

Arne Reinbold (M.A.)

nach DIN EN ISO/IEC 17024 personenzertifizierter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (A2)

Verkehrswertgutachten Nr.: 518489-25



Auftrag von:

Amtsgericht Köpenick, Geschäftszeichen 70 K 43/25

Auftrag:

Ermittlung Verkehrswert nach § 194 BauGB

Objekt:

**911/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Adlergestell 237, 239, 241, 243, 245, Altheider Str. 1,
Silberberger Str. 4, 6, Thelenstr. 7, 8, 9, 10, 11, 12 in 12489
Berlin verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
Nr. 47 und dem Sondernutzungsrecht an Keller MK 47**

Wertermittlungsstichtag 23.10.2025 (= Qualitätsstichtag)

Verkehrswert: 138.000,00 €

Auftragnehmer:

Arne Reinbold (M.A.)

Gotenstraße 58

10829 Berlin

www.reinbold-immowert.de

info@reinbold-immowert.de

0160/ 480 25 34

Digitales Exemplar (PDF-Ausfertigung ohne Anlagen). Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 34 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1. Exposé.....	3
2. Auftrag und dessen Durchführung, allgemeine Angaben	4
3. Angaben zum Bewertungsobjekt.....	7
3.1 Angaben aus Grundbuch und Liegenschaftskataster.....	7
3.2 Baulasten, BBK, Denkmalschutz, ggf. weitere grundstücksbezogene Rechte u.ä.	8
3.3 Planungsrecht, weitere städtebauliche Maßgaben und Informationen	9
3.4 Lage und Merkmale des Grundstücks.....	11
3.5 Erschließung, Entwicklung, Nachbarbebauung.....	14
3.6 Nutzung der Wohnung, Wohnfläche, Wohngeld und weitere Merkmale	15
4. Beschreibung und Beurteilung der Baulichkeiten.....	17
4.1 Vorbemerkung.....	17
4.2 Wohngebäude Silberberger Str. 4: Rohbau, weitere Merkmale, Außenanlage u.ä.	17
4.3 Wohnung SE Nr. 47: Innenausbau und weitere Merkmale.....	19
4.4 Bauschäden und -mängel u.ä., geplante Maßnahmen und Zusammenfassung.....	20
5. Rahmendaten zu Marktsituation und Demographie	22
6. Wertermittlung.....	25
6.1 Verkehrswertdefinition, Grundsätze und Kriterien von Wertermittlungsverfahren	25
6.2 Verfahrenswahl der Verkehrswertermittlung.....	25
6.3 Wertermittlung des Bewertungsobjekts.....	26
6.4 Berechnung des Vergleichswerts	28
6.5 Verkehrswert	29
7. Beantwortung der Fragen des Gerichts	31
8. Literaturangaben und Rechtsgrundlagen.....	32
9. Anlagen	34

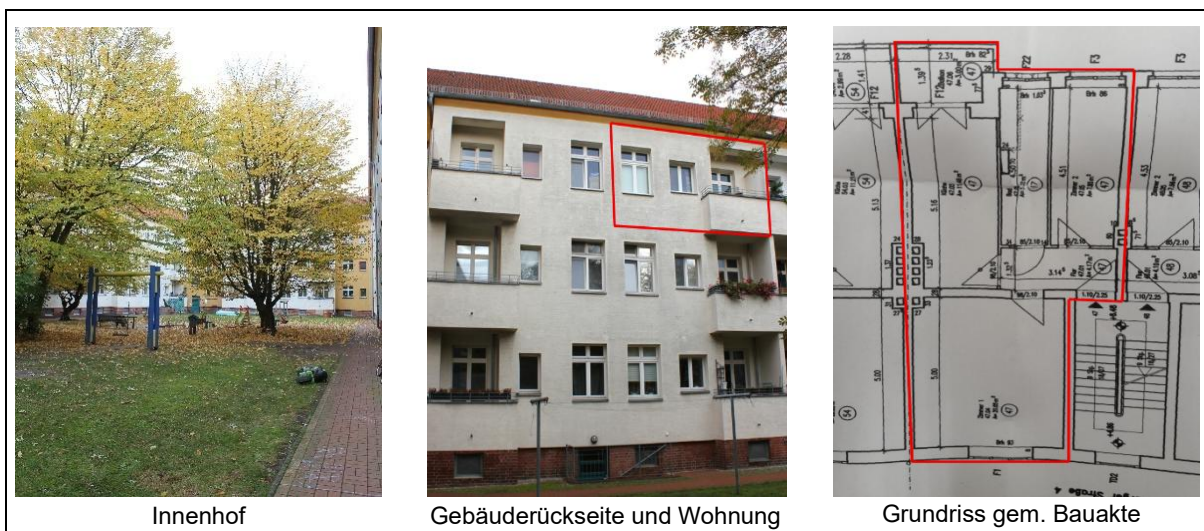
1. Exposé



Verkehrswert: 138.000,00 € (Wertermittlungstichtag 23.10.2025)

Der Verkehrswert entspricht rund 2.671,00 €/m² Wohnfläche bei einer Wohnfläche von 51,66 m².

Grundstück	Adlergestell 237, 239, 241, 243, 245, Altheider Str. 1, Silberberger Str. 4, 6, Thelenstr. 7, 8, 9, 10, 11, 12
Miteigentumsanteil	911/100.000
Sondereigentums-Art	Wohnung, SE-Nr. 47
Lage der Wohnung	Silberberger Str. 4, 12489 Berlin, 2. OG links
Sondernutzungsrecht(e)	Keller-Abteil („Mieterkeller“) MK 47
Baujahr	ca. 1930
Zustand	unterhalten
Wohnfläche	gem. Datenlage 51,66 m ²
Aufteilung	2 Räume, Flur, Küche Bad, Balkon/Loggia
Berliner Mietspiegel	mittlere Wohnlage (gem. Straßenverzeichnis 2024)
Vertragszustand	vermietet
Merkmale	Fern-/Nahwärme, kein Kfz-Stellplatz, kein Fahrstuhl



2. Auftrag und dessen Durchführung, allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Köpenick, Mandrellaplatz 6, 12555 Berlin Geschäftszeichen 70 K 43/25
Maßgabe des Amtsgerichts und Bewertungsgegenstand	<p>Für folgenden Bewertungsgegenstand (Bewertungsobjekt bzw. Versteigerungsobjekt oder Beschlagnahmeobjekt) ist seitens des als Auftraggeber genannten Amtsgerichts die Zwangsversteigerung angeordnet:</p> <p>911/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Adlergestell 237, 239, 241, 243, 245, Altheider Str. 1, Silberberger Str. 4, 6, Thelenstr. 7, 8, 9, 10, 11, 12 in 12489 Berlin verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 47 und dem Sondernutzungsrecht an Keller MK 47</p> <p>Postalische Anschrift o.g. Wohnung: Silberberger Str. 4, 12489 Berlin</p> <p><u>Anmerkung zur Verwendung der Begriffe „Wohnung“ bzw. „Wohneinheit“:</u> Wird im vorliegenden Gutachten der Begriff „Wohnung“ verwendet, ist stets die o.g. Wohnung bzw. Wohneinheit (abgekürzt „WE“; ggf. auch als Wohnungseinheit bezeichnet) mit ihrer entsprechenden Nummerierung gemeint. Werden andere Wohnungen bzw. Wohneinheiten erwähnt, werden diese explizit als solche im Text gekennzeichnet.</p>
Beschluss, Beauftragung und Zweck	<p>Beschluss (ggf. Auftragsdatum) des o.g. Amtsgerichts: 08.08.2025</p> <p>Per Beschluss des als Auftraggeber genannten Amtsgerichts ist der SV (= Sachverständige Arne Reinbold, nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (A2), zertifiziert durch die IQ-ZERT GmbH & Co. KG, bei der DAkKS akkreditierte Personenzertifizierungsstelle, S 1386) beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des bzw. der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen und ein Gutachten zu erstellen.</p> <p>Hinsichtlich der Angaben zu Verfahrensbeteiligten verweist der SV auf das als Auftraggeber genannte Amtsgericht.</p>
Ortstermin (Objektbesichtigung)	<p>Zur Gutachtenerstellung setzte der SV rechtzeitig einen Ortstermin (Objektbesichtigung) an.</p> <p>Am Ortstermin am 23.10.2025 ab 11.00 Uhr nahmen die Mietpartei sowie anfangs bei der Besichtigung von Gemeinschaftsräumen und Innenhof ein Mitglied des Hauswart-Service sowie der SV teil.</p> <p>Es konnte u.a. das Folgende besichtigt werden:</p> <p>Gebäude Silberberger Str. 4 inkl. Treppenhaus, Kellergeschoss und Zugang zu den Kellerabteilen;</p> <p>Heizungsraum im Gebäudeteil Thelenstraße 10</p> <p>Teile der Außenanlage (Grünfläche, Standplatz für Entsorgungstonnen/-container u.ä.)</p> <p>Weitere Informationen zum Ortstermin: ca. 14° Celsius</p>

Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag

entsprechen dem Tag der Objektbesichtigung:

23.10.2025

Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, sodass der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag entspricht.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Für die Erstellung des vorliegenden Gutachtens standen dem SV im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

Grundbuchauszug

Protokoll(e) der Eigentümersammlung der WEG aus den Jahren 2025, 2024, 2023.

Auszüge aus dem Geoportal Berlin der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bzw. FIS-Broker

Teilungserklärung/Ergänzung(en)

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Bodenrichtwertkarte(n)

Behördliche Auskünfte und Unterlagen:

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (BBK)

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen und Auflagen

Auskunft zu Wohnungs- und Mietpreisbindung

Auskunft zu Erschließungsbeiträgen

Es fand statt:

Einsicht in die Grundakte(n) des Bewertungsgegenstands, Stand: 16.10.2025

Einsicht in die Bauakte(n) des Bewertungsgegenstands, Stand: 16.10.2025

örtlicher GAA und
Abkürzungen

Der Bewertungsgegenstand befindet sich in der Region des in der Folge als „örtlichem GAA“ oder „Berliner Gutachterausschuss“ bezeichneten:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
Fehrbelliner Platz 1, 10707 Berlin

Weitere Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
HP	Hochparterre

OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
TG	Tiefgarage
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft
WEST	Wertermittlungsstichtag
MEA	Miteigentumsanteil(e)
IMB	Immobilienmarktbericht
ImmoWertV 2021 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021	

Urheberschutz und weitere Informationen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das vorliegende Gutachten ist nur für den/die Auftraggebenden und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte bedarf der schriftlichen Genehmigung des Auftragnehmers. Zudem sei darauf hingewiesen, dass die im vorliegenden Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Luftbilder, Übersichts- und Stadtpläne, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten herausgelöst und/oder einer anderen Nutzung unterzogen und/oder zugeführt werden. Bei Veröffentlichungen des vorliegenden Gutachtens im Internet oder auf Webportalen sei zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist und Lizenzgebühren u.ä., die durch eine Veröffentlichung entstehen, von demjenigen zu tragen sind, der das vorliegende Gutachten veröffentlicht hat. Im Zusammenhang von Zwangsversteigerungen darf das vorliegende Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von sechs Monaten.

Eine Prüfung auf Funktionsfähigkeit technischer Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) sowie einzelner Bauteile und Anlagen fand nicht statt; im vorliegenden Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Eine Prüfung, ob das Objekt den Anforderungen der aktuellen Fassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) genügt, erfolgte nicht.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien (z.B. Klebemittel, Holzschutzmittel), auf Altlasten im Sinne des BBodSchG sowie auf Kampfmittel wurden nicht durchgeführt. Schwamm und Schädlingsbefall ist aufgrund des Alters der Bebauung nicht auszuschließen.

Die im vorliegenden Gutachten abgebildete Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

3. Angaben zum Bewertungsobjekt

3.1 Angaben aus Grundbuch und Liegenschaftskataster

Grundbuchangaben
(auszugsweise)

Stand Grundbuchauszug: 16.10.2025
Amtsgericht Köpenick, Grundbuch von Treptow, Blatt 17547N
Wohnungsgrundbuch

Im Bestandsverzeichnis finden sich folgende Angaben:

Lfd. Nr. der Grundstücke: 1

911/100.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Kanne, Flur 4, Flurstück 3632/1
Gebäude- und Freifläche
Adlergestell 237, 239, 241, 243, 245, Altheider Str. 1, Silberberger
Str. 4, 6, Thelenstr. 7, 8, 9, 10, 11, 12
Größe: 4.713 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 47 bezeichneten Wohnung, nebst Sondernutzungsrecht an dem
Keller bezeichnet im Sondernutzungsrechtsplan mit MK 47.

[...]

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und wegen
der Sondernutzungsrechte Bezugnahme auf die Bewilligungen vom
28.09.1998, 16.03.1999, 04.10.1999 (UR-Nr. N 1.840/1998, N
455/1999, N 2.500/1999 des Notars ...

Erste Abteilung (Eigentümer):

Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen), es findet sich
folgende Eintragung:

Lfd. Nr. der Eintragungen: 3

Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köpenick, 70 K 43/25).
Eingetragen am 28.05.2025.

Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Auf die Abt. III wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Teilung und
Abgeschlossenheit

Die Teilung geht auf die Bewilligungen vom 28.09.1998 (s.o.) mit
entsprechender Teilungserklärung zurück, die Abgeschlossenheits-
bescheinigung wurde am 17.02.1999 ausgestellt.

Sondernutzungsrecht(e)

Keller-Abteil, gelegen im KG der Silberberger Str. 4 und bezeichnet
im Sondernutzungsrechtsplan mit MK 47

Katasterangaben zum
Grundstück

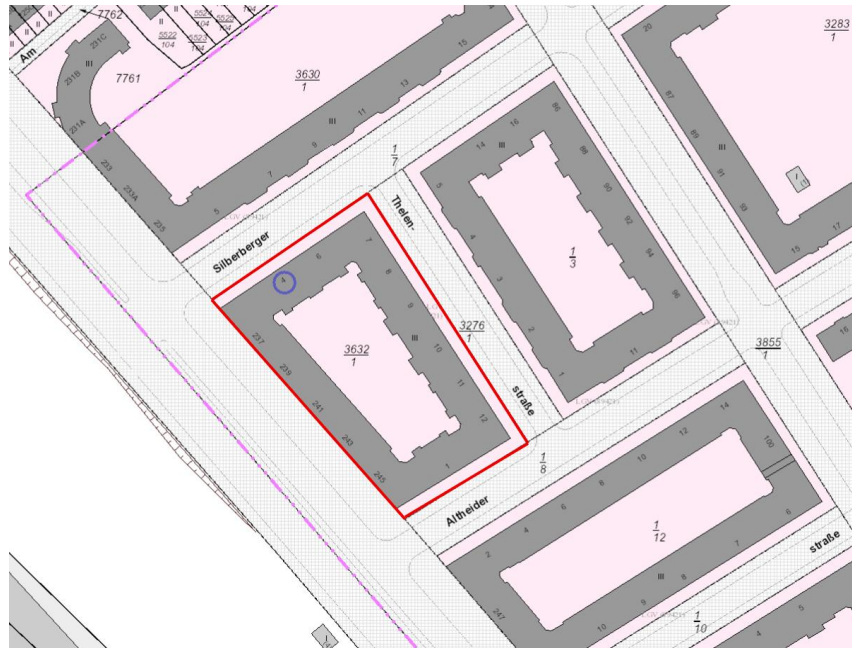
Gemeindename Treptow-Köpenick

Gemarkung: Kanne

Flur 4, Flurstück 3632/1

Amtliche Fläche: 4.713 m²

Graphik aus dem Liegenschaftskataster



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem); blauer Kreis: Lage des Gebäudes, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet; rote Umrandung: Flurstück des Bewertungsgrundstücks

3.2 Baulasten, BBK, Denkmalschutz, ggf. weitere grundstücksbezogene Rechte u.ä.

Baulasten

Bezogen auf den Bewertungsgegenstand erklärt das Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt – Bau- und Wohnungsaufsicht am 16.09.2025 per schriftlicher Auskunft, dass keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen ist.

Das entsprechende Schreiben ist Teil der Anlagen dieses Gutachtens.

Bodenbelastungskataster (BBK)

sowie

Altlasten (Immissionen, schädliche Bodenveränderungen)

Bezogen auf den Bewertungsgegenstand erklärt das Bezirksamt Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, am 23.10.2025 per schriftlicher Auskunft, dass das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert ist.

Das entsprechende Schreiben ist Teil der Anlagen dieses Gutachtens.

Auch während des Ortstermins ergaben sich bezogen auf die zugänglichen Bereiche keine Anhaltspunkte zum Bestehen etwaiger Altlasten.

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts in Bezug auf Altlasten waren nicht Bestandteil der Beauftragung und wurden dementsprechend nicht durchgeführt. Es wird insgesamt ein altlastenfreier Zustand des Bewertungsgegenstands unterstellt.

Es sei auf die Verpflichtungen zur Sanierung kontaminierter Böden bzw. Grundwasser im Kontext des BBodSchG an dieser Stelle hingewiesen.

Kampfmittel

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts in Bezug auf „Kampfmittelfreiheit“ waren nicht Bestandteil der Beauftragung und wurden dementsprechend nicht durchgeführt. Im Rahmen des

vorliegenden Gutachtens wird ein kampfmittelfreier Zustand des Bewertungsobjekts unterstellt.

Denkmalschutz gem. Berliner Denkmalkarte (Geoportal Berlin) sowie Denkmaldatenbank des Landesdenkmalamts Berlin:
kein Denkmalschutz

weitere grundstücksbezogene Rechte und Lasten o.ä. Siehe Darstellungen oben
Dem SV wurden keine Hinweise auf grundstücksbezogene Rechte und Lasten bekannt.

3.3 Planungsrecht, weitere städtebauliche Maßgaben und Informationen

Das Baugesetzbuch (BauGB) weist der Bauleitplanung die Aufgabe zu, die bauliche Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde vorzubereiten und festzusetzen.

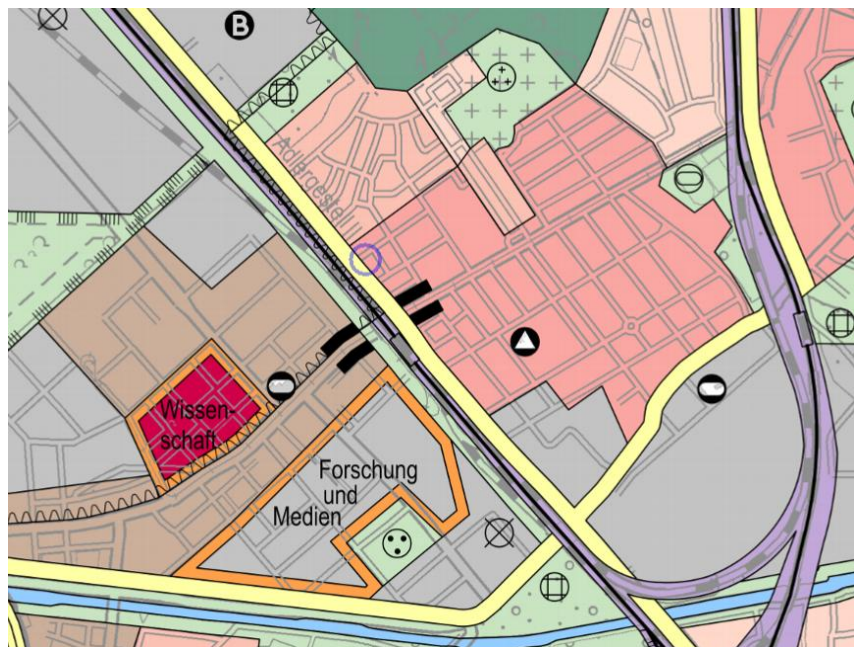
Flächennutzungsplan

Bauflächen

- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
- Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
- Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
- Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
- Gemischte Baufläche, M1
- Gemischte Baufläche, M2
- Gewerbliche Baufläche
- Einzelhandelskonzentration
- Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung
- Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil

Gemeinbedarfsflächen

- Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
- Hochschule und Forschung
- Schule
- Krankenhaus
- Sport
- Kultur
- Verwaltung
- Post
- Sicherheit und Ordnung



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), Stand Neubekanntmachung 2025; blaue Markierung: Bewertungsobjekt

gem. Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (Abl. S. 441) Kategorisierung für Bewertungsobjekt:

Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)

Ein FNP trifft jedoch nur vorbereitende und keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für den privaten Grundstückseigentümer.

Bauordnungsrecht Gemäß Geoportal Berlin liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Demnach kann von einer Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nach Maßgabe des § 34 BauGB ausgegangen werden.

Eine Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung oder ob das ausgeführte Bauvorhaben mit Bauzeichnungen, Baubeschreibungen, Bauordnungsrecht oder der verbindlichen

Bauleitplanung übereinstimmt, wurde nicht vorgenommen. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird die formelle und materielle Legalität der realisierten baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Satzungen,
städtebauliche
Maßgaben u.ä.

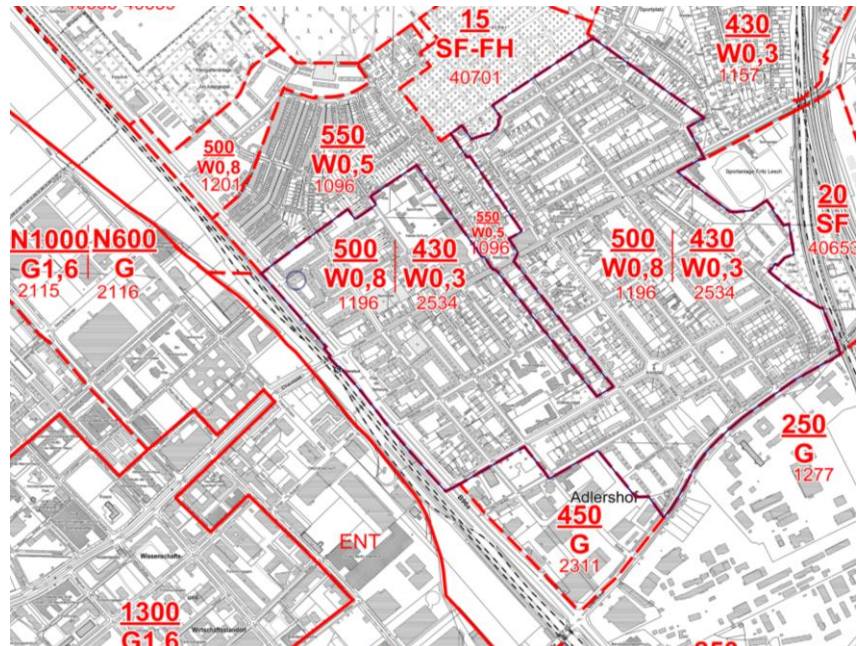
Eine Ausweisung als Sanierungsgebiet, Entwicklungsbereich, Quartiersmanagement-Gebiet oder Erhaltungsverordnungsgebiet nach § 172 BauGB liegt im Geoportal Berlin nicht vor. Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine Verfügungs- oder Veränderungssperren gem. der §§ 14, 51 oder 144 BauGB bestehen. Weitere planungsrechtliche Regelungen und Festsetzungen sind nicht bekannt.

Baubehördliche
Beschränkungen oder
Beanstandungen,
Bauauflagen

Bezogen auf den Bewertungsgegenstand erklärt das Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt – Bau- und Wohnungsaufsicht am 11.11.2025 per telefonischer Auskunft, dass keine baubehördlichen Beschränkungen, Beanstandungen oder Auflagen bestehen.

Die Aussage korrespondiert mit der Recherche beim für das Bewertungsobjekt relevanten Bauaktenarchiv.

Bodenrichtwertzone



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / BORIS Berlin: Bodenrichtwert 01.01.2025; blauer Kreis: ungefähre Lage Bewertungsobjekt

Für das Bewertungsobjekt relevante Bodenrichtwertzone:

1196

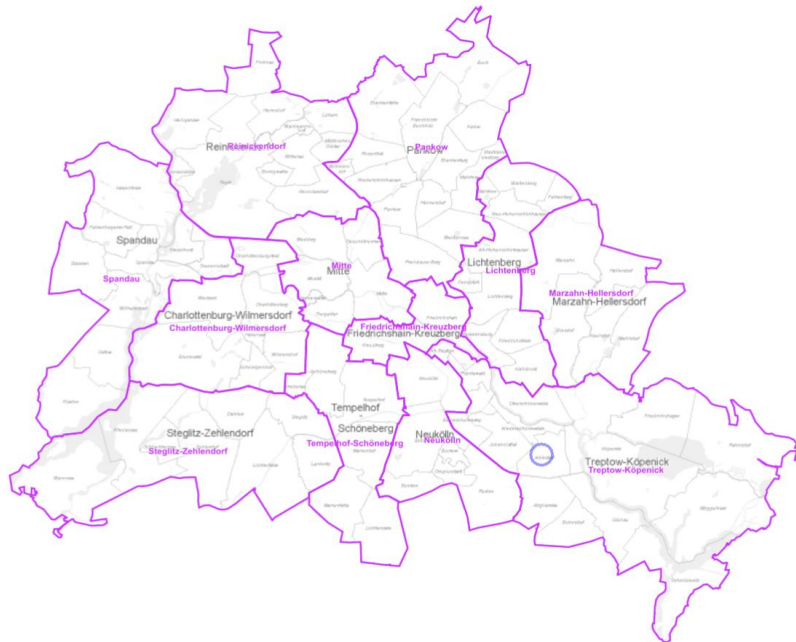
Anmerkung zu Bodenrichtwert und Bodenrichtwertzone:

Der Bodenrichtwert i.S.d. § 196 BauGB ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (vgl. auch Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 10., vollständig überarbeitete Auflage, Reguviv (Reguviv Fachmedien GmbH), Köln, 2023, S. 393 ff.).

3.4 Lage und Merkmale des Grundstücks

Grundstücksmaße	Breite zur Silberberger Str.: ca. 59,0 m max. Grundstücks-Tiefe (zur Thelenstr.): ca. 92,0 m
Grundstücksform	ungefähr trapezförmig geschnitten (s. Abbildung aus dem Liegenschaftskataster)
Topographie	eben bzw. weitestgehend eben
Baugrund	Während des Ortstermins ergaben sich keine Hinweise auf Setzungen oder nicht tragfähigen Baugrund. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Ausrichtung Gebäude, in dem sich das SE befindet	Das Wohngebäude, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet, ist nach Norden bzw. Nord-Westen zur Silberberger Str., seine Rückseite zum Innenhof der Gesamtanlage nach Süden bzw. Süd-Osten ausgerichtet.

Lage von Grundstück und Bewertungsgegenstand



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / ALKIS Berlin Bezirke; blaue Markierung: ungefähre Lage Bewertungsgegenstand

Bundesland: Berlin

Berliner Bezirk: Treptow-Köpenick

Ortsteil: Adlershof

Informationen zum Ortsteil, in dem sich der Bewertungsgegenstand befindet

Die Fläche des Ortsteils beträgt ca. 6,1 km². Er verfügt gleichermaßen über Bebauung zur Wohnnutzung und Bebauung für gewerbliche Nutzung.

Adlershof gilt als renommierter Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort mit zahlreichen Unternehmen sowie Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen im sog. Wissenschafts- und Technologiepark und der Medienstadt.

Vornehmlich ältere, gewachsene Wohnviertel und Siedlungen liegen im nordöstlichen Teil von Adlershof.

Der Landschaftspark Adlershof / Landschaftspark Johannisthal stellt eine über 60 ha große Fläche dar, deren Teile als öffentliche Grün- und Erholungsanlage bzw. Natur- und Landschaftsschutzgebiet gewidmet sind.

Bildungs-, soziale und kulturelle sowie medizinische Einrichtungen sind in ausreichender Anzahl im Ortsteil des Bewertungsgegenstands bzw. in den benachbarten Ortsteilen Niederschöneweide, Köpenick, Grünau, Altglienicke, Rudow und Johannisthal vorhanden.

Naherholungsmöglichkeiten wie der Landschaftspark Adlershof / Landschaftspark Johannisthal sind bezogen auf das Bewertungsobjekt im Umkreis von ca. 2,0 km vorhanden.

Verkehrs- und
Geschäftslage inkl.
Entfernungen zu
Orientierungspunkten
und
Einkaufsmöglichkeiten

Die Entfernungen des Bewertungsgegenstands betragen zum:

Alexanderplatz ca. 13,5 km
Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche ca. 21,0 km
Potsdamer Platz ca. 18,4 km

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von ca. 1,0 km.

Geschäfte zur Deckung des weiterführenden Bedarfs befinden sich u.a. ca. 3,2 km entfernt an der Schnellerstraße oder im „Zentrum Schöneweide“.

Anschluss ÖPNV und
DB-Regionalverkehr,
DB-Fernverkehr

S-Bahn-Station: Adlershof (ca. 0,35 km)

Im Bereich o.g. S-Bahn-Station befinden sich Haltestellen von Buslinien bzw. Tram.

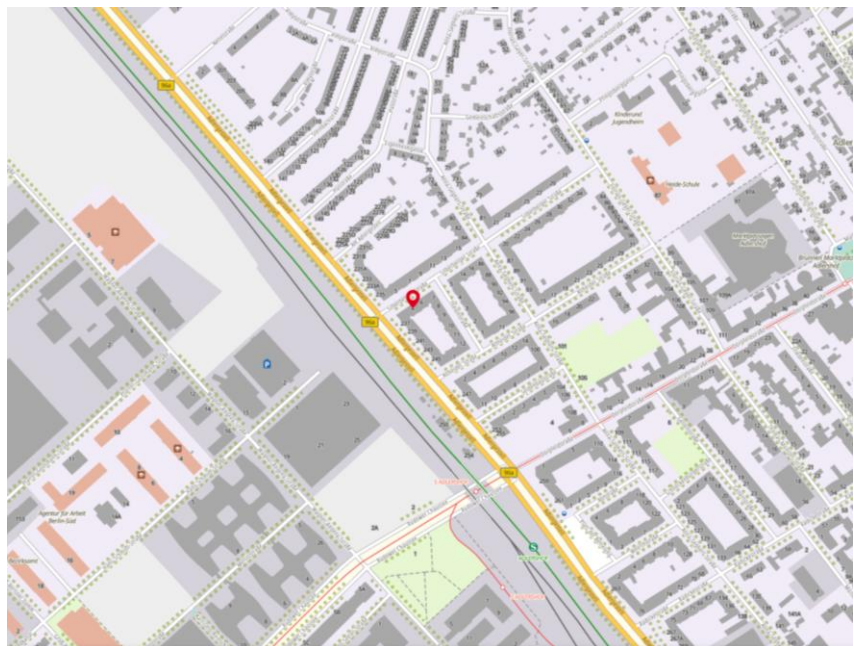
Bahnhof mit Zugang zu DB-Fernverkehr und DB-Regionalverkehr:
u.a. Ostbahnhof (ca. 11,7 km)

Anschluss
Individualverkehr

Berliner Stadtautobahn A 113 u.a. über Zufahrt „Adlershof“ erreichbar, ca. 2,7 km entfernt

innerstädtische Anbindung u.a. über B96a Adlergestell gegeben

innerörtliche Lage



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / basemap.de Web Raster Farbe; rote Markierung: ungefähre Lage Bewertungsobjekt

Einstufung Wohnlage:

Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024; blaue Markierung: ungefähre Lage Bewertungsobjekt

gem. Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024 in Übereinstimmung mit dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024:

mittlere Wohnlage

Luftbild (Übersicht)



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2025 (DOP20RGBI); blaue Markierung: ungefähre Lage Bewertungsobjekt

Luftbild (Detail)



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2025 (DOP20RGBI); blaue Markierung: ungefähre Lage Bewertungsobjekt

3.5 Erschließung, Entwicklung, Nachbarbebauung

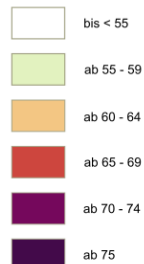
Straßenart	Wohn- und Durchgangsstraße
Straßenausbau	<p>Fahrbahn mit Asphalt-Belag hergestellt</p> <p>beidseitig Gehwege mit Betonplatten, Kleinsteinpflaster u.ä. belegt</p> <p>Radweg(e) nicht vorhanden</p> <p>Straßenbeleuchtung vorhanden</p> <p>Baumbestand und Bepflanzungen (teilweise auch in Vorgärten) vorhanden</p> <p>Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum, keine Parkraum-Bewirtschaftung; ganztäglich ist mit einem geringen bis mittleren Parkdruck zu rechnen</p>
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	<p>ortsübliche Erschließung, u.a. elektrischer Strom, Wasser, Kanalisation, Telekommunikation jeweils aus öffentlicher Ver- und Entsorgung sowie entsprechende Hausanschlüsse</p>
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	<p>Das Bewertungsgrundstück ist erschlossen und nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit zureichend gestaltet. Es handelt sich um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV.</p>
Beitrags- und Abgabenzustand	<p>Bezogen auf den Bewertungsgegenstand erklärt das Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt, Straßen- und Grünflächenamt am 24.09.2025 per schriftlicher Auskunft, dass auch zukünftig keine Erschließungsbeiträge anfallen werden.</p> <p>Das entsprechende Schreiben ist Teil der Anlagen dieses Gutachtens.</p>

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und Umgebung des Bewertungsobjekts (Nachbarbebauung)

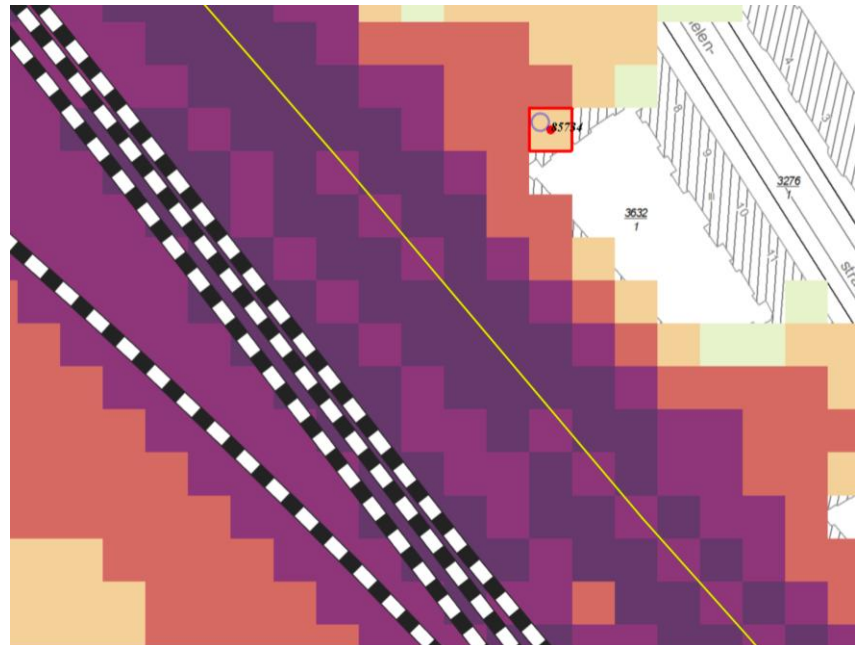
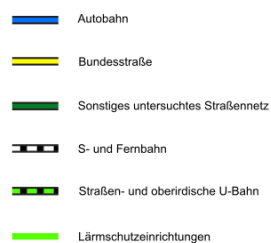
in der Nachbarschaft Bebauung mehrheitlich in geschlossener Bauweise mit mehrheitlich wohnbaulichen Nutzungen: Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser (ggf. mit gewerblichem Nutzungsanteil) unterschiedlicher Baujahre und -stile mit bis zu 5 Geschossen; westlich von B96a Adlergestell und Bahnschienen verstärkt gewerbliche Nutzung

Lärmindex, Bezug Tag-Abend-Nacht

L DEN in dB(A)



Lärmquellen und Lärmschutzeinrichtungen



Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0; Geoportal Berlin / Strategische Lärmkarten 2022 (Umweltatlas); blaue bzw. rote Markierung: ungefähre Lage Bewertungsobjekt

Kategorie des Bewertungsobjekts gem. Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L DEN (Tag-Abend-Nacht) 2022 (Umweltatlas):

ab 60 bis 64 dB(A)

Einordnung:

Das Bewertungsobjekt weist eine Lärmbelastung in einer mittleren Kategorie auf.

Beeinträchtigungen, Immissionen

Während des Ortstermins waren lagetypische Immission durch Straßenverkehr, jedoch keine weiteren Beeinträchtigungen oder Immissionen feststellbar.

3.6 Nutzung der Wohnung, Wohnfläche, Wohngeld und weitere Merkmale

Art der Nutzung, ggf. Vermietungssituation

Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Wohnnutzung
vermietet (Mietvertrag lag vor)

Lage im Gebäude

2. OG links (Perspektive vom Treppen-Podest des Treppenhauses; Angaben in Teilungserklärung, Abrechnungen u.ä. können divergieren)
im 2. OG befinden sich insgesamt 2 Wohn-Einheiten

Anzahl WE in Gesamtanlage	96 (gem. Angabe in Grundakte(n) zur Ursprungsbebauung)
Wohnflächenangabe	<p>Ein Aufmaß oder eine detailliertere Vermessung waren nicht Bestandteil der vorliegenden Beauftragung und wurden dementsprechend nicht durchgeführt.</p> <p>In der Bauakte (Übersicht zu Raumflächen) sowie der Jahresabrechnung 2024 der WEG-Verwaltung wird die Fläche der Wohnung beziffert mit:</p> <p>51,66 m².</p> <p>O.g. Flächenangabe korrespondiert mit einer überschlägigen Berechnung des SV, wird als plausibel erachtet und in den Berechnungen des vorliegenden Gutachtens als Wohnfläche angesetzt.</p> <p>Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächennachweis eine andere Wohnfläche ergeben, wären gegebenenfalls Modifizierungen bei den nachfolgenden Berechnungen vorzunehmen.</p>
WEG-Verwaltung	Hinsichtlich der Angaben zur WEG-Verwaltung verweist der SV auf das als Auftraggeber genannte Amtsgericht.
Miete	<p>Gem. Angaben von Mietpartei und WEG-Verwaltung beläuft sich die Nettokaltmiete auf:</p> <p>344,10 Euro/Monat.</p> <p>Dies entspricht bei Zugrundelegung o.g. Fläche einer Nettokaltmiete von ca. 6,66 Euro/m² im Monat.</p> <p>Gem. Angaben von Mietpartei und WEG-Verwaltung beläuft sich die Betriebskosten-Vorauszahlungen auf:</p> <p>158,61 Euro/Monat.</p>
Wohngeld/Hausgeld	<p>Der SV erhielt auch nach mehrfacher Nachfrage keine eindeutigen Angaben zum monatlichen Wohngeld/Hausgeld.</p> <p>Gem. Angaben der WEG-Verwaltung (Jahresabrechnung 2024) fielen für Jahr 2024 Vorauszahlungen in Höhe von 1.875,72 Euro p.a. sowie eine Nachzahlung in Höhe von 326,66 Euro p.a. an.</p>
Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsrücklage/ ggf. geplante Sonderumlage	Der SV erhielt auch nach mehrfacher Nachfrage keine eindeutigen Angaben zur Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsrücklage.

Es wird zudem auf die Darstellungen in den bisherigen und folgenden Abschnitten des vorliegenden Gutachtens verwiesen.

4. Beschreibung und Beurteilung der Baulichkeiten

4.1 Vorbemerkung

Die nachfolgende Baubeschreibung inkl. Anlagenbeschreibung sowie Aussagen über Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden dienen der Verkehrswertermittlung und stellen (anders als bei einem Bauschadengutachten) keine abschließende Mängel- oder Schadensauflistung dar. Weitere Mängel und Schäden sind nicht auszuschließen. Schadstoffuntersuchungen, bauteilerstörende oder besondere Untersuchungen zur Feststellung von nicht sichtbaren, verdeckten oder schwer zugänglichen Mängeln und Schäden wurden nicht durchgeführt und waren nicht Bestandteil der Beauftragung. Demnach übernimmt der SV keine Haftung beim Vorhandensein von Baumängeln, Bauschäden, Schadstoffbelastungen u.ä., die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind oder für sonstige Angaben in der Baubeschreibung.

Die Beschreibung erfolgt nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin (bzw. den Ortsterminen) und basiert zudem auf Angaben aus Bauakte(n), ggf. Grundakte(n) sowie auf Angaben und Informationen im Kontext der Recherche zur Beauftragung beteiligter WEG-Verwaltungen, Objekt-Verwaltungen, Dienstleister u.a. Die tatsächliche Ausführung kann von der Baubeschreibung abweichen. Eine Prüfung auf Funktionsfähigkeit technischer Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) sowie einzelner Bauteile (inkl. Materialien und Funktion) und Anlagen fand nicht statt; im vorliegenden Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Die Beschreibung dient zur Ableitung des Verkehrswerts.

Es wird zudem auf die Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten u.ä.), weiteren Darstellungen sowie die Foto-Dokumentation in den Anlagen des vorliegenden Gutachtens verwiesen.

Gem. Darstellungen in Bauakte(n) und Grundakte(n) wurde die Gesamtanlage als sog. Block D der Siedlung Adlershof in den Jahren 1927 bis 1931 als dreigeschossige Block-Randbebauung errichtet. Das Wohngebäude Silberberger Str. 4 ist Teil dieses Gebäudeblocks. Die Bebauung ist ein verputzter Mauerwerksbau mit Klinkersockel und 40 Grad geneigtem Steildach mit roter Ziegeleindeckung. Die Geschossdecken sind in den Wohnräumen und Fluren als Holzbalkendecken, in den Bädern und Küchen als Massivdecken ausgebildet. Der von der Block-Randbebauung abgeschirmte Innenhof ist nicht geteilt.

4.2 Wohngebäude Silberberger Str. 4: Rohbau, weitere Merkmale, Außenanlage u.ä.

Art der Baulichkeiten	Wohnhaus
Anzahl der Einheiten	6 Wohn-Einheiten
Geschosse	KG, EG und 2 OG, DG (nicht zu Wohnzwecken ausgebaut)
Baujahr / Jahr der Fertigstellung	ca. 1930 (s.o.)
Konstruktionsart / Bauweise	Massivbau als bauzeitübliche Mauerwerkskonstruktion; baujahresbedingt kann Fachwerk mit Ausmauerungen nicht ausgeschlossen werden
Fundamente / Gründung	Einzel- bzw. Stampfbetonstreifenfundamente o.ä.
Fassade	Fassade verputzt und gestrichen, Fenster-Laibungen farblich abgesetzt, im Sockelbereich mit Klinkerbelag o.ä.
Außenwände	Mauerwerk o.ä.

Innenwände	Mauerwerk o.ä., ggf. nicht tragende Wände in Leichtbauweise
Decken	Holzbalken-Decken, Massiv-Decken o.ä.
Dach	Satteldach Dachkonstruktion: Holzkonstruktion o.ä. Dacheindeckung: Dachsteine bzw. Dachziegel außenliegende Entwässerung
Treppenhaus	dem Baujahr entsprechend und in einem unterhaltenen Zustand: Haus-Eingangsbereich mit Beton-Estrich o.ä. belegt, Treppenstufen und -podeste aus Holz mit Kunststoff belegt, Holz-Geländer, Wände verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen
Hauszugangstür	schwere Tür aus Holz mit Glas-Einsätzen

Der technische Ausbau inkl. Ver- und Entsorgung gestaltet sich wie folgt:

Ver- und Entsorgungsleitungen, Erschließung	ortsübliche Erschließung, u.a. elektrischer Strom, Wasser, Kanalisation, Telekommunikation, Gas jeweils aus öffentlicher Ver- und Entsorgung sowie entsprechende Hausanschlüsse.
Elektroinstallationen	einfache bis durchschnittliche Ausstattung Türöffner, Klingelanlage mit Gegensprechanlage im Hauszugangsbereich
Fahrstuhl	nicht vorhanden
Heizung	Fern-/Nahwärme
Warmwasserversorgung	dezentral
weitere Anlagen und Einrichtungen	Briefkastenanlage: innenliegend im Treppenhaus
Angaben aus dem Energieausweis (EA)	vorgelegter Energieverbrauchsausweis vom 07.08.2018; folgende Werte werden ausgewiesen: Endenergieverbrauch: 107 kWh/(m ² a), entspricht „D“ Primärenergieverbrauch: 139 kWh/(m ² a), entspricht „E“

Weitere Merkmale der Baulichkeiten:

Die Außen- und Nebenanlagen als Teil der Gesamtanlage weisen das Folgende auf:

Innenhof und Vorgärten, ggf. Einfriedung	Innenhof: begrünt und unterhalten (Bäume, Gräser, Sträucher, Hecken u.ä., teilweise älterer Baumbestand), Weg-Befestigungen mit Beton-Steinen u.ä., Spielplatz, zudem Standplatz für Entsorgungs-Container Vorgärten: begrünt (inkl. Hecke, Sträucher u.ä.) und unterhalten, Einfriedung mit Metallzaun auf Beton- bzw. Betonstein-Sockel zudem Zugang zum Innenhof aus dem KG
--	--

Hauszugangsbereich	straßenseitiger Zugang: Zuwegung mit Beton-Steinen und Kleinstein-Pflaster befestigt
Entsorgungstonnen/-container	s.o.

4.3 Wohnung SE Nr. 47: Innenausbau und weitere Merkmale

Lage im Gebäude	2. OG links im o.g. Geschoss befinden sich insges. 2 Wohn-Einheiten
Zugang	über Treppenhaus
Türen	Wohnungstür: Holztür, gestrichen Zimmertüren: Holz- oder ggf. Holzfüllungstür, gestrichen, teilweise mit (Plexi-)Glaseinsatz
Fenster	2-fach-Isolierglasfenster mit Holzrahmen; Innenprägung lässt auf Baujahre 1998 und 1999 schließen
Art der Lüftung/ Kühlung	Fensterlüftung „Querlüften“ möglich
Raumaufteilung	1 Flur 2 Räume 1 Bad 1 Küche 1 Balkon/Loggia Vom Flur gehen das Bad, die Küche sowie die 2 Räume ab. Über die Küche erreicht man den Balkon/Loggia.
Raumdetails	Lichte Höhe je nach Raum 2,84 – 2,86 m. Flur: Boden mit Kunststoff belegt, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, kein Fenster, kein Heizkörper Raum 1 (zur Silberberger Str.): Boden mit Kunststoff belegt, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Platten-Heizkörper mit Thermostat, Fenster Raum 2 (zum Innenhof): Boden mit Kunststoff belegt, Wände und Decke tapeziert und gestrichen, Platten-Heizkörper mit Thermostat, Fenster Küche: Boden mit Kunststoff belegt, Wände im Arbeitsbereich mit Fliesen belegt, darüber tapeziert und gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen, Platten-Heizkörper mit Thermostat, Tür zum Balkon/Loggia Küchenmobiliar: kein installierter Herd vorhanden, Spüle mit Einhebel-Mischbatterie, Schränke Das Küchenmobiliar bleibt in der Wertermittlung ohne Berücksichtigung.

	<p>Balkon/Loggia: Boden mit Beton-Estrich o.ä. belegt, Wände massiv mit Metall-Aufsatz</p> <p>Anmerkung: Der Balkon konnte während des OT nicht betreten werden</p> <p>Sanitäre Installation:</p> <p>Bad: Boden mit Fliesen belegt, Wände türhoch mit Fliesen belegt, darüber tapeziert und gestrichen, Decke tapeziert und gestrichen; Handtuchrockner-Heizkörper mit Thermostat, Fenster; Waschbecken mit 1-Hebel-Mischbatterie, Stand-WC mit Bodeneinlauf, Spülkasten in Wand integriert, Badewanne</p>
Abstellraum im KG/ Keller-Abteil	<p>Die SE Nr. 47 verfügt über ein Keller-Abteil im KG des Gebäudes Silberberger Str. 4.</p> <p>Während des OT zeigte sich der Keller trocken.</p>
Ausrichtung	<p>Raum 1 ist ungefähr nach Norden bzw. Nord-Westen zur Silberberger Str., Bad, Küche, Balkon/Loggia und Raum 2 sind ungefähr nach Süden bzw. Süd-Osten zum Innenhof der Gesamtanlage ausgerichtet.</p>
Schnitt, Zweckmäßigkeit, ggf. Besonderheiten	<p>In Bezug auf die Wohnung ist der Schnitt zu erwähnen. Alle Räume, Bad und Küche sind gut vom Flur zu erreichen, es gibt keine Durchgangs- oder „gefangenen“ Zimmer. Jedoch sind Bad, Küche und vor allem Raum 2 (ca. 1,73 m breit) eher schmal geschnitten.</p> <p>Negativ ist die vergleichsweise weite Entfernung von der Wohnung über das KG des Wohngebäudes und die Außentreppe in den Innenhof bis zum Standplatz für Entsorgungs-Container festzustellen.</p> <p>Zweckmäßigkeit: insgesamt leicht unterdurchschnittlich.</p>
Barrierefreiheit	Barrierefreiheit sowie Barrierearmut nicht gegeben
Besonnung und Belichtung	durchschnittlich für Geschosslage
Warmwasser- aufbereitung	dezentral
Anzahl Stromauslässe/ Elektroauslässe	leicht überdurchschnittlich
Elektrische Sicherung(en)	Kippschalter-Sicherungen FI-Sicherung(en)

4.4 Bauschäden und -mängel u.ä., geplante Maßnahmen und Zusammenfassung

Bezüglich erfolgter und geplanter Baumaßnahmen und umfangreicherer Reparaturen, Instandsetzungen u.ä. lässt sich feststellen:

Instandhaltungen, Sanierungen, Im Zuge der durchgeführten Maßnahmen instandgehalten bzw. modernisiert; gem. Darstellungen in den Bauakten wurden in der

Modernisierungen sowie weitere Maßnahmen	Gesamtanlage ca. 1999 Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen u.a. durchgeführt: teilweise Neueindeckung des Dachs Erneuerung von Fassadenputz und -anstrich; innenhofseitig zudem Vollwärmeschutz Erneuerung von Elektro-, Gas- und Sanitärinstallationen in den Wohneinheiten
weitere Besonderheiten, Bauschäden und -mängel bzw. negative Zustandsabweichungen	Die Fassade im Bereich Innenhofs zeigte leichte Farb- und Putz-Abplatzungen. Die Holzrahmen der Fenster des Treppenhauses des Wohngebäudes Silberberger Str. 4 weisen Farb-Abplatzungen auf.
geplante Baumaßnahmen bzw. anstehende Sanierungen/ Reparaturen	Die Protokolle der WEG-Versammlung führen als geplante Maßnahmen auf: tischler- und malermäßige Erhaltung der Holz-Fenster und -Fenstertüren Ausstattung der Wohnungen mit Glasfaseranschluss Zum Stand der Umsetzung der Maßnahmen und ob die Umsetzung weiterhin beabsichtigt ist, lagen dem SV keine Informationen vor.

Zusammenfassend ist festzustellen:

Zustand	Die Gesamtanlage und Wohngebäude Silberberger Str. 4 sind, soweit beim OT wahrnehmbar, sukzessive instandgehalten bzw. modernisiert worden und befindet sich in einem normalen Unterhaltungszustand. Die Wohnung befindet sich in einem unterhaltenen Zustand. Gem. Angabe der Mietpartei ist ein defektes Fensterglas mit Klebestreifen o.ä. gesichert.
---------	---

5. Rahmendaten zu Marktsituation und Demographie

Marktsituation, Daten zur wirtschaftlichen Lage und Demographie	<p>Gem. § 2 ImmoWertV sind allgemeine Marktverhältnisse und Wirtschaftslage bei der Verkehrswertermittlung zu beachten. Die Absätze 1 und 2 des § 2 ImmoWertV lauten wie folgt:</p> <p>„(1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.</p> <p>(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.“</p>
Allgemeine Wirtschaftslage	<p>Gemäß Angaben des Statistische Bundesamts vom 30.07.2025 sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Bundesrepublik Deutschland in 2023 gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozent sowie in 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Prozent. Somit folgte auf das Jahr 2023 mit einer schrumpfenden Wirtschaftsleistung in der Bundesrepublik Deutschland mit 2024 ein weiteres Jahr, in dem die Wirtschaftsleistung zurückging.</p> <p>In einer Pressemitteilung vom 22.08.2025 erklärt das Statistische Bundesamt: „Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 2. Quartal 2025 gegenüber dem 1. Quartal 2025 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,3 % gesunken. [...] Vor allem die Industrieproduktion entwickelte sich schlechter als zunächst angenommen. Im 1. Quartal 2025 war das BIP noch um 0,3 % gegenüber dem Vorquartal gestiegen, im 4. Quartal 2024 um 0,2 %.“</p> <p>Quelle: https://www.destatis.de</p> <p>Die militärischen Auseinandersetzungen seit dem 24.02.2022 in Osteuropa wurden in vielen Teilen Europas und der EU zu einem gewichtigen und bestimmenden Faktor. Gleichermaßen sind seitdem wirtschaftliche und politische Entwicklung von deutlicher Ungewissheit gekennzeichnet.</p>
Regionale Wirtschaftsdaten	<p>Arbeitslosenquote (Region und Bund):</p> <p>Berlin (Stand September 2025) in %: 10,3</p> <p>Bundesrepublik Deutschland (Stand September 2025) in %: 6,3</p> <p>Quelle: https://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten</p>
Baupreise	<p>In einer Pressemitteilung vom 10.10.2025 erklärt das Statistische Bundesamt: „Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im August 2025 um 3,1 % gegenüber August 2024 gestiegen. Im Mai 2025, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik, hatte der Preisanstieg im Vorjahresvergleich 3,2 % betragen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, erhöhten sich die Baupreise im August 2025 gegenüber Mai 2025 um 0,5 %. Alle Preisangaben beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer. [...] Die Preise für Ausbauarbeiten lagen im August 2025 um 3,6 % über denen des Vorjahresmonats. [...] Neben den Baupreisen werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im August 2025 um 3,8 % über denen des Vorjahresmonats.“</p> <p>Quelle: https://www.destatis.de</p>

Auch wenn sich die Steigerungsraten der Baupreise wieder im einstelligen Bereich befinden, ist das grundsätzliche Niveau der Baupreise in der Bundesrepublik Deutschland bezogen auf die zurückliegende Dekade als hoch anzusehen.

Kapitalmarkt

In einer Pressemitteilung vom 14.10.2025 erklärt das Statistische Bundesamt: „Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – lag im September 2025 bei +2,4 %. Im August 2025 hatte sie +2,2 % betragen, nach jeweils +2,0 % im Juli und Juni 2025.“

Quelle: <https://www.destatis.de>

In einer Pressemitteilung vom 11.09.2025 erklärt die Europäische Zentralbank (EZB): „Der EZB-Rat hat heute beschlossen, die drei Leitzinssätze der EZB unverändert zu belassen. Die Inflation liegt zurzeit in der Nähe des mittelfristigen Zielwerts von 2 %, und die Beurteilung der Inflationsaussichten durch den EZB-Rat ist weitgehend unverändert. [...] Der Zinssatz für die Einlagefazilität sowie die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte und für die Spitzenrefinanzierungsfazilität werden unverändert bei 2,00 %, 2,15 % bzw. 2,40 % belassen.“

Quelle: <https://www.ecb.europa.eu/>

Mit dem 12. Juni 2024 leitete die EZB in mehreren Schritten die Absenkung der o.g. Zinssätze ein und reagierte damit auf die zurückgehende Inflation in der Eurozone.

Regelmäßig führt ein hohes Zinsniveau auf dem Immobilienmarkt zu einem vorsichtigeren Nachfrageverhalten, besonders ausgeprägt bei Marktteilnehmern mit einer hohen Fremdfinanzierungsquote. Ein sinkendes Zinsniveau ist grundsätzlich dazu geeignet, den Immobilienmarkt zu beleben. Dieser Effekt kann mit Zeitverzögerung auftreten.

Regionale Demographie

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg weist folgende demographische Daten (Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2022) auf seinem Web-Portal aus:

Stand 31.12.2024

Bevölkerung Treptow-Köpenick: 288.802

Veränderung zum Vorjahr: 1,3 %

Bevölkerungsdichte (Einwohner/km²): 1.722

Bevölkerung Berlin: 3.685.265

Veränderung zum Vorjahr: 0,6 %

Bevölkerungsdichte (Einwohner/km²): 4.136

Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

Regionaler Immobilienmarkt

Der örtliche GAA stellt in seinen Veröffentlichungen den Marktteilnehmern Daten zum Immobilienmarkt zur Verfügung. Thomas Sandner, Vorsitzender des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, erklärt im Vorwort der am 11.08.2025 veröffentlichten Publikation „Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025“:

„Ist der Berliner Immobilienmarkt wieder im Aufwind? Nach den vorläufigen Zahlen des Berliner Gutachterausschusses für 2024 vom Anfang dieses Jahres muss diese Frage mit Blick auf die Umsätze eindeutig mit ja beantwortet werden. In nahezu allen Teilmärkten ist die Anzahl der verkauften Immobilien und der Geldumsatz deutlich angestiegen. Aber kommt diese Entwicklung

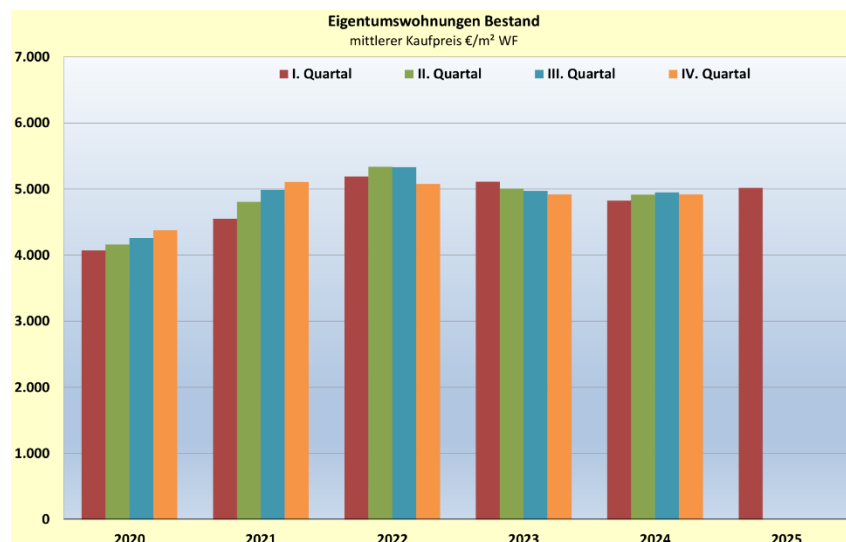
auch bei den Preisen an? Diese Frage muss mit einem deutlichen nein beantwortet werden. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind in fast allen Teilmärkten im Jahr 2024 weiterhin rückläufig.“

In der Publikation „Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025“ vom 11.08.2025 heißt es im Kapitel „Ausblick auf das Jahr 2025“ auf S. 100:

„Während nach den Zahlen des vorläufigen Marktberichts 2024 die Preise in allen Teilmärkten rückläufig waren, scheinen sie im Vergleich des 1. Quartals 2025 zum 1. Quartal 2024 teilweise wieder leicht anzusteigen.“

Am 17.07.2025 veröffentlichte der örtliche GAA seine Publikation „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2025“. Das Marktgeschehen im für das Bewertungsobjekt relevanten Teilmarkt stellt der örtliche GAA in o.g. Publikation auf S. 3 in Text und Graphik wie folgt dar:

„Insgesamt ist die Anzahl der Verkäufe sowie auch der Geldumsatz von Eigentumswohnungen im 1. Quartal 2025 um rd. 26 % im Verhältnis zum 1. Quartal 2024 deutlich gestiegen. [...] Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Berlin ist im 1. Quartal 2025 um rd. 5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen [...]“



Quelle: „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2025 – Gutachterausschuss für Grundstückswert in Berlin“

Dies wäre eine erste Indikation für ein leicht steigendes Preisniveau nach bereits deutlich gestiegenen Geldumsätzen im für das Bewertungsobjekt relevanten Teilmarkt. Allerdings ist differenziert zu betrachten - auch vor dem Hintergrund der Angaben und Einschätzungen aus dem „Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025“ -, ob die Bewegung zwischen dem 1. Quartal 2024 und dem 1. Quartal 2025 bereits eine deutliche Preisdynamik im beschriebenen Umfang darstellt oder ob es sich eher um einen Effekt aus dem Bezug zweier Quartale handelt, zumal das 1. Quartal 2024 im Gesamt-Zeitraum 2023 und 2024 als das Quartal mit dem niedrigsten Preisniveau in der Graphik hervorsticht.

In Summe wird beginnend mit dem 4. Quartal 2024 bezogen auf den WEST im für das Bewertungsobjekt relevanten Teilmarkt von einer leicht positiven Marktdynamik mit einer sehr moderaten Steigerung des Preisniveaus ausgegangen.

6. Wertermittlung

6.1 Verkehrswertdefinition, Grundsätze und Kriterien von Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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. Nach § 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts die Vorschriften der ImmoWertV anzuwenden.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** (allgemeines, vereinfachtes oder periodisches Ertragswertverfahren) und das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen und die Wahl ist zu begründen.

Die Einflussgrößen der einzelnen Bewertungsverfahren sollen den in dem Grundstücksteilmarkt des Bewertungsobjekts vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen. Zur Bewertung bebauter Grundstücke können, je nach Datenlage, alle drei voneinander unabhängigen Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Die jeweiligen zusätzlichen Verfahren können zur Überprüfung des ausschlaggebenden Verfahrensergebnisses dienen. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, für dessen marktkonforme Wertermittlungen die erforderlichen Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (z.B. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Das **Sachwertverfahren** findet Anwendung, wenn die Bausubstanz für den Wert des Objektes maßgeblich ist. Typische Anwendungsbereiche sind z.B. selbst genutzte Einfamilienhäuser. Das **Ertragswertverfahren** wird insbesondere bei Objekten angewendet, deren erzielbare Erträge für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund stehen (Renditeaspekte). Typische Objekte sind hier z.B. Mehrfamilienwohn- sowie Büro- und Geschäftshäuser.

Dem **Vergleichswertverfahren** kommt von allen Verfahren eine Sonderstellung zu. Es spiegelt das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da dessen Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung ist eine ausreichende Anzahl von Kauffällen mit vergleichbaren wertbestimmenden Eigenschaften. Typische Objekte sind Eigentumswohnungen. Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn eine hinreichende Anzahl von vergleichbaren Objekten vorliegt.

6.2 Verfahrenswahl der Verkehrswertermittlung

Gemäß § 6 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Da es sich bei dem Bewertungsgegenstand um eine Eigentumswohnung handelt und durch den Berliner Gutachterausschuss eine hinreichende Anzahl von vergleichbaren Objekten vorliegt, erfolgt die Preisbildung hier ausschließlich nach dem **Vergleichswertverfahren**. Da im vorliegenden Fall keine marktgerechten Ergebnisse über das Ertragswert- oder Sachwertverfahren ableitbar sind, kann auf die Ermittlung des Ertrags- und Sachwerts verzichtet werden.

6.3 Wertermittlung des Bewertungsobjekts

Die ImmoWertV 2021 legt in ihren §§ 24-26 Vorgaben fest, auf deren Grundlage der Vergleichswert zu ermitteln ist. Im Folgenden wird auf diese Vorgaben unter Berücksichtigung der weiteren Maßgaben der ImmoWertV 2021 Bezug genommen.

Die nachfolgende Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt auf Basis einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses („AKS-Online“) anhand folgender Merkmale:

Abfrage Info	
← ✖	Bezirk/Ortsteil: 907 Adlershof
← ✖	BRW-Zone: 1196; 2534
← ✖	Vertragsdatum: 23.10.2024;23.10.2025
← ✖	Anzahl der WE-Einheiten: 30:
← ✖	Baujahr: 1919;1948
← ✖	WF-NF {m ² }: 30;72
← ✖	Anzahl der Räume: 2;3
← ✖	Verfügbarkeit: 3 Vermietet/Verpachtet
← ✖	Geschosslage: OG Obergeschoss
Treffer : 8	
Limit : 50	

Datum der Abfrage: 11.11.2025

Anmerkungen zu Auswahl:

Bezogen auf die Lage sind nur der Ortsteil des Bewertungsobjekts und weiter eingrenzend die Bodenrichtwertzone, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, gewählt.

Die Abfrage umfasst bezogen auf die Verfügbarkeit nur Vergleichsfälle mit dem Kriterium „3 Vermietet/Verpachtet“.

Die Anzahl der Einheiten in der Anlage („Anzahl der WE-Einheiten“) ist auf 30 und mehr begrenzt.

Das Baujahr ist mit „1919 bis 1948“ im Kontext zum Baujahr des Bewertungsobjekts gewählt.

Der Bereich der Wohnfläche ist mit „30 bis 72 m²“ weit gewählt, die Raum-Anzahl auf „2-3“ begrenzt.

Anmerkungen zum Abfrageergebnis:

Die durchgeführte Abfrage ergab **8** Kauffälle und ist auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsgegenstand zu prüfen.

Alle Vergleichskauffälle weisen eine große zeitliche Nähe zum WEST auf, bis auf einen Vergleichskauffall stammen alle weiteren aus 2025.

Alle Vergleichskauffälle befinden sich in der gleichen Bodenrichtwertzone sowie im 1. oder 2. OG des jeweiligen Gebäudes; sie liegen in einer mittleren Wohnlage („5“) und haben vergleichbare Wohnungsgrößen.

Auf die Darstellungen in den bisherigen Abschnitten des vorliegenden Gutachtens sei an dieser Stelle verwiesen.

Gem. den Vorgaben des örtlichen GAA bzgl. Datenschutz stellen sich die Kauffälle in anonymisierter Form, ohne Angabe der genauen postalischen Anschrift, im Überblick wie folgt dar:

Eigenschaften der einzelnen Kaufpreise												
Nr.	Kaufdatum	BRW-Zone	Straße	Bauj.	stadt-räuml. Wohn-lage	Anz. Wohn-Einh. in der Anlage	Verfüg-barkeit	Lage im Geb.	Anz. Räume	WF-NF [m ²]	Kaufpreis [€]	Kaufpreis je m ² / Wfl. [€]
1	07.12.2024	1196	THELENSTR.	1928	5	96	3	2. OG	3	69,17	208.000	3.007,08
2	05.02.2025	1196	THELENSTR.	1928	5	96	3	1. OG	2	55,91	135.000	2.414,59
3	31.03.2025	1196	ALTHEIDER STR.	1930	5	104	3	2. OG	2	60,74	193.000	3.177,48
4	06.06.2025	1196	ANNA-SEGHERS-STR.	1928	5	50	3	1. OG	3	57,25	127.500	2.227,07
5	24.06.2025	1196	SILBERBERGER STR.	1930	5	104	3	2. OG	2	58,80	185.000	3.146,26
6	30.06.2025	1196	WASSERMANNSTR.	1928	5	69	3	1. OG	2	50,83	152.500	3.000,20
7	22.08.2025	1196	ANNA-SEGHERS-STR.	1928	5	50	3	1. OG	2	59,30	150.000	2.529,51
8	04.09.2025	1196	BÜCHNERWEG	1935	5	128	3	2. OG	2	48,69	155.000	3.183,41

Die **8** Kaufpreise sind hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt (Bewertungsgegenstand) und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmend. Sie können für die Vergleichswertermittlung als vergleichsg geeignet herangezogen werden. Es erfolgt eine Prüfung von Korrelationen innerhalb der Vergleichsgruppe.

Prüfung Kauffälle Nr. 1 und 4: Die Kauffälle verfügen über 3 Räume, weisen jedoch keine eindeutige statistische Korrelation zu den Vergleichskauffällen mit 2 Räumen auf. Eine Anpassung ist daher nicht indiziert.

Anpassungen:

Nach Recherche im Geoportal Berlin bzw. FIS-Broker (<https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>) weisen alle Vergleichskauffällen geringere bzw. deutlich geringere Lärmbelastungen (Bezug: Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L DEN (Tag-Abend-Nacht) 2022 (Umweltatlas)) als das Bewertungsobjekt auf. Korrespondierend mit der einschlägigen Fachliteratur und sachverständigen Erfahrungssätzen wird bezüglich dieses Merkmals eine differenzierte Anpassung wie folgt vorgenommen:

Anpassung L der Kauffälle Nr. 1, 3, 5, 6 und 8: Die genannten Vergleichskauffälle weisen deutlich geringere Lärmbelastungen auf und werden mit einem Abschlag von **7,5 %** an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Anpassung V der Kauffälle Nr. 2,4 und 7: Die genannten Vergleichskauffällen weisen geringere Lärmbelastungen auf und werden mit einem Abschlag von **5,0 %** an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Anpassung K: Eine Anpassung aufgrund konjunktureller Entwicklung erfolgt, um die Vergleichskauffälle an Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse gegenüber dem Wertermittlungstichtag anzupassen. Die Entwicklungen bzw. Dynamik des relevanten Teilmarkts sind im vorliegenden Gutachten im Abschnitt 5 detailliert dargestellt.

In Würdigung der Summe der im o.g. Abschnitt dargestellten Aspekte wird hinsichtlich des WEST und bezogen auf die Verhältnisse des Bewertungsobjekts sachverständig für den Zeitraum 23.10.2024 bis 23.10.2025 von einer leicht positiven Marktdynamik mit einer sehr moderaten Steigerung des Preisniveaus in Höhe von **2,5 % p.a.** ausgegangen (der Ansatz erfolgt anteilig je angefangenem Monat).

Weitere Anpassungen sind nicht vorzunehmen. Die angepassten Vergleichskaufpreise stellen sich tabellarisch wie folgt dar:

Eigenschaften der einzelnen Kaufpreise

Nr.	Kaufdatum	BRW-Zone	Straße	Bauj.	Anz. Wohn-Einh. in der Anlage	Verfügbarkeit	Anpass. V	Lage im Geb.	Anpass. L	WF-NF [m ²]	Anpass. K	Kaufpreis		angepass. Kaufpreis	
												je m ² Wfl. [€]	je m ² Wfl. [€]	je m ² Wfl. [€]	je m ² Wfl. [€]
1	07.12.2024	1196	THELENSTR.	1928	96	3	0	2. OG	-225,53	69,17	62,65	3.007,08	2.844,20		
2	05.02.2025	1196	THELENSTR.	1928	96	3	-120,73	1. OG	0	55,91	40,24	2.414,59	2.334,10		
3	31.03.2025	1196	ALTHEIDER STR.	1930	104	3	0	2. OG	-238,31	60,74	46,34	3.177,48	2.985,51		
4	06.06.2025	1196	ANNA-SEGHERS-STR.	1928	50	3	-111,35	1. OG	0	57,25	18,56	2.227,07	2.134,28		
5	24.06.2025	1196	SILBERBERGER STR.	1930	104	3	0	2. OG	-235,97	58,80	26,22	3.146,26	2.936,51		
6	30.06.2025	1196	WASSERMANNSTR.	1928	69	3	0	1. OG	-225,01	50,83	25,00	3.000,20	2.800,19		
7	22.08.2025	1196	ANNA-SEGHERS-STR.	1928	50	3	-126,48	1. OG	0	59,30	10,54	2.529,51	2.413,57		
8	04.09.2025	1196	BÜCHNERWEG	1935	128	3	0	2. OG	-238,76	48,69	6,63	3.183,41	2.951,28		

Auswertung

Mittelwert angepas. Kaufpreis

2.674,96 €/m² Wfl.

Standardabweichung S

330,01

Variationskoeffizient V (= Standardabweichung / Mittelwert)

0,12

Anhand des Variationskoeffizienten V ist die Qualität der herangezogenen Daten hinsichtlich ihrer Aussagefähigkeit ersichtlich. Dabei stellt der Variationskoeffizient der Stichprobe den Quotienten aus Standardabweichung S / arithmetischem Mittel (Mittelwert) dar. Je größer der Variationskoeffizient, desto stärker ist die Streuung und demnach inhomogener die Datenbasis. Ergebnisse mit einem Variationskoeffizienten > 0,4 sind demnach ungenau, gute Ergebnisse beginnen bei einem Variationskoeffizienten < 0,2.

Die angepassten Vergleichspreise stellen sich nach den einzelnen, weiter oben detailliert dargestellten Anpassungen für die Objekteigenschaften des Bewertungsobjekts homogen dar. Auch die statistische Kenngröße des Variationskoeffizienten, die das relative Streuungsmaß darstellt, ist mit einem Kennwert von **0,12** als gut bis sehr gut einzuschätzen, weshalb eine Extremwerte-Bereinigung („Ausreißer“) nicht indiziert ist und die o.g. Vergleichskauffälle verwendbar sind.

Weitere Anpassungen der Vergleichskaufpreise sind an dieser Stelle nicht mehr erforderlich. Nach erfolgten Anpassungen beträgt der vorläufige Vergleichswert **2.674,96 €/m² Wfl.**

6.4 Berechnung des Vergleichswerts

Der Vergleichswert des Bewertungsobjekts berechnet sich aus dem ermittelten vorläufigen Vergleichswert und der Wohnfläche des Bewertungsobjekts wie folgt:

Vergleichswertermittlung		
	vorläufiger Vergleichswert	2.674,96 €/m ² Wfl.
x	Wfl. des Bewertungsobjekts, ca.	51,66 m ²
=	vorläufiger Vergleichswert Bewertungsobjekt	138.188,43 €
=	Vergleichswert Bewertungsobjekt gerundet	138.000,00 €

Der ermittelte Vergleichswert des Bewertungsobjekts entspricht ca.

2.671 €/m² Wfl.

6.5 Verkehrswert

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der aktuell gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung. Den Verkehrswert nach § 194 BauGB ermittelt der SV für das Bewertungsobjekt über das Vergleichswertverfahren.

Für das:

Bewertungsobjekt (inkl. Adresse) 911/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Adlergestell 237, 239, 241, 243, 245, Altheider Str. 1, Silberberger Str. 4, 6, Thelenstr. 7, 8, 9, 10, 11, 12 in 12489 Berlin verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 47 und dem Sondernutzungsrecht an Keller MK 47

Postalische Anschrift o.g. Wohnung:

Silberberger Str. 4, 12489 Berlin

Grundbuchangaben Amtsgericht Köpenick, Grundbuch von Treptow, Blatt 17547N
Wohnungsgrundbuch

Katasterangaben zum Grundstück Gemeindename Treptow-Köpenick
Gemarkung: Kanne
Flur 4, Flurstück 3632/1
Amtliche Fläche: 4.713 m²

ergibt sich zum:

Wertermittlungstichtag 23.10.2025

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren und Bezugnahme auf den ermittelten Vergleichswert ein:

Verkehrswert (gerundet) 138.000,00 €.

Einordnung(en) Der angegebene Wert entspricht ca. 2.671,00 €/m² Wfl.

Der ermittelte Verkehrswert lässt sich plausibilisieren anhand folgender Publikation(en) bzw. Datensammlung(en):

Publikation „Immobilienmarkt 2024/2025“, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin.

Der örtliche GAA detailliert in o.g. Publikation seine Markt-Betrachtung nach Rechtsform, Baujahresgruppe und Stadtgebiet sowie dem Kriterium vermietet/bezugsfrei für das Jahr 2024 wie folgt auf S. 68 (das Bewertungsobjekt ist dem Stadtgebiet „Südost“ zuzuordnen):

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920 bis 1948					
Stadtgebiet		Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Wohnfläche Mittelwert			
		2023		2024	
		vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
City	76	178	134	207	
	1.782 bis 5.317	3.721 bis 7.010	2.000 bis 4.851	3.434 bis 6.826	
	3.362	5.422	3.233	5.155	
Nord	53	86	109	120	
	2.188 bis 3.953	2.953 bis 5.238	2.129 bis 3.349	2.723 bis 5.137	
	3.016	4.114	2.665	3.917	
Ost	16	36	17	20	
	1.950 bis 4.019	2.973 bis 7.345	1.944 bis 4.300	3.539 bis 7.245	
	2.775	5.164	3.045	5.018	
Südost	50	48	46	64	
	2.110 bis 3.996	2.874 bis 4.712	2.203 bis 3.849	3.046 bis 4.546	
	2.935	3.772	3.059	3.767	
Südwest	47	88	50	133	
	2.294 bis 4.638	3.632 bis 5.988	2.056 bis 4.510	3.601 bis 6.005	
	3.417	4.785	3.104	4.851	
West	27	24	25	29	
	1.969 bis 3.536	2.483 bis 4.527	1.986 bis 2.999	2.622 bis 4.348	
	2.769	3.475	2.530	3.524	
Gesamt:	Anzahl	269	460	2381	573
	Mittelwert ¹⁾	3.130	4.762	2.978	4.583

Quelle: Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 – Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

Der ermittelte Wert von **2.671,00 €/m² Wfl.** des Bewertungsobjekts ordnet sich innerhalb der angegebenen Spanne für 2024 und moderat unter dem Mittelwert der für das Bewertungsobjekt relevanten Kategorie ein.

Fazit:

Die o.g. Einordnungen entsprechen den Merkmalen des Bewertungsobjekts. U.a. sind Baujahr, Wohnlage und die spezifische Lage (das Bewertungsobjekt weist eine Lärmbelastung in einer mittleren Kategorie auf) gewichtig. Die Orientierungswerte des örtlichen GAA aus der o.g. Publikation „Immobilienmarkt 2024/2025“ stützen die vorliegende Verkehrswertermittlung, der ermittelte Verkehrswert wird als plausibel erachtet.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen erstellt. Es ist für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten sowie für unrichtige oder unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen ist ausgeschlossen.

Berlin, 15.11.2025

der Sachverständige

Arne Reinbold (M.A.)

digitales Exemplar ohne Unterschrift und Stempel

7. Beantwortung der Fragen des Gerichts

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht. Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- b) Daten zum Verwalter: siehe Beiblatt bzgl. der Beteiligten
- c) Daten zur Mietpartei: siehe Beiblatt bzgl. der Beteiligten
- d) Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG: Nach Auskunft des Bezirksamts Treptow-Köpenick liegt keine Wohnpreisbindung vor.
- e) Das Vorhandensein eines Gewerbebetriebes konnte nicht festgestellt werden.
- f) Das Vorhandensein von Maschinen und Betriebseinrichtungen konnte nicht festgestellt werden.
- g) Ein Energieausweis ist vorhanden.

8. Literaturangaben und Rechtsgrundlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden einschlägige, frei zugängliche Informationsquellen, u.a. die Angaben des örtlichen GAA sowie entsprechende Fachliteratur verwendet, u.a.:

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 9., aktualisierte Auflage, Reguvis (Reguvis Fachmedien GmbH), Köln, 2020

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV; 10., vollständig überarbeitete Auflage, Reguvis (Reguvis Fachmedien GmbH), Köln, 2023

Bischoff, Bernhard: ImmoWertV 2021; 1. Auflage, Mediengruppe Oberfranken GmbH & Co. KG, Kulmbach, 2021

Kröll, Ralf und Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, Werner Verlag, Neuwied, 2.10.2015

Renner, U., Sohni, M.: Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien; 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 1.7.2012

Neufert, Ernst (Begründer), weitergeführt von Prof. Kister, Johannes: Neufert Bauentwurfslehre; 43. Auflage, Edition 2022, Springer Vieweg Verlag / Springer Fachmedien, Wiesbaden, 1.10.2021

Ahnert, Rudolf und Krause, Karl Heinz: Typische Baukonstruktionen von 1860 bis 1960 zur Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz, Band 1-3; unveränderter Nachdruck der 7., durchgesehen und korrigierten Auflage, Beuth Verlag GmbH Berlin – Wien – Zürich, 2014

Immobilien Almanach 01, 1. Auflage, Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2018/2019

Salden, George: Das Praxisbuch zur Dynamischen Methode; 1. Auflage; Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg, Mai 2021

Immobilien – eine eigene Welt; 1. Auflage, Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2019

Heix, Gerhard: Wohnflächenberechnung; 5. Auflage; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 2019

Ertl, R., Egenhofer, M., Hergenröder, M., Strunck, T.: Typische Bauschäden im Bild; 3. Auflage, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, Köln, 2019

Unglaube, Daniela.: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung; 2. aktualisierte und erweiterte Auflage, Reguvis (Reguvis Fachmedien GmbH), Köln, 2024

Schmitz, H., Krings, E., Dahlhaus, U., Meisel, U.: Baukosten 2024/25; Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 25. neu bearbeitete Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 2024

Rechtsgrundlagen und weitere Grundlagen der Wertermittlung (soweit zutreffend – jeweils aktuelle bzw. relevante Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Baunutzungsverordnung BauNVO

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, ggf. ImmoWertV 2010)

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-
Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)

Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)

Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)

Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

DIN 277-1:2005-02

Bauordnung für Berlin (BauO Bln)

AKS Online Benutzerhandbuch: Auszug zur verwendeten Syntax

Syntax	Taste(n)	Abfrage nach	Eingabebeispiele
NULL	Texteingabe mit Großbuchstaben	Leerfeld Das Merkmal darf nicht belegt sein.	NULL
x:y	Doppelpunkt	Beidseitiges Wertintervall Der Wert muss zwischen x und y liegen, wobei x und y mit einbezogen sind.	100:450
x:	Doppelpunkt	Einseitiges Wertintervall Der Wert muss größer oder gleich x sein.	100:
:y	Doppelpunkt	Einseitiges Wertintervall Der Wert muss kleiner oder gleich y sein.	:450
x;y	Semikolon	ODER-Verknüpfung	2;5;6;7

9. Anlagen

Digitales Exemplar (gem. Vorgaben PDF-Ausfertigung ohne Anlagen).