem Grundstück Wendenschloßstraße 312A u.a. in 12557 Berlin-Köpenick



Aufteilungsplan 2.OG (Ausschnitt) mit ETW-Nr. 418 im uferseitigen „Dahme-Gebäude“



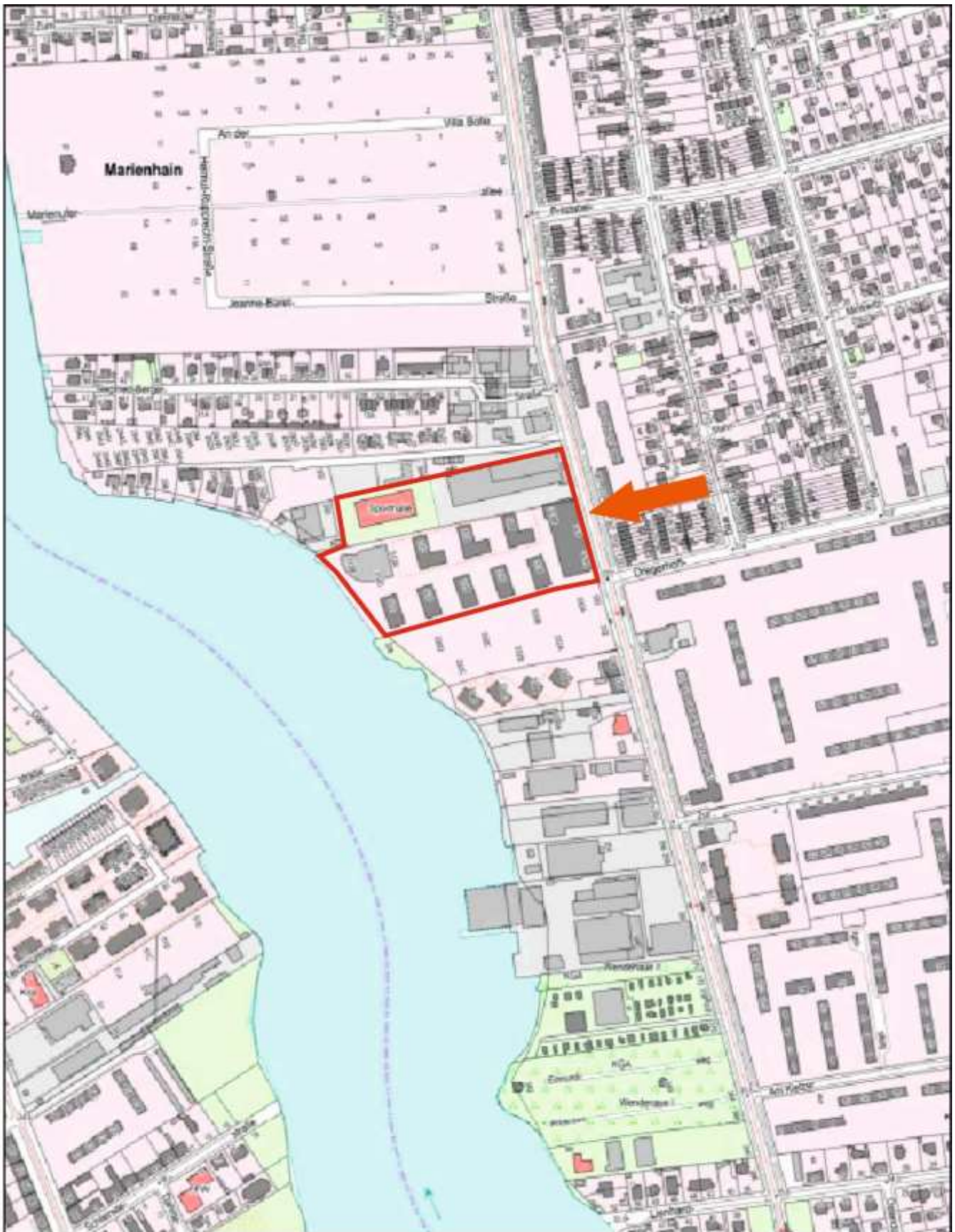
ETW-Nr. 418 auf dem Grundstück Wendenschloßstraße 312A u.a. in 12557 Berlin-Köpenick



Flurkarte (fis broker)



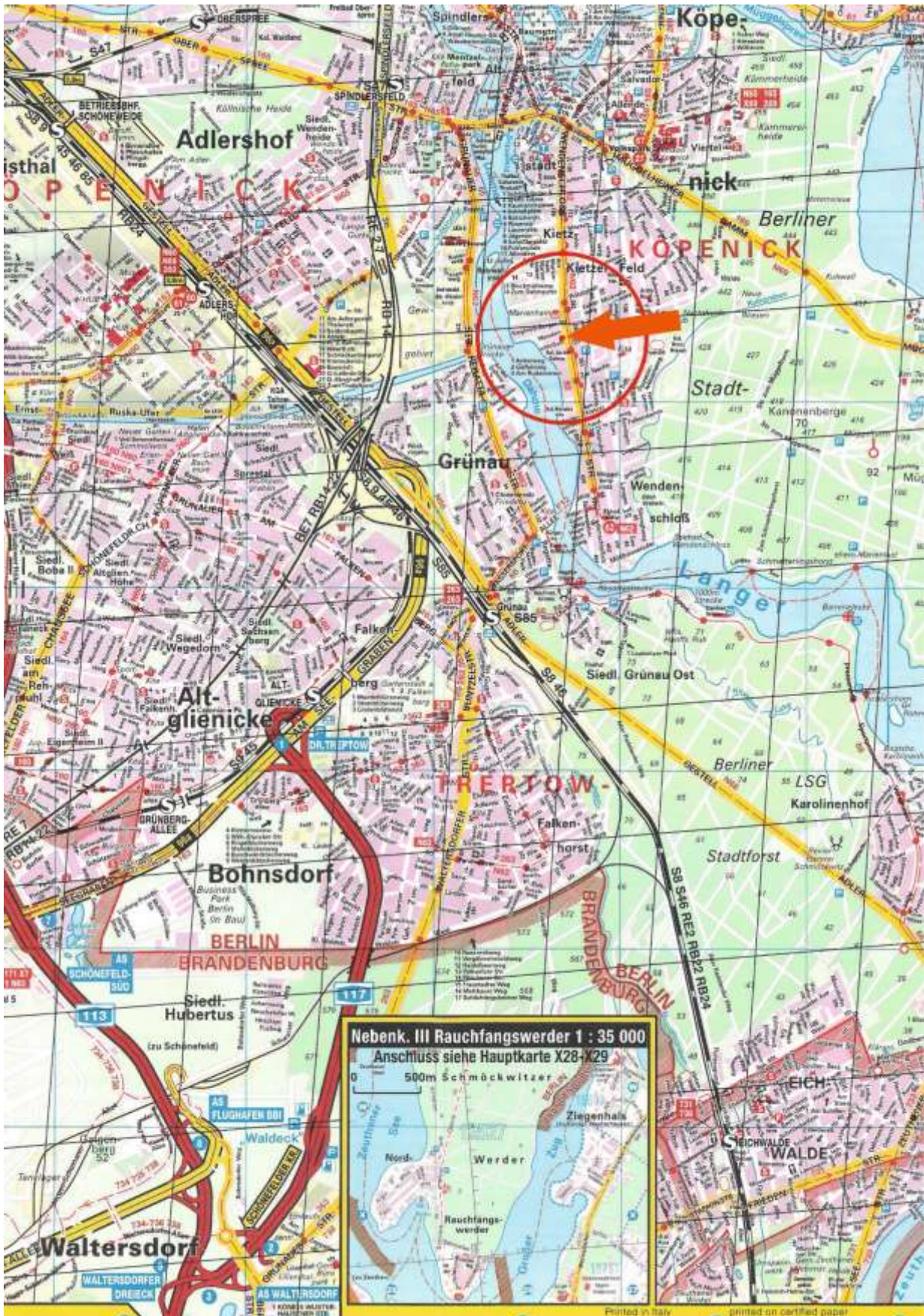
ETW-Nr. 418 auf dem Grundstück Wendenschloßstraße 312A u.a. in 12557 Berlin-Köpenick



Lageplan (fis broker)



ETW-Nr. 418 auf dem Grundstück Wendenschloßstraße 312A u.a. in 12557 Berlin-Köpenick



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern