



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

- 39,93/1.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück Rathenastr. 7 in 12459 Berlin (Gemarkung Köpenick, Flur 479, Flurstück 46), verbunden mit
- dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller Nr. 3.



Auftraggeber: Amtsgericht Köpenick
Geschäftszeichen: 70 K 47/25

Der Verkehrswert wurde zum
Wertermittlungstichtag 20.10.2025 ermittelt mit **rd. 235.000 €**.

Gutachtenumfang: 44 Seiten inkl. Anlagen
Ausfertigungen: 1 x gedruckt, zzgl. anonymisierte PDF-Version
Ablage Sachverständigenbüro: digital

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsobjekt: 12459 Berlin, Rathenastr. 7, Wohnungseigentum Nr. 3
mit Keller Nr. 3

Wertermittlungstichtag (WST): 20.10.2025

Qualitätsstichtag (QST): 20.10.2025

Besichtigungstermin: 20.10.2025

Grund und Boden

Grundstücksgröße: 1.068 m² Bauland

Bodenrichtwert: 900 €/m² W GFZ 1,5 (zum Stichtag 01.01.2025), Zone 2291

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

Satzungen: Lage in Gebiet mit Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

Art der wertrelevanten Nutzung: Wohnbauland

Miteigentumsanteile (MEA): 39,93/1.000stel

Eckdaten zur Bebauung

Nutzung / Baujahr: Wohn- und Geschäftshaus (Baujahr 1905),
Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum 2009

Gebäudetyp: voll unterkellertes Gründerzeitmietwohnhaus mit Läden im EG, bestehend aus Vorderhaus, Quergebäude (DG jeweils ausgebaut) und Remise

Modernisierungszustand: 1998 modernisiert, Fassade straßenseitig 2024 renoviert

Bauzustand: Fassade augenscheinlich normal, mit einzelnen Mängeln;

Gemeinschaftseigentum: Zustand innen überwiegend nicht bekannt geworden

Wohnung Nr. 3: 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und Wannenbad im 1. OG des Vorderhauses

Nutzfläche Wohnung Nr. 3: ca. 72 m² Wohnfläche, zzgl. Kellerraum 5-6 m²

Verfügbarkeit: vermietet

Verkehrswert

Vergleichswert: 235.080 €

Verkehrswert: 235.000 €

Rechte/Belastungen: keine wertrelevanten

Sonstiges: Telekommunikationsanlagenrecht zugunsten der Telekom

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)	8
3.3. Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten	9
3.4. Baulasten	10
3.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / sonstige Mitbenutzungsrechte.....	10
3.6. Erschließungsbeitrag	11
3.7. Denkmalschutz	11
3.8. Naturschutz / Wasserschutzzone	11
3.9. Privatrechtliche Regelungen Wohneigentum Nr. 3	11
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 / Wohnungslage.....	13
5. Grundstücksmerkmale III - Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks	13
5.1. Äußere und innere Erschließung.....	13
5.2. Technische Erschließung / Leitungen	14
5.3. Größe / Form / Ausrichtung	14
5.4. Gelände- und Bodeneigenschaften	14
5.5. Altlasten	14
5.6. Lärmimmissionen.....	15
5.7. Bebauung.....	15
5.7.1. Vorbemerkung	15
5.7.2. Baujahr, Art und Nutzung der Bebauung	15
5.7.3. Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	16
5.7.4. Modernisierungen und Instandhaltungen.....	16
5.7.5. Bauzustand Gemeinschaftseigentum	17
5.7.6. Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 3	17
5.8. Wohn- und Nutzflächen (NFL) des Wohneigentums Nr. 3	18
5.9. Wirtschaftliche Daten	18
5.9.1. Marktüblich erzielbare Miete	18
5.9.2. Umlagefähige Betriebskosten / Hausgeld	19
6. Perspektive / Verwertbarkeit.....	19

7. Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	20
7.1. Grundlagen zur Wertermittlung	20
7.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	20
7.3. Ermittlung des Vergleichswertes	21
7.3.1. Allgemeines zum direkten Vergleichswertverfahren	21
7.3.2. Grundstücksparameter Bewertungsobjekt	22
7.3.3. Suchparameter der Kaufpreisrecherche vom 12.11.2025	22
7.3.4. Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes	23
7.3.4.1. Qualitative Anpassung der Kaufpreise (KP)	23
7.3.4.2. Konjunkturelle Entwicklung der Kaufpreise	25
7.3.4.3. Ableitung der Vergleichspreise	26
7.3.4.4. Vorläufiger Vergleichswert	27
7.3.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
7.3.6. Vergleichswert	28
7.4. Verkehrswert und Wertrelationen	29
7.5. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	29
7.5.1. Eintragungen lfd. Nrn. 2 und 5	29
7.5.2. Eintragung lfd. Nr. 3	30
8. Ergebnis	31
9. Ergänzende Angaben	31
10. Anlagen	32
10.1. Übersichtskarte	32
10.2. Flurkarte	33
10.3. Lageplan zu Teilungserklärung	34
10.4. Grundrisse, Schnitte Ansichten (Aufteilungspläne)	35
10.5. Fotodokumentation Ortstermin - Außenansichten	38
10.6. Lose Anlage 1 - Fotodokumentation Innenansichten	39
10.7. Lose Anlage 2 - Personenangaben	44

2. Auftrag

2.1. Auftrag / Zweck der Wertermittlung

Auf der Grundlage der Beauftragung vom 25.08.2025 durch das Amtsgericht Köpenick, Mandrelaplatz 6 in 12555 Berlin (nachfolgend Auftraggeber) wird ein Verkehrswertgutachten¹ über eine Eigentumswohnung, gelegen 12459 Berlin-Oberschöneweide, Rathenastr. 7 erstattet. Das Gutachten dient der Wertfeststellung im Rahmen der Zwangsversteigerung.

2.2. Ortstermin

Es erfolgten am 20.10.2025 (inkl. Erstellung der Fotodokumentation)

- eine Außenbesichtigung der Wohnanlage samt 1. und 2. Hof
- eine Innenbesichtigung der vermieteten Wohnung WE Nr. 3
- eine Besichtigung des Kellers im Vorderhaus.

Anwesend waren: Mieter (Namen siehe 10.7 Lose Anlage: Personenangaben)
Dipl.-Ing. Clarissa Gostomzyk, Sachverständige

2.3. Unterlagen und Erkundigungen

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen übergeben:

- Grundbuchauszug (Abdruck vom 25.07.2025)

Durch persönliche Einsichtnahme in die Bauakte am 16.10.2025 sowie in die Grundbuchakte am 20.10.2025 recherchiert wurden:

- Baugenehmigungspläne (Baugenehmigung Nr. 162/95) zum Umbau
- Baubeschreibung zum Umbau von 1995
- Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung der Bundesnetzagentur vom 23.12.2005 zu Telekommunikationsanlagenrecht
- Teilungserklärung UR 82/2009, Notar Ulrich Feinen, Berlin
- Aufteilungspläne und Flächenermittlung zur Teilungserklärung
- Bescheid über Sicherung eines Belegungsrechtes von Wohnraum für das Land Berlin vom 19.02.1998.

Auskünfte wurden eingeholt

- beim Baulastenverzeichnis Treptow-Köpenick (fernmündlich)
- beim Umwelt- und Naturschutzamt Treptow-Köpenick, Fachbereich Umweltschutz (schriftlich).

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

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

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

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

2.4. Grundlagen der Gutachtenerstellung

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

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

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

Wertermittlungstichtag (WST): 20.10.2025
Qualitätsstichtag (QST): 20.10.2025

² Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

3. Grundstücksmerkmale I - Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuch

Im Wohnungsgrundbuch von Köpenick, geführt beim Amtsgericht Köpenick, Blatt Nr. 33179N ist das Grundstück im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nr. 1 eingetragen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Flurstückgröße
Köpenick	479	46	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Rathenastr. 7	1.068 m ²

39,93/1.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller Nr. 3.

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

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 24.03.2009 (UR-Nr. 82/2009, Notar Ulrich Feinen, Berlin).

Abteilung I (Eigentümer):

Namen siehe 10.7 Lose Anlage: Personenangaben

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) für die Investitionsbank Berlin – Anstalt der Landesbank Berlin – Girozentrale. Gemäß Bewilligung vom 04.02.1998 (UR-Nr. 66/1998, Notar Wodow), Eintrag vom 08.06.1998.

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht gem. § 4 SachenR-DV) für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, Eintrag vom 01.11.2010.

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot Eigenbedarfskündigung) für die Investitionsbank Berlin. Rang vor Abt. III Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 19.08.2010 (UR-Nr. 259/2010, Notar Ulrich Feinen in Berlin), Eintrag vom 22.12.2010.

Lfd. Nr. 6 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, Eintrag vom 25.07.2025.

Lfd. Nr. 7 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Köpenick, 70 L 2/25), Eintrag vom 25.07.2025.

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

Anmerkung:

Am 22.12.1995 erfolgte in Abt. II ein Eintrag, dass eine Sanierung nach § 143 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Dieser Sanierungsvermerk ist inzwischen gelöscht.

3.2. Teilungserklärung (TE)

Gemäß der Teilungserklärung vom 24.03.2009 (UR-Nr. 82/2009, Notar Ulrich Feinen, vertreten durch RA Stefan Villwock, Berlin), sind insgesamt 18 Wohneigentume und 4 Teileigentume (2 Gewerbeeinheiten, 2 Dachrohlängen) vorhanden. Nachfolgend werden die für die Bewertung der Wohnung Nr. 3 relevanten Inhalte der Teilungserklärung auszugsweise und auf die das Wohnungseigentum betreffenden Textpassagen beschränkt wiedergegeben. Für die mit Nr. 3 bezeichnete Wohnung ist unter II (Aufteilung) vermerkt

- ein Miteigentumsanteil von 39,93/1.000, verbunden mit
- dem Sondereigentum an den im 1. Obergeschoss rechts des Vorderhaus gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 03 bezeichneten Wohnräumen, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad/WC, Flur und Balkon, nebst einem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Kellerraum.

Bezüglich der Begriffsbestimmungen und der Regelungen wird in der TE auf das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und die Gemeinschaftsordnung (GO) verwiesen. Entsprechend

- § 3 GO (Gemeinschaftseigentum) stehen u.a. Fundamente einschließlich der Kellergänge, Kellereingänge, Kellermauern, Umfassungsmauern, tragende Zwischenwände, sämtliche Außenfenster, Dachkonstruktion, Hauseingänge, Treppen, Treppenflure, Treppenhäuser einschl. Verputz, Wohnungsabschlusstüren zum Treppenhaus, Installationsteile jeder Art vom Hausanschluss bis zum Abzweig der einzelnen Wohnungszuleitung, im Übrigen alles, was sich außerhalb der Sondereigentumsräume befindet, im Gemeinschaftseigentum aller Eigentümer.
- § 4 GO (Sondereigentum) gehören in den zum Sondereigentum stehenden Räumen Fußboden- und Deckenbeläge einschließlich Balkonbodenbelag, die nicht tragenden Zwischenwände, der Innenputz und die Wandverkleidungen, die Innentüren und die Innenfenster, die Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, der Innenanstrich der Fenster und Wohnungsabschlusstüren, die Wasser-/Abwasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steig-/Fallleitung an, die Versorgungsleitungen für Strom und Gas vom von der Abzweigung vom Zähler an, die Heizkörper sowie die Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlussstelle der gemeinsamen Vor- und Rücklaufleitung an.
- II A. GO (Allgemeines) bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den §§ 10 - 29 WEG, soweit nichts anderes bestimmt ist.
- II B. GO (Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer) dürfen Wohnungen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine gewerbliche oder berufliche Nutzung ist nur mit Einwilligung des Verwalters zulässig.
- II B. GO obliegt die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im Bereich des Wohnungseigentums ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Wohnungseigentümer. Weiterhin ist er zuständig für die Instandhaltung/-setzung der Balkoninnenseiten einschließlich Gebäudefassade bis zur Höhe der Balkonbrüstung und des Bodens einschließlich Ablauf und Abdichtung, **Instandhaltung/-setzung von Fenstern sowie Wohnungseingangstüren im Gemeinschaftseigentum, die den baulichen Abschluss eines einzelnen Sondereigentums bilden.**
- II B. GO bestimmt sich in WEG-Versammlungen das Stimmrecht nach der Größe des Miteigentumsanteils.

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

- zu Wohnungseigentum Nr. 3 eine Lage im 1. OG rechts

- als Summe der in den Räumen eingetragenen Flächenangaben eine Wohnfläche (mit Anrechnung Balkon zu 100 %) von $70,76 \text{ m}^2 + 2,03 \text{ m}^2 = 72,79 \text{ m}^2$ dargestellt ist (siehe auch Flächenermittlung Pkt. 5.8 Seite 18)
- im KG ein mit MK 3 bezeichneter Kellerraum dargestellt ist.

Hinweis:

In den Unterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung 2009/221, findet sich die sog. „Flächenermittlung für Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Eigentumsanteilen“. Hier ist zum Wohneigentum Nr. 3 abweichend eine „Grundfläche“ von $78,66 \text{ m}^2$ und ein Miteigentumsanteil von 37,90/1.000stel benannt.

3.3. Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten

Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (Amtsblatt Berlin S. 441) und lt. aktueller 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 Rathenastraße durch viergeschossige Vorderhäuser (Wohn- und Geschäftshäuser) mit Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen geprägt. Die Hofbebauungen weisen Seitenflügel und Quergebäude auf. Vereinzelt sind zweigeschossige Hinterhäuser zu finden (typische GFZ⁵ ca. 2,0 bis 2,5).

Das Bewertungsgrundstück selbst ist mit einem 4-geschossigen Vorderhaus, einem viergeschossigen Quergebäude sowie einem 2-geschossigen Hinterhaus (Remise) bei überwiegender Wohnnutzung bebaut und bestandsgeschützt. Die tatsächlich vorhandene Nutzungsart stimmt mit der zulässigen überein.

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

Das Grundstück befindet sich aber 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 22.12.2004.⁶

³ Geoportal Berlin / [Flächennutzungsplan, aktuelle Arbeitskarte], Einsichtnahme am 11.11.2025

⁴ Geoportal Berlin / [Bebauungsplanverfahren in Berlin], Einsichtnahme am 11.11.2025

⁵ Geoportal Berlin / [Karte zur städtebaulichen Dichte (GFZ) 2019], Einsichtnahme am 11.11.2025

⁶ Geoportal Berlin / [Karte zu Erhaltungsgebieten], Einsichtnahme am 11.11.2025

Das Grundstück befindet sich weiterhin im Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB („Milieuschutzverordnung“) für das Gebiet „Oberschöne-weide“ 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.⁷

Bauordnungsrecht

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

3.4. Baulasten

Laut der fernmündlichen Baulastenauskunft des Bezirksamtes Treptow-Köpenick vom 11.09.2025 sind für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Baulasten eingetragen. Es liegen auch keine begünstigenden Baulasten vor. Nachfolgend wird für diese Wertermittlung ein baulastenfreier Zustand angenommen.

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

Entsprechende der Eintragung in Abt. II des Grundbuchs liegt ein Telekommunikationsanlagenrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH vor.

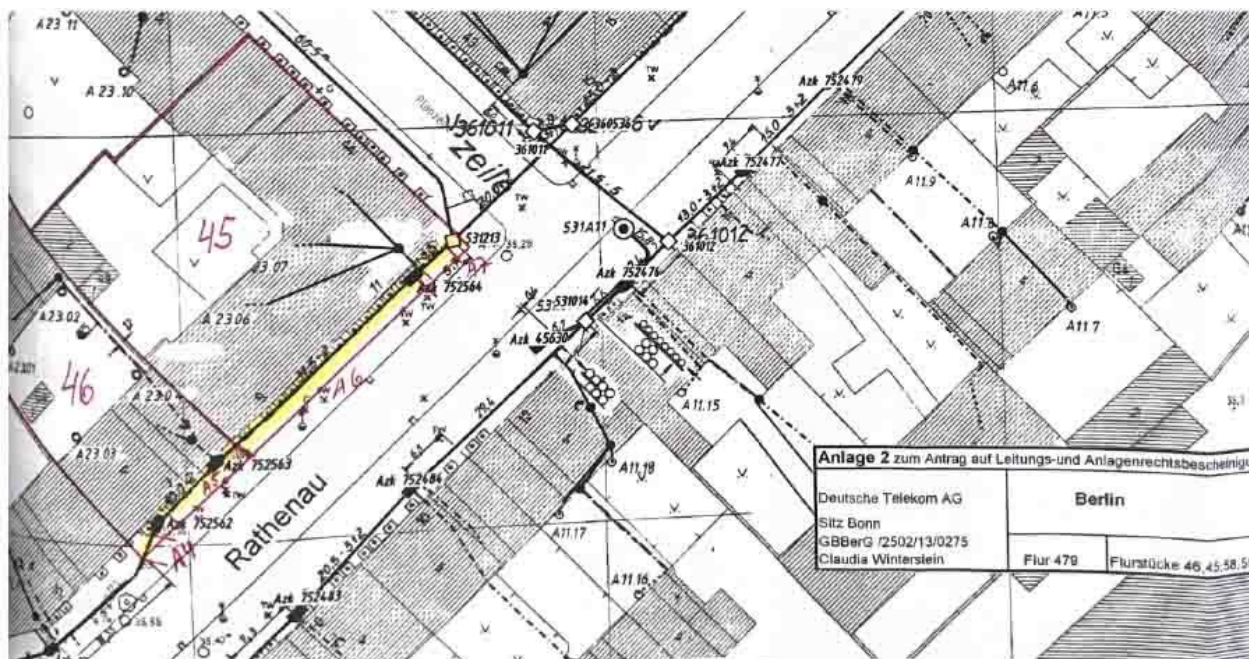


Abb. 1 Auszug aus Karte zum Antrag zur Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung aus 2005

Den vorliegenden Unterlagen nach (Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 23.12.2005) handelt es sich um eine vor der Hausfassade im Bereich des Gehweges verlaufende Leitung, deren Schutzstreifen hier gesichert ist (siehe Abb. 1, gelbe Fläche).

Gesichert sind Kabelkanalrohre (Breite 0,25 m, Schutzstreifen beidseitig je ca. 0,5 m) mit Abzweigkasten über eine Gesamtfläche von ca. 22,37 m².

⁷ Geoportal Berlin / [Karte zu Erhaltungsgebieten], Einsichtnahme am 11.11.2025

Im Ergebnis des Ortstermins 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 voll ausgebaute Rathenastraße im öffentlich-rechtlichen Sinn erschlossen. Grundstücksanteilige Erschließungskosten gemäß § 127 ff. BauGB für die erstmalige Herstellung der Straße fallen nicht an.

3.7. Denkmalschutz

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

3.8. Naturschutz / Wasserschutzzone

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

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Wasserschutzbereiches für die Wasserwerke Wuhlheide und Kausldorf (Zone III A, Wasserschutzbereichsverordnung Wuhlheide/Kausldorf vom 11.10.1999).¹¹ 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 und den Gebrauch der Wohnung nicht beeinflusst.

3.9. Privatrechtliche Regelungen Wohneigentum Nr. 3

Die Wohnung ist langjährig an einen Sozialen Verein, welcher therapeutische Wohngemeinschaften betreut, als Wohnraum vermietet. Der Mietvertrag vom 29.02.2008 lag vor.

Mieter:	Namen siehe 10.7 Lose Anlage: Personenangaben
Mieträume:	3 Zimmer, Küche, Bad, Diele, 1 Kellerraum, <u>zur Benutzung als Wohnraum</u>
Größe lt. Vertrag:	72,59 m ²
Mietbeginn/-dauer:	01.03.2008 / <u>unbefristet</u>
Miete (netto/kalt):	270,00 € bzw. 3,72 €/m ² (ohne Betriebskosten BK)
Vorauszahlung BK:	150,00 € bzw. 2,07 €/m ²
Vorauszahlung Heizung/WW:	85,00 € bzw. 1,17 €/m ²

Entsprechend der Angaben des Zwangsverwalters wurde die Miete zwischenzeitlich erhöht:

Miete (netto/kalt):	592,95 € bzw. 8,18 €/m ² (ohne Betriebskosten BK)
Vorauszahlung BK:	95,00 € bzw. 1,31 €/m ²
Vorauszahlung Heizung/WW:	180,00 € bzw. 2,48 €/m ²

Hinweis: Besondere Vereinbarungen zum Kündigungsschutz waren dem Mietvertrag aus 2008 nicht zu entnehmen. Es wird dennoch empfohlen, sich rechtlich zu informieren, ob aufgrund der Anmietung von Wohnraum durch einen Sozialen Verein hier Schutzrechte greifen.

⁸ Geoportal Berlin / [Denkmalkarte], Einsichtnahme am 11.11.2025

⁹ FFH = Flora-Fauna-Habitat

¹⁰ Geoportal Berlin / [Schutzgebiete nach Naturschutzrecht], Einsichtnahme am 11.11.2025

¹¹ Geoportal Berlin / [Wasserschutzbereiche], Einsichtnahme am 11.11.2025

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 Industriearaele 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. Mit der Tram besteht eine Anbindung an den S-Bahnhof Schöneweide (Entfernungen zur Haltestelle Tram: ca. 150 m, Entfernung zum S-Bahn Schöneweide: 1,8 km).

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. 10-11 km und zur City-West (Bahnhof Zoologischer Garten) bei ca. 13-14 km.

Laut Lagekategorisierung zum Berliner Mietspiegel 2024 liegt eine mittlere Wohnlage vor. 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 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 festgestellt.^{12, 13}

Bezüglich des Handels mit Immobilien verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt im 1. Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutliche Umsatzsteigerungen (+ 16 % Kauffälle). Die

¹² IBB Berlin / [Berliner Konjunktur], August 2025

¹³ Statistik Berlin-Brandenburg / [Statistischer Bericht E II 1 / E III 1 – m 05/25]

Umsatzzahlen wie auch der Geldumsatz stiegen dabei im hier relevanten Marktsegment des Wohnungs- und Teileigentums mit jeweils + 14 % deutlich an.¹⁴

4.3. Demografie und Kennzahlen

Die Bevölkerung Berlins soll entsprechend der aktuellen Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zwischen 2024 und 2040 um + 2,8 % ansteigen (Pressemitteilung vom 04.11.2025). Das demografische Wachstum wird dabei vor allem von Zuzüglern aus dem Ausland getragen. Insgesamt hat sich als Folge aus den Wachstumsjahren und der demografischen Entwicklung sowie Flüchtlingsbewegungen der Bedarf an Wohnraum in Berlin erhöht. Der Bezirk Treptow-Köpenick folgt der Gesamtentwicklung Berlins bezüglich der Wohnungsnachfrage und soll mit rund + 9,6 % den höchsten prozentualen Anstieg innerhalb Berlins verzeichnen.

Kennzahlen	Berlin gesamt	Treptow-Köpenick
Einwohner (31.12.2024)	3.879.145	297.236
Einwohnerdichte pro ha (2024)	44	18
Einwohnerentwicklung (2014 = 100), Stand 2023	108,9	117,9
Bevölkerungsprognose 2021-2040	+ 5,0 %	+ 9,0 %
Arbeitslosenquote (September 2025) ¹⁵	10,3 %	8,8 %
Haushaltsnettoeinkommen pro Monat ¹⁶	2.575 €	2.625 €
durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (2023)	38,3 m ²	38,5 m ²

Tab. 1 Kennzahlen zum Bezirk

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 / Wohnungslage

Der Ortsteil weist im näheren Bereich um das Bewertungsgrundstück herum eine geschlossene Bauweise mit 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern diverser Baujahre (überwiegend Altbauten) auf.

Das Bewertungsgrundstück grenzt als Frontgrundstück nordwestlich an die Rathenastraße an. Das Wohnungseigentum Nr. 3 ist als Hauptausringung mit 2 Wohnräumen und Balkon nach Südosten zur Straße hin ausgerichtet.

5. Grundstücksmerkmale III - Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

5.1. Äußere und innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt durch die voll ausgebaute, asphaltierte Rathenastraße. Die Rathenastraße stellt sich als Anliegerstraße dar, straßenbegleitend ist das Parken möglich (keine Parkraumbewirtschaftung).¹⁷

Eine Teilfläche von ca. 50-60 m² des Flurstücks 46 liegt im Gehwegbereich und wird somit öffentlich genutzt.

¹⁴ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin / [Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2025], Veröffentlichung vom 24.10.2025 zu Umsatzzahlen

¹⁵ www.statistik.arbeitsagentur.de, Datenabruf 15.10.2025

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

¹⁷ Geoportal Berlin / [Verkehrsmengen DTVw 2023], Einsichtnahme am 11.11.2025

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.

5.3. Größe / Form / Ausrichtung

Das Frontgrundstück ist bei einer Größe von 1.068 m² regelmäßig und rechteckig geschnitten. Bei einer Grundstückstiefe von ca. 60 m und einer Breite von ca. 18 m ist das Grundstück als typisch für die Bodenrichtwertzone zu betrachten. 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. Die Karte der Bodenarten¹⁸ weist im Bereich des Bewertungsgrundstücks in Ober-/Unterboden Mittelsand, Feinsand und mittel lehmigen Sand mit eckig-kantigen Steinen im Unterboden aus. Der Flurabstand des Grundwassers¹⁹ liegt im Bereich des Bewertungsobjektes bei 2,0 – 4,0 m. Die Grundstücksoberfläche ist weitestgehend eben. Es wird - in Ermangelung anderer Informationen - von einer für die BRW-Zone allgemein üblichen Baugrundqualität ausgegangen und ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Eine verbindliche Feststellung der Boden- und Baugrundqualität ist im Bedarfsfalle zu beauftragen.

5.5. Altlasten

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

Entsprechend Anlage 4 zur Baugenehmigung Nr. 162/95 vom 06.09.95, wurden im Rahmen von Bodenuntersuchungen 1994 auf den Wohninnenhöfen des Gebietes in der oberen Bodenzone (bis – 0,5 m unter Geländeoberkante) Belastungen mit Schwermetallen und Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen nachgewiesen, die über den gültigen Richtwerten der Berliner Liste von 1990 liegen. Es wurden daher Vorsorgemaßnahmen bei der Freiflächengestaltung empfohlen.²⁰ Gemäß der eingeholten schriftlichen Auskunft zu Altlasten vom 22.09.2025 ist das Grundstück nicht im Berliner Bodenbelastungskataster registriert. Es liegt jedoch ein Hinweis vor, dass sich nach aktuellem Kenntnisstand das Grundstück im Bereich einer Schadstofffahne befindet. Diese Grundwasserverunreinigung ist auf einen Schadstoffeintrag im weiteren Umfeld zurückzuführen. Bei Eingriffen in das Grundwasser z.B. im Zuge von Bauwasserhaltungsmaßnahmen kann es daher zur Förderung von schwach belastetem Grundwasser kommen. Vorsorglich wird empfohlen, bei einer geplanten Grundwassernutzung im Vorfeld Kontakt mit der hier zuständigen Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Ref. II C aufzunehmen.²¹

¹⁸ Geoportal Berlin / [Bodenarten 2020], Einsichtnahme am 11.11.2025

¹⁹ Geoportal Berlin / [Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert (Umweltatlas)], Einsichtnahme am 11.11.2025

²⁰ Quelle: Bauakte, Schreiben des Bezirksamtes Köpenick von Berlin, Abt. Gesundheit und Umwelt vom 14.06.1995

²¹ Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Fachbereich Umweltschutz, Auskunft vom 22.09.2025

5.6. Lärmimmissionen

Gemäß der Strategischen Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2022 liegt keine stark erhöhte Lärmbelastung vor. Zum Ortstermin war kein stark erhöhter Verkehrslärm vernehmbar.²²

5.7. Bebauung

5.7.1. Vorbemerkung

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

5.7.2. Baujahr, Art und Nutzung der Bebauung

Die Wohnanlage wurde ca. 1905 errichtet und verfügt über:

- 4-geschossiges unterkellertes Vorderhaus (VH) als Blockrandbebauung, mit 2 Läden (Teileigentum TE) im EG
- 4-geschossiges unterkellertes Hinterhaus als Quergebäude (QG), ausschließlich Wohnungen (WE)
- 2-geschossige, gewerblich genutzte Remise (TE) im 2. Hof.

Es handelt sich um einen baujahrestypischen Massivbau, welcher als Wohn- und Geschäftshaus errichtet und 2009 nachträglich in Wohn- und Teileigentum aufgeteilt wurde. Mit Förderung der Investitionsbank Berlin erfolgte bereits ca. 1998 eine Sanierung. Im Vorderhaus wurde eine gemeinsame Heizzentrale errichtet. Die Dachausbauten wurden tlw. erst später durchgeführt.

²² Geoportal Berlin / [Strategische Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2022], Einsichtnahme am 11.11.2025

5.7.3. Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

Rohbau:

Massivbauweise (Mauerwerksbau), Decken über KG massiv, sonst Holzbalkendecken

Dach:

VH/QG: ausgebaute Mansarddächer mit Ziegel- und Pappeindeckung, Dachflächenfenster, QG mit Dachgauben sowie Dachterrassen, Dachentwässerung über Rinnen und Fallrohre; Remise mit flach geneigtem Pultdach und Pappeindeckung

Fassade:

VH/QG/Remise: einfache Putzfassaden, VH mit Erkern und Balkonen, Fassade Remise mit Vollwärmeschutz

Hauseingang und Treppenhaus:

Hauseingangsbereich über Durchfahrt, Hauseingangstür als Holztür mit Glasausschnitten

Fenster und Türen:

Wohnungseingangstüren als alte Holztüren; tlw. bauzeitliche Holzdoppelkastenfenster (straßenseitig), sonst Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Oberflächen Hauseingang:

Estrich, Wände verputzt und gestrichen

Fußböden:

Wohn- und Teileigentume mit diversen Bodenbelägen

Heizung/Warmwasser:

Zentralheizung (Gas, 2 Kessel im VH, Baujahr Wärmeerzeuger lt. Energieausweis 2009), in den Wohn- und Teileigentumen Radiatoren mit Thermostatventilen

Sanitär:

Bäder mit unterschiedlichem (individuellem) Standard

Elektroausstattung:

Klingel- und Gegensprechanlage sowie Außenbeleuchtung vorhanden

Energieausweis:

erstellt 17.05.2017, verbrauchsbasiert, Endenergieverbrauch des Gebäudes demnach bei 106,04 kWh/(m²*a), liegt im durchschnittlichen Bereich des Wohngebäudebestandes

Außenanlagen:

Höfe mit Mauern eingefriedet, befestigte Zuwege vorhanden, sonst einfache und übliche gärtnerische Hofanlagen mit Baumbestand, Sträuchern und einfachen Rasenflächen, Sandkiste und Schaukel; mit Holzverschlag eingefriedete Stellfläche für Mülltonnen im 1. Hof vorhanden; Grundstücksfläche im Gehwegbereich mit Kleinpflaster und Plattenbelag

5.7.4. Modernisierungen und Instandhaltungen

Die ab 1998 durchgeführten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen umfassten lt. Inaugenscheinnahme beim Ortstermin und den der Bauakte zu entnehmenden Baubeschreibungen zum Bauvorhaben folgende bauliche Maßnahmen:

- Erneuerung von Heizsystem, Sanitärleitungen und Elektroverteilung
- Umgestaltung von Räumen
- Instandsetzung des Dachstuhles, Erneuerung der Dacheindeckung
- tlw. Einbau neuer Fenster

- Modernisierungen in den Wohn- und Teileigentumseinheiten.

2024 wurden die Fassade straßenseitig und die Balkone saniert.

5.7.5. Bauzustand Gemeinschaftseigentum

Aus den Eigentümerversammlungsprotokollen vom 08.08.2024 und 08.09.2025 geht nicht hervor, dass größere Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen und durchgeführt wurden. Diskutiert wurde lt. Protokoll 2024 ein Legionellenbefall sowie der Einbau von Rattenrichtern an den Steigleitungen, im Protokoll aus 2025 war dies kein Thema. Hinweise auf geplante und erforderliche große bauliche Investitionen, welche nicht durch die Erhaltungsrücklage gedeckt wären, sind den Protokollen nicht zu entnehmen.

Beim Ortstermin waren übliche Gebrauchsspuren im Bereich von Durchfahrt und Treppenhäusern sowie eine baujahrestypische Kellerfeuchte feststellbar. Lt. Hausmeister sind keine größeren Schäden bekannt. Insgesamt wird zum WST im Bereich des Gemeinschaftseigentums - bei ca. 27 Jahre vor WST erfolgter Modernisierung - ein normaler Bauzustand entsprechend der vom GAA Berlin definierten Zustandsklassifizierung angenommen.²³

5.7.6. Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 3

Grundriss (siehe 10.4, Abb. 6 auf Seite 35):

zweckmäßiger Grundriss mit 3 Zimmern, Balkon, Küche, Bad, alle Räume vom Flur aus begehbar (kein Durchgangszimmer)

Belichtung:

2 Wohnräume und Balkon mit Südostausrichtung, 1 Wohnraum mit Nordwestausrichtung, natürlich belichtetes Bad, bei Lage im 1. OG insgesamt normale Belichtung (tlw. einschränkend: großer Baum vor den Fenstern zum Hof)

lichte Raumhöhe:

lt. Aufteilungsplan (Schnitt) ca. 3,20 m

Oberflächen:

Wände: in den Büroräumen tapeziert und gestrichen, 1 Raum mit schlichtem Stuck-Dekor an der Decke; Bad/Arbeitsbereich Küche gefliest;

Fußböden: Laminat- und Fliesenbelag;

Fenster: straßenseitig Doppelkassenfenster, hofseitig Fenster mit Isolierverglasung (1999);

Innentüren: bauzeitliche Holztüren

Ausstattung:

rundum großformatig gefliestes Wannenbad mit Waschbecken, Stand-WC und Waschmaschinenstellplatz;

Küche: zweckmäßige Einbauküche vorhanden (Mietereigentum);

Heizung: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Warmwasserbereitung zentral

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).

Elektroausstattung: Sicherungskasten und Gegensprechanlage vorhanden

Zustand:

normal, mit einzelnen Schäden im Rahmen der Instandhaltung (Außenanstriche Fenster schadhaft, Gebrauchsspuren im Bereich der Oberflächen)

Barrierefreiheit:

nicht gegeben (kein Aufzug vorhanden)

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

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

Raum	Flächengröße in m ²
Flur	5,58
Zimmer	12,68
Zimmer	20,99
Zimmer	14,79
Bad	6,73
Küche	9,99
	70,76
Balkon (Anrechnung zu 50 %)	0,5 x 2,03 m ²
Wohnfläche lt. Aufteilungsplan	71,78

Wohnfläche lt. Mietvertrag hiervon abweichend:

ca. 72,59 m²

Nachfolgend wird - bei einer für diese Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit - auf eine Wohnfläche von rd. 72 m² abgestellt. Ein Aufmaß lag nicht im Auftrag an die Sachverständige und ist nicht erfolgt. Sollte die Wohnfläche in relevantem Ausmaß abweichen, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Im Aufteilungsplan KG ist ein Raum mit 5,87 m² Größe als MK Nr. 3 bezeichnet. Die Lage des Kellers konnte beim Ortstermin nicht bestätigt werden. Gegebenenfalls entspricht die tatsächliche erfolgte Zuteilung bzw. die Belegung der Kellerräume nicht der Nummerierung in den Aufteilungsplänen. Unter TOP 7 im WEG-Protokoll vom 08.09.2025 ist unter „Sonstiges“ der Punkt „Kellernutzung und Zuordnung klären“ aufgelistet.

5.9. Wirtschaftliche Daten

5.9.1. Marktüblich erzielbare Miete

Im zum WST zuletzt veröffentlichten Berliner Mietspiegel 2024 (qualifizierter Mietspiegel nach § 58d BG, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 22 vom 30.05.2024, Übersicht der mit Stichtag 01.09.2023 üblicherweise gezahlten Mieten) weist für Wohnungen mit Baujahr bis 1918

- bei einer Wohnfläche von 55 m² bis < 80 m²
- mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC
- eine Nettokaltmietenspanne von 5,79 €/m² bis 11,50 €/m²
- einen Mittelwert von 7,91 €/m² aus.

Das Bewertungsobjekt unterliegt als Bestandswohnung im Falle einer Vermietung den gesetzlichen Regularien der sog. „Mietpreisbremse“ (Mietbegrenzungsverordnung gemäß § 556d Absatz 2 BGB).

Die erzielte Wohnungsmiete i.H.v. 8,18 €/m² (netto/kalt) liegt im Bereich der ortsüblichen Vergleichsmiete (leicht oberhalb des Mittelwertes). Besondere wohnwertmindernde oder wohnwert-erhöhende Merkmale liegen nicht vor, so dass auch bei Anwendung der Spanneneinordnung des Berliner Mietspiegels ein am Mittelwert orientierter Mietansatz ortsüblich ist.

5.9.2. Umlagefähige Betriebskosten / Hausgeld

Gemäß Wirtschaftsplan für 2025 liegt das Wohngeld für die Wohneinheit Nr. 3

- bei 5.026,43 € p.a. bzw. 418,87 € p.m. (gesamt, inkl. Rücklagenbildung)
- bei einer Wohnfläche von 72,00 m² bei 5,82 €/m² monatlich.
- inkl. 356,64 € p.a. Verwaltungskosten (= durchschnittlich)
- inkl. 479,16 € Instandhaltungskosten (= 6,66 €/m² p.a.)
- inkl. 1.581,32 € p.a. als Zuführung zur Erhaltungsrücklage (= 21,96 €/m² p.a.)

Das Wohngeld wird insgesamt als leicht überdurchschnittlich eingeschätzt. Insbesondere die nicht umlagefähigen Kosten der Instandhaltung inkl. Rücklagenzuführung liegen mit 28 – 29 €/m² jährlich im Vergleich zu ähnlichen Wohnanlagen mit Altbausubstanz (ohne besondere technische Ausstattung) überdurchschnittlich. Lt. WEG-Protokoll vom 08.09.2025 soll die Zuweisung zur Erhaltungsrücklage allerdings 2026 gesenkt werden.

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung weist die Erhaltungsrücklage aktuell einen Betrag von 145.897,90 € auf.

6. Perspektive / Verwertbarkeit

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine vermietete 3-Zimmer-Altbauwohnung in innerstädtischer Wohnlage mit normalem Verkehrsanschluss und guter Infrastruktur bzgl. der Nahversorgung.

Das Gemeinschaftseigentum weist bei durchschnittlicher Repräsentanz im Erscheinungsbild einen teilmodernisierten, normalen Bauzustand auf und wird sowohl im Bereich der Gebäude als auch im Bereich der Außenanlagen ausreichend instandgehalten und gepflegt.

Das Sondereigentum der Wohnung wurde vor längerer Zeit modernisiert und befindet sich in normalem Bauzustand. Wertrelevante, über die übliche Instandhaltung hinausgehende Schäden waren augenscheinlich nicht vorhanden (Fensteranstriche sind zu erneuern).

Die Eigentumswohnung ist zum WST unbefristet vermietet und vorrangig als Kapitalanlage verwertbar (ggf. Eigennutzung bei rechtlich durchsetzbarem Eigenbedarf). Bei ausreichend nachgefragter Lage auch nach Wohn- und Teileigentum zur Kapitalanlage ist sie zum WST uneingeschränkt drittverwendungsfähig.

Ein Potential zur Verwendung zu anderen Zwecken als Wohnen, ggf. mit Nutzung durch Freiberufler, ist nicht gegeben.

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

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

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

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

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

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

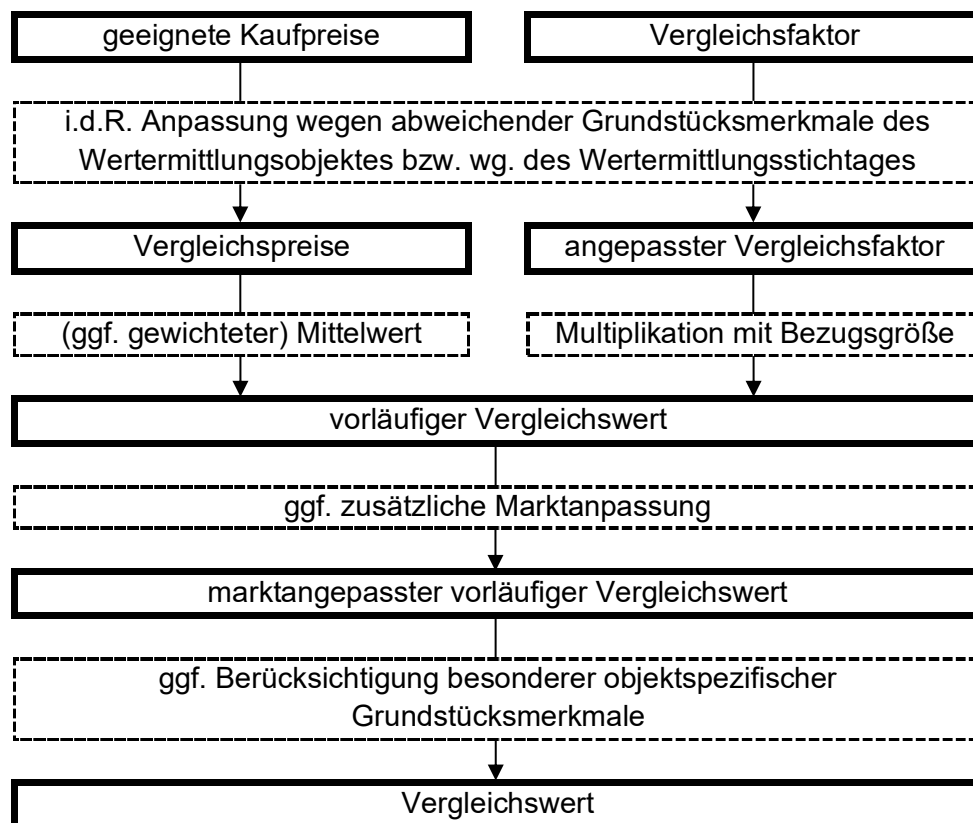
7.3. Ermittlung des Vergleichswertes

7.3.1. Allgemeines zum direkten Vergleichswertverfahren

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

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

Darstellung zum modellhaften Verfahrensgang des Vergleichswertverfahrens:



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

7.3.2. Grundstücksparemeter Bewertungsobjekt

Lage:	Bezirk Treptow-Köpenick
Bodenrichtwert:	900 €/m ² W wGFZ 1,5 (Stichtag 01.01.2025)
Grundstücksart:	WE-Einheit (Rechtsform der Eigentumswohnung)
Wohnungsart / Geschoss:	Etagenwohnung / 1. OG
Vertragsdatum:	20.10.2025
Verfügbarkeit:	vermietet
Baujahr Gebäude:	1905
Ausstattung:	Balkon, Keller

7.3.3. Suchparameter der Kaufpreisrecherche vom 12.11.2025

Lage:	Bezirk Treptow-Köpenick
Lagewert:	Bodenrichtwert 800 €/m ² - 1.000 €/m ²
typische GFZ:	1,5 (geschlossene Bauweise)
Grundstücksart:	WE-Einheit (Rechtsform der Eigentumswohnung)
Verfügbarkeit:	vermietet / verpachtet
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Baujahr Gebäude:	bis 1949
Vertragsdatum:	20.10.2024 bis 20.10.2025

Nr	Kaufdatum	Ortsteil	Lage	WL ²⁴	Anzahl WE/TE	BRW W GFZ 1,5	WFL [m ²]	Baujahr	B/L/T ²⁵	K ²⁶	KP [€/m ²]
1	23.10.24	Grünau	Königsseestr.	5	12	1.000	46,10	1905	2. OG	x x	3.536
2	21.11.24	Oberschönew.	Roedernstr.	5	28	850	58,50	1920	EG	x	3.077
3	23.12.24	Niederschönew.	Hainstr.	5	246	850	55,79	1931	2. OG		3.406
4	21.01.25	Niederschönew.	Hainstr.	5	151	850	65,43	1931	2. OG	x x	3.026
5	23.01.25	Niederschönew.	Britzer Str.	5	246	850	49,89	1931	EG		2.586
6	27.01.25	Oberschönew.	Helmholtzstr.	3	13	850	101,70	1914	2. OG	x x	2.945
7	29.01.25	Oberschönew.	Edisonstr.	3	18	900	79,62	1900	3. OG	x x	2.305
8	05.02.25	Köpenick	Flemmingstr.	5	15	1.000	60,91	1910	2. OG	x	2.367
9	14.02.25	Niederschönew.	Köllnische Str.	5	154	850	65,00	1925	2. OG	x x	2.754
10	14.02.25	Oberschönew.	Deulstr.	3	13	900	60,43	1910	3. OG	x x	2.399
11	13.03.25	Oberschönew.	Fuststr.	3	84	850	60,00	1926	1. OG	x x	1.917
12	14.03.25	Oberschönew.	Deulstr.	3	13	900	54,82	1910	EG	x x	2.098
13	17.03.25	Oberschönew.	Edisonstr.	3	18	900	76,15	1900	1. OG	x x	2.400
14	21.03.25	Oberschönew.	Plönzeile	5	38	900	47,44	1900	1. OG	x x	3.159
15	25.03.25	Oberschönew.	Edisonstr.	3	18	900	68,33	1900	1. OG	x	3.805
16	03.04.25	Köpenick	Stellingdamm	5	16	900	62,00	1900	2. OG	x	4.093
17	26.06.25	Niederschönew.	Hasselwerderstr.	5	151	850	52,64	1931	4. OG	x x	3.229
18	29.07.25	Oberschönew.	Siemensstr.	3	19	900	113,07	1900	2. OG		2.653
19	22.09.25	Oberschönew.	Edisonstr.	3	18	900	69,44	1900	2. OG	x	2.893

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

Als nicht zum Vergleich geeignet eingeschätzt wird

KP Nr. 8: Anteilsverkauf (zu 50 %), ungewöhnliche oder persönliche Umstände können nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

²⁴ WL städtische Wohnlage: 3 = einfach, 5 = mittel

²⁵ B/L/T: Balkon, Loggia oder Terrasse vorhanden

²⁶ K: Kellerraum als Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum vorhanden

7.3.4. Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

7.3.4.1. Qualitative Anpassung der Kaufpreise (KP)

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

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

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

Den textlichen Anmerkungen zur Kaufpreisauskunft sind keine Besonderheiten der Verkaufsumstände zu entnehmen, welche beim Vergleich berücksichtigt werden müssen. Es liegen auch keine Anmerkungen zu besonderen Ausstattungsmerkmalen wie Einbauküchen, Inventar oder mit verkauften KFZ-Stellplätzen zu entnehmen, welche beim qualitativen Vergleich berücksichtigt werden müssten.

Lagemerkmale 1 – Lagewert (A_1)

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Bodenrichtwertzone, für welche in der geschlossenen Bauweise (wGFZ 1,5) einen Lagewert von 900 €/m² ausgewiesen ist (zum Stichtag 01.01.2025, zum Stichtag 01.01.2024 ebenfalls 900 €/m²).

Mit Ausnahme von KP Nr. 1 (Grünau) weisen alle im Vergleich verbleibenden KP eine ausreichend vergleichbare Lagewertigkeit mit einem BRW in gleicher Höhe oder mit < 10 % Abweichung zum BRW-Niveau des Bewertungsobjektes auf.

Bei KP Nr. 1 (Grünau) weicht der Bodenrichtwert im Verkaufszeitpunkt um > + 10 % bis < + 20 % nach oben ab. Gegenüber der Lage des Bewertungsobjektes wird diese Lage daher als etwas höherwertig eingeschätzt, so dass ein Abschlag von - 5 % zur Lageanpassung zutreffend ist.

Lagemerkmale 2 – Wohnlagenklassifizierung (A_2)

Zusätzlich berücksichtigt wird die Kategorisierung der Wohnlage. Bei den KP Nrn. 6, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 18 und 19 ist – trotz ausreichend vergleichbar hohem Bodenrichtwert – in Abweichung zum in mittlerer Wohnlage gelegenen Bewertungsobjekt eine schlechtere, sog. „einfache“ Wohnlage vermerkt.

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

Mittlere Wohnlagen umfassen dagegen Gebieten des inneren Stadtbereichs mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z.B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), mit wenigen Grün- und Freiflächen.

Ein Zuschlag von + 5 % wird als zutreffend erachtet, um die in einfacher Wohnlage gelegenen KP Nrn. 6, 7, 10, 11, 12, 13, 15, 18 und 19 an die bessere, mittlere Wohnlage des Bewertungsobjektes anzupassen.

Lagemerkmale 3 – Grundstückslage und Verkehrslärm (A₃)

Die Berücksichtigung der in Berlin innerstädtisch vielfach vorhandenen störenden Verkehrslärmeinflüsse erfolgt unter Bezug auf die Straßenverkehrslärmkarten des Umweltatlas für Berlin. Eine Lage an stark befahrenen Straßen, ggf. mit Straßenbahnlinien und somit erhöhte Verkehrslärmbelastungen weisen die Vergleichsobjekte zu den KP Nrn. 7, 13, 15, 19 (Edisonstr.) und Nr. 18 (Siemensstr.) auf. Zur Berücksichtigung dieses Nachteils erfolgt hier ein Zuschlag von + 5 %.

Lagemerkmale 3 - Größe der Wohnanlage (A₄)

Die Wohnungen zu den KP Nrn. 3, 4, 5, 9, 11 und 17 liegen in sehr große Wohnanlagen mit über 50 Einheiten. Empirische Untersuchungen zeigen, dass im Allgemeinen der Verkehrswert mit zunehmender Zahl der Wohneinheiten im Gebäude absinkt.²⁷

Die Wohnungen zu den KP Nrn. 3, 4, 5, 9, 11 und 17 liegen zudem in Siedlungen der Zwischenkriegsjahre, welche gegenüber typischen Gründerzeitimmobilien eine geringere Repräsentanz, eine eher zweckmäßigere Ausstattung und geringere Raumhöhen aufweisen. Weiterverkäufe ehemaliger, umgewandelter Mietwohnungen der Baujahre 1920-1948 weisen auch entsprechend der Kaufpreisspannen im aktuellen Immobilienmarktbericht des GAA Berlin etwas geringere Ergebnisse auf. Zur Anpassung an das in einer kleineren Wohnanlage der Gründerzeit gelegen Bewertungsobjekt erfolgt ein Zuschlag von + 5 % auf die KP Nrn. 3, 4, 5, 9, 11 und 17.

	Kaufnummer																		
Lagemerkmal	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
BRW / Lagewert relevant höher	x																		
BRW / Lagewert relevant niedriger																			
Wohnlage besser																			
Wohnlage schlechter						x	x		x	x	x	x		x			x	x	
besondere Lärmbelastung (Verkehrslärm)							x					x		x			x	x	
Lage in großer Wohnanlage > 50 WE			x	x	x			x		x						x			
Anpassung Lagewert – Merkmal A ₁ [%]	-5																		
Anpassung Wohnlage – Merkmal A ₂ [%]						+5	+5		+5	+5	+5	+5		+5			+5	+5	
Anpassung Lärm – Merkmal A ₃ [%]							+5					+5		+5			+5	+5	
Anpassung Wohnanlage A ₄ [%]			+5	+5	+5			+5		+5						+5			
Lageanpassung gesamt [%]	-5		+5	+5	+5	+5	+10	+5	+5	+10	+5	+10		+10		+5	+10	+10	

Tab. 3 Besondere Lagemerkmale und prozentualer Einfluss auf die Kaufpreise (KP)

Geschosslage (B)

Die zu bewertende Wohnung liegt im 1. OG. Die recherchierten KP Nrn. 2, 5 und 12 liegen im EG. In der geschlossenen, verdichteten Bauweise kann generell von einem verminderten Wertniveau im Erdgeschoss ausgegangen werden. Dies liegt an der Einsicht durch Passanten, schlechteren Lichtverhältnissen und der erhöhten Einbruchsgefahr. Zur Anpassung an die besser im 1. OG gelegene, zu bewertende Wohnung erfolgt ein Zuschlag von + 10 % auf die KP Nrn. 2, 5 und 12.

²⁷ Kleiber / [Verkehrswertermittlung von Grundstücken], 10. Auflage 2023, S. 1560 ff.

	Kauffallnummer																		
Merkmal	1	2	3	4	5	6	7	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
Geschosslage	2.OG	EG	2.OG	2.OG	EG	2.OG	3.OG	2.OG	3.OG	1.OG	EG	1.OG	1.OG	1.OG	2.OG	4.OG	2.OG	2.OG	
Geschosslage [%]		+10			+10						+10								

Tab. 4 Geschosslage und prozentualer Einfluss auf die Kaufpreise (KP)

Besondere Sondernutzungsrechte und Ausstattungsmerkmale (C)

Mit Ausnahme der Wohnungen zu den KP Nrn. 2, 3, 5, 15, 16, 18 und 19 weisen die Vergleichsobjekte einen Balkon, eine Loggia oder - bei EG-Lage - ein Sondernutzungsrecht an einer Terrasse auf. Wohnungen ohne Balkon oder Terrasse haben eine geringere Marktakzeptanz. Zur Anpassung erfolgt ein Zuschlag von + 5 % auf die Vergleichsobjekte ohne Freisitzoption.

Mit Ausnahme der Wohnungen zu den KP Nrn. 3, 5 und 18 weisen alle KP ein Sondereigentum/Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum auf. Keller- und Abstellfläche wird vom Markt positiv bewertet. Falls weder Sondereigentum noch ein Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum vorhanden ist, wird dies als Nachteil angesehen. Hier wird zur Anpassung an das diesbezüglich bessere Bewertungsobjekt mit Kellerraum ein Zuschlag von 5 % als sachgerecht eingeschätzt.

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

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

7.3.4.2. Konjunktuelle Entwicklung der Kaufpreise

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum 10/2024 bis 09/2025. Lt. aktueller Datenanalyse des GAA Berlin²⁸ waren bei der Veräußerung von Eigentumswohnungen im Bestand (vermietet und bezugsfrei) zuletzt wieder leicht steigenden Kaufpreisen zu beobachten. Steigende Kauffallzahlen machen zudem ersichtlich, dass in Berlin wieder mehr Immobilienkäufe getätigt werden.

Die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist im ersten Halbjahr 2025 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 um 14 % gestiegen. Dieser Anstieg ist sowohl bei Bestandswohnungen als auch bei Neubauten zu beobachten. Der Geldumsatz ist bei den Eigentumswohnungen insgesamt ebenfalls um 14 %, bei Eigentumswohnungen im Neubau um 7 % gestiegen. Insgesamt ist der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen (alle Marktsegmente) im 1. Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 4 % gestiegen.

Zur Berücksichtigung dieser seit 2024 erfolgten positiven konjunkturellen Entwicklung erfolgt ein pauschaler Aufschlag von 0,42 % je Monat, um welchen der Kaufzeitpunkt des zum Vergleich herangezogenen Kaufpreises vor dem Wertermittlungsstichtag liegt (= Annahme einer jährlichen Steigerung von 5 %).

²⁸ GAA Berlin / [Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2025]

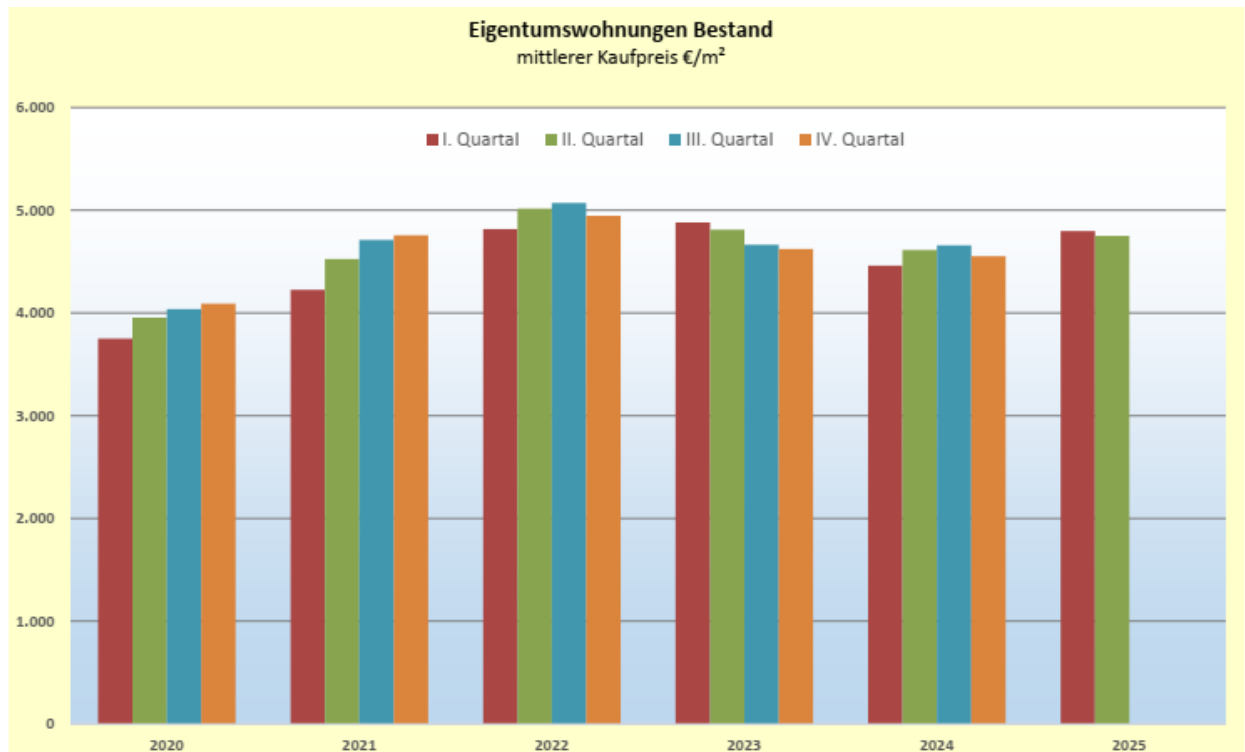


Abb. 2 Entwicklung der mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand

7.3.4.3. Ableitung der Vergleichspreise

Nr.	KP _{Bes} /WFL	Lage-/ Ausstattungsmerkmale [%]				KP _{qual} /WFL	Konjunktur			KP _{qual} /m ²
	[€/m ²]	A 1-4	B	C	Σ A 1-4 + B + C	[€/m ²]	Mon.	[%]	Σ Anp.	WFL[€/m ²]
1	3.536	- 5,0	--	--	- 5,0	3.359	11	0,42	4,62%	3.514
2	3.077	--	+ 10,0	+ 5,0	+ 15,0	3.539	10	0,42	4,20%	3.688
3	3.406	+ 5,0	--	+ 10,0	+ 15,0	3.917	9	0,42	3,78%	4.065
4	3.026	+ 5,0	--	--	+ 5,0	3.177	8	0,42	3,36%	3.284
5	2.586	+ 5,0	+ 10,0	+ 10,0	+ 25,0	3.233	8	0,42	3,36%	3.342
6	2.945	+ 5,0	--	--	+ 5,0	3.092	8	0,42	3,36%	3.196
7	2.305	+ 10,0	--	--	+ 10,0	2.536	8	0,42	3,36%	2.621
9	2.754	+ 5,0	--	--	+ 5,0	2.892	8	0,42	3,36%	2.989
10	2.399	+ 5,0	--	--	+ 5,0	2.519	8	0,42	3,36%	2.604
11	1.917	+ 10,0	--	--	+ 10,0	2.109	7	0,42	2,94%	2.171
12	2.098	+ 5,0	+ 10,0	--	+ 15,0	2.413	7	0,42	2,94%	2.484
13	2.400	+ 10,0	--	--	+ 10,0	2.640	7	0,42	2,94%	2.718
14	3.159	--	--	--	+ /- 0%	3.159	6	0,42	2,52%	3.239
15	3.805	+ 10,0	--	+ 5,0	+ 15,0	4.376	6	0,42	2,52%	4.486
16	4.093	--	--	+ 5,0	+ 5,0	4.298	6	0,42	2,52%	4.406
17	3.229	+ 5,0	--	--	+ 5,0	3.390	3	0,42	1,26%	3.433
18	2.653	+ 10,0	--	+ 10,0	+ 20,0	3.184	2	0,42	0,84%	3.211
19	2.893	+ 10,0	--	+ 5,0	+ 15,0	3.327	0	0,42	0,00%	3.327
Mittelwert (x):										3.265 €/m ²
Median:										3.262 €/m ²
Standardabweichung (σ):										630 €/m ²
Variationskoeffizient (σ/x):										0,19
untere Grenze Vertrauensbereich (x – 2σ):										2.005 €/m ²
obere Grenze Vertrauensbereich (x + 2σ):										4.525 €/m ²

Tab. 6 Ableitung der Vergleichspreise mit Mittelwertbildung und statistischer Überprüfung

Statistische Überprüfung²⁹

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

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

7.3.4.4. Vorläufiger Vergleichswert

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

vorläufiger Vergleichswert $72,00 \text{ m}^2 \times 3.265 \text{ €/m}^2 = 235.080 \text{ €}$

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

7.3.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Besondere Ertragsverhältnisse

Es liegt eine langjährige Vermietung mit ortsüblichem Mietniveau vor. Mietausfälle sind nicht zu erwarten.

²⁹ Bei der statistischen Überprüfung werden mathematisch-statistische Methoden auf die Grundstücksbewertung übertragen, deren Logik und System anderen Wissensgebieten entlehnt wurden, die regelmäßig wesentlich größere Datenmengen kennen und sich darin von den Möglichkeiten der Grundstücksbewertung unterscheiden. Das Datenmaterial der Kaufpreissammlungen enthält überwiegend relativ kleine Grundgesamtheiten. Im Allgemeinen entsprechen die Auswertungsmöglichkeiten dem, was für die Statistik bei der Grundstückswertermittlung erwartet werden kann.

Baumängel und Bauschäden

Bezüglich der Schäden und Mängel wird ausschließlich der Werteeinfluss von Schäden berücksichtigt, die deutlich über das übliche Maß im Rahmen vergleichbarer Verkäufe hinausgehen und auf mangelhafter Bauausführung oder unterlassener Instandhaltung sowie äußeren Einflüssen beruhen. Kleinere Reparaturen wie z.B. eine Erneuerung der Anstriche von Oberflächen sind in den Vergleichspreisen ausreichend abgebildet.

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

Schäden am Gemeinschaftseigentum sind nicht bekannt geworden. Gemäß der Protokolle zu den Eigentümerversammlungen in den Jahren 2024 und 2025 wurden keine größeren bauliche Maßnahmen/Investitionen zu Lasten der Erhaltungsrücklage beschlossen.

Auch wertrelevante, akut zu beseitigende Schäden³⁰ im Bereich des Sondereigentums waren beim Ortstermin nicht erkennbar und sind auch sonst nicht bekannt geworden. Die Anstriche der Außenfenster sind zu erneuern, übliche Gebrauchsspuren sind vorhanden. Die Beseitigung liegt im Rahmen der üblichen Instandhaltung.

Der aus Kaufpreisen zu Bestandobjekten mit ähnlichen Baujahren abgeleitete vorläufige Vergleichswert spiegelt zudem einen Bauzustand mit derartigen Verschleißerscheinungen ausreichend.

7.3.6. Vergleichswert

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 235.080 €

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale

- erhöhte Kosten durch überdurchschnittliches Wohngeld	- - €
- Schäden und Mängel (Gemeinschaftseigentum)	- - €
- Schäden und Mängel (Sondereigentum)	- - €
Vergleichswert	235.080 €

Zu Lasten und Beschränkungen /Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs) siehe 7.5 Seite 29.

³⁰ über übliche Verschleißerscheinungen von gebrauchten Wohnungen hinausgehende Schäden am Sondereigentum

7.4. Verkehrswert und Wertrelationen

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

Vergleichswert Wohnung Nr. 3	235.080 €
------------------------------	-----------

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

Plausibilisierung

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

- im Stadtgebiet Südost
- bei Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 (vermietet)
- in einer Spanne von 2.293 €/m² wGF - 4.092 €/m² Wohnfläche, i.M. bei 3.114 €/m².

Der ermittelte Vergleichswert i.H.v. 3.265 €/m² liegt geringfügig über dem Mittelwert. Unter Berücksichtigung der aktuellen konjunkturellen Entwicklung mit leicht steigenden Kaufpreisen in 2025 wird dies für eine typische Altbauwohnung in mittlerer Wohnlage als plausibel erachtet.

Verkehrswert Wohnung Nr. 3	rd. 235.000 €
-----------------------------------	----------------------

7.5. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

7.5.1. Eintragungen lfd. Nrn. 2 und 5

Wohnungsbesetzungsrecht und Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung:

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) für die Investitionsbank Berlin – Anstalt der Landesbank Berlin – Girozentrale. Gemäß Bewilligung vom 04.02.1998 (UR-Nr. 66/1998, Notar Woddow), Eintrag vom 08.06.1998,

und

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot Eigenbedarfskündigung) für die Investitionsbank Berlin. Rang vor Abt. III Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 19.08.2010 (UR-Nr. 259/2010, Notar Ulrich Feinen in Berlin), Eintrag vom 22.12.2010:

Im Jahr 1998 wurde zwischen dem damaligen Eigentümer und der Investitionsbank Berlin ein Vertrag über die Förderung der Modernisierung im Programm der „Sozialen Stadterneuerung“ abgeschlossen (Vertrag vom 03.12.1997/21.01.1998 nebst Vertragsänderungen vom 26.02./17.03.1998 und 29.05./03.06.2008). Gemäß diesen Vertrages

- bedarf die Veräußerung des Grundstücks, dessen Modernisierung Gegenstand der Förderung war, der vorherigen Zustimmung der Investitionsbank Berlin.
- war auch nach Aufteilung der Immobilie in Wohnungseigentum bis zum **Ablauf des Bindungszeitraums am 31.12.2023** die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen.

Der Fördervertrag selbst lag nicht vor. Die Rücksprache mit der zuständigen Mitarbeiterin der IBB am 12.11.2025 ergab, dass zwischenzeitlich auch für das Wohnungsbesetzungsrecht sowie für die Zustimmungserfordernis im Verkaufsfall der Bindungszeitraum zum Datum 31.12.2023 abgelaufen ist, da sich dieser am Förderzeitraum von 25 Jahren orientierte.

Somit wird den Eintragungen Abt. II, lfd. Nrn. 2 und 5 zum WST hier keine Wertrelevanz mehr beigemessen.

7.5.2. Eintragung lfd. Nr. 3

Entsprechende der lfd. Nr. 3 der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs liegt eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bzw. ein Telekommunikationsanlagenrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH vor. Den vorliegenden Unterlagen nach handelt es sich um eine vor der Hausfassade im Bereich des Gehweges verlaufende Leitung, deren Schutzstreifen hier gesichert ist (siehe Abb. 1).

Bei Lage im Gehwegbereich war für die Nutzung der Wohnung Nr. 3 kein Nachteil erkennbar, welcher sich aus dem Leitungsrecht ergibt. Die Eintragung beeinträchtigt den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Wohnung Nr. 3 nicht. Die Eintragungen in Abt. II, lfd. Nr. 3 des Grundbuchs werden daher hier als nicht wertrelevant eingeschätzt.

8. Ergebnis

Den Verkehrswert (Marktwert) des 39,93/1.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück Rathenastr. 7 in 12459 Berlin (Gemarkung Köpenick, Flur 479, Flurstück 46), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller Nr. 3, schätze ich zum Wertermittlungstichtag 20.10.2025 auf:

235.000 €

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 14.11.2025

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 5.7.5
- c) Baubehördliche Beschränkungen oder noch zu realisierende Bauauflagen sind nicht bekannt geworden.
- d) Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht entsprechend der Eindrücke beim Ortstermin im besichtigten Bereich der Wohnanlage nicht.

Sonstige Fragen des Gerichts:

- a) Es besteht Verdacht kein Eintrag i.S. eines Eintrags im Bodenbelastungskataster, im Ergebnis älterer Bodenuntersuchungen (von 1994) wurden aber in den Wohninnenhöfen hier Belastungen mit Schwermetallen und Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen nachgewiesen (siehe auch 5.5 Seite 14).
- b) Eine WEG-Verwaltung ist vorhanden (Namen siehe 10.7 Lose Anlage: Personenangaben)
- c) Mieter sind vorhanden (Namen siehe 10.7 Lose Anlage: Personenangaben)
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- e) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich (nach Außenansicht) nicht geführt, die Wohnung wird durch einen Verein genutzt.
- f) Besondere Maschinen und Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.
- g) Ein Energieausweis lag vor (siehe 5.7.3 Seite 16).

10. Anlagen

10.1. Übersichtskarte

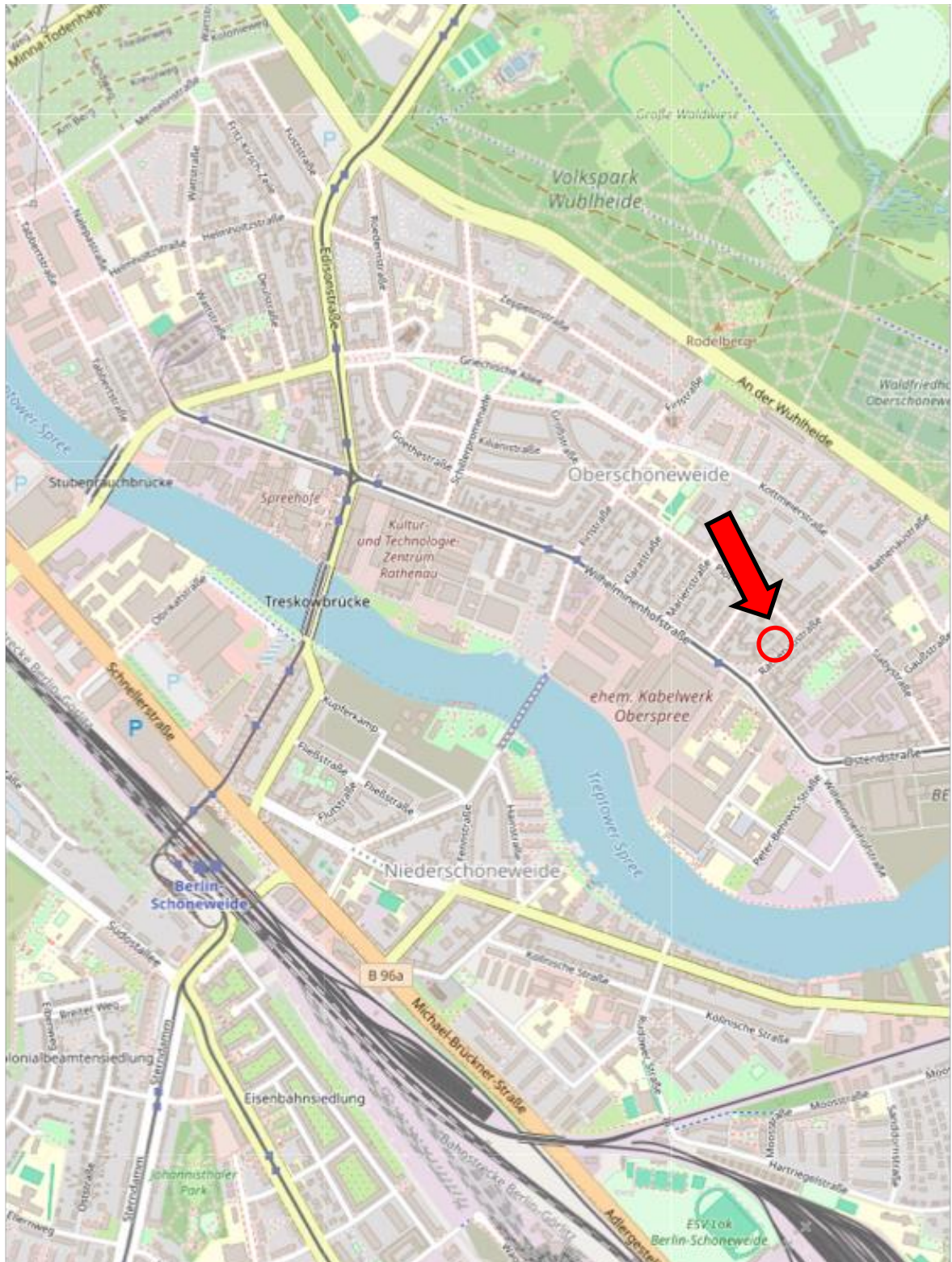


Abb. 3 Innerörtliche Lage, Bewertungsobjekt rot markiert (Bildquelle: OpenStreetMap, rote Markierung zur Lage des Objektes durch die Sachverständige)

10.2. Flurkarte

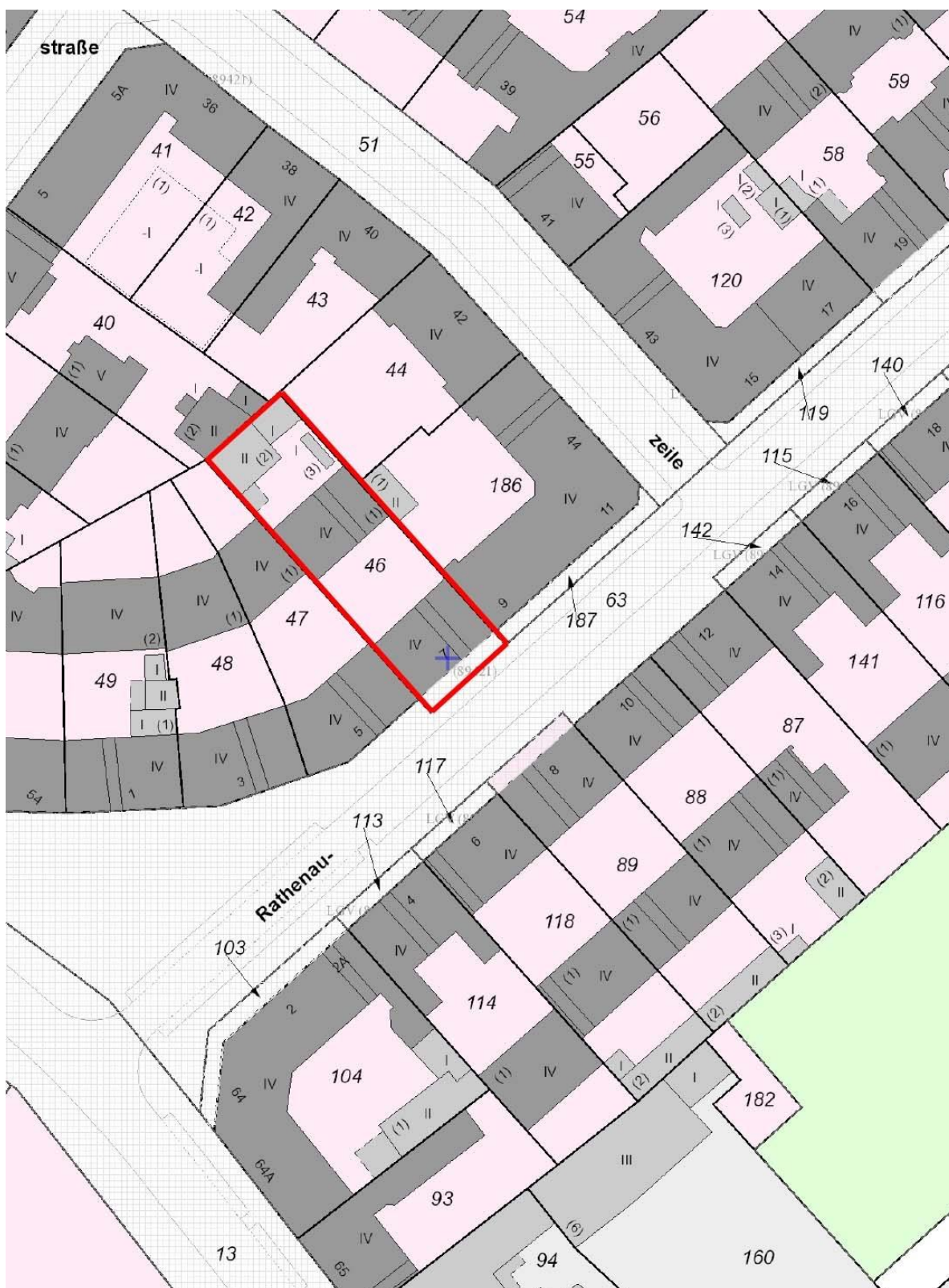


Abb. 4 Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte ALK mit Markierung des Grundstücks (Quelle: FIS-Broker, rote Markierung zur Lage des Objektes durch die Sachverständige)

10.3. Lageplan zu Teilungserklärung



Abb. 5 Lageplan zur Teilungserklärung

10.4. Grundrisse, Schnitte Ansichten (Aufteilungspläne)

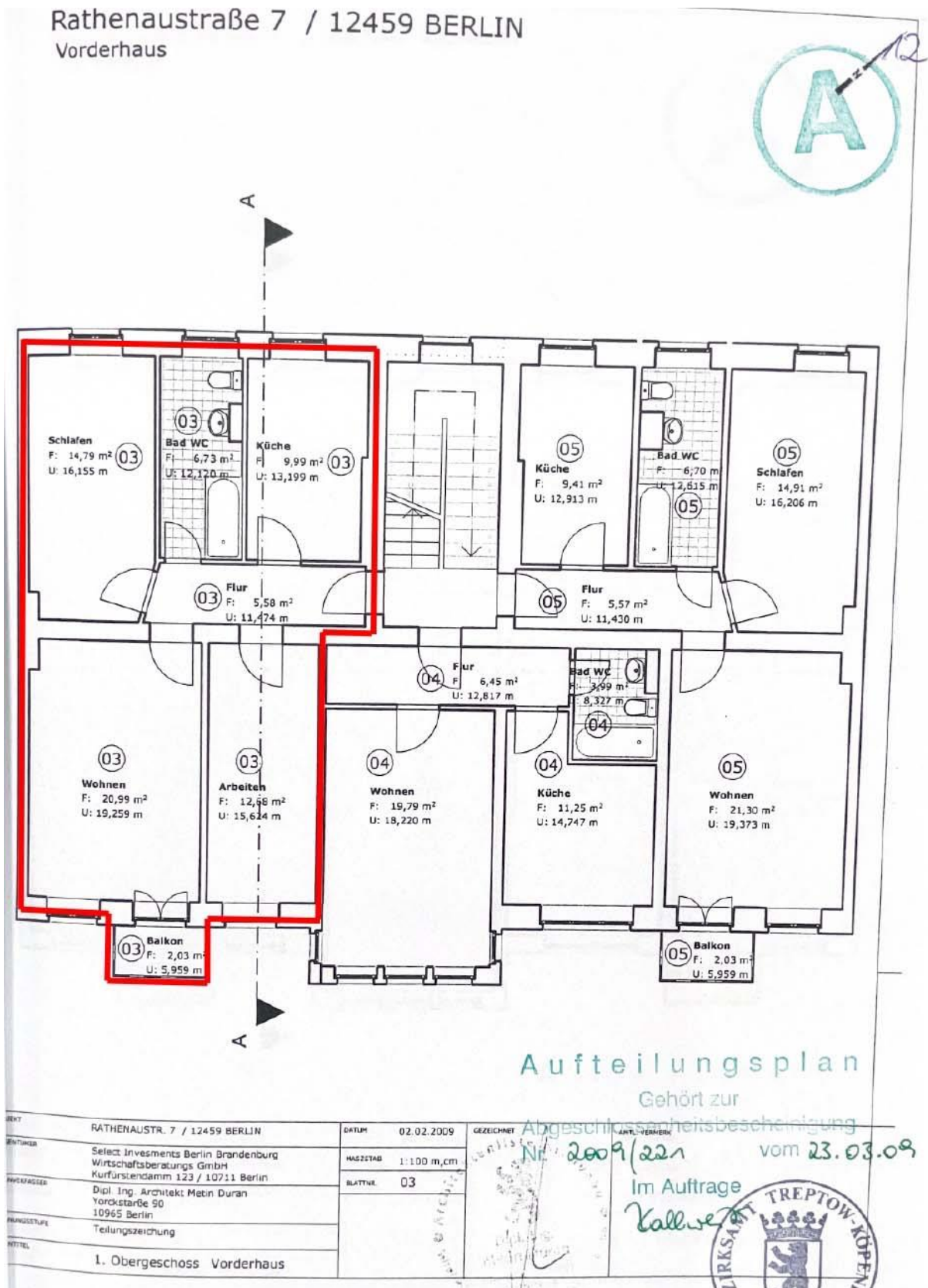


Abb. 6 Grundriss 1. OG Vorderhaus mit Wohnung Nr. 3

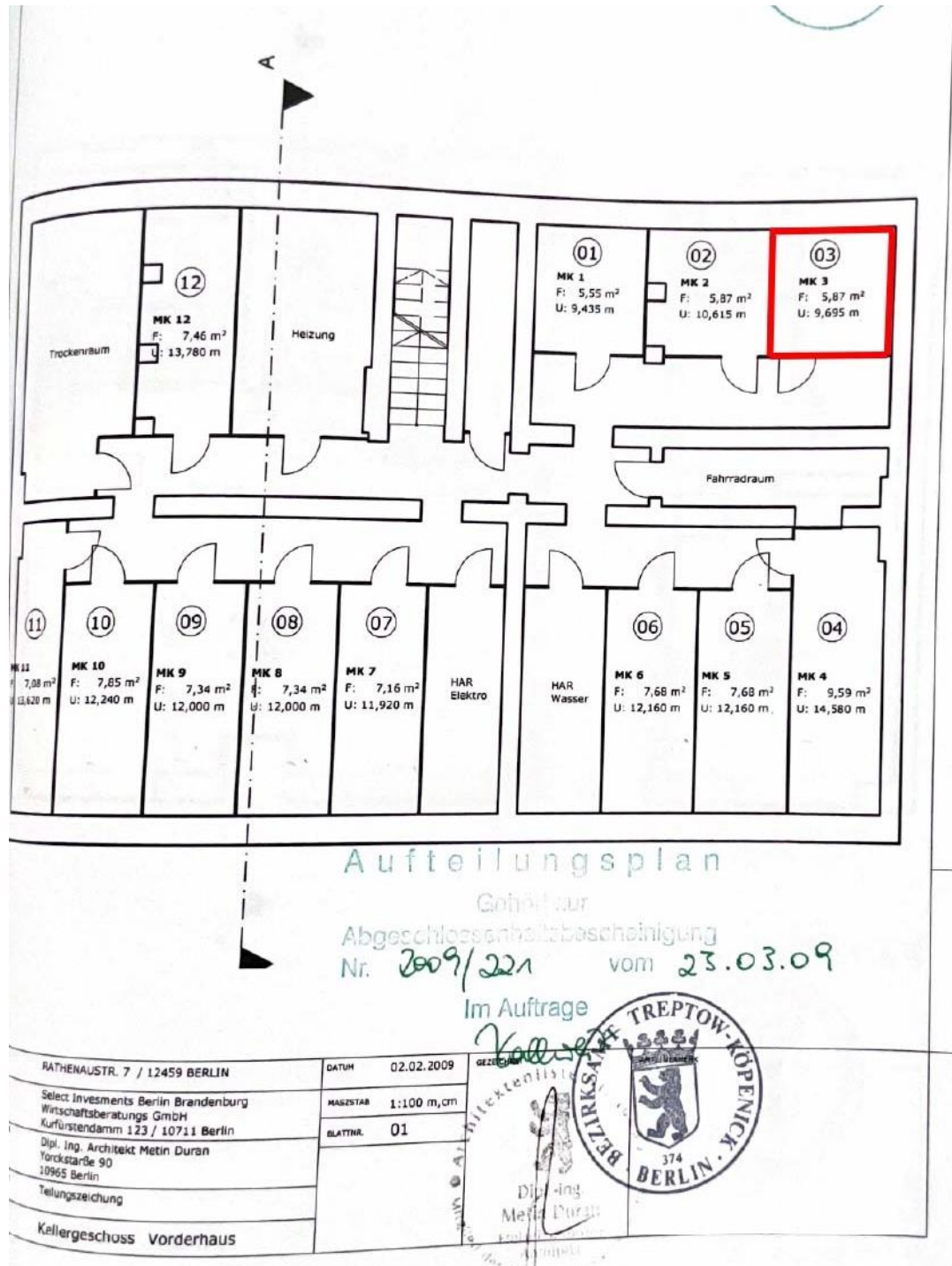


Abb. 7 Grundriss Kellergeschoss Vorderhaus mit Keller Nr. 3

Hinweis:

Die Lage des Kellers konnte beim Ortstermin nicht bestätigt werden. Gegebenenfalls entspricht die tatsächliche erfolgte Zuteilung bzw. die Belegung der Kellerräume nicht der Nummerierung in den Aufteilungsplänen.

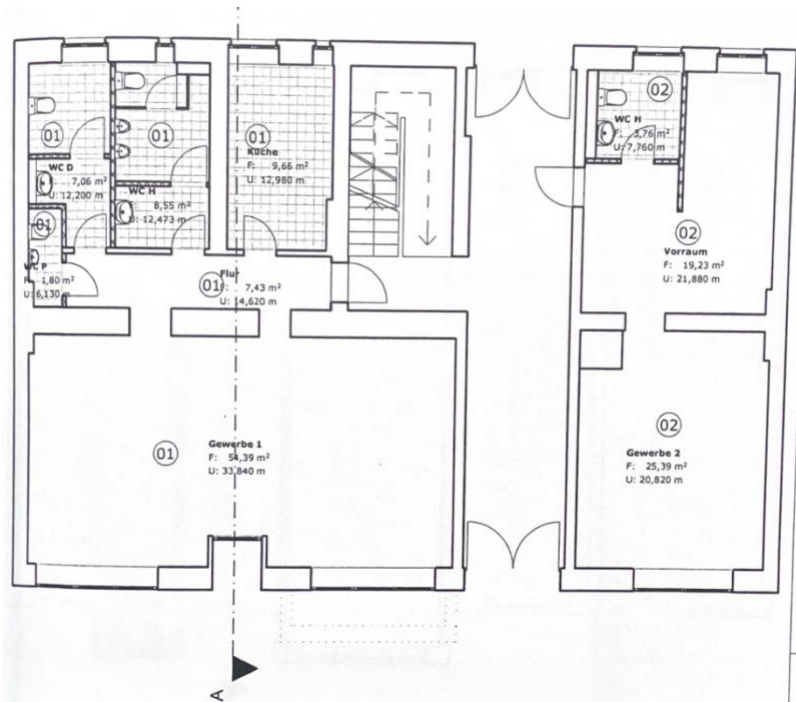


Abb. 8 Grundriss EG Vorderhaus

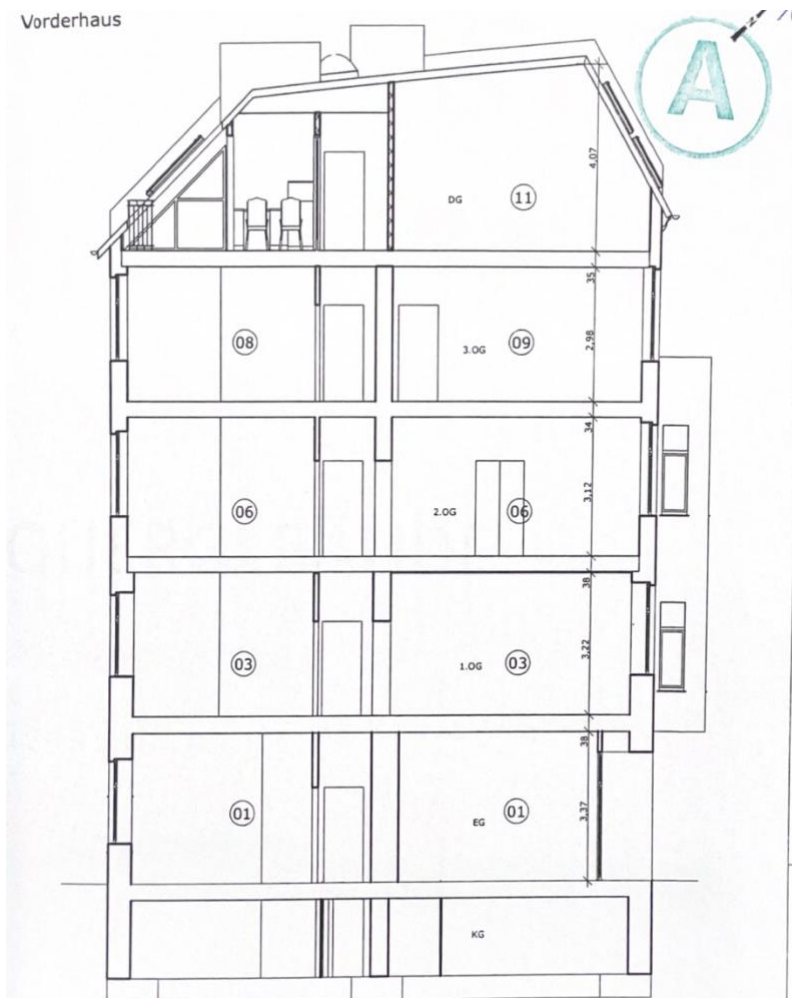


Abb. 9 Schnitt Vorderhaus

10.5. Fotodokumentation Ortstermin - Außenansichten



Abb. 10 Straßenfront Rathenastr. 7



Abb. 11 Hauseingang Vorderhaus



Abb. 12 Hoffassade Vorderhaus



Abb. 13 Remise im 2. Hinterhof



Abb. 14 Spielgerät im Bereich der Außenanlagen



Abb. 15 Mülltonnenstellplatz im Hof

10.6. Lose Anlage 1 - Fotodokumentation Innenansichten

Innenansicht anonymisiert	Innenansicht anonymisiert
Innenansicht anonymisiert	Innenansicht anonymisiert
Innenansicht anonymisiert	Innenansicht anonymisiert

Innenansicht anonymisiert	Innenansicht anonymisiert
Innenansicht anonymisiert	Innenansicht anonymisiert
Innenansicht anonymisiert	Innenansicht anonymisiert

Innenansicht anonymisiert	Innenansicht anonymisiert
Innenansicht anonymisiert	Innenansicht anonymisiert
Innenansicht anonymisiert	Innenansicht anonymisiert

Innenansicht anonymisiert	Innenansicht anonymisiert
Innenansicht anonymisiert	Innenansicht anonymisiert

10.7. Lose Anlage 2 - Personenangaben

anonymisiert