



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

Dipl.-Ing. (TH)

Clarissa Gostomzyk

Reiherbeize 47
14169 Berlin

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

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

GUTACHTEN

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

- 2.600/10.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück Edisonstr. 10 in 12459 Berlin (Gemarkung Köpenick, Flur 480, Flurstück 424), verbunden mit
- dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 9 (Remise) und den Sondernutzungsrechten an Kellern Nr. 9 und der Grundstücksfläche SN1



Auftraggeber: Amtsgericht Köpenick
Geschäftszeichen: **70 K 34/25**

Der Verkehrswert wurde zum
Wertermittlungstichtag 15.09.2025 ermittelt mit rd. 180.000 €.

Gutachtenumfang: 54 Seiten inkl. Anlagen
Ausfertigungen: 1 x gedruckt, zzgl. anonymisierte PDF-Version
Ablage Sachverständigenbüro: digital

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsobjekt:	12459 Berlin, Edisonstr. 10 Teileigentum Nr. 9 (Remise), mit Sondernutzungsrechten an Kellerräumen mit Nr. 9 und an Hoffflächenanteil (SN1)
Wertermittlungstichtag (WST):	15.09.2025
Qualitätstichtag (QST):	15.09.2025
Besichtigungstermin:	15.09.2025

Grund und Boden

Grundstücksgröße:	797 m ² Bauland
Bodenrichtwert:	900 €/m ² W GFZ 1,5 (zum Stichtag 01.01.2025)
Zustand und Entwicklung nach § 3 ImmoWertV:	baureifes Land
Erschließungszustand:	ortsüblich erschlossen, beitragsfrei
Planungsrecht:	lt. Flächennutzungsplan (FNP) Wohnbaufläche W2 mit GFZ bis 1,5; Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB
Art / Maß wertrelevante Nutzung:	Wohnbauland (GFZ Bestand rd. 1,2)
Miteigentumsanteile (MEA):	2.600/10.000stel

Eckdaten zur Bebauung

Nutzung / Baujahr:	Wohn- und Geschäftshaus (Baujahr nicht bekannt/Altbau), Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum 2008
Modernisierungszustand:	Vorderhaus modernisiert, Remise (= Teileigentum Nr. 9) nicht modernisiert
Bauzustand:	Gemeinschaftseigentum: normal; Teileigentum Nr. 9: stark schadhafter, desolater Bauzustand mit hohem Instandsetzungsbedarf
Teileigentum Nr. 9:	Gewerberäume in an das Vorderhaus angebaute Remise, tlw. unterkellert, tlw. mit Dachboden; ggf. keine Heizung vorhanden
Verfügbarkeit:	keine Miet-/Pachtverhältnisse bekannt
Nutzfläche:	im EG 141 m ² , zzgl. Kellerfläche und Dachboden Fläche Sondernutzungsrecht SN1: ca. 200 - 210 m ²
Bruttogrundfläche Remise (BGF):	282 m ²

Verkehrswert

Vergleichswert:	176.391 €
Bodenwert Miteigentumsanteil:	151.063 €
Verkehrswert:	180.000 €

Rechte/Belastungen: keine wertrelevanten

Sonstiges: keine Innenbesichtigung erfolgt, Nutzung unklar, dem äußeren Eindruck nach im derzeitigen Zustand nicht nutzbar

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse.....	2
2. Auftrag	5
2.1. Auftrag / Zweck der Wertermittlung.....	5
2.2. Ortstermin	5
2.3. Unterlagen und Erkundigungen	5
2.4. Grundlagen der Gutachtenerstellung	6
2.5. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	6
3. Grundstücksmerkmale I - Rechtliche Gegebenheiten	7
3.1. Grundbuch	7
3.2. Teilungserklärung (TE).....	7
3.3. Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten	10
3.4. Baulasten	11
3.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / sonstige Mitbenutzungsrechte	11
3.6. Erschließungsbeitrag	11
3.7. Denkmalschutz.....	11
3.8. Naturschutz / Wasserschutzzone	12
3.9. Privatrechtliche Regelungen Teileigentum Nr. 9.....	12
4. Grundstücksmerkmale II - Lage.....	12
4.1. Großräumliche Lage	12
4.2. Wirtschaftliche Lage / Immobilienwirtschaft	12
4.3. Demografie und Kennzahlen.....	13
4.4. Grundstückslage / Teileigentumslage	13
5. Grundstücksmerkmale III - Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks.....	14
5.1. Äußere und innere Erschließung	14
5.2. Technische Erschließung / Leitungen	14
5.3. Größe / Form / Ausrichtung.....	15
5.4. Gelände- und Bodeneigenschaften.....	15
5.5. Altlasten	15
5.6. Lärmimmissionen	15
5.7. Bebauung.....	16
5.7.1. Baujahr, Art und Nutzung der Bebauung	16
5.7.2. Beschreibung des Gebäudes (Remise).....	17
5.7.3. Modernisierungen und Instandhaltungen.....	17
5.7.4. Bauzustand	18
5.8. Außenanlagen.....	18
5.9. Flächenermittlung.....	19
5.10. Umlagefähige Betriebskosten / Hausgeld	20
6. Perspektive / Verwertbarkeit	20
7. Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	21

7.1.	Grundlagen zur Wertermittlung	21
7.2.	Auswahl der Wertermittlungsverfahren	21
7.3.	Ermittlung des Vergleichswertes	22
7.3.1.	Allgemeines zum direkten Vergleichswertverfahren	22
7.3.2.	Auswertungen des Gutachterausschusses zu Teileigentum	22
7.3.3.	Kaufpreisrecherche 1 / Überprüfung der Eignung der Daten.....	22
7.3.4.	Kaufpreisrecherche 2 / Überprüfung der Eignung der Daten.....	23
7.3.5.	Nicht vergleichbare Kaufpreise (KP).....	24
7.3.6.	Zum Vergleich herangezogene Datensatz.....	24
7.3.7.	Vorläufiger Vergleichswert.....	25
7.3.8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
7.3.8.1.	Besondere Ertragsverhältnisse	26
7.3.8.2.	Baumängel/-schäden	26
7.3.8.3.	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	27
7.3.9.	Vergleichswert	27
7.4.	Bodenwert des Miteigentumsanteils	28
7.4.1.	Qualitätsbestimmung	28
7.4.2.	Ermittlung des Bodenwertes	28
7.4.3.	Bodenwert aus Bodenrichtwert	29
7.5.	Verkehrswert und Wertrelationen.....	30
8.	Ergebnis.....	31
9.	Ergänzende Angaben	31
	Sonstige Fragen des Gerichts.....	31
10.	Anlagen.....	32
10.1.	Übersichtskarte	32
10.2.	Flurkarte	33
10.3.	Lageplan zu Teilungserklärung	34
10.4.	Grundrisse KG und EG	35
10.5.	Auszug Teilungserklärung UR Nr. F 1195/2008 vom 16.08.2008 (anonymisiert).....	37
10.6.	Fotodokumentation Ortstermin - Außenansichten	51
10.7.	Lose Anlage 1 - Fotodokumentation Innenansichten.....	53
10.8.	Lose Anlage 2 – Personenangaben.....	54

2. Auftrag

2.1. Auftrag / Zweck der Wertermittlung

Auf der Grundlage der Beauftragung vom 13.08.2025 durch das Amtsgericht Köpenick, Mandrelaplatz 6 in 12555 Berlin (nachfolgend Auftraggeber) wird ein Verkehrswertgutachten¹ über das Grundstück 12459 Berlin-Oberschöneweide, Edisonstr. 10 erstattet.

Das Gutachten dient der Wertfeststellung im Rahmen der Zwangsversteigerung.

2.2. Ortstermin

Es erfolgten am 15.09.2025 (inkl. Erstellung der Fotodokumentation)

- eine Außenbesichtigung des Vorderhauses des Wohn- und Geschäftshauses zzgl. Innenbesichtigung von Treppenhaus und Keller
- eine Außenbesichtigung der Remise
- eine Besichtigung der Außenanlagen (nur zugänglicher Hofbereich, die Fassaden des Teileigentums Nr. 9 konnten nicht vollständig besichtigt werden).

Anwesend waren: Dipl.-Ing. Clarissa Gostomzyk, Sachverständige
 Vertreter der Hausverwaltung (vgl. 10.8 Lose Anlage: Personenangaben)
 Hausmeister (vgl. 10.8 Lose Anlage: Personenangaben)

Der/die Eigentümer/-in der Remise war trotz schriftlicher Einladung zum Ortstermin nicht anwesend. Eine Innenbesichtigung der Remise und der Kellerräume Nr. 9 sowie eine Besichtigung der eingezäunten Hoffläche mit Sondernutzungsrecht (SN1) ist somit nicht erfolgt.

2.3. Unterlagen und Erkundigungen

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen übergeben:

- Grundbuchauszug (Abdruck vom 13.08.2025)

Von der WEG-Verwaltung übermittelt wurden

- aktuelle WEG-Protokolle, Hausgeldabrechnung, Wirtschaftsplan, Energieausweis vom 28.04.2014.

Im Rahmen der Erstellung eines Vorgutachtens zur Immobilie erfolgte bereits am 28.11.2022 eine persönliche Einsichtnahme in die Grundbuchakte sowie die Beschaffung von Auskünften und Unterlagen der WEG-Verwaltung. Somit lagen bereits vor:

- Grundrisse, Ansichten, Schnitte (Pläne zum Antrag auf Abgeschlossenheit, Planstand vom 26.08.2008)
- Teilungserklärung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Treptow-Köpenick (schriftlich, vom 07.11.2022)
- Auskunft des Stadtplanungsamtes Treptow-Köpenick (schriftlich, 02.12.2022)
- Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpenick (schriftlich, 01.11.2022).

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

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

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

2.4. Grundlagen der Gutachtenerstellung

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

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

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

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

2.5. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

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

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

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

² Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

3. Grundstücksmerkmale I - Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuch

Im Teileigentumsgrundbuch von Berlin-Köpenick, geführt beim Amtsgericht Köpenick, Blatt Nr. 33115N ist das Grundstück im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nr. 1 eingetragen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Flurstückgröße
Köpenick	480	424	Gebäude- und Freifläche Edisonstr. 10	797 m ²

2.600/10.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 9 (Remise) lt. Aufteilungsplan.

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

Sondernutzungsrechte sind vereinbart, hier: Sondernutzungsrecht an Kellern Nr. 9 und an der Grundstücksfläche A, B, C, D, F, G, H (SN1).

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 16.10.2008 (UR-Nr. F 1195/2008, Notar Jann Fiedler in Berlin).

Abteilung I (Eigentümer):

Namen siehe 10.8 Lose Anlage: Personenangaben

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wandbefestigungen für Straßenbahn-Fahrleitungen gem. § 4 SachenR-DV) für die Berliner Verkehrsbetriebe, Anstalt des öffentlichen Rechts, Berlin. Gem. Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 15.05.2007 (III E 31/A042-6, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen in Berlin) eingetragen am 02.07.2007.

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, Eintrag vom 26.06.2025.

Abteilung III (Grundpfandrechte): Ggf. vorhandene Eintragungen bleiben unberücksichtigt.

3.2. Teilungserklärung (TE)

Gemäß der Teilungserklärung vom 16.08.2008 (UR-Nr. 1195/2008 des Notars Jann Fiedler, Berlin), sind insgesamt 6 Wohneigentume sowie 3 Teileigentume vorhanden. Nachfolgend werden die für die Bewertung des Teileigentums Nr. 9 relevanten Inhalte der Teilungserklärung auszugsweise und auf die das Teileigentum betreffenden Textpassagen beschränkt wiedergegeben. Aufgrund der Besonderheit der getrennten Gebäudeteile (Vorderhaus und Remise) wird hier nach Rücksprache mit dem Auftraggeber zur Darstellung im Gutachten explizit auch auf den sonstigen Inhalt der Teilungserklärung verwiesen (siehe auch anonymisierte Anlage 10.5 Seite 37 ff.).

Für die mit Nr. 9 bezeichnete Remise sind unter § 2 (Teilung des Objektes) vermerkt

- ein Miteigentumsanteil von 2.600/10.000stel, verbunden mit
- dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Teileigentumseinheit (Remise), gelegen in einem gesonderten Gebäude mit einer Größe von 217 qm
- das Sondernutzungsrecht an den beiden Kellerräumen, die in dem der Urkunde als Anlage 2 beigefügten Grundriss des Kellergeschosses mit Nr. 9 bezeichnet sind
- das Sondernutzungsrecht an der Fläche, die in Anlage 1 zur Urkunde mit den Buchstaben A, B, C, D, F, G, H und zusätzlich mit SN1 bezeichnet ist. Die Fläche hat eine Größe von 204 m².

Entsprechend

- § 2 TE (2) gehören zum Sondereigentum die Leitungen für Wasser, Abwasser, und Heizungen vom bzw. bis zum Anschluss an die gemeinsamen Steig- bzw. Fallleitungen.
- § 2 TE (3) sind die zu Sondereigentum erklärten Gebäudeteile, soweit sie nicht sondereigentumsfähig sind, den jeweils zugehörigen Sondereigentumseinheiten zur Sondernutzung zugewiesen und hinsichtlich der Instandhaltungskosten und etwaiger Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln. Das gilt nicht für die Außenseiten der äußeren Fenster, für die tragenden Teile des Gebäudes sowie die Außenseiten und etwaigen Geländer der Balkone. Deren Instandhaltung obliegt der Gemeinschaft.
- § 2 (4) TE entscheidet – soweit bei den dem Sondereigentum oder der Sondernutzung zugewiesenen Gebäudeteilen die äußere Gestaltung des Gebäudes betroffen ist – über die Notwendigkeit und Art der Instandhaltung die Eigentümergeinschaft nach den für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geltenden Regeln.
- § 4 TE bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den §§ 10 – 29 WEG und den Vorschriften des BGB über die Gemeinschaft, weitere Bestimmungen über die Art und Weise der Nutzung des Sondereigentums und die Mitbenutzung des Gemeinschaftseigentums sind in der Hausordnung festzulegen. Änderungen der Hausordnung kann die Gemeinschaft mit 2/3tel-Mehrheit beschließen.
- § 5 (1) b) TE bedarf die Umnutzung einer Teileigentumseinheit in eine Wohnung nicht der Zustimmung der Eigentümergeinschaft, der jeweilige Eigentümer der Teileigentumseinheit kann eine diesbezügliche Änderung der Teilungserklärung mit Wirkung für die anderen Eigentümer alleine abgeben.
- § 7 (2) TE bedarf die Veräußerung einer Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheit nicht der Zustimmung des Verwalters oder der Eigentümergeinschaft
- § 8 (1) TE obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums der Eigentümergeinschaft, wobei jeder Eigentümer sein Sondereigentum so instand zu halten hat, wie dies im Interesse der Gemeinschaft erforderlich ist, und zu gewährleisten, dass keinem anderen Wohnungseigentümer oder Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst
- § 8 (4) TE obliegt die Instandhaltung der Teile des Gemeinschaftseigentums, an denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten
- § 9 (7) TE können die in der TE festgelegten Verteilungsschlüssel von der Eigentümergeinschaft mit 2/3tel-Mehrheit geändert werden
- § 9 a TE „sind das Vorderhaus und die Remise zwei baulich getrennte Gebäude. Abweichend von den in der TE vorstehenden Regelungen wird vereinbart, dass die jew. Miteigentümer des Vorderhausgebäudes und der jew. Eigentümer der Teileigentumseinheit Remise für sämtliche Instandsetzungen und Reparaturen an diesen Gebäudeteilen jeweils alleine zuständig sind und alle damit verbundenen Kosten alleine zu tragen habe. Die Kosten für die Außenanlagen, sofern sie nicht einer Einheit als SNR zugewiesen wurde, und gemeinschaftlich genutzte Teile des Grundstücks tragen sämtliche Wohnungseigentümer gemeinsam entsprechend ihrer Miteigentumsanteile. Dies bezieht sich auch auf alle Erschließungskosten für Medien wie z.B. Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Telefon usw., sofern die Medien gemeinsam genutzt werden. Aufgrund der vorstehend vereinbarten Kostenteilung werden die Instandhaltungsrücklagen für die beiden Gebäude auf getrennten Konten verwahrt und die Beschlussfassung über die Verwendung dieser Instandhaltungsrücklage obliegt jeweils nur dem Eigentümer bzw. den Eigentümern der betreffenden Gebäudeteile alleine.“



Abb. 2 Überschlägige Ermittlung der Größe der Hoffläche anhand ALK:

Grün markierte Fläche: rd. 210 m²

3.3. Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten

Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Amtsblatt Berlin S. 31) und lt. aktueller Arbeitskarte³ befindet sich das Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche W2 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5 dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplanes. Es besteht auch kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan.⁴ Die planungsrechtliche Grundlage bildet demnach § 34 BauGB, d.h. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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

Die zu betrachtende nähere Umgebung ist entlang der Wilhelminenhof- und Edisonstraße durch drei- bis viergeschossige Vorderhäuser (Wohn- und Geschäftshäuser) mit Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen geprägt. Die Hofbebauungen weisen Seitenflügel und Remisenstrukturen auf. Vereinzelt sind zweigeschossige Hinterhäuser zu finden (typische GFZ⁵ ca. 1,0 bis 1,2).

Das Bewertungsgrundstück selbst ist mit einem 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus als Vorderhaus (3. OG = Dachgeschoss als Vollgeschoss) zzgl. 1- bis 2-geschossiger Remise (Gebäudestellung als Seitenflügel) bebaut. Das Vorderhaus wird ab 1. OG bis DG zu Wohnzwecken und im EG zu Gewerbebezwecken genutzt. Die tatsächlich vorhandene Nutzungsart stimmt mit der zulässigen überein.

Im Rahmen der Vorbegutachtung wurde im Jahr 2022 folgende schriftliche Auskunft des Stadtplanungsamtes Treptow-Köpenick zu Umnutzungspotentialen für die Remise eingeholt:

„Für das in Rede stehende Grundstück ist die Umnutzung der bestehenden Remisen bis zur hinteren Gebäudekante der bestehenden Nachbarbebauung auf dem Grundstück Edisonstraße 9

³ Geoportal Berlin / [Flächennutzungsplan, aktuelle Arbeitskarte], Einsichtnahme am 14.10.2025

⁴ Geoportal Berlin / [Bebauungsplanverfahren in Berlin], Einsichtnahme am 14.10.2025

⁵ Geoportal Berlin / [Karte zur städtebaulichen Dichte (GFZ) 2019], Einsichtnahme am 14.10.2025

(ca. 36,7 m Bautiefe) zur Hauptnutzung (bspw. Wohnnutzung oder nicht störende Gewerbeeinheiten) möglich. Auch der Abriss und die Neuerrichtung einer grenzständigen Remise entlang der Grundstücksgrenze zur Edisonstraße 9 ist vorstellbar. Bei Neubau ist die Gebäudehöhe des zweigeschossigen Hinterhauses auf dem Grundstück Edisonstraße 9 maßstabsgebend und darf nicht überschritten werden. Voraussetzung für die Umnutzung und den Neubau ist der Nachweis gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse sowie die Wahrung des Gebotes der Rücksichtnahme und die Einhaltung bauordnungsrechtliche Belange.“

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

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - Oberschöneweide - vom 20.07.2004, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 60. Jahrgang, Nr. 49 vom 22.12.2004.

Das Grundstück befindet sich weiterhin im Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB („Milieuschutzverordnung“) für das Gebiet „Oberschöneweide“ im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin (GVBl. vom 25.02.2023). Bauvorhaben dürfen den beschlossenen Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnungen des Bezirkes Treptow-Köpenick nicht entgegenstehen.⁶

Bauordnungsrecht

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

3.4. Baulasten

Laut der vorliegenden schriftlichen Baulastenauskunft des Bezirksamtes Treptow-Köpenick vom 07.11.2022 sind für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Baulasten eingetragen. Es liegen auch keine Hinweise auf bauliche Veränderungen seit 2022 und wertrelevante Baulasten vor. Nachfolgend wird für diese Wertermittlung ein baulastenfreier Zustand angenommen.

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

Entsprechende Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs liegen nicht vor. Im Ergebnis des Orts-termins und bei vorliegender Nutzung liegen keine Hinweise auf noch zu sichernde Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vor.

3.6. Erschließungsbeitrag

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

3.7. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes liegen für das Gebäude, die Außenanlagen oder die sonstigen Anlagen des zu bewertenden Grundstücks nicht vor.⁷

⁶ Geoportal Berlin / [Karte zu Erhaltungsgebieten], Einsichtnahme am 14.10.2025

⁷ Geoportal Berlin / [Denkmalkarte], Einsichtnahme am 14.10.2025

3.8. Naturschutz / Wasserschutzzone

Das o.g. Grundstück befindet sich nicht in einem FFH,⁸ Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Vogelschutzgebiet und nicht in einem Überschwemmungsgebiet.⁹

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Wasserschutzbereiches für die Wasserwerke Wuhlheide und Kausldorf (Wasserschutzbereichsverordnung Wuhlheide/Kausldorf vom 11.10.1999).¹⁰ Im Rahmen der Wertermittlung wird dies jedoch nicht separat berücksichtigt, da es sich hierbei nicht um ein individuelles Merkmal des Bewertungsobjektes handelt, sondern überwiegend allgemein für den Ortsteil Oberschöneweide zutreffend ist. Der Befund ist demnach im Bodenrichtwert berücksichtigt.

3.9. Privatrechtliche Regelungen Teileigentum Nr. 9

Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt. Ein Nutzer war zum WST nicht anzutreffen.

4. Grundstücksmerkmale II - Lage

4.1. Großräumliche Lage

Oberschöneweide liegt im südöstlichen Bereich von Berlin im Bezirk Treptow-Köpenick und wird gekennzeichnet durch Wohnbebauung (Miethäuser) und Bürogebäude sowie durch gewerbliche Flächen (Industriegelände) entlang der Spree. Zu DDR-Zeiten war Oberschöneweide einer der wichtigsten Industriestandorte Berlins, heute befinden sich die ehemaligen, teilweise denkmalgeschützten Industrieareale in der Umstrukturierung. Der Naherholung dienen Wassersportanlagen entlang der Spree und Wald- und Naherholungsflächen in der Nähe (Wuhlheide).

Die Verkehrserschließung ist als normal zu bezeichnen, sowohl bezüglich des öffentlichen Nahverkehrs als auch hinsichtlich des Anschlusses an die Bundesautobahnen.

Die Nahversorgung ist in diesem Bereich in bis zu 1 km Entfernung vorhanden, an der Wilhelminenhofstraße findet sich eine ausgewogene Branchenstruktur mit überwiegend kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Naherholungsmöglichkeiten sind in ca. 700 m Entfernung im Freizeit- und Erholungspark Wuhlheide gelegen. Die Entfernungen (Luftlinie) zur City-Ost (Alexanderplatz) liegen bei ca. 10 km und zur City-West (Bahnhof Zoologischer Garten) bei ca. 13 km. Laut Lagekategorisierung zum Berliner Mietspiegel 2024 liegt eine einfache Wohnlage vor (rückwärtig angrenzend mittlere Wohnlage). Der Gesamtindex Soziale Ungleichheit 2023 weist im Planungsraum 09200511 einen mittleren Status bei stabiler Dynamik aus.

4.2. Wirtschaftliche Lage / Immobilienwirtschaft

In Berlin kann für 2025 mit einem BIP-Zuwachs von insgesamt knapp 1% gerechnet werden. Damit tritt die Berliner Konjunktur im laufenden Jahr auf der Stelle, mit einem stärkeren Wirtschaftswachstums aufgrund steigender Investitionen kann erst in den kommenden Jahren gerechnet werden. Dabei tragen vorrangig die Dienstleistungsunternehmen zum Wachstum bei.

Im Bauhauptgewerbe stabilisierte sich die Auftragslage zuletzt. Vor allem im Wohnungsbau meldet das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg nach zweijährigem Rückgang mit +78,2 % wieder

⁸ FFH = Flora-Fauna-Habitat

⁹ Geoportal Berlin / [Schutzgebiete nach Naturschutzrecht], Einsichtnahme am 14.10.2025

¹⁰ Geoportal Berlin / [Wasserschutzbereiche], Einsichtnahme am 14.10.2025

steigende Auftragseingänge, während der gewerbliche Hochbau noch eine zurückhaltende Entwicklung zeigt (+14,8 %). Der öffentliche Bau verzeichnet mit einem Zuwachs von 38,9 % ebenfalls ein deutliches Plus.

Bei den Fertigstellungszahlen kündigte sich im Zeitraum Januar bis Mai 2025 mit einem Zuwachs von 27 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine Trendwende an.

Gemäß der aktuellen Erhebung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg gingen die Umsätze im Berliner Bauhauptgewerbe in 05/2025 ggü. dem Vorjahreszeitraum zwar noch um knapp 5 % zurück. Im gleichen Zeitraum stieg allerdings die Anzahl an Bauunternehmen in der Stadt (+ rd. 21 %) sowie die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden. Im Vergleich zum Vorjahreswert stieg auch die Zahl der Beschäftigten um 9,3 %. Insgesamt wird im Baugewerbe daher zum WST eine Belebung des Gesamtmarktes bei festgestellt.^{11, 12}

Bezüglich des Handels mit Immobilien verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt im 1. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutliche Umsatzsteigerungen (+ 28 % Kauffälle). Der Geldumsatz stieg dabei in den Marktsegmenten der Unbebauten Grundstücke (+ 13 %) und des Wohnungs- und Teileigentums (+ 32 %) deutlich an, wohingegen bei den bebauten Grundstücken in den Marktsegmenten der Mietwohn- bzw. der Wohn- und Geschäftshäuser bei gestiegener Kauffallzahl weniger Geldumsatz erfolgte.

Bei den Unbebauten Grundstücken erfolgten die meisten Kauffälle im Marktsegment des individuellen Wohnungsbaus. Die mittleren Kaufpreise fielen beim Bauland für Indiv. Wohnungsbau (- 5 %) sowie bei bebauten Ein- und Zweifamilienhäusern (- 1 %) und stiegen bei Wohn- und Geschäftshäusern (+ 5 %), Mietwohnhäusern (+ 10 %) und bei Eigentumswohnungen (+ 5 %).¹³

4.3. Demografie und Kennzahlen

Die Bevölkerung Berlins soll entsprechend der aktuellen Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Pressemitteilung vom 04.09.2022) von 2021 bis zum Jahr 2040 um 4,9 % ansteigen (mittlere Prognosevariante). Im Jahr 2024 wuchs die Einwohnerzahl Berlins allerdings nur um rd. 1.000 Personen bzw. um rd. 0,03 %. Das demografische Wachstum wird dabei vor allem von Zuzüglern aus dem Ausland getragen. Insgesamt hat sich als Folge aus den Wachstumsjahren und der demografischen Entwicklung sowie Flüchtlingsbewegungen der Bedarf an Wohnraum in Berlin erhöht. Der Bezirk Treptow-Köpenick folgt der Gesamtentwicklung Berlins bezüglich der Wohnungsnachfrage.

Kennzahlen	Berlin gesamt	Treptow-Köpenick
Einwohner (31.12.2024)	3.879.145	297.236
Einwohnerdichte pro ha (2024)	44	18
Bevölkerungsprognose 2021-2040	+ 5,0 %	+ 9,0 %
Arbeitslosenquote (September 2025) ¹⁴	10,3 %	8,8 %
Personen mit Migrationshintergrund (2023)	39,7 %	24,1%
Kaufkraft je Haushalt je Monat ¹⁵	4.021 €	3.546 € (PLZ 12459)
durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (2023)	38,3 m ²	38,5 m ²

Tab. 1 Kennzahlen zum Bezirk

¹¹ IBB Berlin / [Berliner Konjunktur], August 2025

¹² Statistik Berlin-Brandenburg / [Statistischer Bericht E II 1 / E III 1 – m 05/25]

¹³ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin / [Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2025], Veröffentlichung vom 17.07.2025 zu Umsatzzahlen

¹⁴ www.statistik.arbeitsagentur.de, Datenabruf 15.10.2025

¹⁵ Berlin Hyp und CBRE / [Wohnmarktreport Berlin 2025], IBB / [Wohnungsmarktbericht 2024]

Treptow-Köpenick ist der am dünnsten besiedelte Bezirk Berlins. Er ist bezüglich der Arbeitslosenquote und des Anteils an Bürgern mit Migrationshintergrund unterdurchschnittlich. Im Ortsteil Oberschöneweide (PLZ-Bereich 12459) liegt die monatliche Kaufkraft innerhalb Berlins unterdurchschnittlich (Bezirk Treptow-Köpenick gesamt mit 4.218 € überdurchschnittlich).

4.4. Grundstückslage / Teileigentumslage

Der Ortsteil weist im näheren Bereich um das Bewertungsgrundstück herum eine geschlossene Bauweise mit

- nördlich und südlich angrenzend vergleichbaren 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern
- westlich angrenzend auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls 3- bis 4-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise
- östlich angrenzend ein unbebautes Grundstück, sonst im Blockinneren 1- bis 2-geschossige Bebauung

diverser Baujahre (überwiegend Altbauten) auf. Das Bewertungsgrundstück grenzt als Frontgrundstück östlich an die Edisonstraße an. Der Hauszugang erfolgt von der Straße aus (siehe Abb. 4). Das Teileigentum 9, gelegen im Hinterhof, steht als Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze. Die per Sondernutzungsrecht SN1 zu nutzende Freifläche grenzt an 1-geschossig bebaute oder unbebaute Hofflächen an.

5. Grundstücksmerkmale III - Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

5.1. Äußere und innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt durch die voll ausgebaute, asphaltierte Edisonstraße (Gehwege beidseitig vorhanden). Die Edisonstraße stellt sich als in zwei Richtungen befahrbare Durchfahrtsstraße mit erhöhtem Verkehr durch Kraftfahrzeuge dar.¹⁶ Mittig entlang der Edisonstraße verläuft eine Straßenbahnstrecke im Vorrangnetz (mit Nachtangebot).

5.2. Technische Erschließung / Leitungen

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

Es erfolgt die Annahme, dass neben den Hausanschlussleitungen selbst keine nicht dem eigenen Hausanschluss dienenden versorgungstechnischen Anlagen vorhanden sind. Da kein Leitungsbestandsplan vorlag, geht das evtl. Vorhandensein von weiteren Leitungen und Kabeln etc., die Dritten gehören, einschließlich ggf. noch zu vereinbarender Mitbenutzungsrechte, nicht in diese Bewertung ein.

Das Teileigentum Nr. 9 ist lt. Aussage des Hausmeisters am Ortstermin nicht an die Gasversorgung des Vorderhauses angeschlossen. Es gibt einen Kaltwasser- und einen Stromanschluss (Stromzähler im KG des Vorderhauses gelegen, zum Ortstermin verplombt).

¹⁶ Geoportal Berlin / [Verkehrsmengen DTVw 2023], Einsichtnahme am 14.10.2025

5.3. Größe / Form / Ausrichtung

Das Bewertungsgrundstück als Frontgrundstück ist bei einer Größe von 797 m² unregelmäßig geschnitten. Bei einer Grundstückstiefe von bis zu 58 m (von der Edisonstraße aus nach Osten gemessen) und einer Breite von 10 m bis zu 16 m ist das Grundstück als schmal zu bezeichnen. Die Straßenfront weist nach Westen. Der Zuschnitt kann dem anliegenden Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte entnommen werden (siehe Abb. 4 Seite 33).

5.4. Gelände- und Bodeneigenschaften

Ein grundstücksbezogenes Baugrundgutachten lag nicht vor. Nach der Baugrundkarte¹⁷ von Berlin ist tragfähiger Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von 0-2 m vorhanden.

Die Karte der Bodenarten¹⁸ weist im Bereich des Bewertungsgrundstücks in Ober-/Unterboden Mittelsand, Feinsand und mittel lehmigen Sand mit eckig-kantigen Steinen im Untergrund aus.

Die geologische Karte M 1:10.000¹⁹ zeigt hier einen Bereich mit sog. „Talsand“. Der Flurabstand des Grundwassers²⁰ liegt im Bereich des Bewertungsobjektes bei 2,5 – 4 m. Die Grundstücksoberfläche ist weitestgehend eben.

5.5. Altlasten

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise auf Altlasten festgestellt werden. Eine Untersuchung des Bodens auf Tragfähigkeit, hydrologische Verhältnisse und Altlasten wie auch eine Altlastenuntersuchung des Gebäudes gehört nicht zum Auftrag an die Sachverständige. Eine genaue Auskunft kann diesbezüglich nur ein spezielles Gutachten eines Sachverständigen für Altlasten geben. Gemäß der eingeholten schriftlichen Auskunft zu Altlasten vom 01.11.2022 liegt das Grundstück betreffend kein Eintrag im Berliner Bodenbelastungskataster vor.

5.6. Lärmimmissionen

Das Bewertungsgrundstück weist gemäß der Strategischen Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2022 straßenseitig eine stark erhöhte Lärmbelastung auf (> 70 dB(A)). Zum Ortstermin war im Hofbereich, wo die Remise gelegen ist, aufgrund der Abschirmung durch das Vorderhaus kein stark erhöhter Verkehrslärm vernehmbar.²¹

¹⁷ Geoportal Berlin / [Baugrundkarte], Einsichtnahme am 15.10.2025

¹⁸ Geoportal Berlin / [Bodenarten 2020], Einsichtnahme am 15.10.2025

¹⁹ Geoportal Berlin / [Geologische Karte 1:10.000], veröffentlicht am 01.01.1990, Einsichtnahme am 15.10.2025

²⁰ Geoportal Berlin / [Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert (Umweltatlas)]

²¹ Geoportal Berlin / [Strategische Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2022], Einsichtnahme am 15.10.2025

5.7. Bebauung

5.7.1. Baujahr, Art und Nutzung der Bebauung

Das voll unterkellerte Wohn- und Geschäftshaus mit Remise wurde vor 1949 errichtet (bzgl. Geschosshöhen in EG, 1. OG und 2. OG Gründerzeitaltbau, genaues Baujahr unbekannt, lt. Energieausweis Baujahr 1910).

Vorderhaus

Das Vorderhaus wurde nach 2008 umfänglich saniert und modernisiert (inkl. Vollwärmeschutz, Strangsanierung, Erneuerung von Fenstern, Bädern, Fliesenbelägen, Heizungsanlage u.ä.). Das Dachgeschoss wurde zu Wohnzwecken ausgebaut (Nutzung Vorderhaus: 2 Ladeneinheiten im EG, 6 Wohnungen in 1. OG, 2. OG und DG). Im Keller befinden sich Mieterkeller sowie Hausanschluss-, Technik- und Abstellräume.

Beim Vorderhaus handelt es sich somit um einen typischen, modernisierten Gründerzeit-Massivbau (Mauerwerksbau) mit Holzbalkendecken ab EG, Dach als Holzkonstruktion mit Ziegel- und Pappeindeckung (Entwässerung über Rinnen und Fallrohre). Im Keller befindet sich eine Gaszentralheizung (Brenner lt. Energieausweis Baujahr 2010, Warmwasserspeicher 2020 erneuert). Der Bauzustand wird als normal eingeschätzt, bei regelmäßiger Instandhaltung.

Lt. den letzten Eigentümerversammlungsprotokollen vom 07.11.2023 und 18.06.2024 sind aktuell keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen geplant.

- Beschluss 2023: Erneuerung des Abgassystems an der Zentralheizung nach Mängelmeldung des Bezirksschornsteinfegers (Kostenobergrenze 4.000 €)

Energieausweis (vom 28.04.2014, abgelaufen):

verbrauchsbasierter Energieausweis, mit 122,55 kWh/(m²a) Endenergieverbrauch ein leicht unterdurchschnittlicher Endenergieverbrauch für Wohngebäudebestand

Remise

Die zu bewertende Remise ist vom Hof aus zugänglich, welcher über das Treppenhaus des Vorderhauses mit Durchgang und Hinterausgang erreicht wird (keine Durchfahrt). Ein eingeschossiger, unterkellertes Verbindungsbau (Anbau I) grenzt rechtwinklig an das Vorderhaus, daran schließt der zweigeschossigen Gebäudeteil der Remise und dahinterliegend ein weiterer eingeschossiger Gebäudeteil an.

Die Remise ist – entgegen der Vorderhausbebauung – dem äußeren Eindruck nach nicht modernisiert und nicht regelmäßig instand gehalten worden. Da Vorderhaus und Remise

- lt. Teilungserklärung bzgl. der Versorgungsanlagen und der Instandhaltung als getrennte Gebäude zu betrachten sind,
- nur bei der Instandhaltung des Treppenhauses im Vorderhaus und der Außenanlage nach Miteigentumsanteilen die Kosten tragen (siehe 5.10 Seite 19),
- aber bezogen auf die sonstige Instandhaltung getrennte Instandhaltungsrücklagen aufweisen und
- bzgl. des Bauzustandes deutlich voneinander abweichen,

bezieht sich die nachfolgende Baubeschreibung ausschließlich auf das Teileigentum Nr. 9.

5.7.2. Beschreibung des Gebäudes (Remise)

Rohbau:

Massivbauweise (Mauerwerksbau), Deckenkonstruktion nicht bekannt

Dach:

flaches Pultdach (zum Ortstermin mit Folien notdürftig abgedeckt, Entwässerung offensichtlich nicht funktionstüchtig)

Fassade:

Klinkerfassaden

Treppen:

nicht bekannt geworden

Fenster und Türen:

stark schadhafte Holzfenster, im EG vergittert, Eingangstür Metall

Oberflächen:

nicht bekannt geworden

Fußböden:

nicht bekannt geworden

Heizung/Warmwasser:

gem. Hausmeister/WEG-Verwaltung keine Heizung vorhanden, nur Kaltwasseranschluss

Sanitär:

nicht bekannt geworden

Elektroausstattung:

nicht bekannt geworden, Stromanschluss derzeit vom Versorger abgeschaltet (verplombt)

Barrierefreiheit:

nicht bekannt geworden (lt. Aufteilungsplan tlw. Stufen zwischen Lagerräumen, Zugang über Hausflur Vorderhaus nicht barrierefrei)

Grundriss (siehe Abb. 6 und Abb. 7 Seite 35):

KG: 2 Kaltlagerräume mit 31,04 m² und 9,62 m² Nutzfläche (lt. Plan ohne Fenster);

EG: 6 miteinander verbundene Kaltlagerräume, Mittelteil zweigeschossig (mit Dachboden bzw. 2. Lagerebene im Dach, Erschließung unklar)

lichte Raumhöhe:

KG: lichte Raumhöhe nicht bekannt

EG: Anbau I geschätzt 3,50 m bis 4 m, Anbau II 2,70 m bis 2,90 m,

Dachboden: 1,58 m unter Balken Dachkonstruktion, sonst 1,85 m bis 2,40 m

(Angabe lt. Schnittzeichnung Aufteilungspläne)

5.7.3. Modernisierungen und Instandhaltungen

Das Gebäude weist keine Hinweise auf in den letzten 20 Jahren durchgeführte Modernisierungen auf. Die Instandhaltung wird offensichtlich seit Jahren vernachlässigt, es besteht massiver Instandsetzungsbedarf.

5.7.4. Bauzustand

Soweit von außen erkennbar (nicht eingezäunter Bereich der Fassaden) waren massive Bauschäden²² an Fassade und Dach vorhanden (siehe auch Fotodokumentation 10.6 Seite 51).

- Feuchteschäden an sämtlichen Außenwänden, Risse im Mauerwerk, Klinker tlw. schadhaft bzw. mit Fehlstellen
- bei provisorischer, loser Folienabdeckung offensichtlich Undichtigkeiten am Dach, Entwässerung schadhaft und weitestgehend funktionslos
- Fensterrahmen und -scheiben stark schadhaft (Witterungsschäden an Blend- und Flügelrahmen), tlw. offene Fensteröffnungen wg. Glasbruch oder fehlender Scheiben, sichtbare Stahlträger der Fensterstürze mit Korrosionsschäden
- sämtliche Anstriche schadhaft
- ungenügende Wärmedämmung.

Inwieweit die zur gewerblichen Nutzung notwendige technische Ausstattung (Elektroinstallation, Sanitärinstallation, Heizung) vorhanden und funktionstüchtig ist, konnte bei reiner Außenbesichtigung nicht festgestellt werden. Ob eine Durchfeuchtung der Decke über EG (unter Dachboden) vorliegt, ist nicht feststellbar.

Die provisorische Folienabdeckung des Daches wurde bereits im Rahmen der Vorbegutachtung im Jahr 2022 festgestellt, so dass hier von dauerhaften und langjährigen Undichtigkeiten der Dachkonstruktion auszugehen ist.

Insgesamt lag zum WST im Bereich der Remise ein schlechter,²³ weitestgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand mit sehr hohen Verschleißerscheinungen, hohem Reparaturstau (z.B. an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk) vor (Instandhaltungsrückstau).

5.8. Außenanlagen

Der gemeinschaftlich genutzte Bereich des Hofes umfasst einfache gärtnerische Anlagen (Rasenfläche, Sträucher, befestigte Zuwege) und Stellfläche für Mülltonnen und Fahrräder.

Die dem Teileigentum Nr. 9 als Sondernutzungsrecht zugeteilte Hoffläche im hinteren Grundstücksbereich war zum Ortstermin eingezäunt und nur mit Blick über den Zaun einzusehen. Offensichtlich wird – u.a. unter dort noch vorhandenen 2 Unterständen/überdachten Bereichen – Unrat in größerem Umfang gelagert. Ein weiterer kleinerer Schuppen ist an der Fassade angebaut. Gärtnerische Anlagen sind nicht erkennbar, der eingezäunte Bereich ist ungepflegt und muss ggf. vom potenziellen Erwerber beräumt werden.

²² Bauschäden: Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung.

²³ Zustandsklassifizierung:

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

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

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

5.9. Flächenermittlung

Die Angaben zur Grundfläche/Geschossfläche wurden anhand der Aufteilungspläne und per Abgriff aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) ermittelt.

Geschoss	Grundfläche (GR) in m ²	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	Geschossfläche (GF) in m ²
VH / KG		200	
VH / EG	200	200	200
VH / 1.OG		200	200
VH / 2.OG		200	200
VH / DG (= Vollgeschoss)		200	200 ²⁴
KG Remise (Anbau I), ca.		55	
EG Remise (Anbau I)	59	59	59
EG Remise (Anbau II)	106	106	106
OG Remise		62	
Summe:	365	1.282	965
Grundfläche (GR) im Sinne § 19 BauNVO:			365 m ²
Geschossfläche (GF) im Sinne § 20 BauNVO:			965 m ²
Grundstücksfläche:			797 m ²
Grundflächenzahl (GRZ): ²⁵	GR / Grundstücksfläche		0,46
Geschossflächenzahl (GFZ): ²⁶	GF / Grundstücksfläche		(1,21) rd. 1,2
wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ): ²⁷			rd. 1,2

Nutzflächen (NFL) des Teileigentums Nr. 9

Gemäß Teilungserklärung ist das Teileigentum „mit einer Größe von 217 qm“ benannt. Welche Flächenart diese Größenangabe umfasst, ist nicht bekannt, ggf. wurde nur die oberirdische Nutzfläche berücksichtigt. Die Überprüfung anhand der in den Aufteilungsplänen dargestellten Maße ergab bei grob überschläglicher Ermittlung folgende Nutzfläche:

Bauteil	Quelle Flächenangabe	nutzbare Fläche (geschätzt, gerundet)
KG Anbau I	Aufteilungsplan (31,04 m ² und 9,62 m ²)	41
EG Anbau I	Aufteilungsplan / tlw. vermaßt	50
EG Anbau II	Aufteilungsplan / tlw. vermaßt	91
DG Anbau II	Aufteilungsplan / tlw. vermaßt	49

nutzbare Fläche Remise (gesamt, mit KG/DG):	41 m ² + 50 m ² + 91 m ² + 49 m ²	=	231 m ²
NFL Remise (nur EG):	50 m ² + 91 m ²	=	141 m ²
BGF Remise:	55 m ² + 59 m ² + 106 m ² + 62 m ²	=	282 m ²
Verhältnis nutzbare Fläche / BGF:			0,82

Das Verhältnis von nutzbarer Fläche / BGF wird für ein einfaches Kaltlagergebäude als ausreichend plausibel erachtet. Inwieweit die Fläche im Dachboden der Remise tatsächlich vorhanden, zugänglich und nutzbar ist, kann ohne Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

²⁴ Überschlägig geschätzt bei Ansatz Aufenthaltsräume zzgl. Umfassungswände, Flure und Treppenhaus

²⁵ GRZ: Verhältnis Summe der Grundflächen aller Geschosse (Bruttogrundfläche) zur Grundstücksfläche

²⁶ GFZ: Verhältnis Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

²⁷ wGFZ: Dachraum Remise bleibt unberücksichtigt

5.10. Umlagefähige Betriebskosten / Hausgeld

Das Gesamthausgeld beträgt lt. vorliegendem Einzelwirtschaftsplan 2024 für TE Nr. 9 monatlich 329 € (= 2,33 €/m² p.m. bzw. 27,96 €/m² p.a. Bewirtschaftungskosten inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für Treppenhaus und Außenanlage, bei Ansatz von 141,00 m² EG-Nutzfläche, ohne Anrechnung der Nutzflächen in KG und Dachboden). Die jährliche Verwaltergebühr lag bei 361,11 € je Wohn-/Gewerbeseinheit. Die WEG-Erhaltungsrücklage für Treppenhaus und Außenanlage lag mit letztem bekannten Stand 31.12.2024 bei 895 €.

6. Perspektive / Verwertbarkeit

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine zur gewerblichen Nutzung bestimmte Remise mit starken Bauschäden und erheblichem Instandsetzungsrückstau in nachgefragter Wohn- und Geschäftslage in Oberschöneweide (tatsächliche Nutzung zum WST unklar). Bei Lage im ruhigen Hinterhof besteht ein Sondernutzungsrecht an einer Hoffläche.

Gemäß § 9 a der Teilungserklärung sind das Vorderhaus (VH) und die Remise als zwei baulich getrennte Gebäude zu betrachten, deren Eigentümer wirtschaftlich in Bezug auf die Bewirtschaftung sowie die Instandhaltung-/setzung getrennt agieren (gemeinsame Bewirtschaftung ausschließlich von Treppenhaus VH und Außenanlagen).

Zum Gebrauch des Teileigentums Nr. 9 im Sinne einer einfachen gewerblichen Nutzung (Lager, Werkstatt) wäre bereits eine umfangreiche Instandsetzung der Substanz, insbesondere die Instandsetzung von Fassade und Dach, notwendig. Bei Zugang ausschließlich über ein normales Treppenhaus (keine Anfahrt zur Anlieferung möglich) ist die Nutzung als Lager oder Werkstätte erschwert. Am Standort von Marktteilnehmern nachgefragt sind Wohn- und höherwertige Gewerbenutzungen (Dienstleistungsnutzungen). Nachfolgend wird der Erwerb zum Zwecke der Eigennutzung (nach Instandsetzung) i.S.v. Dienstleistungsnutzung als marktbestimmend erachtet.

In der Teilungserklärung wird das Potential zur Umnutzung in Wohneigentum, welches bei individuell nutzbarem Hof- oder Gartenbereich trotz EG-Lage eine Alternative darstellt, explizit benannt. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken wäre lt. Planungsrecht dabei nicht vollständig, aber für den überwiegenden Anteil zulässig.

Ob beim Recht auf Umnutzung der Remisen-Substanz von Gewerbe zu Wohnen auch eine Erweiterung i.S. eines Dachgeschossausbaus oder einer Aufstockung von der Eigentümergemeinschaft mitgetragen werden würde, kann hier nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden. Anhand der Protokolle der Eigentümergemeinschaft war erkennbar, dass Beschlüsse in sehr kurzer Zeit (Dauer der Versammlungen 2023 und 2024 jeweils ca. 1/2h) ausschließlich mit den Stimmen der Eigentümer der 7.400/10.000stel MEA im Vorderhaus einvernehmlich entschieden werden konnten (siehe hierzu auch 3.2 Teilungserklärung und § 4 TE zu 2/3-tel-Mehrheit).

Ohne projektbezogene Rücksprache mit der Feuerwehr nicht endgültig eingeschätzt werden können auch die aus einer Umnutzung resultierenden Anforderungen an Brandschutz und Fluchtwege. Bei fehlender Hofzufahrt müssen Rettungs- und Fluchtwege sichergestellt werden.

Die stark schadhafte, nach unterlassener Instandsetzung dem äußeren Eindruck nach ruinöse Bausubstanz kann erst nach erheblichen Investitionen genutzt werden bzw. Erträge abwerfen. Dabei ist die Instandsetzung der Außenhülle und der Gebäudetechnik vorrangig kostenintensiv. Nach Freilegung von den beschädigten Bauteilen (Fenster, Dachstuhl, Türen, Restinstallationen) kann noch maximal der Rohbau Verwendung finden.

Die erforderlichen Kosten der Erschließung, Sicherung und Herrichtung des Rohbaus (inkl. Beräumung der Hoffläche) als Grundlage zur Weiterverwendung zzgl. Aufmaß zur Schaffung einer Planungsgrundlage werden dabei von der Sachverständigen in einer dem Wert des Rohbaus annähernd vergleichbaren Höhe eingeschätzt.

7. Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

7.1. Grundlagen zur Wertermittlung

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

7.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Im Bewertungsfall handelt es sich um eine Remise als Teileigentum. Entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Gepflogenheiten und der seitens von Marktteilnehmern in der Regel betriebenen Wertvergleiche kann zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) herangezogen werden.

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

- im Bewertungsfall im Ist-Zustand eine stark schadhafte Kaltlagerfläche vorliegt
- der desolate bauliche Zustand keine sofortige Vermietung zulässt
- eine Vermietung nur nach umfänglicher Instandsetzung der Bausubstanz möglich ist
- bei Berücksichtigung der erforderlichen Investitionskosten der Erwerb zum Zwecke der Entwicklung einer höherwertigeren Gewerbefläche oder von Wohnraum preisbestimmend ist
- in Berlin kein aus dem Marktgeschehen abgeleiteter Liegenschaftszinssatz für Teileigentum zur Verfügung steht.

Aufgrund der Besonderheit, dass

- das Teileigentum Nr. 9 bzgl. der Instandsetzung getrennt von den anderen Wohn- und Teileigentumseinheiten zu betrachten ist
- eine Umnutzung von Teileigentum zu Wohneigentum lt. Teilungserklärung und lt. Planungsrecht zulässig ist
- bei Instandsetzung und Modernisierung des Bestandes sowohl bei höherwertiger gewerblicher Nutzung als auch bei Umnutzung zu Wohnzwecken mit Kosten zu rechnen ist, welche bei Erhalt des Rohbaus als mit Neubaukosten vergleichbar eingeschätzt werden (inkl. Beräumungs- und Bereitstellungskosten Rohbau)
- planungsrechtlich ggf. auch ein Neubau (möglich tlw. 2-gesch. Wohnnutzung) zulässig wäre

erfolgt ergänzend und zur Plausibilisierung die Ermittlung des Bodenwertanteils am Wohn- und Geschäftshaus zzgl. der Betrachtung des für die aufstehende Bebauung verbleibenden Wertanteils.

7.3. Ermittlung des Vergleichswertes

7.3.1. Allgemeines zum direkten Vergleichswertverfahren

Der Ableitung des Verkehrswertes durch Preisvergleich wird eine ausreichende Auswahl tatsächlich realisierter Kauffälle mit hinreichender Übereinstimmung in den typischen Wertmerkmalen und mit hinreichender zeitlicher Nähe der Vertragszeitpunkte zum WST zu Grunde gelegt. Konjunkturelle Veränderungen und Abweichungen einzelner Merkmale sind beim Vergleich zu berücksichtigen. Zur Auswahl der Vergleichskauffälle wird auf die nach § 196 BauGB geführte Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zurückgegriffen. Die Kaufpreise (KP) liegen adressgenau vor und werden aus Datenschutzgründen im Gutachten anonymisiert verwendet. Gemäß Auswertep Praxis der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Berlins ist für Teileigentum der Kaufpreis je m² Nutzfläche als Vergleichsfaktor üblich.

7.3.2. Auswertungen des Gutachterausschusses zu Teileigentum

Zum Preisniveau für Teileigentum liegen lt. Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025²⁸ für das Marktsegment „Sonstige Gewerberäume“ (Gesamtberlin) folgende Auswertungen vor:

Art des Teileigentums	2023	2024
Sonstige Gewerberäume	131 Kauffälle 2.056 – 6.537 €/m ² NFL i.M. 4.226 €/m ²	135 Kauffälle 1.640 – 7.397 €/m ² NFL i.M. 4.338 €/m ²

„Sonstige Gewerberäume“ können nach den ergänzenden Ausführungen des Gutachterausschusses Produktionsflächen, Werkstatt- bzw. Laborräume, Lagerflächen oder ähnliches sein. Hier können auch Flächen bzw. Räume enthalten sein, die nicht eindeutig den Kategorien Verkaufsraum/Ladenfläche/Gaststätten und Büro-/Praxisflächen zuzuordnen sind. Sie liegen in der Regel im Erdgeschoss oder in den oberen Geschossen von Hofgebäuden. Rund 63 % der in 2024 veräußerten Gewerberäume lagen dabei in den Ortsteilen Mitte, Friedrichshain, Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Charlottenburg und Neukölln.

Entsprechend dieser Auswertungen unterlag das Marktsegment der „Sonstigen Gewerberäume“ bis Ende 2024 einer konjunkturellen Entwicklung (Preisanstieg).

Entsprechend der vorläufigen Umsatzzahlen zum 1. Halbjahr 2025 stieg im (weiter gefassten) Marktsegment „Teileigentum/Gewerbeeinheiten“ die Umsatzzahl um + 33 %, der Geldumsatz um + 40 % und die umgesetzte Fläche um + 40 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (1. HJ 2024). Somit nahmen Geld- und Flächenumsatz in gleichem Umfang zu, allerdings bei gestiegenem Kaufgeschehen.

7.3.3. Kaufpreisrecherche 1 / Überprüfung der Eignung der Daten

Am 17.10.2025 erfolgte eine 1. Recherche ausschließlich zu Verkäufen von WE-Einheiten mit der Gebäudestellung „Remise“. Dabei konnte im Zeitraum der vergangenen 2 Jahre vor WST für Gesamtberlin kein als „Remise“ abgelegter Kauffall festgestellt werden. Verkäufe in Remisengebäuden fanden dennoch statt.

²⁸ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin / [Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025], S. 74

7.3.4. Kaufpreisrecherche 2 / Überprüfung der Eignung der Daten

Die Recherche wurde um WE-Einheiten mit Gebäudestellung Hofbebauung und maximal 2 Geschossen Gebäudehöhen ergänzt, um auch vergleichbare Gewerberäume in Hofbebauungen zu erfassen, die nicht explizit als „Remise“ in der Kaufpreissammlung abgelegt sind.

Vertragsgegenstand:	WE-Einheit
Vertragsdatum:	15.09.2023 bis 15.09.2025 (ca. 2 Jahre vor WST)
Typ. Nutzungsart: ²⁹	Wohnbebauung
Typ. GFZ:	bis 2,0 (keine hochverdichteten Innenstadtlagen)
Baujahr:	bis 1949 (Altbau)
Gebäudestellung: ³⁰	Hofbebauung, Remise
WF-NF:	bis 300 m ²
Geschosszahl / -lage:	bis 2 / EG, Hochparterre

Nr.	Kaufdatum	Ortsteil ³¹	Bodenrichtwert [€/m ²]	WF-NF [m ²]	Baujahr	Grundstück Fläche [m ²]	Geschoss- zahl
1	05.12.23	1102 Wildensteiner Str.	800 W 0,8	78,12	1910	1.024	1
2	05.03.24	105 Genter Str.	1.400 W 2,0	80,21	1905	2.615	2
3	06.05.24	1206 Wachsmuthstr.	690 W 0,4	83,06	1911	799	2
4	27.06.24	601 Schildhornstr.	2.700 W 2,0	63,00	1904	719	2
5	01.07.24	601 Schildhornstr.	2.700 W 2,0	32,50	1904	719	2
6	31.07.24	302 Meyerbeerstr.	1.900 W 1,5	112,62	1890	509	2
7	28.11.24	1110 Konrad-Wolf-Str.	950 W 1,5	80,00	1912	704	2
8	28.11.24	1110 Konrad-Wolf-Str.	950 W 1,5	119,41	1912	704	2
9	07.05.25	910 Dorotheenstr.	900 W 1,5	89,00	1905	446	2
10	16.05.25	602 Ostpreußendamm	1.100 W 0,6	140,00	1907	1.217	2
11	25.06.25	601 Schildhornstr.	2.700 W 2,0	91,00	1904	719	2

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

Nr.	KP [€]	KP [€/m ²]	Geschosslage	Gebäudeart lt. GAA Berlin	Art der WE-Einheit lt. GAA Berlin / Recherche
1	265.000	3.392	EG	Garagengebäude	
2	400.000	4.987	EG	- -	Loft, modernisiert
3	335.000	4.033	EG	- -	Maisonettewohnung
4	210.000	3.333	EG	Werkstattgebäude	Teileigentum (Laden/Büro)
5	157.500	4.846	EG	Werkstattgebäude	Wohnung
6	755.000	6.704	EG	Einfamilienhaus	Eigenheim
7	200.000	2.500	EG	Gewerbegebäude	Allg. Gewerberaum
8	300.000	2.512	EG	Gewerbegebäude	Allg. Gewerberaum
9	299.000	3.360	EG	- -	Eigenheim
10	499.000	3.564	EG	- -	Maisonettewohnung
11	220.000	2.418	EG	Werkstattgebäude	Teileigentum (Laden/Büro)
Ø 330.955		Ø 3.786			

Tab. 3 Ergebnis der Kaufpreisrecherche 2 – Teil 2 (Besonderheiten der KP)

²⁹ Typische, im Bodenrichtwert abgebildete Nutzungsart (Ausschluss von Kerngebietslagen und reinen Gewerbegebietslagen)

³⁰ Erweiterte Recherche inkl. Gebäudestellung „Hofbebauung“

³¹ 105 = Wedding, 302 = Weißensee, 601 = Steglitz, 602 = Lichtenfelde, 910 = Köpenick, 1102 = Karlshorst, 1110 = Alt-Hohenschönhausen, 1206 = Hermsdorf

Am Datensatz erkennbar ist, dass

- es sich um ein Marktsegment mit geringen Umsatzzahlen handelt
- auch WE-Einheiten mit Wohnnutzungen nach Umwandlung der ehemals zu gewerblichen Zwecken errichteten Remisengebäude veräußert wurden
- vom GAA Berlin nur teilweise Auskunft zur Gebäudeart getroffen werden konnte.

Eine Besichtigung der einzelnen Vergleichsobjekte war ohne Zutritt zu den Höfen nicht möglich. Aussagen zum baulichen Zustand der Hofbebauungen liegen nicht vor. Auch zum Umfang der Instandhaltungsverpflichtung innerhalb der Eigentümergemeinschaft liegen keine Informationen vor. Soweit anhand von Luftbildern und Vogelperspektivbildern recherchierbar, wiesen die Gebäude zu den Kauffällen nutzbare Zustände auf.

7.3.5. Nicht vergleichbare Kaufpreise (KP)

Dem Vergleich entzogen werden die eindeutig als Wohnung oder Einfamilienhaus veräußerten Immobilien (abweichendes Marktsegment), da bei diesen Objekten ein abweichendes Marktsegment, Wohnungsgrundbücher und ein höherwertigeres Drittverwertungspotential vorlagen.

Insbesondere die KP Nr. 3 (Hermsdorf), Nr. 5 (Steglitz) und Nr. 6 (Weißensee) liegen in Gebieten, die vom GAA Berlin als gute Wohnlagen kategorisiert sind.

Auch die Lage der Wohnung zu KP Nr. 10 (Ostpreußendamm, Lichterfelde) wird hier bei ruhiger Lage im Hof und offener Bauweise der Umgebung als gute Wohnlage betrachtet.

- KP Nrn. 3 und 10: jeweils Maisonettewohnungen
- KP Nr. 5: kleine 1-Zimmer-Wohnung
- KP Nrn. 6 und 9: Eigenheime / Einfamilienhaus

7.3.6. Zum Vergleich herangezogene Datensatz

Am verbleibenden Datensatz von 6 KP (Nrn. 1, 2, 4, 7, 8 und 11) ist ablesbar, dass

- beim Verkauf von Gewerberaum in Hofbebauungen Kaufpreise in einer Spanne von 2.418 €/m² - 4.987 €/m²
- im Mittel bei 3.190 €/m² NFL erzielt wurden.

Die Kaufpreise liegen somit innerhalb der für „Sonstige Gewerberäume“ vom GAA Berlin in 2024 benannten Spanne von 1.640 – 7.397 €/m² NFL (Mittelwert: 4.338 €/m²), wobei angemerkt ist, dass die Spanne überwiegend Verkäufe in speziellen City-Lagen abbildet (Ortsteile Mitte, Friedrichshain, Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Charlottenburg und Neukölln).

Die KP-Recherche erfolgte gezielt nicht in diesen als höherwertig und nicht vergleichbar eingeschätzten Lagen. Daher werden die eher im unteren Spannenbereich der Kaufpreisspanne liegenden KP als plausibel angesehen. Insbesondere Gewerbeimmobilien i.S.v. Dienstleistungsflächen unterliegen bei zentraler Lage einer höheren Nachfrage und Zahlungsbereitschaft.

								KP
Nr. Kaufdatum			Bodenrichtwert [€/m²]			WF-NF [m²]	Baujahr	[€/m²]
1	05.12.23	Wildensteiner Str.	800	W	0,8	78,12	1910	3.392
2	05.03.24	Genter Str.	1.400	W	2,0	80,21	1905	4.987
4	27.06.24	Schildhornstr.	2.700	W	2,0	63,00	1904	3.333
7	28.11.24	Konrad-Wolf-Str.	950	W	1,5	80,00	1912	2.500
8	28.11.24	Konrad-Wolf-Str.	950	W	1,5	119,41	1912	2.512
11	25.06.25	Schildhornstr.	2.700	W	2,0	91,00	1904	2.418
						arithmetischer Mittelwert (x):		3.190
						Medianwert:		2.923
						Standardabweichung (σ):		982
						Variationskoeffizient (σ/x):		0,3078
						untere Grenze Vertrauensbereich (x – 2 σ):		1.226
						obere Grenze Vertrauensbereich (x + 2 σ):		5.154
						Mittelwert – 30 %:		2.233
						Mittelwert + 30 %:		4.147

Die analytische Untersuchung der Kaufpreise durch die Berechnung des Mittelwertes und der Standardabweichung σ ergab, dass unter Anwendung des 2σ -Kriteriums kein Ausreißer vorhanden ist. Der Datensatz wird jedoch bei einem Variationskoeffizienten von rd. 0,31³² und starker Streuung der Kaufpreise als problematisch erachtet.

Der KP Nr. 2 (Genter Str.) weicht ohne erkennbare Gründe um über 30 % vom Mittelwert ab. Bei zusätzlicher Eliminierung dieses als Extremwert³³ eingeschätzten KP lässt sich die Güte des Datensatzes verbessern (Variationskoeffizient 0,17).

arithmetischer Mittelwert (x) [€/m ²]	Standardabweichung (σ) [€/m ²]	Variationskoeffizient	untere Grenze (x – 2σ) [€/m ²]	obere Grenze (x + 2σ) [€/m ²]
2.831	487	0,172	1.857	3.805

7.3.7. Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert für das Preisniveau einer Remise (bei Annahme eines normalen Bauzustandes nach Instandsetzung für gewerbliche Nutzung) in dezentraler Lage wird unter Würdigung der in diesem Marktsegment vorhandenen starken Streuung der Kaufpreise und

- der für „Sonstige Gewerberäume“ typischen Spanne von 1.640 – 7.397 €/m² NFL
- aus dem Mittelwert der recherchierten Kaufpreise nach Eliminierung des Extremwertes
- mit 2.831 €/m² WFL/NFL

ermittelt.

vorläufiger Vergleichswert je m² Nutzfläche (EG) 2.831 €/m²

vorläufiger Vergleichswert Remise 141 m² x 2.831 €/m² = 399.171 €

³²Der Variationskoeffizient dient der Prüfung der Verwendbarkeit des Datensatzes. Er misst die durchschnittliche relative Abweichung vom Mittelwert (arithmetisches Mittel) und ergibt sich aus dem Verhältnis von Standardabweichung zum Mittelwert. Liegt die durchschnittliche Abweichung der Werte zum Mittelwert bis maximal 0,25, so ist der Datensatz als statistisch verlässlich zu qualifizieren.

³³ Kleiber / [Verkehrswertermittlung von Grundstücken], 10. Auflage 2023, S. 1.375: Verweis, dass zum Ausschluss von Kaufpreisen, welche durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, alle die Kaufpreise nicht weiter zu betrachten sind, die mehr als 30 % vom Mittelwert der Verteilung abweichen.

7.3.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

7.3.8.1. Besondere Ertragsverhältnisse

Mietausfälle sind im Bewertungsfall bei Bezugsfreiheit und Option zur Eigennutzung nicht relevant. Es liegen auch keine vom Üblichen abweichenden Belastungen aus dem Hausgeld vor.

7.3.8.2. Baumängel/-schäden

Bezüglich der Schäden und Mängel ist der Werteinfluss von Schäden zu berücksichtigen, die deutlich über das übliche Maß im Rahmen vergleichbarer Verkäufe hinausgehen und auf mangelhafter Bauausführung oder unterlassener Instandhaltung sowie äußeren Einflüssen beruhen.

Bei der Berücksichtigung von Schäden und Mängeln wird somit vorrangig der Werteinfluss zum Ansatz gebracht, der durch den Aufwand zur erforderlichen funktionalen Wiederherstellung (Mindestanforderung) ohne Verbesserung der Substanz oder der darüber hinausgehenden Optik gegeben ist.

Schäden im Bereich des Sondereigentums

Im Bereich des Sondereigentums der Teileigentumseinheit Nr. 9 liegt ein überdurchschnittlicher Instandsetzungs- und -haltungsrückstau vor, welcher zu berücksichtigen ist.

Baukosteninformationsdienst (BKI)

Es liegen typische Kostenkennwerte des Baukosteninformationsdienstes (BKI Ausgabe 2025) zu Instandsetzungskosten vor, welche aus bundesweit gelegenen Vergleichsobjekten ausgewertet wurden. Die ermittelten Kosten bilden dabei den Bundesdurchschnitt (Stand 2. Quartal 2025) inkl. 19 % Mehrwertsteuer ab. Einzelkennwerte zu Beispielen aus Berlin sind nicht benannt.

BKI	Spanne	Mittelwert Q 2/2025
Kosten je m ² BGF (KG 300 + 400) rd.	295 – 1.730 €/m ²	790 €/m ²
Kosten je m ² Nutzfläche rd.	460 – 2.655 €/m ²	1.230 €/m ²

Tab. 4 Kostenkennwerte zur Instandsetzung für Nichtwohngebäude nach BKI

BKI	Spanne	Mittelwert Q 2/2022
Kosten je m ² BGF (KG 300 + 400) rd.	320 – 1.615 €/m ²	825 €/m ²
Kosten je m ² Nutzfläche rd.	525 – 2.670 €/m ²	1.385 €/m ²

Tab. 5 Kostenkennwerte zur Instandsetzung für Wohngebäude nach BKI

Nachfolgend wird eine Instandsetzung i.S. eines Nichtwohngebäudes angenommen, wobei auch die Instandsetzung der Keller- und Dachbodenflächen angenommen wird. Unter Berücksichtigung der erschwerten Einbringung von Material und Maschinen im Hofbereich wird der zur Instandsetzung von Nichtwohngebäuden ermittelte Kostenkennwert von 790 €/m² BGF für die gesamte BGF herangezogen.

BGF		282 m ²
Instandsetzungskosten (gesamt)	282 m ² x 790 €/m ² =	222.780 €

das entspricht:

Instandsetzungskosten je m ² Nutzfläche EG	222.780 € / 141 m ² =	1.580 €/m ²
---	----------------------------------	------------------------

Der IVD Berlin-Brandenburg benennt im Immobilienpreisservice 2023/2024 den durchschnittlichen Kostenaufwand bei Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden (inkl. Baunebenkosten und MwSt.)

- mit ausreichendem Bauzustand bei ca. 1.250 €/m² bis 2.000 €/m² Wohnfläche
- mit schlechtem Bauzustand bei ca. 1.750 €/m² bis 3.000 €/m² Wohnfläche.

Dabei wird angemerkt, dass die Sanierungskosten in Abhängigkeit von Gebäudeart, Gebäudetyp und Baujahr i. V. m. dem baulichen Zustand und dem angestrebten (End-)Modernisierungszustand (einfach bis gehoben) stehen. Bei Würdigung einer gewerblichen Nutzung mit ggf. geringeren Anforderungen an den Ausbau der Sanitäranlagen wird der aus den BKI-Kosten ermittelte Kennwert von 1.580 €/m² Nutzfläche EG als ausreichend erachtet.

7.3.8.3. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die in Abtl. II des Grundbuchs eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wandbefestigungen für Straßenbahn-Fahrleitungen ge. § 4 SachenR-DV) für die Berliner Verkehrsbetriebe betrifft das Vorderhaus und hat keinen Werteinfluss auf das zu bewertende Teileigentum.

7.3.9. Vergleichswert

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert (normaler Bauzustand) 399.171 €

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale

- Besondere Ertragsverhältnisse	-- €
- Schäden und Mängel (Gemeinschaftseigentum)	-- €
- Schäden und Mängel (Instandsetzung Sondereigentum)	- 222.780 €
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	-- €
Vergleichswert	176.391 €

7.4. Bodenwert des Miteigentumsanteils

7.4.1. Qualitätsbestimmung

Nach § 2 ImmoWertV ist zur Bodenwertermittlung der Grundstückszustand ein entscheidender Wertfindungsfaktor. Dabei wird der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück liegt im Innenbereich. Die gesicherte Erschließung erfolgt über eine ortsüblich ausgebaute Straße. Damit liegt eine gesicherte Erschließung und Baurecht vor, so dass die Kriterien zur Einstufung als Bauland erfüllt sind. Als Qualität ist im Ergebnis dieser Vorgaben die Bezeichnung „baureifes Land“ (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV) zutreffend.

7.4.2. Ermittlung des Bodenwertes

Die Bodenrichtwerte (BRW) sind durchschnittliche, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie werden vom örtlichen Gutachterausschuss für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen (Bodenrichtwertzonen) ermittelt. Sie stellen auf die typischen Verhältnisse in diesen Gebieten ab, berücksichtigen also nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat aufgrund der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung zum Stichtag 01.01.2025 Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelt und im Bodenrichtwertatlas veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte wurden für baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt. Für das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück gelegen ist, liegt ein bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung ausreichend vergleichbarer Bodenrichtwert vor.

Bodenrichtwert (BRW): 900 €/m² W 1,5 (Bodenrichtwertzone 2291)

bei Wohnbebauung mit ev. geringem Anteil nicht störender gewerblicher Nutzung und baulichen Ausnutzung der Grundstücke mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) von 1,5.

Bei der Bodenwertableitung aus dem Bodenrichtwert, der auf bestimmte lagetypische Verhältnisse in der Bezugszone abgestellt wurde, sind davon abweichende Merkmale des Bewertungsgrundstücks als wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen.

Art der baulichen Nutzung

Die wertbestimmende zulässige Nutzung des Bewertungsgrundstücks (Wohnbebauung, Geschosswohnungsbau, nicht störende gewerbliche Nutzung) entspricht der dem Bodenrichtwert zugrundeliegenden Nutzungsart.

Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks liegt mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1,2 unter der ortstypischen GFZ von 1,5 des BRW für Wohnen. Eine Anpassung ist erforderlich. Die Anpassung erfolgt anhand der vom GAA Berlin ermittelten und im Amtsblatt für Berlin zuletzt am 19.03.2004 veröffentlichten GFZ-Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise.

Grundstücksgröße

Eine Anpassung bezüglich der Flächengrößen erfolgt nicht, da im Marktsegment der für Geschosswohnungsbau geeigneten innerstädtischen Grundstücke keine Zu- oder Abschläge für Flächengrößen feststellbar sind und alle Flächengrößen eine vergleichbare Nachfrage erfahren.

Konjunkturelle Entwicklung der Bodenwerte in Berlin

Der Bodenrichtwert in der bewertungsrelevanten Zone 2291 ist in den letzten Jahren erheblich gefallen und wurde seit 2022 wie folgt beschlossen:

- Stichtag 01.01.2022: 1.500 €/m²
- Stichtag 01.01.2023: 1.200 €/m²
- Stichtag 01.01.2024: 900 €/m²
- Stichtag 01.01.2025: 900 €/m²

Innerhalb der Bodenrichtwertzone 2291 wurde dabei zuletzt im Jahr 2022 ein Kaufpreis für unbebautes Bauland realisiert (veräußerte Fläche 838 m², erzielter Kaufpreis 477 €/m²). Seit 2022 wurde der Bodenrichtwert in der Zone 2291 somit ausschließlich entsprechend der allgemeinen Entwicklungen für vergleichbares Wohnbauland für Geschosswohnungsbau in der weiteren Umgebung bzw. in Gesamtberlin beschlossen.

Die fallenden BRW spiegeln Zurückhaltung von Investoren bei der Erstellung von Geschosswohnungsbau, welche infolge gestiegener Bau-, Energie- und Finanzierungskosten seit Mitte 2022 zu beobachten ist.

Gemäß der aktuellen Veröffentlichung des Gutachterausschusses Berlins zur Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2025 waren im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Geschosswohnungsbau gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum (1. Quartal 2024)

- +/- 0 % an Kauffällen (19 Grundstücke ggü. 19 Grundstücke in 2024)
- + 101 % an Geldumsatz (77,3 Mio. € ggü. 38,6 Mio. € in 2024)
- - 11 % an Flächenumsatz (3,8 ha ggü. 4,3 ha. in 2024)

zu verzeichnen. Anhand der Kaufpreissammlung kann nachvollzogen werden, dass der Geldumsatz im 1. Quartal dabei durch mehrere hochwertige Baulandverkäufe in der City West geprägt war.

Die vorliegenden Zahlen des 1. Quartals 2025 werden insgesamt (alle ausgewerteten Marktsegmente) vom GAA Berlin dahingehend kommentiert, dass Kauffallzahlen und Geldumsatz gestiegen sind, die Preise dagegen stabil geblieben sind (siehe auch 4.2 zu „Wirtschaftliche Lage / Immobilienwirtschaft“ Seite 12). Aktuellere Veröffentlichungen zu steigenden Baulandpreisen in diesem Marktsegment liegen zum WST nicht vor.

Zum WST ist die Neubautätigkeit im Wohnungsbau wegen anhaltend hoher Kosten weiterhin gebremst. Eine konjunkturelle Anpassung im Marktsegment des Baulandes für Geschosswohnungsbau erfolgt daher unter Berücksichtigung des zum WST noch verhaltenen Investitionsklimas nicht.

7.4.3. Bodenwert aus Bodenrichtwert

Umrechnungskoeffizient GFZ 1,2:	0,6277
Umrechnungskoeffizient GFZ 1,5:	0,7748
an GFZ angepasster Bodenrichtwert:	$900 \text{ €/m}^2 \times (0,6277 / 0,7748) =$
	729 €/m ²
konjunkturelle Entwicklung:	- -
vorläufiger Bodenwert aus Bodenrichtwert:	729 €/m ²

Miteigentumsanteil Teileigentum Nr. 9	2.600/10.000
Bodenwert (BRW)	$(2.600/10.000) \times 797 \text{ m}^2 \times 729 \text{ €/m}^2 =$
	151.063 €

7.5. Verkehrswert und Wertrelationen

Gemäß § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu bemessen. Folgende Werte wurden ermittelt:

Vergleichswert Teileigentum Nr. 9	176.391 €
Bodenwert Miteigentumsanteil Teileigentum Nr. 9	151.063 €

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

Im Ausgangswert sind die nach § 8 (3) ImmoWertV zu berücksichtigenden, besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale abgebildet. Das Bewertungsgrundstück weist keine weiteren, darüberhinausgehenden und wertrelevanten objektspezifischen Merkmale auf.

Das Innere des Teileigentums und der mit Sondernutzungsrecht zugeordnete Grundstücksbereich waren am Ortstermin nicht zu besichtigen. Im angewandten Wertermittlungsverfahren wurde ein stark wertbeeinflussender Ansatz für Schäden und Mängel berücksichtigt.

Der sich aus dem Miteigentumsanteil des Teileigentums Nr. 9 ergebende Bodenwert liegt mit 151.063 € um lediglich 14 % unter dem aus dem Vergleichsfaktor je m² Nutzfläche für die Remise abgeleiteten Vergleichswert von 176.391 €.

Der aus dem Vergleichswert abgeleitete Verkehrswert liegt somit nur geringfügig über dem reinen Bodenwertanteil. Der Bausubstanz wurde kein relevanter Wert beigemessen, so dass das Risiko von erheblichen Schäden ausreichend berücksichtigt wurde.

Darüber hinausgehende Unwägsamkeiten, welche aus der fehlenden Innenbesichtigung folgen könnten, sind nicht zu berücksichtigen.

Verkehrswert ³⁴ zum Wertermittlungstichtag 15.09.2025	rd. 180.000 €
--	---------------

Vergleichswert je m ² BGF (282 m ²)	638 €/m ²
Vergleichswert je m ² NFL EG (141 m ²)	1.277 €/m ²

³⁴ Auf- oder Abrundung hier gem. Kleiber / [Verkehrswertermittlung von Grundstücken], 9. Auflage von 2020, S. 504, Abb. 8

8. Ergebnis

Den Verkehrswert (Marktwert) des 2.600/10.000stel Miteigentumsanteils an dem Grundstück Edisonstr. 10 in Berlin-Oberschöneweide, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 9 (Remise) und den Sondernutzungsrechten an Kellern Nr. 9 und der Grundstücksfläche SN1 schätze ich zum Wertermittlungstichtag 15.09.2025 auf:

180.000 €

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

Berlin, den 21.10.2025

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

9. Ergänzende Angaben

Zu folgenden Berichten verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten:

- a) Verkehrs- und Geschäftslage: siehe 4.1
- b) Baulicher Zustand: siehe 5.7.4
- c) Baubehördliche Beschränkungen oder noch zu realisierende Bauauflagen sind nicht bekannt geworden.
- d) Hausschwamm kann aufgrund möglicherweise langjähriger Durchfeuchtung einzelner Bauteile nicht ausgeschlossen werden, somit besteht Verdacht auf Hausschwamm.

Sonstige Fragen des Gerichts

Zu augenscheinlich erkennbaren Anzeichen, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen könnten, kann bei fehlender Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Hinweise auf mögliche baubehördliche Beschränkungen oder noch zu realisierende Bauauflagen lagen nicht vor, bauliche Beschränkungen oder Beanstandungen waren auch dem Teilnehmer am Ortstermin nicht bekannt.

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Eine WEG-Verwaltung ist vorhanden (Namen siehe 10.8 Lose Anlage: Personenangaben). Zur Höhe des Wohngeldes siehe 5.10 Seite 20.
- c) Mietverhältnisse sind nicht bekannt (Eigennutzung).
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- e) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich (nach Außenansicht) nicht geführt.
- f) Da keine Innenbesichtigung stattfand, kann keine Aussage zu Maschinen und Betriebseinrichtungen erfolgen.
- g) Ein verbrauchsorientierter Energieausweis (nur gültig bis 28.04.2024) lag vor. Da die Remise weder über Heizung noch Warmwasseranschluss verfügt, ist unklar, inwieweit sie mitberücksichtigt wurde.

10. Anlagen

10.1. Übersichtskarte

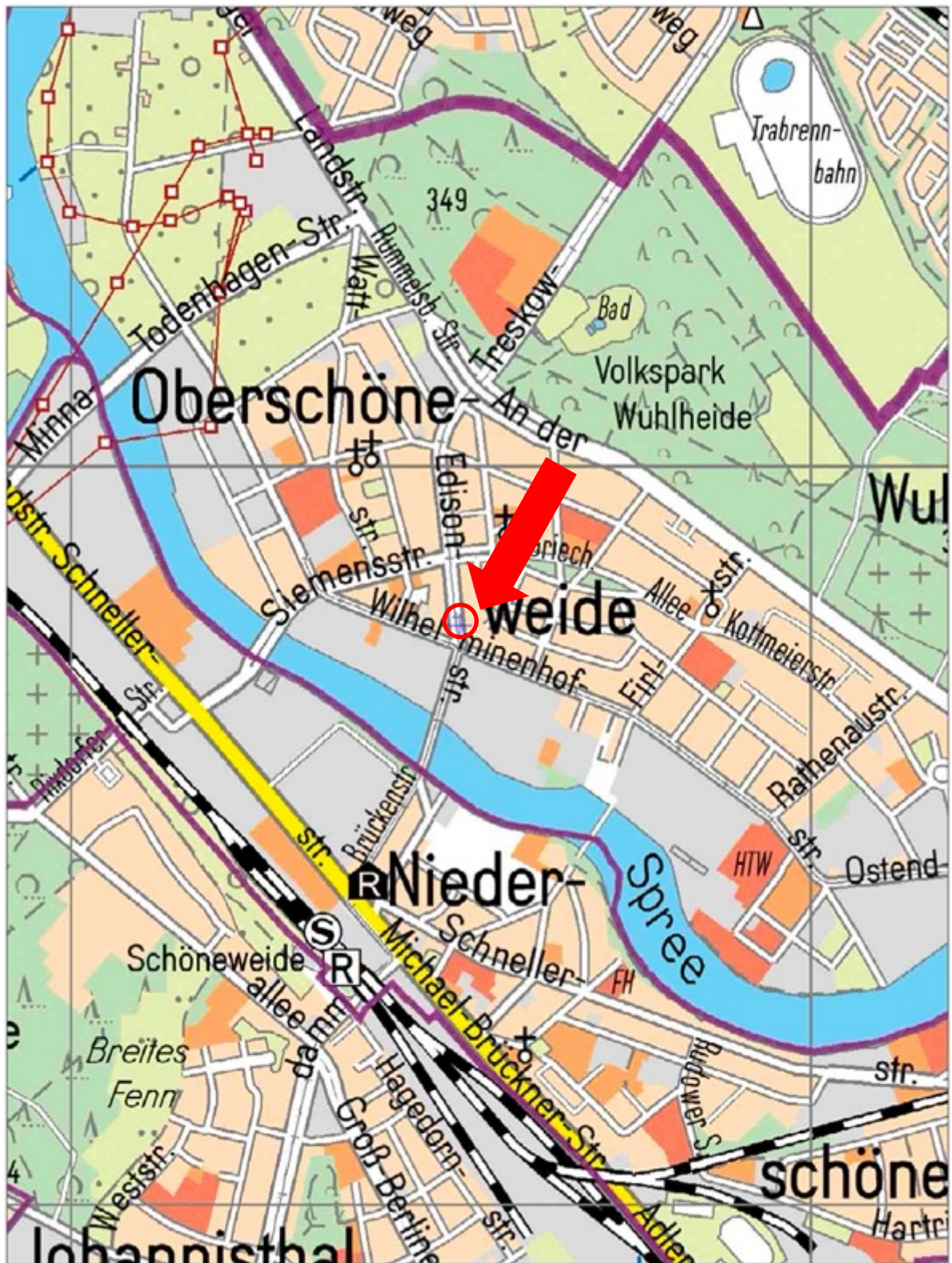


Abb. 3 Innerörtliche Lage, Bewertungsobjekt rot markiert (Quelle: FIS-Broker, Übersichtskarte von Berlin 1:50 000 ÜK50)

10.2. Flurkarte

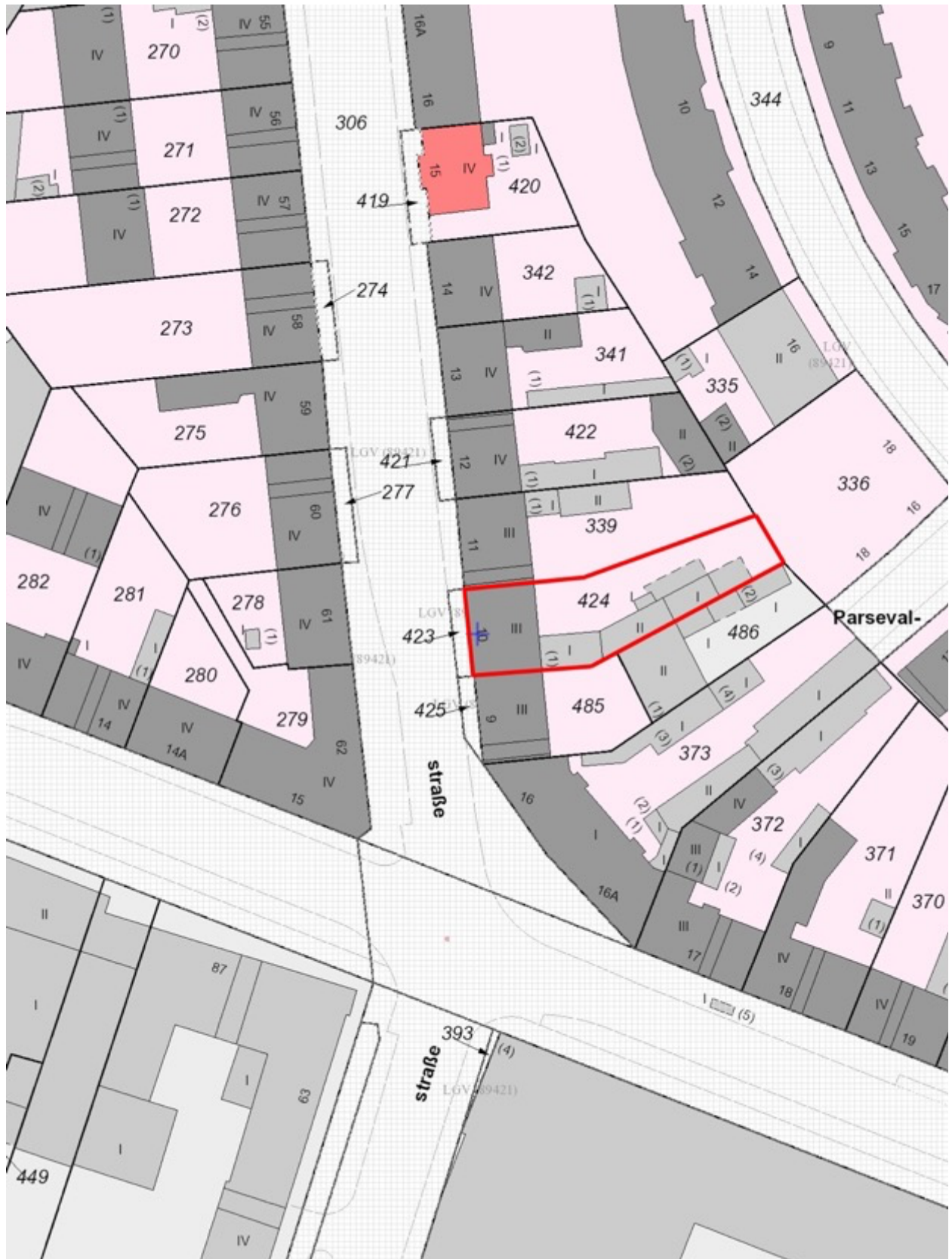


Abb. 4 Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte ALK mit Markierung des Grundstücks (Quelle: FIS-Broker)