



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 (BauGB)

für das Grundstück

Kaulsdorfer Str. 176 in 12555 Berlin-Köpenick



Auftraggeber:

Amtsgericht Köpenick

Geschäftszeichen:

70 K 50/25

Der Verkehrswert wurde zum

Wertermittlungstichtag 18.11.2025 ermittelt mit **rd. 1.100.000 €**.

Gutachtenumfang: 60 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 1 x gedruckt, zzgl. anonymisierte PDF-Version

Ablage Sachverständigenbüro: digital

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsobjekt:	12555 Berlin-Köpenick, Kaulsdorfer Str. 176
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	18.11.2025
Besichtigungstermin:	18.11.2025

Grund und Boden

Grundstücksgröße:	1.843 m ²
Bodenrichtwert:	520 €/m ² W GFZ 0,3 (BRW-Zone 1250, Stichtag 01.01.2025)
Zustand und Entwicklung nach § 3 ImmoWertV:	baureifes Land
Erschließungszustand:	ortsüblich erschlossen, beitragsfrei
Planungsrecht:	lt. Flächennutzungsplan (FNP) Wohnbaufläche W2 mit GFZ bis 1,5; Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB
Art / Maß wertrelevante Nutzung:	freistehendes Wohngebäude; bei Annahme Aufteilung: 843 m ² Vorderland zzgl. Baulandreserve mit 1.000 m ² im Hinterland

Eckdaten zur Bebauung

Gebäudetyp (Bestand):	Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten (ursprünglich als 3- Familienhaus genehmigt), Nebengebäude
Baujahr:	ca. 1930
Geschossfläche i.S. § 20 BauNVO:	474 m ² (= wertrelevante GF)
Bruttogrundfläche (BGF):	741 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 322 m ² Wohnfläche in EG, 1.OG und DG, zzgl. unter der Schräge gelegene Hobbyfläche im Spitzboden
Vermietung:	bezugsfrei (Eigennutzung)
Stellplätze:	Garage mit Schuppen (altes Nebengebäude)

Verkehrswert

Sachwert Vorderlieger (SW):	685.841 € (bei fiktiver Teilung, ohne die Baulandreserve)
Ertragswert Vorderlieger (EW):	694.758 € (bei fiktiver Teilung, ohne die Baulandreserve)
Bodenwert (Hinterlieger):	411.200 € (Baulandreserve)

Verkehrswert Gesamtgrundstück: 1.100.000 €

Rechte/Belastungen:	Grunddienstbarkeit;
Besonderheiten:	Eigentümersnießbrauch (auftragsgemäß unberücksichtigt) ehemals Genehmigung als Dreifamilienhaus (befristet, ab- gelaufen), DG-Ausbau bauordnungsrechtlich unklar

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
2. Auftrag	5
2.1. Auftrag / Zweck der Wertermittlung	5
2.2. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	5
2.3. Ortstermin	5
2.4. Unterlagen und Erkundigungen	5
2.5. Grundlagen der Gutachtenerstellung	6
3. Grundstücksmerkmale I - Rechtliche Gegebenheiten	6
3.1. Grundbuch	6
3.2. Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	7
3.3. Entwicklungszustand	8
3.4. Bauordnungsrecht	8
3.5. Baulasten	9
3.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
3.7. Erschließungsbeitrag	9
3.8. Denkmalschutz	9
3.9. Wasserschutzgebiet / Naturschutz	9
3.10. Privatrechtliche Regelungen	9
4. Grundstücksmerkmale II – Lage	10
4.1. Großräumliche Lage	10
4.2. Wirtschaftliche Lage / Immobilienwirtschaft	10
4.3. Demografie und Kennzahlen	11
4.4. Grundstückslage / Nachbarschaft	12
5. Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks	12
5.1. Äußere und innere Erschließung	12
5.2. Technische Erschließung / Leitungen	12
5.3. Größe / Form / Ausrichtung	12
5.4. Gelände- und Bodeneigenschaften	13
5.5. Altlasten	13
5.6. Lärmimmissionen	13
5.7. Bebauung	14
5.7.1. Vorbemerkung	14
5.7.2. Baujahr, Art und Nutzung der Bebauung	14
5.7.3. Baubeschreibung	15
5.7.4. Ausstattungsstandard	16
5.7.5. Modernisierungen und Instandsetzungen	16
5.7.6. Bauzustand	17
5.7.7. Außenanlagen	18
5.8. Flächenermittlung	19
5.8.1. Bruttogrundfläche (BGF) und Geschossfläche (GF)	19
5.8.2. Wohn-/Nutzungsflächen	19
6. Perspektive / Verwertbarkeit	20
7. Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	22
7.1. Grundlagen zur Wertermittlung	22
7.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	22
7.3. Vergleichswertverfahren	23

7.3.1.	Allgemeines zum direkten Vergleichswertverfahren.....	23
7.3.2.	Kaufpreisrecherche	23
7.3.3.	Ergebnis der Kaufpreisrecherche	25
7.4.	Sachwertverfahren.....	25
7.4.1.	Vorbemerkung zur Sachwertermittlung nach §§ 35-39 ImmoWertV	25
7.4.2.	Vorläufiger Sachwert	26
7.4.3.	Ermittlung des Sachwertfaktors	27
7.4.4.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	28
7.4.5.	Konjunkturelle Entwicklung 2025.....	28
7.4.6.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
7.4.6.1.	Besonders zu veranschlagende Bauteile, bauliche Nebenanlagen	29
7.4.6.2.	Abweichende Standardstufe	29
7.4.6.3.	Schäden und Mängel	29
7.4.6.4.	Erforderliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Hinterlieger.....	29
7.4.7.	Ableitung des Sachwerts	31
7.5.	Ertragswertermittlung Vorderlieger	32
7.5.1.	Allgemeines zum Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV	32
7.5.2.	Modellkonformer Bodenwert Vorderlieger	32
7.5.3.	Jahresrohertrag (JRohE).....	32
7.5.4.	Bewirtschaftungskosten.....	34
7.5.5.	Liegenschaftszinssatz	34
7.5.6.	Berechnung des Gebäudereinertrages und der Bodenwertverzinsung.....	35
7.5.7.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
7.5.7.1.	Schäden und Mängel	36
7.5.7.2.	Erforderliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Hinterlieger.....	36
7.5.8.	Ableitung des Ertragswerts.....	36
7.6.	Bodenwertermittlung der Baulandreserve.....	37
7.6.1.	Allgemeines zur Bodenwertermittlung	37
7.6.2.	Bodenrichtwert.....	37
7.6.3.	Bodenwert Baulandreserve (potenzieller Hinterlieger).....	38
7.7.	Verkehrswert.....	39
8.	Eintragungen lfd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuchs	39
9.	Ergebnis.....	40
10.	Ergänzende Angaben	40
11.	Anlagen.....	41
11.1.	Übersichtskarte	41
11.2.	Lageplan	42
11.3.	Bauzeitlicher Lageplan.....	43
11.4.	Bauzeitliche Pläne	44
11.5.	Anlage zu Email-Auskünften.....	49
11.6.	Gebäudestandard nach Anlage 4 ImmoWertV	50
11.7.	Fotodokumentation (Außenansichten).....	51
11.8.	Lose Anlage 1 - Fotodokumentation Innenansichten.....	52
11.9.	Lose Anlage 2 - Personenangaben	60

2. Auftrag

2.1. Auftrag / Zweck der Wertermittlung

Auf der Grundlage der Beauftragung vom 09.10.2025 durch das Amtsgericht Köpenick, Mandrelaplatz 6 in 12555 Berlin (nachfolgend Auftraggeber) wird ein Verkehrswertgutachten¹ über das bebaute Grundstück Kaulsdorfer Str. 176, 12555 Köpenick erstattet. Das Gutachten dient der Wertfeststellung im Rahmen der Zwangsversteigerung.

Auftragsgemäß bleibt das im Grundbuch in Abt. II, lfd. Nr. 4 eingetragene Nießbrauchrecht unberücksichtigt.

2.2. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

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

Der Wertermittlungsstichtag (WST) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Für diese Wertermittlung entspricht der Ortstermin (18.11.2025) dem WST.

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

2.3. Ortstermin

Es erfolgten am 18.11.2025 (inkl. Erstellung der Fotodokumentation)

- eine Außenbesichtigung des Grundstücks samt Nebengebäude
- eine Innenbesichtigung der Wohnungen
- eine Besichtigung des Kellers.

Anwesend waren: Schuldner (Namen siehe 11.9 Lose Anlage: Personenangaben)
Dipl.-Ing. Clarissa Gostomzyk, Sachverständige

2.4. Unterlagen und Erkundigungen

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen übergeben:

- Grundbuchauszug (Abdruck vom 22.09.2025)

Durch persönliche Einsichtnahme in die Bauakte am 18.11.2025 und am 20.10.2025 in die Grundbuchakte recherchiert wurden:

- Abschrift der Nießbrauchbestellung vom 27.02.2025
- Bauschein Nr. 217/30, bauzeitliche Baupläne
- Lageplan und Flächennachweis von 1929

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.

Auskünfte wurden eingeholt

- beim Baulastenverzeichnis Treptow-Köpenick (fernmündlich)
- beim Umwelt- und Naturschutzamt Treptow-Köpenick, Fachbereich Umweltschutz (schriftlich)
- beim Fachbereich Stadtplanung Treptow-Köpenick (Email)
- bei der Bauaufsicht Treptow-Köpenick (fernmündlich/Email).

Bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses (GAA Berlin) 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.

2.5. Grundlagen der Gutachtenerstellung

Es wird der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) ermittelt².

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

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022.

Das Gutachten wurde erstellt unter Berücksichtigung folgender rechtlicher und sonstiger Grundlagen in ihren jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassungen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bauordnung Berlin (BauO Bln)

3. Grundstücksmerkmale I - Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuch

Grundbuch von Köpenick, Blatt Nr. 7538N, geführt beim Amtsgericht Köpenick (Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1 der Grundstücke):

Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Grundstücksgröße
lfd. Nr. 1	Köpenick	495	202	Gebäude- und Freifläche Kaulsdorfer Str. 176	1.843 m ²

Abteilung I (Eigentümer): Namen siehe 11.9 Lose Anlage: Personenangaben

² Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257)

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Grunddienstbarkeit: Der jeweilige Grundstückseigentümer hat die im § 200 des Preußischen Wassergesetzes vom 07.04.1913 und die in den §§ 906-909 BGB bezeichneten Einwirkungen auf das Grundstück und alle auf ihm befindlichen Anlagen und Baulichkeiten zu dulden, soweit sie auf den Wasserwerksbetrieb der Stadtgemeinde Berlin, der Berliner Städtischen Wasserwerke Aktiengesellschaft oder ihrer Rechtsnachfolger zurückzuführen sind, und zwar ohne Anspruch auf irgendwelche Entschädigung. Eingetragen zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Wasserwerksgrundstücks Wuhlheide Bl. 1 am 07.05.1932. Umgeschrieben am 26.10.1994.

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Nießbrauch für (Name/Geburtsdatum siehe 11.9 Lose Anlage: Personenangaben). Löschar bei Nachweis des Todes des Berechtigten. Gem. Bewilligung vom 27.02.2025 (UVZ-Nr. 121/2025, Notar Axel Sawal in Berlin), eingetragen 26.03.2025.

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, Eintrag vom 22.09.2025.

Abteilung III (Grundpfandrechte): Eintragungen bleiben im Gutachten unberücksichtigt.

3.2. Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

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 westlich der Kaulsdorfer Straße durch Wohnnutzung in offener Bauweise und östlich durch Blockrandbebauung mit Großhöfen (2- bis 5-geschossig) geprägt.⁵

Das Bewertungsgrundstück wurde bereits 1930 mit einem 2-geschossigen Wohngebäude zzgl. ausgebautem Dachgeschoss in offener Bauweise bebaut (Bestandsschutz). Die tatsächlich vorhandene Nutzungsart stimmt mit der zulässigen überein. Das Grundstück ist unterausgenutzt.

³ Geoportal Berlin / [Flächennutzungsplan, aktuelle Arbeitskarte], Einsichtnahme am 09.12.2025

⁴ Geoportal Berlin / [Bebauungsplanverfahren in Berlin], Einsichtnahme am 09.12.2025

⁵ Geoportal Berlin / [Stadtstruktur 2020], Einsichtnahme am 09.12.2025

Von der Sachverständigen wurde eine Anfrage mit Skizze zur möglichen Grundstücksteilung an das BA Treptow-Köpenick, Fachbereich Stadtplanung übersandt (siehe Abb. 1 Seite 21). Laut der Auskünfte vom 10.12.2025 und 18.12.2025 kann das Grundstück bis „in dritter Reihe“ bebaut werden, d.h., die Errichtung von zwei weiteren Einfamilienhäusern in offener Bauweise im Hinterland wäre grundsätzlich möglich. Aus planungsrechtlicher Sicht könne die skizzierte Teilung mit Vorderland 843 m² und Hinterland 2 x 500 m² befürwortet werden. Die konkrete Bebauung muss anhand von Entwurfszeichnungen abgestimmt werden, Auskünfte dieser Art genießen keine Rechtsverbindlichkeit. Für eine rechtsverbindliche Aussage wäre ein Antrag auf Baugenehmigung oder ein Antrag auf Bauvorbescheid beim Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht einzureichen (zur Auskunft siehe auch 11.5 Seite 49).

Das Grundstück befindet sich nach Angaben im Geoportal Berlin nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, einem Gebiet mit Erhaltungsverordnung, einem städtebaulichen Entwicklungsbereich oder einem Stadtumbaugebiet. Es gibt auch keine Ausstände zu noch nicht abgerechneten Sanierungsbeiträgen eines ehemaligen Sanierungsgebiets.⁶

3.3. Entwicklungszustand

Das Grundstück liegt im Innenbereich und ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaut. Die gesicherte Erschließung erfolgt über die anliegende Straße. Nach Klassifizierung der Zustandskategorien für Grund und Boden gem. § 3 ImmoWertV liegt bei Lage im Innenbereich und gesicherter Erschließung baureifes Land gemäß § 3 (4) ImmoWertV vor.

3.4. Bauordnungsrecht

Es handelt sich bei der aufstehenden Bebauung zum Wertermittlungsstichtag um eine Anlage im Bestand. Mit Bauschein von 1930 genehmigt wurde ein Dreifamilienhaus mit jeweils einer Wohnung im EG, im 1. OG und im Dachgeschoss. Beim Ortstermin wurde festgestellt, dass

- die Wohnungen im 1. OG und im DG im Zusammenhang genutzt wurden und nicht nur über das Treppenhaus, sondern auch über eine interne Treppe verbunden wurden
- der Spitzboden ausgebaut war und von den Räumen der Wohnung im DG aus über eine feste Treppe begehbar war.

Zu diesen baulichen Veränderungen lagen keine Unterlagen in der Bauakte vor. Die Genehmigung der Bestandsbebauung mit 3. Wohnung im Dachgeschoss erfolgte 1930 per Dispens und befristet (bis 31.03.1945, „selbstständige Wohnung mit 2 Stuben und 1 Küche“), da hier zum Zeitpunkt der Errichtung nur 2 Vollgeschosse zulässig waren. Neuere Genehmigungsunterlagen waren der Bauakte nicht zu entnehmen.

Die Rücksprache mit dem zuständigen Bearbeiter bei der Bau- und Wohnungsaufsicht Treptow-Köpenick vom 11.12.2025 sowie die Email-Auskunft vom 19.12.2025 ergab, dass nach Ablauf des Dispenses eine Genehmigung der Wohnnutzung im DG ggf. nicht vorliegt. Nicht ausgeschlossen wurde aber, dass diese nachträglich genehmigt werden kann (siehe 11.5 Seite 49).

Gemäß der bauzeitlichen Schnittzeichnung liegt die Oberkante Fußboden im DG bei + 7.20 m über der Geländeoberkante, die BGF gesamt liegt bei > 400 m². Demnach läge ein Gebäude der mittleren Höhe vor (Gebäudeklasse 4). Eine verbindliche Prüfung mit Feststellung der Gebäudeklasse und der Brandschutzanforderungen ist im Bedarfsfalle – insbesondere bei geplanter zukünftiger Nutzung als Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen – zu beauftragen.

⁶ Geoportal Berlin / [Karte zu Erhaltungsgebieten], Einsichtnahme am 09.12.2025

3.5. Baulasten

Laut der fernmündlichen Baulastenauskunft des Bezirksamtes Treptow-Köpenick vom 21.10.2025 sind für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Baulasten eingetragen. Es liegen auch keine begünstigenden Baulasten vor. Nachfolgend wird für diese Wertermittlung ein baulastenfrier Zustand angenommen. Im Falle einer Grundstücksteilung in Vorder- und Hinterland ist zur Bebauung des Hinterlandes die Eintragung einer das Vorderland belastenden Baulast erforderlich, um die Erschließung öffentlich-rechtlich zu sichern.

3.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Ergebnis des Ortstermins und bei Nutzung wie derzeit ausgeübt liegen keine Hinweise auf noch zu sichernde Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vor.

Im Falle einer Grundstücksteilung in Vorder- und Hinterland ist zur Bebauung des Hinterlandes die Eintragung einer das Vorderland belastenden Grunddienstbarkeit erforderlich, um die Erschließung des Hinterlandes auch privatrechtlich zu sichern.

3.7. Erschließungsbeitrag

Das Grundstück ist über die zum Anbau bestimmte öffentliche Kaulsdorfer Straße erschlossen. Diese ist vollständig ausgebaut, befestigte Gehwege, Entwässerung und Straßenbeleuchtung sind vorhanden. Eine kostenpflichtige Auskunft zu Erschließungsbeiträgen des zuständigen Bezirksamtes wurde nicht eingeholt. Es erfolgt im Gutachten auf Grund der bereits vor langer Zeit erfolgten Erschließung in diesem Bereich die Annahme, dass grundstücksanteilige Erschließungskosten gemäß § 127 ff. BauGB für die erstmalige Herstellung der Straße nicht anfallen.

3.8. Denkmalschutz⁷

Belange des Denkmalschutzes liegen für das Grundstück nicht vor.

3.9. Wasserschutzgebiet / Naturschutz⁸

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

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Zone III, Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf 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 für die gesamte Bodenrichtwertzone zutreffend ist und den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Wohnbaulandes hier nicht nachweisbar beeinflusst. Anzumerken ist, dass Erdwärmebohrungen nicht gestattet sind.

3.10. Privatrechtliche Regelungen

Das aufstehende Wohngebäude war zum Wertermittlungsstichtag (WST) tlw. leerstehend bzw. wurde tlw. eigengenutzt. Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt.

⁷ Geoportal Berlin / [Denkmalkarte], Einsichtnahme am 09.12.2025

⁸ Geoportal Berlin / [Schutzgebiete nach Naturschutzrecht] und [Wasserschutzgebiete 2009]

⁹ FFH = Flora-Fauna-Habitat

¹⁰ Geoportal Berlin / [Schutzgebiete nach Naturschutzrecht], Einsichtnahme am 09.12.2025

¹¹ Geoportal Berlin / [Wasserschutzgebiete], Einsichtnahme am 09.12.2025

4. Grundstücksmerkmale II – Lage

4.1. Großräumliche Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Köpenick des Bezirkes Köpenick der Bundeshauptstadt Berlin. Es liegt innerhalb Köpenicks nördlich der S-Bahntrasse (Köpenick-Nord), hier in einem durch Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägten Block, welcher an dichter bebaute Blöcke mit Mietwohnungsbau in Zeilenbauweise und geschlossener Bauweise grenzt.

Insgesamt zeichnet sich der Standort des Bewertungsgrundstückes durch eine konstant nachgefragte Wohnlage aus.

Die Verkehrserschließung ist sowohl bezüglich des öffentlichen Nahverkehrs, der Anbindung an Durchgangsstraßen sowie des Anschlusses an die Stadt- und Bundesautobahnen gegeben. Die zum Wohnen erforderliche Infrastruktur (Einkauf des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kita, Grundschulen) ist in 1-2 km Entfernung entlang der Bahnhofstraße in Köpenick vorhanden. Entsprechend dem Stadtentwicklungsplan Verkehr findet derzeit der Ausbau des S-Bahnhofes Köpenick zum Regionalbahnhof statt. Zur Naherholung sind Sport- und Grünanlagen sowie die städtischen Waldgebiete Wuhlheide und Dammheide in bis zu 2 km Entfernung gut erreichbar.

Die Entfernung zur City Ost (Alexanderplatz) beträgt ca. 13 km und zur City-West (Bahnhof Zoo) ca. 17 km (jew. Luftlinie).

Bushaltestelle	Semlinder Str. / fußläufig	ca. 0,2 km
S-Bahnhof	Köpenick	ca. 1,2 km
Anschluss an die Autobahn	AS Adlershof (A113)	ca. 7 km

Tab. 1 Verkehrsanbindungen

Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023 weist für diesen Bereich (Planungsraum 09502043) einen mittleren Status aus.

Gemäß dem vor dem WST zuletzt veröffentlichtem Berliner Mietspiegel 2024 liegt eine mittlere Wohnlage vor.¹² Der GAA Berlin kategorisiert zudem die Gebietsgruppe „Südost“.

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 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

¹² Geoportal Berlin / [Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024], Einsichtnahme am 09.12.2025

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.^{13, 14}

Bezüglich des Handels mit Immobilien verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt im 1.- 3. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Anstieg der Kauffallzahlen (+ 13 % Kauffälle) und deutliche Umsatzsteigerungen (+ 19 % Geldumsatz).¹⁵ Die einzelnen Marktsegmente verhielten sich dabei unterschiedlich. Zwischen dem 1. bis 3. Quartal in 2025 und diesem Zeitraum in 2024 zu verzeichnen war

- im Marktsegment des Baulands für individuellen Wohnungsbau ein Rückgang der Kauffallzahlen um - 5 % und ein Rückgang des Geldumsatzes um - 10 %
- im Marktsegment des Weiterverkaufs von bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ein Anstieg der Kauffallzahlen um + 13 % und eine Änderung des Geldumsatzes um + 14 %
- im Marktsegment des Weiterverkaufs von Mietwohnhäusern (ohne Gewerbe) ein Anstieg der Kauffallzahlen um + 31 % bei einer Änderung des Geldumsatzes um + 1 %.

Insgesamt zeigt der Berliner Immobilienmarkt hinsichtlich des Preisniveaus eine Stabilisierung, mit leichtem Anstieg in einzelnen Teilmärkten. Beim Bauland im individuellen Wohnungsbau allerdings war auch gemäß Ad hoc Marktreport Ausgabe Dezember 2025 bis Ende September 2025 ein Preisniveau von 95 % des Bodenrichtwertes zum 01.01.2025 festzustellen.

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) ¹⁶	10,3 %	8,8 %
Haushaltsnettoeinkommen pro Monat ¹⁷	2.575 €	2.625 €
durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (2023)	38,3 m ²	38,5 m ²

Tab. 2 Kennzahlen zum Bezirk

¹³ IBB Berlin / [Berliner Konjunktur], August 2025

¹⁴ Statistik Berlin-Brandenburg / [Statistischer Bericht E II 1 / E III 1 – m 05/25]

¹⁵ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin / [Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. bis 3. Quartal 2025], Veröffentlichung vom 02.12.2025 zu Umsatzzahlen

¹⁶ www.statistik.arbeitsagentur.de, Datenabruf 15.10.2025

¹⁷ Berlin Hyp und CBRE / [Wohnmarktreport Berlin 2025], IBB / [Wohnungsmarktbericht 2024]

Treptow-Köpenick ist der am dünnsten besiedelte Bezirk Berlins. Er ist bezüglich der Arbeitslosenquote und des Anteils an Bürgern mit Migrationshintergrund unterdurchschnittlich. Im Ortsteil Köpenick (PLZ-Bereich 12555) liegt die monatliche Kaufkraft innerhalb Berlins leicht überdurchschnittlich, innerhalb des Bezirks Treptow-Köpenick leicht unterdurchschnittlich.

4.4. Grundstückslage / Nachbarschaft

In der Umgebung des Bewertungsgrundstücks finden sich in der direkten Nachbarschaft

- südlich und nördlich angrenzend: 1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser, tlw. mit Hinterliegerbebauung, typisch sind ausgebaute Sattel- und Walmdächer
- westlich angrenzend: Hinterliegerbebauungen zu Ein- und Zweifamilienhäusern entlang der Görtdorfer Straße
- östlich vor dem Grundstück gelegen: Ein Parkstreifen mit öffentlichen Parkplätzen sowie eine kleine Grünfläche im aufgeweiteten Straßenraum
- östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite: 3-geschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise.

5. Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

5.1. Äußere und innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt durch die voll ausgebaute Kaulsdorfer Straße. Diese zweigt von einer Verbindungsstraße ab und stellt sich als Anliegerstraße dar, Parken ist entgeltfrei im Straßenraum zulässig (keine Parkraumbewirtschaftung).

5.2. Technische Erschließung / Leitungen

Die technische Erschließung des Vorderlandes ist gesichert. Die der Versorgung des Gebäudes dienenden Gas-, Elektro-, Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Telekommunikationsleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf das Bewertungsgrundstück geführt. Da kein Leitungsbestandsplan vorlag, geht das evtl. Vorhandensein von weiteren Leitungen und Kabeln etc., die Dritten gehören, einschließlich noch zu vereinbarender Mitbenutzungsrechte, nicht in diese Bewertung ein.

5.3. Größe / Form / Ausrichtung

Das Bewertungsgrundstücks ist geradlinig und annähernd rechteckig geschnitten, mit einer Flächengröße von 1.843 m². Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 21 m, die Grundstückstiefe ca. 86 m bis 89 m. Die Straßenfassade ist nach Osten hin ausgerichtet, die Gartenfassade nach Westen. Der Zuschnitt des Bewertungsgrundstückes kann dem anliegenden Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte ALK entnommen werden (siehe Abb. 4, Seite 42).

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 aus. Der Flurabstand des Grundwassers¹⁹ liegt im Bereich des Bewertungsobjektes bei 4,0 – 7,0 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 am 18.11.2025 konnten augenscheinlich 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.

Gemäß der Altlastenauskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpenick vom 22.10.2025 ist das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Es wird nachfolgend Kontaminationsfreiheit angenommen.

5.6. Lärmimmissionen

Für die Kaulsdorfer Straße liegen eine Eintragungen in der Strategischen Lärmkarte L_DEN 2022 (Tag-Abend-Nacht-Index) von Berlin vor.²⁰ Straßenseitig ist ein Gesamtlärm (Fassadenpegel) mit 65-69 L DEN (Tag-Abend-Nacht) dargestellt. Bei Besichtigung am 18.11.2024 (9:30 Uhr) war keine besonders erhöhte Verkehrslärmbelastung festzustellen.

¹⁸ Geoportal Berlin / [Bodenarten 2020], Einsichtnahme am 09.12.2025

¹⁹ Geoportal Berlin / [Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert (Umweltatlas)], Einsichtnahme am 09.12.2025

²⁰ Geoportal Berlin / [Strat. Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2022], Einsichtnahme am 09.12.2025

5.7. Bebauung

5.7.1. Vorbemerkung

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deshalb wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz und Mauerwerk) vorgenommen. Die baulichen Anlagen wurden dementsprechend nicht über das augenscheinlich Sichtbare hinaus nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd etc.) und der Boden nicht auf eventuelle Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden. Sie würden den Umfang der Wertermittlung sprengen. Die Baubeschreibung dient lediglich der Wertermittlung, beschränkt sich daher auf für die Wertermittlung wesentliche Details und stellt keine abschließende Mängelliste dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

5.7.2. Baujahr, Art und Nutzung der Bebauung

Die Bebauung des Grundstücks erfolgte

- ca. 1930: Mit Bauschein Nr. 217/30 der städtischen Baupolizei im Bezirk Köpenick Errichtung eines „Wohnhauses mit 3 Wohnungen“, bei gem. Bauordnung für die Stadt Berlin von 1929 zulässiger Gebäudeklasse II²¹ erfolgte die Genehmigung der 3. Wohnung im Dachgeschoss mittels eines auf 15 Jahre befristeten Dispenses (bis 31.03.1945)
- ca. 1931: Mit Bauschein Nr. 245/31 der städtischen Baupolizei im Bezirk Köpenick Errichtung eines „massiven Geflügelhauses“ (heute Nebengebäude mit Garage).
- Laut Auskunft des Schuldners am Ortstermin erfolgte zwischen 1990 und ca. 2005 der Ausbau des Dachgeschosses, die Fassadensanierung (Aufbringen der Wärmedämmung) und die Erneuerung der Fenster in den Wohngeschossen.

Zum WST waren 2 räumlich getrennte Wohnungen vorhanden,

- Wohnung 1 im EG (Hochparterre, 4,5-Zimmer-Wohnung mit zweckmäßigem Grundriss, lichte Raumhöhe RH ca. 2,80 m)
- Wohnung 2 in 1.OG (2-3 Wohnräume, Küche, Duschbad, lichte RH²² ca. 2,74 m), DG (2-3 Wohnräume, Wannenbad, kleine Küche, lichte RH ca. 2,43 m), und ausgebautem Spitzboden (2 Räume, gut nutzbar unter Schrägen, lichte RH bis 2,76 m im Giebel).

Das voll unterkellerte, 2-geschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dach weist ein durchgehendes Treppenhaus vom KG bis zum DG auf (lichte Raumhöhe KG ca. 2,10 m).

Es wird derzeit als Zweifamilienhaus genutzt, weist aber von der Gebäudestruktur her – vorbehaltlich der bauordnungsrechtlich unklaren Situation und der Option zur Erzielung einer dauerhaften Genehmigung von 3 getrennten Wohnungen unter Berücksichtigung des Brandschutzes – die Eignung zur Umnutzung zum Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen auf.

Die Wohneinheit im EG stand zum Ortstermin leer und war teilweise frisch renoviert (in Flur und 4 Wohnräumen Dielen abgeschliffen und lackiert, Wände gestrichen).

²¹ damals nur 2 Vollgeschosse zulässig

²² RH = Raumhöhe

5.7.3. Baubeschreibung

Rohbau:

Massivbauweise (Mauerwerksbau), tragende und aussteifende Innenwände aus Mauerwerk, Decke über KG massiv, sonst Holzbalkendecken

Dach:

Walmdach als Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung (1 Gaube gartenseitig mit Pappeindeckung), Entwässerung über Regenrinnen und Fallrohre

Fassade:

Putzfassade (Vollwärmeschutz) mit Klinkersockel, Balkon im 1. OG über Erker straßenseitig mit massiver Brüstung

Treppen/Treppenhaus:

Kellertreppe: nur Trittstufen, Holz; Treppe EG-DG: Tritt- und Setzstufen sowie Podest aus Holz, Belag aus PVC, mit Kantenschutz;

nachträglich eingebaute Wohnungsinnentreppe 1. OG-DG mit Mittelholm aus Metall und Trittstufen aus Holz; Treppe zum Spitzboden als einfache Holzstiege (nur Trittstufen, Geländer nur einseitig)

Fenster und Türen:

KG: bauzeitliche Holzfenster; EG-DG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (1994 erneuert); Schiebetür zum Balkon im 1. OG; Dachflächenfenster in DG/Spitzboden: Holz, Isolierverglasung

2 Hauseingangstüren mit Glaseinsatz; Wohnungseingangstüren und Wohnungsinnentüren tlw. bauzeitlich (EG), tlw. einfache Plattentüren

Oberflächen:

KG: grob verputzt, 1 Hobbyraum tapeziert und mit Wand-/Deckenverkleidungen; EG: verputzt und gestrichen; 1. OG und DG/Spitzboden: überwiegend tapeziert

Fußböden:

KG: Estrich, Fliesen; EG - DG: Holz-, Fliesen- und Textilbelägen, Bäder gefliest, Balkon im 1. OG mit Estrichbelag

Heizung/Warmwasser:

Gaszentralheizung (Brennwertkessel, Baujahr lt. Eigentümer Anfang 2000er-Jahre), Wohnräume mit Plattenheizkörper, im 1. OG offener Kamin

Sanitär:

Bäder gefliest, Vorwandinstallationen, Standard 90er-Jahre; EG: Wannenbad mit separater Dusche, WC und Waschbecken; 1. OG: Duschbad mit WC und Waschbecken; DG: großes Wannenbad (Eckbadewanne, 2 Waschbecken, separate Dusche, WC, Handtuchwärmer, Waschmaschinenanschluss); keine separaten Kalt- und Warmwasserzähler vorhanden

Elektroausstattung:

Sicherungstechnik veraltet

Küchen:

EG: ohne Einbauten (Herd war vorhanden); 1. OG: Einbauküche mit Fliesenpaneel im Arbeitsbereich; Küche im DG nur mit Spülschrank ausgestattet

Sonstiges:

massives bauzeitliches Nebengebäude (Garage, Schuppen), 2 manuell zu öffnende Holztore, Außen- und Innenputz stark schadhaft, Dacheindeckung mit Wellplatten

Im Ergebnis der Ermittlung des objektbezogenen Gebäudestandards für Wohngebäude nach Anlage 4 ImmoWertV lag zum QST zu ca. 85 % eine „normale Bauausführung“ mit Modernisierungen ab 1995 und Merkmalen der Standardstufe 3 vor (siehe auch 11.6 Seite 50). Ein Energieausweis war nicht vorhanden.

5.7.4. Ausstattungsstandard

Die zum WST/QST vorhandene Ausstattung der Wohnungen entspricht

- lt. Wertungssystem der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2024 einem Zustand mit einzelnen wertmindernden (WE EG: kein Balkon, keine Gegensprechanlage) sowie werterhöhenden Ausstattungsmerkmalen (Gartennutzung möglich, WE EG: separate Dusche, Rollläden; WE OG/DG: Handtuchwärmer, großes Bad mit separater Dusche, Einbauküche).
- gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze 2024 einer Normalausstattung (mit Sammel-/Etagenheizung) und Bädern bei Altbauten.

5.7.5. Modernisierungen und Instandsetzungen

Innerhalb der letzten 20 Jahre sind über die Instandhaltung hinaus keine wertrelevante Modernisierungen erfolgt, lediglich eine Renovierung der Oberflächen der Wohnung im EG wurde durchgeführt.

Das Modell zur Bestimmung des Modernisierungsgrades gemäß Anlage 2 der ImmoWertV dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Anhand einer Punkte-tabelle wird der Modernisierungsgrad ermittelt. Dieser ergibt sich aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	maxi- male Punkte	er- reichte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster – <i>zuletzt vor > 20 Jahren</i>	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme – <i>zuletzt vor > 20 Jahren</i>	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage – <i>zuletzt vor > 20 Jahren</i>	2	0
Wärmedämmung der Außenwände – <i>vorhanden</i>	4	2
Modernisierung von Bädern – <i>zuletzt vor > 20 Jahren</i>	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden – <i>teilweise</i>	2	1
wesentliche Verbesserung der Grundrisse – <i>Ausbau Spitzboden</i>	2	1
Summe	20	7

Modernisierungsgrad:

- ≤ 1 Punkt = nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11 - 17 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≤ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Bei 6-10 Modernisierungspunkten (lt. Anlage 2 der ImmoWertV) liegt zum Qualitätsstichtag ein mittlerer Modernisierungsgrad vor (wertrelevante Modernisierungen liegen länger zurück).

5.7.6. Bauzustand

Alle Räumlichkeiten waren zum Ortstermin am 18.11.2025 begehbar. Die Wohnung in 1.OG/DG wies starke Gebrauchsspuren auf (siehe Fotodokumentation, Anlage 11.7). Folgende, im Rahmen der Instandhaltung/-setzung liegende und akut zu beseitigende bauliche Schäden und Mängel wurden festgestellt:

Fassaden/Dach

- Klinkersockel tlw. mit schadhafter Verfugung, tlw. Klinker schadhaft
- Anstriche Traufkästen schadhaft
- Veralgungen am Außenputz (optischer Mangel)
- Außenputz im Bereich des Balkongeländers schadhaft

Kellergeschoss

- Kellerdecke ohne Dämmung
- Außenwände mit starken Feuchteschäden (baujahrestypisch, Putz tlw. abgefallen, alte Wasserflecken)
- Estrich tlw. schadhaft

Erdgeschoss (Hochparterre):

- Fliesen im Bereich der Küche tlw. schadhaft

Obergeschoss:

- Schiebetür zum Balkon im 1. OG eingeschränkt funktionsfähig
- Oberflächen der Holzbeläge vor Schiebetür schadhaft
- Balkon: zum Ortstermin mit Folie abgedeckt, lt. Auskunft des Eigentümers wurde kürzlich ein Feuchteschaden instandgesetzt
- Textilbeläge der Wohnräume mit starken Gebrauchsspuren

Dachgeschoss/Spitzboden:

- Fensterrahmen der Dachflächenfenster mit Spuren von Feuchteschäden
- Stiege zum Spitzboden einseitig ohne Geländer (Absturzgefahr)

Die Anstriche im Treppenhaus (Geländer, Wohnungseingangstür DG) sind schadhaft. Der Brenner der Gasheizung ist ggf. abgeschrieben und zeitnah unter Berücksichtigung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu ersetzen. Die Ausstattung der Bäder entspricht nicht mehr dem Zeitgeschmack, Badezimmerkeramik und Armaturen sind verbraucht. Insgesamt liegt ein mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten, kleinere Reparaturarbeiten) vor, lediglich im Bereich der Kelleraußenwände ist zum Erhalt und bei einer Nutzung, welche über einfache Kaltlagerzwecke hinausgeht, eine umfangreichere Instandsetzung der Substanz erforderlich.

Die Erneuerung von Anstrichen, die Sanierung der Oberflächen inkl. Behebung der optischen Rückstände von Wasserschäden, sowie die Reparatur von Putzschäden werden als durchschnittliche Gebrauchsspuren erachtet, deren Beseitigung im Rahmen der üblichen Instandhaltung liegt. Die Verbesserung der bei länger zurückliegender Modernisierung tlw. nicht mehr zeitgemäßen energetischen Eigenschaften im Bereich von Fenster, Fassade und Dach sowie eine Umstellung der Heizung und der Bäder entspräche einer Modernisierung, welche im Zusammenhang mit dem sich daraus ergebenden Nutzungspotential individuell abgewogen werden kann.

Zur Vermietung der Wohnung im 1.OG/DG sofort erforderlich wäre die Instandsetzung der Schiebetürmechanik der Balkontür sowie eine Renovierung aller Oberflächen.

Zum Erhalt der Bausubstanz erforderlich ist die Sanierung der Kelleraußenwände.

In Analogie zur Zustandsklassifizierung des Berliner Gutachterausschusses²³ wird für das Wohngebäude ein normaler Bauzustand mit einzelnen Schäden klassifiziert.

Das Nebengebäude (Garage, Schuppen) weist einen schlechten Bauzustand auf (Dacheindeckung stark vermoost, Außenputz schadhaft bzw. rückwärtig überwiegend unverputzt).

5.7.7. Außenanlagen

Folgende bauliche Außen-, Neben- und sonstige Anlagen waren zum QST vorhanden:

- Grundstücksanschlüsse und grundstücksinternen Leitungen für Elektroenergie, Trinkwasser, Abwasser, Gas und Telekommunikation
- befestigte Zufahrt zu den Garagen (Betonsteine), befestigter Hauszugangsweg
- Einfriedung straßenseitig mit Zaun aus massiven Pfeilern, -sockel und Ausfachung aus Metall, manuell zu öffnendes Zufahrtstor
- sonstige Einfriedung mit Maschendrahtzaun
- einfache gärtnerische Anlagen (Rasen, Sträucher, Bäume)
- alter Außenpool mit befestigtem Umlauf (wertneutral)
- kleinere Holzschuppen, Unterstand (Holzkonstruktion mit Wellplatteneindeckung)

Auf dem Grundstück wurde im Bereich von Schuppen und Unterstand Unrat gelagert.

²³ Zustandsklassifizierung Gutachterausschuss:

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

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

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

5.8. Flächenermittlung

5.8.1. Bruttogrundfläche (BGF) und Geschossfläche (GF)

Die Angaben zu Grundfläche, Bruttogrundfläche²⁴ und Geschossfläche wurden anhand der vorliegenden Berechnungen im bauzeitlichen amtlichem Lageplan überschlägig ermittelt und anhand der vorliegenden Grundrisspläne sowie eines Flächenabriffs aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) plausibilisiert. Die Genauigkeit der überschlägigen Ermittlung ist für diese Wertermittlung ausreichend.

	Länge	Breite	
KG	13,00 m x	12,00 m x	156,00 m ²
- Unterbau Erker			6,26 m ²
EG	13,00 m x	12,00 m x	156,00 m ²
- Erker			6,26 m ²
1. OG	13,00 m x	12,00 m x	156,00 m ²
DG (= Vollgeschoss)	13,00 m x	12,00 m x	156,00 m ²
Spitzboden (sinnvoll nutzbar, feste Stiege)	13,00 m x	8,00 m x	104,00 m ²
BGF			740,52 m ²
Grundfläche (GR) im Sinne § 19 BauNVO			162 m ²
Geschossfläche (GF) im Sinne § 20 BauNVO		162 m ² + 156 m ² + 156 m ² =	474 m ²
wertrelevante Geschossfläche (wGF) ²⁵			rd. 474 m ²
Grundstücksfläche gesamt			1.843 m ²
Grundflächenzahl gesamt (GRZ) ²⁶	GR / Grundstücksfläche		0,09
Geschossflächenzahl gesamt (GFZ) ²⁷	GF / Grundstücksfläche		0,26

5.8.2. Wohn-/Nutzungsflächen

Die Wohn-/Nutzungsflächen werden überschlägig geschätzt. Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor, die Erstellung eines Aufmaßes lag nicht im Auftrag an die Sachverständige.

Wohnung 1 (EG)		ca. 120 m ²
Wohnung 2 (1. OG, inkl. inkl. Balkon zu ½, ca. 2 m ²)		ca. 122 m ²
Wohnung 2 (DG)	<i>geschätzt, tlw. Flächen unter Schrägen zu ½</i>	ca. 80 m ²
Summe Wohnflächen		ca. 322 m ²

zzgl. 2 Räume als Hobbyfläche im Spitzboden (ca. 20 m² unter Schrägen, keine Wohnfläche)

Vom GAA Berlin wurde zuletzt ein aus Kauffällen der Jahre 2015-2023 ermittelter Wohn- und Nutzungsflächenfaktor für Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäuser veröffentlicht.²⁸ Für Gebäude der Baujahre 1920-1948 wurde ein aus Kauffällen abgeleiteter Umrechnungsfaktor (Wohnfläche/wertrelevanter Geschossfläche) von 0,76 als typisch erachtet. Der durchschnittliche

²⁴ BGF: Anrechnung Bereiche a (überdeckt, allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen).

²⁵ GAA Berlin / [Wertrelevante GF (wGF) bei offener Bauweise], DG Vollgeschoss, ausgebaut

²⁶ GRZ: Verhältnis Bruttogrundfläche zu Grundstücksfläche

²⁷ GFZ: Verhältnis Geschossfläche zu Grundstücksfläche

²⁸ GAA Berlin / [Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025]

Umrechnungsfaktor Wohn- und Nutzfläche / wertrelevante Geschossfläche aller Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt näherungsweise 0,81.

Beim Verhältnis von 322 m² vorhandener Wohnfläche zu 474 m² Geschossfläche ergibt sich ein Wohn-/Nutzungsflächenfaktor von 0,68. Unter Berücksichtigung der geringen Anzahl der durch ein separates Treppenhaus erschlossenen Wohnungen ist der unterdurchschnittliche Nutzflächenfaktor hier ausreichend plausibel.

6. Perspektive / Verwertbarkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein langjährig eigengenutztes Wohngebäude mit ursprünglich 3 genehmigten Wohnungen in EG, 1.OG und DG. Das ca. 1930 errichtete Wohngebäude wurde nach 1990 (bis ca. 2005) tlw. modernisiert und weist bei solider massiver Bausubstanz, alterstypischer Kellerfeuchte und einzelnen Schäden einen für gebrauchte Immobilien normalen Bauzustand auf.

Nach den im Rahmen der Modernisierungen erfolgten Umbauten mit Einbau einer internen Treppe zwischen dem 1. OG und dem DG wird es zum WST mit noch 2 getrennten Wohneinheiten genutzt. Die Wohneinheit 1 im EG ist in Flur und Wohnräumen malermäßig frisch renoviert (inkl. Dielenabschliff als Eigenleistung), die Wohneinheit 2 in 1. OG/DG zzgl. ausgebautem Spitzboden weist bei langjähriger Nutzung erhebliche Gebrauchsspuren auf.

Das Zweifamilienhaus kann insgesamt als marktgängiges Objekt betrachtet werden, wenngleich es bei einer Bruttogrundfläche (BGF) von 741 m², einer wertrelevanten Geschossfläche (wGF) von 474 m² und einer potenziellen Wohnfläche (bei Zulässigkeit der Flächen im DG zu Wohnzwecken) von 322 m² zzgl. Hobbyfläche im Spitzboden überdurchschnittlich groß ist.

Regelmäßig finden Ankäufe von Wohnhäusern mit überdurchschnittlicher Wohnfläche auch zur Eigennutzung statt. Die Aufteilung in 2 getrennte Wohneinheiten kann beispielsweise das Mehrgenerationenwohnen ermöglichen. Die zukünftige Eigennutzung i.S.d. bisherigen Eigennutzung wird als wahrscheinliche Verwertungsoption für das Gebäude gesehen (1. Käuferkreis).

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin kann optional auch der Erwerb zum Zwecke der zukünftigen Vermietung angenommen werden, da eine Vollvermietung zeitnah zu erwirken wäre (2. Käuferkreis). Für nicht umfassend modernisierten und somit preisgünstigeren Mietwohnraum kann zum WST eine besonders starke Nachfrage angenommen werden. Bei Nutzung mit 3 Wohnungen wäre eine bauordnungsrechtliche Überprüfung sowie die Sicherstellung der Brandschutzbelange erforderlich, ggf. sind Genehmigungen einzuholen.

Als Bestandsimmobilie unterlägen die Wohnungen im Falle der Vermietung nach einfacher Renovierung den Regularien der Mietpreisbremse (Verlängerung bis Ende 2029 beschlossen).²⁹ Demnach sind lediglich um max. + 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete lt. Mietspiegel 2024 liegende Mieten erzielbar. Die Renditeoption wird nachfolgend anhand einer Ertragswertermittlung überprüft und in Relation zum Bodenwert sowie zur alternativen Nutzung als großzügiges Zweifamilienhaus gestellt.

Das Grundstück weist für vergleichbar große Wohngebäude bei 1.843 m² Grundstücksfläche eine überdurchschnittliche Grundstücksgröße auf. Es ist zum WST entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben unterausgenutzt und kann weiter bebaut werden (2. und 3. Baureihe).

Die separate Vermarktung von 1 oder 2 Baugrundstücken im Hinterland ist bei hohen Grundstückspreisen in Berlin wirtschaftlich sinnvoll. Es ist davon auszugehen, dass bei Drittverwertung im Sinne des „best use“ die Baulandreserve im Hinterland getrennt vermarktet wird. Diese Ein-

²⁹ www.berlin.de / [Aktuelles]

schätzung würdigt den in Berlin bei hohen Grundstückspreisen verstärkt zu beobachtenden Trend zum Erwerb kleinerer Grundstücksgrößen und zur Grundstücksteilung.

Als gut marktgängig können 2 Hinterlieger mit Grundstücksgröße von je rd. 500 m² angenommen werden, welche zum WST zum Zwecke der Bebauung mit einem kleineren Einfamilienhaus (z.B. Typenbau/Fertighaus) ausreichend sind. Die Abtrennung von 2 x 500 m² bzw. gesamt ca. 1.000 m² im Hinterland ermöglicht dem Vorderlieger bei einer verbleibenden Grundstücksgröße von 843 m² auch die Weiternutzung des Nebengebäudes (Garagen/Schuppen) und orientiert sich an den nördlich im Block gelegenen, bereits vollzogenen Grundstücksteilungen. Die bei Grundstücksteilung erforderliche Zufahrt zum Hinterland entlang der südlichen Grundstücksgrenze wäre möglich. Für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist zu unterstellen, dass diese Option zur Erschließung des/der Hinterlieger/-s preisbestimmend wäre.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten ist der Verkehrswert daher im vorliegenden Fall

- aus dem Wert des Wohngebäudes bei Zuordnung einer Grundstücksgröße von 843 m² (Vorderlieger, mit GRZ Bestand 0,155) und Belastung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- aus dem Bodenwert der verbleibenden Baulandreserve von 1.000 m² im Hinterland

abzuleiten. Die Kosten der Grundstücksteilung sind zu berücksichtigen. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass hier eine am typischen Verhalten von Marktteilnehmern orientierte Annahme zur Wertermittlung getroffen wird. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden können daraus nicht abgeleitet werden.



Abb. 1 Auszug aus der Automatisierten Karte der Liegenschaften mit Darstellung zur optionalen Aufteilung in Vorder- und Hinterlieger

7. Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

7.1. Grundlagen zur Wertermittlung

Die Ermittlung des gemäß § 194 BauGB gesetzlich definierten Verkehrswertes (Marktwertes) eines Grundstücks 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 (§ 6 ImmoWertV). Dabei sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOGs).

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert wird aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

7.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Sachverständige sind grundsätzlich frei in der Wahl des Verfahrens. Die Auswahl ist zu begründen und hat sich an folgenden Prämissen orientieren:

- Den nach Art des Wertermittlungsobjektes auf dem jeweiligen Markt üblicherweise bestehenden Prioritäten der Preisbestimmung (sog. gewöhnlicher Geschäftsverkehr).
- Den sog. sonstigen Umständen des Einzelfalles. Darunter sind vor allem die für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Parameter zu verstehen. Nach § 193 BauGB Abs. 5 BauGB sind die Gutachterausschüsse verpflichtet, eine Kaufpreissammlung zu führen und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln. Hierzu gehören u.a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten.

Vergleichbar große Ein- und Zweifamilienhäuser wie auch kleine Dreifamilienhäuser stellen in Köpenick ein kleines Marktsegment mit nur geringem Kaufgeschehen dar. Grundsätzlich ist zur Bewertung von Grundstücken mit großen Ein- und Zweifamilienhäuser oder Dreifamilienhäusern die Durchführung des **Vergleichswertverfahrens (§§ 24-26 ImmoWertV)** möglich. Entsprechend den von Marktteilnehmern in der Regel betriebenen Wertvergleichen kann auch hier der Wert über den Vergleich von realisierten Kaufpreisen ermittelt werden. Die Auswertung tatsächlich getätigter Grundstückskäufe bildet bei ausreichender und geeigneter Datenlage das Marktgeschehen stets am realistischsten ab. Dabei sind für bebaute Grundstücke Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, welche bezüglich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend vergleichbar sind.

Im vorliegenden Fall liegt die Besonderheit eines bezugsfreien Zweifamilienhauses mit zur Eigennutzung überdurchschnittlicher Größe in mittlerer Wohnlage in Köpenick vor. Ausreichend vergleichbare, zeitnah realisierte Verkäufe in vergleichbarer Lage liegen nicht vor. Es erfolgt eine Kaufpreisrecherche mit Darstellung der Daten und Würdigung des Ergebnisses.

Substanzgesichtspunkte, wie sie das **Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)** in den Vordergrund stellt, können im Bewertungsfall aufgrund der Option zur Eigennutzung, wie jahrelang auch ausgeübt, ebenfalls preisbestimmend sein. Nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Grund-

stücksverkehrs sind bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern, bei denen nicht der erzielbare Ertrag, sondern der persönliche Nutzen im Vordergrund steht, die Herstellungskosten (Ersatzbeschaffungskosten) des Wertermittlungsobjektes preisbestimmend.

Der auf Grundlage der Herstellungskosten ermittelte Bauzeitwert des Gebäudes ist für den Erwerber von besonderem Interesse. Das die Herstellungskosten berücksichtigende Sachwertverfahren findet daher insbesondere im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser Verwendung und kommt hier zur Anwendung. In Verbindung mit geeigneten örtlichen Marktanpassungsfaktoren kann der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet werden. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bauzeitwert des Wohnhauses sowie sonstiger Baulichkeiten und dem Bodenwert des Grundstücks.

Im Rahmen der Sachwertermittlung ist der zur Ableitung des Sachwertes erforderliche sog. **modellkonforme Bodenwert** zu ermitteln.

Der GAA Berlin ermittelt Sachwertfaktoren für unvermietete Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Sachwertfaktoren 2025 spiegeln auch Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern mit vergleichbarem Gebäudevolumen, so dass sie für ausreichend zutreffend erachtet werden.

Am Immobilienmarkt unterliegt ein Zwei- (bis Dreifamilienhaus) mit dem Potential zur Vermietung als Kapitalanlage Renditegesichtspunkten und wird durch die in der Substanz zu erzielende Ertragslage bestimmt. Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens (§§ 27-34 ImmoWertV)** zur Überprüfung der Renditefähigkeit ist hier sinnvoll und begründbar.

Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt unter Würdigung der Aussagekraft der gewählten Wertermittlungsverfahren.

7.3. Vergleichswertverfahren

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 Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen und bei etwaigen wertbeeinflussenden Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (vgl. § 9 und § 25 ImmoWertV).

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

7.3.2. Kaufpreisrecherche

Aufgrund der Größe des Wohnhauses und der Gebäudestruktur (mit Treppenhaus) liegt ein von durchschnittlichen Einfamilienhäusern abweichende Verwertungspotential vor.

Bei der Recherche wurde daher gezielt nach überdurchschnittlich großen freistehenden Wohngebäuden mit 2 oder 3 Wohnungen gesucht. Da es sich um ein Marktsegment mit geringem Marktgeschehen handelt, wurde die Recherche über den Bezirk Treptow-Köpenick hinaus auf

den gesamten Ostteil Berlins ausgedehnt. Eine Vorabrecherche zu vergleichbar großen Wohnhäusern ergab lediglich einen KP in Treptow-Köpenick.

Suchparameter

Lage:	Ostteil Berlins
Gebäudestellung:	freistehend / Einzelhaus
Anzahl Wohnungen:	2 bis 3
Baujahr:	bis 1949
Recherchezeitraum:	18.11.2023 bis 18.11.2025
BGF:	ab 500 m ²

Nr.	OT ³⁰	Straße	Wohnlage	Datum	Baujahr	baulicher Zustand	KG	Dach	GF [m ²]	wGF [m ²]	BGF [m ²]	Hauptfläche [m ²]
1	911	Josef-Nawrocki-Str.	gut	12/23	1876	normal	√	Satteldach	395	564	790	1.140
2	1004	Akazienallee	gut	06/24	1935	normal	√	Walmdach	288	396	576	1.245
3	1004	Markgrafenstr.	mittel	07/24	1912	normal	√	Satteldach	274	372	540	950
4	1002	Otto-Nagel-Str.	mittel	08/24	1925	normal	√	Mansardd.	276	379	552	851
5	1110	Orankestr.	mittel	12/24	1936	normal	√	Walmdach	274	344	548	626
6	1001	Am Schmeding	einfach	07/25	1930	schlecht	√	Walmdach	426	426	511	1.164

Tab. 3 Ergebnis der Kaufpreisrecherche (KP) – Teil 1

Nr	Gebäudeart	BRW W [€/m ²]	Bodenwert BW [€]	Sachwert SW [€]	Kaufpreis KP [€]	KP / SW	KP/wGF [€]	KP/BGF [€/m ²]
1	3-Familienh.	800 W 1,0	912.000	1.661.130	1.225.000	0,7374	2.172	1.551
2	3-Familienh.	540 W 0,4	672.300	1.223.490	850.000	0,6947	2.146	1.476
3	2-Familienh.	480 W 0,4	456.000	1.002.459	450.000	0,4489	1.210	833
4	3-Familienh.	590 W 0,4	502.090	1.039.557	700.000	0,6734	1.847	1.268
5	3-Familienh.	950 W 0,4	594.700	1.143.237	650.000	0,5686	1.890	1.186
6	EFH mit Einlieger	440 W 0,4	512.160	--	585.000	--	1.373	1.145
Ø			608.208,33	1.011.645,5	743.333,33	0,625	1.773	1.243,17

Tab. 4 Ergebnis der Kaufpreisrecherche (KP) – Teil 2

Nicht zum Vergleich geeignete Kaufpreise

Folgende Grundstücke zu den Verkäufen weisen aus den Kaufverträgen entnommene oder recherchierte Besonderheiten auf und sind nicht zum Vergleich geeignet:

- KP Nr. 1: Besonderheit der Lage im Erhaltungsgebiet, bei repräsentativerem Erscheinungsbild (historische Fassade) eingeschränkte Option zur Umgestaltung und Modernisierung
- KP Nr. 4: teilvermietet (bei 3 Wohneinheiten Anzahl/Laufzeiten der Verträge sowie Verfügbarkeit nicht bekannt)
- KP Nr. 5: Lage im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen (deutlich höherer Lagewert), 3-Familienhaus mit Vollvermietung (Laufzeiten Verträge nicht bekannt), keine vergleichbare Verfügbarkeit
- KP Nr. 6: schlechter Bauzustand, Werteeinfluss der Schäden nicht bekannt

³⁰ OT / Ortsteil: 1911 = Köpenick, 1001 = Marzahn, 1002 = Biesdorf, 1004 = Mahlsdorf, 1110 = Alt-Hohenschönhausen

7.3.3. Ergebnis der Kaufpreisrecherche

Am Datensatz ablesbar ist, dass

- es sich bei freistehenden 2- und 3-Familienhäusern (Altbauten) mit Flächenangebot von > 500 m² BGF um ein inhomogenes Marktsegment handelt, bei welchem die auch in Abhängigkeit zur Verfügbarkeit der Wohnungen stehen können
- nur 1 Objekt (KP Nr. 1) mit einer vergleichbar großen BGF veräußert wurde, allerdings bei deutlich größerer Repräsentanz der Bausubstanz und in guter Wohnlage.
- die wenigen Kaufpreise in einer weiten Spanne von 450.000 € - 1.225.000 € liegen, i.M. bei 743.333 €
- das Verhältnis von Kaufpreis zum rechnerischen Sachwert in einer Spanne von ca. 0,45 – 0,74 liegt, i.M. bei 0,625, somit nur Kaufpreise deutlich unterhalb der rechnerischen Sachwerte realisiert wurden
- die Kaufpreise je m² wertrelevanter Geschossfläche (wGF) in einer Spanne von 1.210 €/m² – 2.172 €/m² liegen, i.M. bei 1.773 €/m²
- die Kaufpreise je m² wertrelevanter Bruttogrundfläche (BGF) in einer Spanne von 833 €/m² – 1.551 €/m² liegen, i.M. bei 1.243 €/m².

Zusammenfassend ist mit den recherchierten Kauffalldaten die Ableitung eines statistisch belastbaren Vergleichswertes nicht möglich. Es wird an später Stelle im Gutachten bei der Ableitung des objektspezifischen Sachwertfaktors auf die Daten zurückgegriffen (siehe 7.4.4 Seite 28).

7.4. Sachwertverfahren

7.4.1. Vorbemerkung zur Sachwertermittlung nach §§ 35-39 ImmoWertV

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert abgeleitet. Dabei wird der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen aus den zur Errichtung der baulichen und sonstigen Anlagen erforderlichen Aufwendungen abgeleitet. Dieser auf der Basis der alterswertgeminderten regionalen Herstellungskosten ermittelte vorläufige Sachwert muss immer an die Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden.

Für Grundstücke mit Ein-/Zweifamilienhäusern veröffentlicht der GAA Berlin sogenannte Sachwertfaktoren, denen Untersuchungen vom Verhältnis realisierter Kaufpreise zu den entsprechenden (vorläufigen) Sachwerten zu Grunde liegen. Nur ein identischer Weg zur Ermittlung des Sachwertes, wie er bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren zur Anwendung kommt, führt zur richtigen Marktanpassung (Modellkonformität). Bei der Ableitung des Sachwertes wird zur Wahrung der Modellkonformität beim Ansatz

- der BGF
- von Herstellungskosten (NHK-Typ/Ausstattungsstandard), Baupreisindex und Regionalfaktor
- der Gesamt- und Restnutzungsdauer sowie der Alterswertminderung
- der Neben- und Außenanlagen
- des Bodenwertes

vergleichbar zum Modellansatz des GAA Berlin vorgegangen. Es ist zudem vorab zu prüfen, ob der zuletzt veröffentlichte Sachwertfaktor bezüglich seiner Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich der Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffen abbildet und etwaige Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse (z.B. durch

konjunkturelle Entwicklung) ist der Sachwertfaktor anzupassen bzw. die konjunkturelle Anpassung an den WST vorzunehmen.

Vor dem WST zuletzt veröffentlichte Sachwertfaktoren

- Sachwertfaktoren 2025 mit Stichtag 31.12.2024
- veröffentlicht im Amtsblatt Berlin Nr. 29 vom 11.07.2025 Seite 1852 ff.
- Ableitung der Sachwertfaktoren aus Kauffällen im Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2024
- mit 68 Kauffällen aus dem Altbezirk Köpenick

Modellansätze des Gutachterausschusses zu den Sachwertfaktoren 2025

- modellkonformer Bodenwert aus Bodenrichtwert zum 01.01.2024 (unangepasst)
- Baukosten gemäß NHK 2010 mit Typisierung
- Standardstufe 4
- Regionalfaktor 1,0
- Preisindex für Neubau von Wohngebäuden: Statistisches Bundesamt (Preisbasis 2021 = 100), Stand IV/2024 = 130,8, umbasiert auf Preisbasis 2010 = 100 mit Faktor 1,4124
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- Restnutzungsdauer nach Baualter und Bauzustand (tabelliert)
- Alterswertminderung linear
- Wertansatz für übliche Außenanlagen: im Bodenwert enthalten
- Wertansatz für ggf. vorhandene Nebengebäude (z.B. freistehende Garagen): Gebäudezeitwert pauschal (Ansatz nach der Marktanpassung)

7.4.2. Vorläufiger Sachwert

BGF-Ansatz

Bruttogrundfläche (BGF) KG, EG, OG, DG, Spitzboden 741 m²

Normalherstellungskosten Einfamilienhaus

Bei modellkonformer Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 mit der Standardstufe 4 erfolgen eventuell erforderliche Korrekturen wegen abweichendem baulichem Zustand, Gebäudestellung und der Baujahresklasse im Rahmen der Sachwertanpassung.

Gemäß Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten NHK 2010 werden folgende, auf die Bruttogrundfläche gemäß DIN 277-1:2005-02 bezogene Herstellungskosten (inkl. 17 % Baunebenkosten und Umsatzsteuer), entsprechend Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006, Preisstand 2010, genannt:

NHK-Typ	Merkmale	Kostenkennwert	Anteil [%]
NHK-Typ 1.11	Einfamilienhaus, KG, EG, DG voll ausgebaut ³¹	1.005 €/m ²	100

Wertverhältnisse zum Stichtag des Sachwertfaktors

Baupreisindex (BPI) ³² für Wohngebäude (Stand IV/2024, Basisjahr 2021 \triangleq 100)	130,8
Umbasierung auf Basisjahr 2010 (Ansatz Faktor 1,4124)	184,7

³¹ lt. Modell des GAA Berlin keine Korrektur wg. Zweifamilienhaus

³² Statistisches Bundesamt / [Konjunkturindikatoren, Stand November 2024]

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Bei einem Baualter von 95 Jahren und der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren liegt *bei normalem Bauzustand* die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) bei 40 Jahren (tabelliert).³³

Einfamilienhaus	Alterswertminderung (RND 40 Jahre, GND 80 Jahre)	50,00 %
-----------------	--	---------

Modellkonformer Bodenwert (Vorderlieger)

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes erfolgt im Zuge des Sachwertverfahrens konform mit den Modellansätzen des GAA Berlin für die Ableitung der Sachwertfaktoren. Zutreffend ist hier der Bodenrichtwert (BRW) per 01.01.2024.

BRW Zone 1250, W GFZ 0,3 zum Bezugsstichtag 01.01.2024	550 €/m ²
Grundstücksgröße Vorderlieger	843 m ²
modellkonformer Bodenwert (Vorderlieger)	843 m ² x 550 €/m ² = 463.650 €

Modellkonformer vorläufiger Sachwert

Wohnhaus (NHK 2010 Typ 1.11)	1.005 €/m²
Anpassung an den Stichtag Sachwertfaktor	x 184,7 / 100 = 1.856,24 €/m ²
Regionalfaktor	x 1,0
Baukosten	rd. 1.856 €/m ²
Bruttogrundfläche	741 m ²
Baukosten Einfamilienhaus	(Bruttogrundfläche x Baukosten) 1.375.296 €
abzüglich Alterswertminderung	- 50,00 % = - 687.648 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	687.648 €

vorläufiger Sachwert

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	59,73 %	687.648 €
modellkonformer Bodenwert (BRW zum 01.01.2024)	40,27 %	463.650 €
vorläufiger Sachwert	100,00 %	1.151.298 €

7.4.3. Ermittlung des Sachwertfaktors

Der ermittelte vorläufige Sachwert muss an die Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden. Die dazu zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren 2025 des örtlichen Gutachterausschusses wurden abgeleitet aus Objekten mit folgenden Einzelansätzen:

- Grundstücksflächen von 124 m² bis 1.742 m², 5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 212 m² – 993 m² (Bewertungsobjekt - Vorderlieger: 843 m²)
- Bruttogrundflächen von 82 m² bis 1.007 m², 5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 146 m² – 430 m² (Bewertungsobjekt: 741 m²)
- Lage bei Bodenrichtwerten von 290 €/m² bis 2.000 €/m², 5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 410 €/m² – 1.200 €/m² (Bewertungsobjekt: 550 €/m² zum Bezugsstichtag des Sachwertfaktors)

³³ Amtsblatt Berlin Nr. 29 vom 11.07.2025: Tabelle zu Restnutzungsdauer Seite 1854

- rechnerische Sachwerte von 173.757 € bis 2.181.508 €, 5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 289.845 € – 1.114.060 € (*Bewertungsobjekt: 1.151.298 €*)
- NHK 2010 bei 775 €/m² bis 1.420 €/m², 5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 825 €/m² – 1.215 €/m² (*Bewertungsobjekt: 1.005 €/m²*).

Bezüglich der Einzelansätze liegt das Bewertungsobjekt überwiegend im Rahmen der 5% bzw. 95%-Perzentilen (bei BGF jedoch deutlich außerhalb, bei rechn. Sachwert geringfügig).

extrapolierter Sachwertfaktor (bei vorl. Sachwert rd. 1.150.000 €, Tab. 6)	0,665
Baujahresgruppe bis 1920-1948 (ursprüngliches Baujahr)	- 0,061
Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus)	+/- 0
Bauzustand (normal)	+/- 0
Gebäudekonstruktion (massiv)	+/- 0
Wohnlage (mittel)	+/- 0
modellkonformer Sachwertfaktor	0,604

Die im speziellen Marktsegment recherchierten Kaufpreise zu Zwei- und Dreifamilienhäusern, spiegeln ein mittleres Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert i.H.v. rd. 0,625. Der modellkonforme Sachwertfaktor 2025 wird geringfügig an die Besonderheit des Marktsegmentes der Zwei- und Dreifamilienhäuser angepasst. Ein Sachwertfaktor von 0,625 ist zutreffend und kommt zur Anwendung (vgl. Tab. 4 Seite 24).

7.4.4. Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts

modellkonformer vorläufiger Sachwert	1.151.298 €
Marktanpassung	x 0,625
vorläufiger marktangepasster Sachwert (zum Stichtag des Sachwertfaktors)	719.561 €

7.4.5. Konjunkturelle Entwicklung 2025

Der vorläufige marktangepasste Sachwert spiegelt die Wertverhältnisse zum Stichtag der Datenerhebung zum Sachwertfaktor mit Stand zum 31.12.2024 wider. Die zwischen dem 31.12.2024 und dem 18.11.2025 (WST) erfolgte konjunkturelle Entwicklung ist zu berücksichtigen.

Entsprechend der vor dem Stichtag zuletzt am 24.10.2025 veröffentlichten Umsatzzahlen des GAA Berlin wurden im 1. Halbjahr 2025 rd. 9 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Der Gesamtgeldumsatz stieg in diesem Zeitraum um 8 %. Das durchschnittliche Preisniveau blieb im Vergleich zum Vorjahr trotz gefallener Bodenrichtwerte unverändert. Ein starker Rückgang oder eine starke konjunkturelle Entwicklung der Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser im Bestand ist seit dem 4. Quartal 2024 nicht erkennbar, eine Anpassung erfolgt unter Berücksichtigung des speziellen Marktsegmentes (Objektgröße) nicht.

vorläufiger marktangepasster Sachwert (Bezugsstichtag 31.12.2024)	719.561 €
konjunkturelle Entwicklung	<i>kein Ansatz</i> - -
vorläufiger marktangepasster Sachwert zum WST	719.561 €

7.4.6. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 (3) ImmoWertV sind bei der Ableitung des Sachwertes (als Verfahrenswert) besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung kann durch marktübliche Zu- oder Abschläge erfolgen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Dazu gehören auch solche Grundstücksmerkmale, die von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können gem. § 8 (3) ImmoWertV unter anderem vorliegen bei

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

7.4.6.1. Besonders zu veranschlagende Bauteile, bauliche Nebenanlagen

Im vorläufigen Sachwert sind besonders zu veranschlagende Bauteile, Neben- und Außenanlagen (soweit über das Übliche hinausgehend) noch nicht abgebildet. Für das Nebengebäude erfolgt unter Würdigung der Größe der Lager-/Garagenfläche sowie des erheblichen Instandsetzungsbedarfes ein pauschaler Wertansatz zum Zeitwert von 10.000 €.

Garage	pauschal, zum Zeitwert	10.000 €
--------	------------------------	----------

7.4.6.2. Abweichende Standardstufe

Das Zweifamilienhaus weist abweichend vom Sachwertmodell überwiegend Ausstattungsmerkmale der Standardstufe 3 auf. Bei Anpassung des Sachwertfaktors an die Baujahresgruppe ist die abweichende Standardstufe im Rahmen der Marktanpassung bereits berücksichtigt, da gebrauchte, nicht umfassend bzw. vor längerer Zeit modernisierte Einfamilienhäuser dieser Baujahre regelmäßig einfachere Ausstattungsmerkmale aufweisen.

7.4.6.3. Schäden und Mängel

Der Investitionsaufwand, mit dem potenzielle Erwerber von gebrauchten Immobilien mit normalem Bauzustand und Modernisierungsbedarf im Allgemeinen rechnen, ist hier bereits in der Alterswertminderung der Bausubstanz von 50,00 % ausreichend abgebildet. Zur Berücksichtigung des Werteinflusses der starken Feuchteschäden an den Kelleraußenwänden, welche zum Bestandehalt behoben werden müssen, erfolgt ein pauschal geschätzter Ansatz i.H.v. 25.000 €.

7.4.6.4. Erforderliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Hinterlieger

Bei der hier angenommenen Realteilung des Bewertungsgrundstücks in Vorder- und Hinterlieger ist die Einrichtung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erforderlich. Bei Annahme einer Breite von 3,0 m und einer Länge von rd. 40 m (angenommene Grundstückstiefe Vorderlieger) betrifft es insgesamt eine Fläche von rd. 120 m². Diese Fläche kann somit durch den Eigentümer nicht individuell als Garten- oder Grünfläche genutzt und gestaltet werden und ist freizuhalten.

Die Nachbarn sind jederzeit zur Nutzung berechtigt. Die übliche individuelle Erholungsnutzung ist eingeschränkt, da zu jeder Tages- und Nachtzeit die Nutzungsberechtigten das Grundstück in diesen Bereichen betreten und befahren können. Dies kann bei nicht schonender Ausübung des Rechtes zu Lärmbelästigung für die Bewohner des Einfamilienhauses führen.

Zur Bemessung der Wertminderung durch Wegerechte kann nach *Kleiber* auf nachfolgende Erfahrungssätze zurückgegriffen werden, wobei sich die Minderungsquoten auf die Wegerechtsflächen beziehen.

Beanspruchung / Einschränkung / Betroffenheit	Wertminderungsquote Wegerechtsfläche
sehr geringe	bis 5 %
geringe	5 bis 15 %
mittlere	15 bis 30 %
stärkere	30 bis 50 %
dauernde starke Einschränkung	> 50 %

Tab. 5 Wertminderung durch Wegerechte nach Kleiber

Kröll³⁴ schlägt folgende Abschläge zur Berücksichtigung von Wegerechten vor, welche sich auf den Bodenwert des unbelasteten Gesamtgrundstücks beziehen:

Grad der Beeinträchtigung	Beschreibung	Abschlag (BW gesamt)
gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wegerecht verläuft am äußeren Rand des Grundstücks ▪ Wegerecht nimmt nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstücks ein (kleiner 15 %) ▪ die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht nicht eingeschränkt ▪ es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten 	1 % - 5 %
vertretbar	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wegerecht verläuft im randnahen Bereich des Grundstücks ▪ Wegerecht nimmt einen größeren Bereich des Gesamtgrundstücks ein (größer 15 %) ▪ die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht teilweise eingeschränkt ▪ es sind gewisse Immissionen zu erwarten 	6 % - 20 %
erheblich	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wegerecht verläuft im zentralen Bereich des Grundstücks ▪ die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch das Wegerecht stark eingeschränkt ▪ es sind störende Immissionen zu erwarten 	21 %- 40 %
nicht vertretbar	<ul style="list-style-type: none"> ▪ eine (bauliche) Nutzbarkeit ist durch das Wegerecht kaum noch gegeben ▪ es sind erheblich störende Immissionen zu erwarten 	41 % - 90 %

Tab. 6 Wertminderung durch Wegerechte nach Kröll

Zur Ermittlung der Höhe von Wertminderungen von mit Leitungsrechten belasteten Flächen oder Schutzstreifen für Leitungen auf Wohngrundstücken werden nach *Schaper*³⁵ folgende prozentuale Wertminderungssätze für die vom Schutzstreifen betroffene Grundstücksfläche (in v.H. des örtlichen Bodenpreises) benannt:³⁶

³⁴ Kröll, Hausmann / [Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken], 4. Auflage

³⁵ Schaper, D., Entschädigung für ein Leitungsrecht, GuG 2014, S. 25

³⁶ Kleiber / [Verkehrswertermittlung von Grundstücken], 10. Auflage, S. 3.158 ff.

	Wertminderungsquote Schutzstreifen (bei Wohngrundstücken)
unwesentliche Beeinträchtigung	10 % - 30 %
teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30 % - 70 %
stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70 % - 80 %

Tab. 7 Wertminderung nach Schaper

Die Werte in den obigen Tabellen können nur als grobe Anhaltspunkte gesehen werden. Die Wertminderung ist aufgrund fehlender Marktvergleichsdaten sachverständig zu schätzen. Die Einschätzung erfolgt unter Würdigung der Beeinträchtigungen für die belastete Fläche sowie für das gesamte Grundstück:

- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht liegt im Bereich der Abstandsflächen, somit bezogen auf das Gesamtgrundstück im nicht überbaubaren Bereich.
- Die vom Wegerecht betroffene Fläche entspricht mit 120 m² einem Anteil von 14,2 % der Fläche des Vorderliegergrundstücks (≤ 15 %).
- Die Unwägsamkeit einer Beeinträchtigung durch die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist grundsätzlich vorhanden.³⁷
- Die dingliche Sicherung der Rechte durch die grundbuchliche Eintragung in Abt. II führt aus Sicht von Eigentümern des belasteten Grundstücks zu einer "Beschmutzung" des Grundbuches, die infolge von Rangrücktritten eine Beleihung erschweren kann.

Zur Berücksichtigung der Wertminderung durch die bei Realisierung der Grundstücksteilung zu erwartende Nutzungseinschränkung durch Dritte erfolgt ein pauschal geschätzter Abschlag von 30 % auf den Bodenwert der betroffenen Fläche (Annahme: 0,3 x 120 m² x 520 €/m² = 18.720 €). Das entspricht einem Wertabschlag i.H.v. rund 4,3 % des Bodenwertes des Vorderliegers.

Beeinträchtigung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - 18.720 €

7.4.7. Ableitung des Sachwerts

vorläufiger marktangepasster Sachwert		719.561 €
besonders zu veranschlagende Bauteile	Garage	10.000 €
bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		- - €
abweichende Standardstufe		- - - €
Schäden und Mängel	<i>tlw. bereits in Alterswertminderung abgebildet</i>	- 25.000 €
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht		- 18.720 €
Sachwert		685.841 €

³⁷ BGH, Beschl. vom 15.05.2014 – V ZB 2/14; Leitsatz: „Die mit einem Wegerecht einhergehende Wertminderung des dienenden Grundstücks bestimmt sich nicht durch den derzeitigen Gebrauch des Eigentümers des herrschenden Grundstücks. Vielmehr müssen auch die Möglichkeiten einer künftigen Inanspruchnahme der Rechte aus der Dienstbarkeit – sei es durch den gegenwärtigen, sei es durch zukünftige Eigentümer des herrschenden Grundstücks – berücksichtigt werden.“

7.5. Ertragswertermittlung Vorderlieger

7.5.1. Allgemeines zum Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV

Im allgemeinen Ertragswertverfahren gem. § 28 ImmoWertV wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

- dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen)
- und dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Bei der Ertragswertermittlung sind zur Kapitalisierung vorrangig die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze (LSZ) heranzuziehen (hier GAA Berlin). Dabei ist der Grundsatz der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV zu beachten, wonach das zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendete Ableitungsmodell und die dafür zugrunde gelegten Daten bei der Ertragswertberechnung berücksichtigt werden müssen.

7.5.2. Modellkonformer Bodenwert Vorderlieger

Die Liegenschaftszinssätze werden in Berlin aus Wohngebieten sowie Gebieten mit misch- oder kerngebietstypischen Nutzungen (W, M1, M2) mit $GFZ \geq 0,4$ abgeleitet. Die Verwendung des Bodenrichtwertes zur Bodenwertableitung erfolgt – bei Lage des Bewertungsobjektes in einer BRW-Zone mit wertrelevanter Nutzung W (= Wohnen) – entsprechend dem Liegenschaftsableitungsmodell des GAA Berlin.

7.5.3. Jahresrohertrag (JRohE)

Marktüblich erzielbare Erträge (Wohnen)

Im zum WST zuletzt veröffentlichten Berliner Mietspiegel 2024 (qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB mit Stichtag der Erhebung 01.09.2023) werden für Wohnungen der Baujahre 1919-1949, mittlere Wohnlage (Ost), mit Sammelheizung, Bad und WC folgende Mieten (netto/kalt) je m^2 Wohnfläche (WFL) angegeben:

- bei einer Wohnfläche von über $75 m^2$ eine Nettokaltmietenspanne von $5,79 €/m^2$ bis $10,00 €/m^2$, sowie ein Mittelwert von $6,96 €/m^2$
- bei Berücksichtigung der wohnwertmindernden und -erhöhenden Merkmale (z.B. Handtuchwärmer Bäder, Vorwandinstallationen, Rollläden, Gartennutzung) eine Miete von $8,80 €/m^2$.

Mieterhebungen anhand von Mietangeboten (Wohnen)

Mieterhebungen, welche auf der Auswertung von Mietangeboten der Jahre 2023 - 2024 für Wohnungen beruhen, wiesen höhere Mieten aus:

- Lt. CBRE Berlin Hyp Wohnungsmarktreport Berlin 2025 (PLZ-Bereich 12555, Auswertung von 582 Mietangeboten aus 2024) lagen die Mittelwerte der Nettokaltmietangebote in einer Span-

ne von 7,76 €/m² (Ø unteres Marktsegment) bis 24,00 €/m² (Ø oberes Marktsegment), im Gesamtmittel aller Marktsegmente bei 15,76 €/m².

- Lt. IBB Wohnungsmarktbericht 2024 (veröffentlicht Mai 2025) lagen die Nettokaltmietangebote in Treptow-Köpenick schwerpunktmäßig bei 8,24 €/m² bis 22,00 €/m².
- Lt. IVD BB Immobilienpreisservice 2024/25 mit Stichtag 01.10.2024 lagen die Nettokaltmieten für Mietwohnungen im Ortsteil Köpenick im 3. Quartal 2024 in eine Spanne von 7,35 €/m² bis 12,16€/m², i.M. bei 9,43 €/m².

Mietbegrenzungsverordnung gemäß § 556d Absatz 2 BGB

Die Wohnungen unterliegen zum WST als Bestandswohnungen der sogenannten „Mietpreisbremse“ (Mietbegrenzungsverordnung gemäß § 556d Absatz 2 BGB). Die erzielbaren Nettokaltmieten in den Wohnungen unterlagen bei Neuvermietung für diesen Zeitraum der Einschränkung, dass sie maximal um 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. In der Regel³⁸ bestimmt sich diese nach dem Mietspiegel. Die marktüblichen Mieten bei Neuvermietung in Köpenick liegen zwar über der ortsüblichen Vergleichsmiete lt. Mietspiegel. Aber auch bei üblicher Renovierung der Wohnung im 1. OG (keine umfassende Modernisierung oder Luxussanierung) wird bei Würdigung von Wohnumfeld und Garten für die bisher eigengenutzten Wohnungen aufgrund der Mietpreisbremse lediglich ein um + 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegender Mietansatz als nachhaltig erzielbar eingeschätzt.

Marktüblich erzielbare Erträge (Garagen)

Für Garagen liegt kein Mietspiegel vor. Die Garagen sind aufgrund ihrer Größe nur für kleinere Autos geeignet. Für die im Zusammenhang mit einer Wohnungsvermietung mögliche Garagenvermietung (alternativ Lagerfläche) ist in dieser Lage unter Berücksichtigung

- der im Straßenraum vorhandenen entspannten Parksituation (kein Park-Such-Verkehr)
- des beengten räumlichen Angebots
- des baulichen Zustands der Garagen
- der manuell zu bedienenden Holztore

ein am unteren Spannenrand orientiertes monatliches Entgelt von max. 50,00 € je Stk. erzielbar.

Zusammenstellung der marktüblich erzielbaren Mieten

Wohnungen	Lage	WF/NFL [m ²]		NKM [€/m ²]	NKM [€/p.m.]
WHG 1	Hochparterre	120	8,80 €/m ² zzgl. 10 %	9,68	1.161,60
WHG 2	1.OG	122	8,80 €/m ² zzgl. 10 %	9,68	1.180,96
WHG 3	DG	80	8,80 €/m ² zzgl. 10 %	9,68	774,40
Hobbyfläche	Spitzboden	ca. 20	0,5 x 8,80 €/m ² zzgl. 10 %	4,84	96,80
Summe WHG:					3.213,76
Garagen/Lager		2 Stk.		50 € p.m.	100,00
Summe WHG + Garagen:					3.313,76

Tab. 8 Zusammenstellung der marktüblich erzielbaren Mieten

³⁸ Es liegen tlw. abweichende Rechtsauffassungen zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Im Gutachten wird angenommen, dass zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete der örtliche Mietspiegel als Schätzungsgrundlage hinzuzuziehen wäre.

Bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze des GAA Berlin ist aus Gründen der Modellkonformität die monatliche Objektkaltmiete als monatliche Durchschnittsmiete aller Mieterträge inkl. Garagen o.ä. zum Ansatz zu bringen.

Jahresrohertrag gesamt 3.313,76 € x 12 = 39.765,12 €

Summe Wohn-/Nutzflächen	<i>Ansatz der Nutzfläche Hobby hier zu 1/2</i>	332 m ²
durchschnittliche Objektmiete p.m.	Ø	9,98 €/m ²

7.5.4. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) umfassen die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden und nicht umlagefähigen jährlichen Kostenanteile wie Verwaltung, Mietausfallwagnis und Instandhaltung des Grundstücks.

- Die Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstückes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32 (2) ImmoWertV).
- Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen (§ 32 (3) ImmoWertV).
- Das Mietausfallwagnis umfasst das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen, die zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko der bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten und dient zudem zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 (4) ImmoWertV).

Beim Ansatz der jährlichen Bewirtschaftungskosten wird auf die im Modell des GAA Berlins zur Ableitung der Liegenschaftszinsableitung verwendeten Ansätzen zurückgegriffen.

Jährliche Bewirtschaftungskosten	Ansatz
Verwaltungskosten je Wohnung	351 €
Verwaltungskosten je Garage	3 % vom JRohE
Instandhaltungskosten Wohnen	13,80 €/m ²
Instandhaltungskosten Garagen (je Platz)	104 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2 % v. JRohE

7.5.5. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze 2025 des GAA Berlin

Der GAA Berlin veröffentlicht Liegenschaftszinssätze (LSZ) für Mietwohnhäuser und Mietwohn-geschäftshäuser mit mindestens 4 Mieteinheiten. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist dieser aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitete Liegen-schaftszinssatz auf seine Eignung hin zu überprüfen (§ 33 ImmoWertV).

Die vor dem WST zuletzt im Amtsblatt Berlin Nr. 39 vom 19.09.2025 veröffentlichte Ableitung³⁹ von Liegenschaftszinssätzen erfolgte aus Kaufpreisen, welche im Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2024 (= Bezugsstichtag des LSZ) realisiert wurden.

Demnach ist für das Bewertungsobjekt Tabelle 6 heranzuziehen. In Abhängigkeit zur Objektmiete lagen die LSZ in einer Spanne von 2,6 % bis 4,7 %. Bei einer Objektmiete i.H.v. Ø 10,00 €/m² wird ein Liegenschaftszinssatz bei **3,4 %** benannt. Aus dem Altbezirk Köpenick lagen für diese Auswertung 23 Kaufpreise (von 651 ausgewerteten Kaufpreisen) zugrunde.

Bei der Höhe des LSZ vom GAA Berlin untersucht wurde hier eine Abhängigkeit vom Baujahr. Für Objekte der Baujahresgruppe 1919-1949 konnte bei Ableitung der LSZ 2025 diesbezüglich keine Abhängigkeit festgestellt werden.

Der Barwertfaktor⁴⁰ für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor KF) des Reinertrages liegt beim Liegenschaftszinssatz von 3,4 % und 40 Jahren Restnutzungsdauer bei 21,6903.

7.5.6. Berechnung des Gebäudereinertrages und der Bodenwertverzinsung

Jahresrohertrag gesamt rd. 39.765 €

Bewirtschaftungskosten (BWK) p.a.

Verwaltungskosten Wohnen	3 x 351 € =	1.053 €
Verwaltungskosten Garage	0,03 x 1.200 € =	36 €
Instandhaltungskosten Wohnen + Hobbyfläche	332 m ² x 13,80 €/m ² =	4.582 €
Instandhaltungskosten Garage	2 x 104 € =	208 €
Mietausfallwagnis Wohnen	0,02 x 39.765 € =	795 €
Summe BWK p.a.		6.674 €

Jahresreinertrag (Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten) = 33.091 €

Jahresreinertrag / Jahresrohertrag rd. 83 %

Bodenwert Vorderlieger⁴¹ 843 m² x 550 €/m² = 463.650 €

Liegenschaftszinssatz 3,40 %

Bodenverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz) = - 15.764 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen (Jahresreinertrag - Bodenverzinsung) = 17.327 €

Barwertfaktor (LSZ 3,9 %, RND 40 J.) 21,6903

Barwert des Reinertrages 375.823 €

vorläufiger Ertragswert Vorderlieger 375.823 € + 463.650 € = 839.478 €

Jahresrohertragsfaktor 21,1

Jahresreinertragsfaktor 25,4

Gebäudeertragsfaktor €/m² Wohnfläche 2.529 €/m²

Gebäudeertragsfaktor €/m² wertrelevanter Geschossfläche (wGF) 1.771 €/m²

Durch Ansatz des als aktuell eingeschätzten Liegenschaftszinssatzes ist die Marktlage zum WST in der Ertragswertberechnung bereits hinreichend berücksichtigt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert (§ 27 (3) ImmoWertV), eine weitere Marktanpassung entfällt.

³⁹ vgl. Amtsblatt von Berlin Nr. 39 vom 19.09.2025, S. 2477 ff., Tabelle 6

⁴⁰ Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV, Anlage 1

⁴¹ Modellkonformer Bodenwert gemäß Liegenschaftszinsableitungsmodell (Stichtag 31.12.2024)

7.5.7. Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Allgemeine Hinweise zu den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen: siehe 7.4.6 Seite 29

7.5.7.1. Schäden und Mängel

Vom vorläufigen Ertragswert noch nicht erfasst ist dabei der Umstand, dass zur nachhaltigen Erzielung der hier im Bestand angesetzten Erträge, welche sich zum WST an der Zulässigkeit nach Mietpreisbremse und ortsüblicher Vergleichsmiete orientierten, die Beseitigung folgender Schäden und Mängel erforderlich wären (unabweisbar):

- Klärung der bauordnungsrechtlichen Situation
- Austausch/Modernisierung der Heizungsanlage gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Dämmung der Kellerdecke von unten
- Renovierung Wohnung 2
- Einbau von Zählern und Gegensprechanlage
- *hier nur informativ: Überprüfung des Brandschutzes, ggf. Ertüchtigung der Decken.*

Bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen besteht eine starke Abhängigkeit von Gebäudeart, -typ und Baujahr i. V. m. dem baulichen Zustand sowie dem angestrebten Endzustand. Eine auf konkreter Planung basierende Kostenschätzung zur Umnutzung als MFH ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Der IVD Berlin-Brandenburg weist anhand von Erfahrungswerten im Immobilienpreisservice 2023/2024 folgende Instandsetzungs- und Modernisierungskosten für Wohnbauten aus:

Bauzustandsnoten	Ø Kostenaufwand (€/m ² Wohnfläche)
gut	bis 500 möglich
normal	ca. 500 – 1.250
ausreichend	ca. 1.250 bis 2.000
schlecht	ca. 1.750 bis 3.000

Bei angestrebtem einfachem Standard nach Instandsetzung zum Zwecke der Vermietung zur am Mietspiegel orientierten ortsüblichen Vergleichsmiete (inkl. Klärung Bauordnungsrecht) erfolgt ein pauschal geschätzter Ansatz von ca. 500 €/m² Wohnfläche für die Wohnfläche im 1. OG und im DG (ohne Spitzboden, bei 202 m² Wohnfläche), bzw. eine Vorab-Investition von rd. 101.000 €. Zur Berücksichtigung des Werteeinflusses der Feuchteschäden an den Kelleraußenwänden erfolgt in Analogie zur Sachwertermittlung ein weiterer, pauschal geschätzter Ansatz i.H.v. 25.000 €.

7.5.7.2. Erforderliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Hinterlieger

Der Ansatz des Werteeinflusses des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erfolgt analog zur Sachwertermittlung.

Beeinträchtigung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - 18.720 €

7.5.8. Ableitung des Ertragswerts

vorläufiger marktangepasster Ertragswert		839.478 €
Schäden und Mängel	- (101.000 € + 25.000 €) =	- 126.000 €
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht		- 18.720 €
Ertragswert		694.758 €

7.6. Bodenwertermittlung der Baulandreserve

Entsprechend der vorliegenden Auskünfte zur Genehmigungsfähigkeit weiterer baulicher Anlagen auf dem zu bewertenden Grundstück ist eine ergänzende Bebauung von der zuständigen Stadtplanungsbehörde als zulässig in Aussicht gestellt worden. Hinsichtlich Art und Maß der Nutzung wird von einer max. 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise in 2. Baureihe ausgegangen. Der Wertanteil des Bodenwertes dieser Baulandreserve ist in den bisher ermittelten Verfahrenswerten (berechnet mit Grundstücksanteil von 843 m²) noch nicht abgebildet.

7.6.1. Allgemeines zur Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese objektspezifisch angepasst zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie werden vom Gutachterausschuss in Berlin für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen (Bodenrichtwertzonen) ermittelt. Sie stellen auf die typischen Verhältnisse in diesen Gebieten ab, berücksichtigen also nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke.

7.6.2. Bodenrichtwert

Der GAA Berlin hat aufgrund der bei seiner Geschäftsstelle geführten Kaufpreissammlung zum Stichtag 01.01.2025 Bodenrichtwerte (BRW) gemäß § 196 Abs. 1 BauGB ermittelt und im Bodenrichtwertatlas veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte wurden für baureife und erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt. Für das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück gelegen ist, liegt ein geeigneter BRW für Wohnbauland mit einer baulichen Ausnutzung der Grundstücke bei Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3 vor:

Bodenrichtwert (Zone 1250): 520 €/m² W 0,3 (zum Stichtag 01.01.2025)

Gegenüber dem BRW mit Stichtag 01.01.2024 (550 €/m²) wurde der BRW zum Stichtag 01.01.2025 um rd. 5 % gesenkt. Bei Erstellung des Gutachtens liegt der Stichtag des aktuellen Bodenrichtwerts bereits über 10 Monate zurück.

Ad hoc-Marktreport des GAA Berlin

Hinweise auf eine anhaltende negative konjunkturelle Entwicklung für Baugrundstücke im 1. – 3. Quartal 2025 lassen sich dem Ad hoc-Marktreport Ausgabe November 2025 für Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau (offene Bauweise) entnehmen. Demnach zeigte sich das Preisniveau 2025 sinkend. Das Verhältnis von Kaufpreis (KP) zu Bodenrichtwert (BRW) lag für den Betrachtungszeitraum Juni bis August 2025

- für Gesamtberlin bei 92 % (Auswertung von 61 Kauffällen)
- bei Grundstücken mit mittlerer Wohnlage bei 91 % (42 Kauffälle)
- bei typischer GFZ von 0,3 bei 90 % (11 Kauffälle).

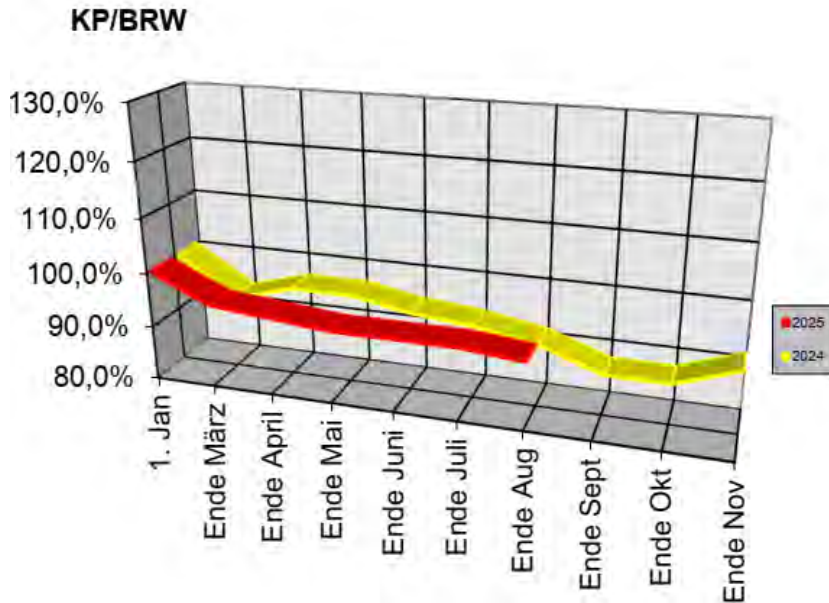


Abb. 2 Preisniveau für Bauland im individuellen Wohnungsbau (offene Bauweise) gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2025 (Gesamtberlin)

Quelle: GAA Berlin, Ad hoc Marktreport November 2025

Unter Würdigung der allgemein festgestellten Preisrückgänge für Wohnbauland im individuellen Wohnungsbau ist zum WST ein um - 10,0 % unterhalb des zuletzt veröffentlichten BRW liegender Bodenwert marktgerecht.

7.6.3. Bodenwert Baulandreserve (potenzieller Hinterlieger)

Der vorläufige Bodenwert der Baulandreserve wird aus dem konjunkturrell angepassten Bodenrichtwert zum 01.01.2025 abgeleitet.

vorläufiger Bodenwert Baulandreserve $1.000 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 520 \text{ €/m}^2 = 468.000 \text{ €}$

Die Baulandreserve weist gegenüber typischen Vorderlandgrundstücken in der BRW-Zone Abweichungen in folgenden objektspezifischen Merkmalen auf, welche zu berücksichtigen sind:

- Lage im Hinterland: Für die im Hinterland gelegene Fläche sind bei Neubebauung die Wege die Medienanschlüsse länger und kostenintensiver herzustellen. Zudem ist die Zufahrt über das Vorderliegergrundstück herzustellen, instand zu halten und zu pflegen. Für die Lage der Baulandreservefläche im Hinterland wird in Würdigung dieser Beeinträchtigungen (insbesondere für den 2. Hinterlieger) ein Wertabschlag vorgenommen (- 10 %).
- Freilegungskosten Pool: Zur Berücksichtigung der zur Bereitstellung von Bauland erforderlichen Kosten für den Abriss des Außenpools erfolgt ein pauschal geschätzter Abschlag von - 5.000 €.
- erforderliche Vermessung: Zur Berücksichtigung der erforderlichen Vermessungskosten erfolgt ein weiterer pauschaler Abschlag von - 5.000 €.

Bodenwert Baulandreserve

vorläufiger Bodenwert Baulandreserve	$1.000 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 520 \text{ €/m}^2 =$	468.000 €
- Abschlag wegen Lage im Hinterland	$- 0,10 \times 468.000 \text{ €} =$	- 46.800 €
- Freilegungskosten Pool		- 5.000 €
- Abschlag Vermessungskosten		- 5.000 €
Bodenwert Baulandreserve		411.200 €

7.7. Verkehrswert

Gemäß § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Folgende Werte wurden ermittelt:

Sachwert Vorderlieger (bei fiktiver Grundstücksteilung)	685.841 €
Ertragswert Vorderlieger (bei fiktiver Grundstücksteilung)	694.758 €
Bodenwert fiktiver Hinterlieger (bei Hebung der Baulandreserve)	411.200 €

Im Bewertungsfall standen vergleichbare und aktuelle Kaufpreise nicht in ausreichender Anzahl zur Ableitung eines Vergleichswertes zur Verfügung. Die Ableitung des Verkehrswertes des Vorderliegers erfolgt, der tatsächlich ausgeübten Nutzung des Gebäudes als Zweifamilienhaus entsprechend, hier aus dem Sachwert (= Ausgangswert).

Der Ertragswert liegt im Bereich des Sachwertes (+ 1 %) und stützt das Ergebnis. Er unterliegt aber der Unsicherheit der erforderlichen bauordnungsrechtlichen Klärung der Zulässigkeit von 3 Wohnungen und einer Brandschutzüberprüfungen zur Überprüfung diesbezüglicher Belange.

Der Bodenwert der Baulandreserve (Hinterlieger) wird hier additiv zum Ausgangswert berücksichtigt.

Sachwert Vorderlieger (bebaut)	685.841 €
Bodenwert Hinterlieger (Baulandreserve)	411.200 €
<hr/>	
Verkehrswert gesamt	1.097.041 €
	rd. 1.100.000 €

8. Eintragungen lfd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuchs

Grunddienstbarkeit: Der jew. Grundstückseigentümer hat die im § 200 des Preußischen Wassergesetzes vom 07.04.1913 und die in den §§ 906-909 BGB bezeichneten Einwirkungen auf das Grundstück und alle auf ihm befindlichen Anlagen und Baulichkeiten zu dulden, soweit sie auf den Wasserwerksbetrieb der Stadtgemeinde Berlin, der Berliner Städtischen Wasserwerke Aktiengesellschaft oder ihrer Rechtsnachfolger zurückzuführen sind, ohne Anspruch auf Entschädigung.

Der Eintrag datiert aus 1932. Das historische Gesetz regelte die Wasserwirtschaft in Preußen vor 1945, weshalb die Bestimmungen heute nicht mehr direkt anwendbar sind. Die §§ 199-202 umfassten Vorschriften u.a. über die Zutageförderung des Unterirdischen Wassers, mit Beschränkungen des freien Verfügungsrechtes des Eigentümers, um Veränderungen am Wasserstand und Verunreinigungen zu verhindern.

Das Grundstück befindet sich zum WST innerhalb des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (weitere Schutzzone, Zone III B, Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11.10.1999).⁴² Da es sich hierbei nicht um ein individuelles Merkmal des Bewertungsobjektes handelt, sondern für die gesamte Bodenrichtwertzone zutreffend ist, und den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Wohnbaulandes hier nicht nachweisbar beeinflusst, ist kein besonderer Werteeinfluss bekannt geworden. Die Bohrung zur Nutzung von Erdwärme ist lt. Verordnung nicht gestattet.

⁴² Geoportal Berlin / [Wasserschutzgebiete], Einsichtnahme am 09.12.2025

9. Ergebnis

Den vom Nießbrauch unbelasteten Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks Kaulsdorfer Str. 176 in 12555 Berlin-Köpenick schätze ich zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 auf:

1.100.000 €

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 23.12.2025

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

10. Ergänzende Angaben

Zu folgenden Berichten verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten:

- a) Verkehrs- und Geschäftslage: siehe 4.1
- b) Baulicher Zustand: siehe 5.7.6
- c) Baubehördliche Beschränkungen oder noch zu realisierende Bauauflagen sind anhand der Bauakteneinsicht nicht bekannt geworden, können aber in Auswertung der Auskünfte der Bauaufsicht nicht ausgeschlossen werden, siehe auch 3.4 und Anlage 11.5 Seite 49. Darüberhin-
ausgehende Nachforschungen wurden nicht durchgeführt.
- d) Augenscheinlich besteht kein Verdacht auf Hausschwamm, im möblierten Bereich von Wohnung 2 konnte allerdings nicht jedes Bauteil umfänglich betrachtet werden. Zerstörende Untersuchungen sind nicht erfolgt.

Sonstige Fragen des Gerichts:

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Mietverhältnisse sind nicht bekannt (Eigennutzung).
- c) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- d) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
- e) Besondere Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht von mir geschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- f) Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt.

11. Anlagen

11.1. Übersichtskarte

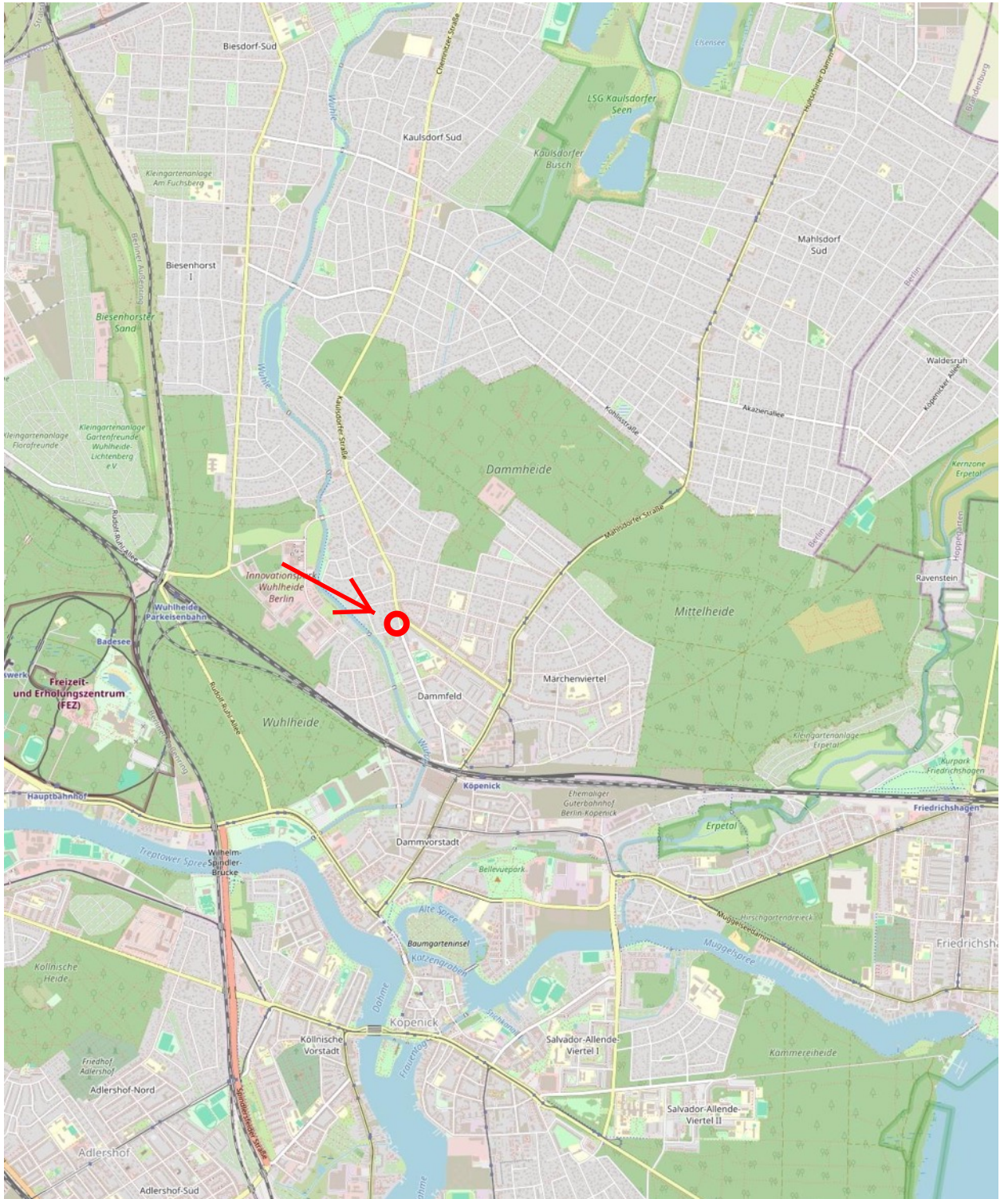


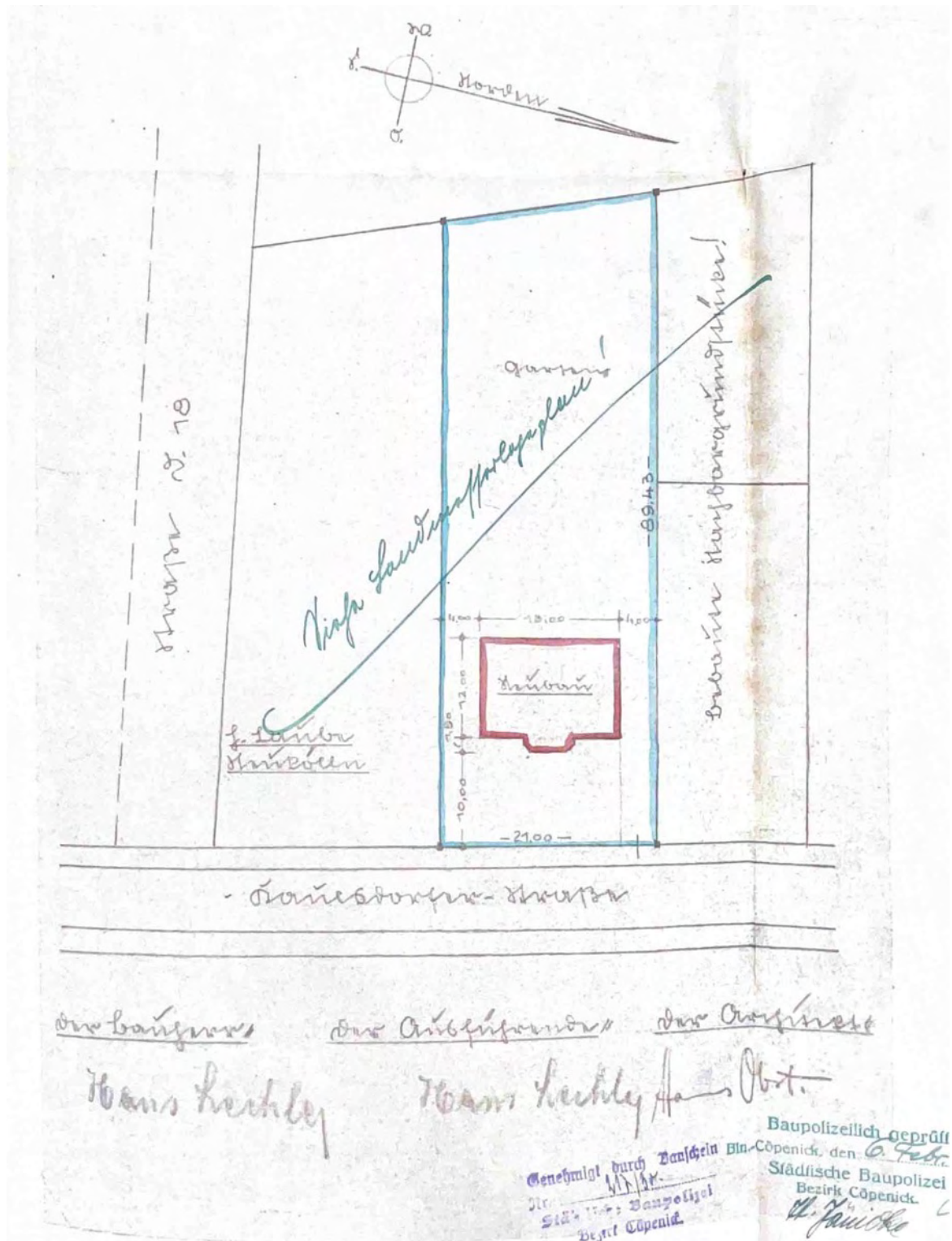
Abb. 3 Innerörtliche Lage des Bewertungsobjektes, Lage des Bewertungsobjektes rot markiert (Übersichtskarte, Quelle: openstreetmap)

11.2. Lageplan



Abb. 4 Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte Berlin (ALK, Quelle: Geoportal Berlin), Bewertungsobjekt rot umrandet

11.3. Bauzeitlicher Lageplan



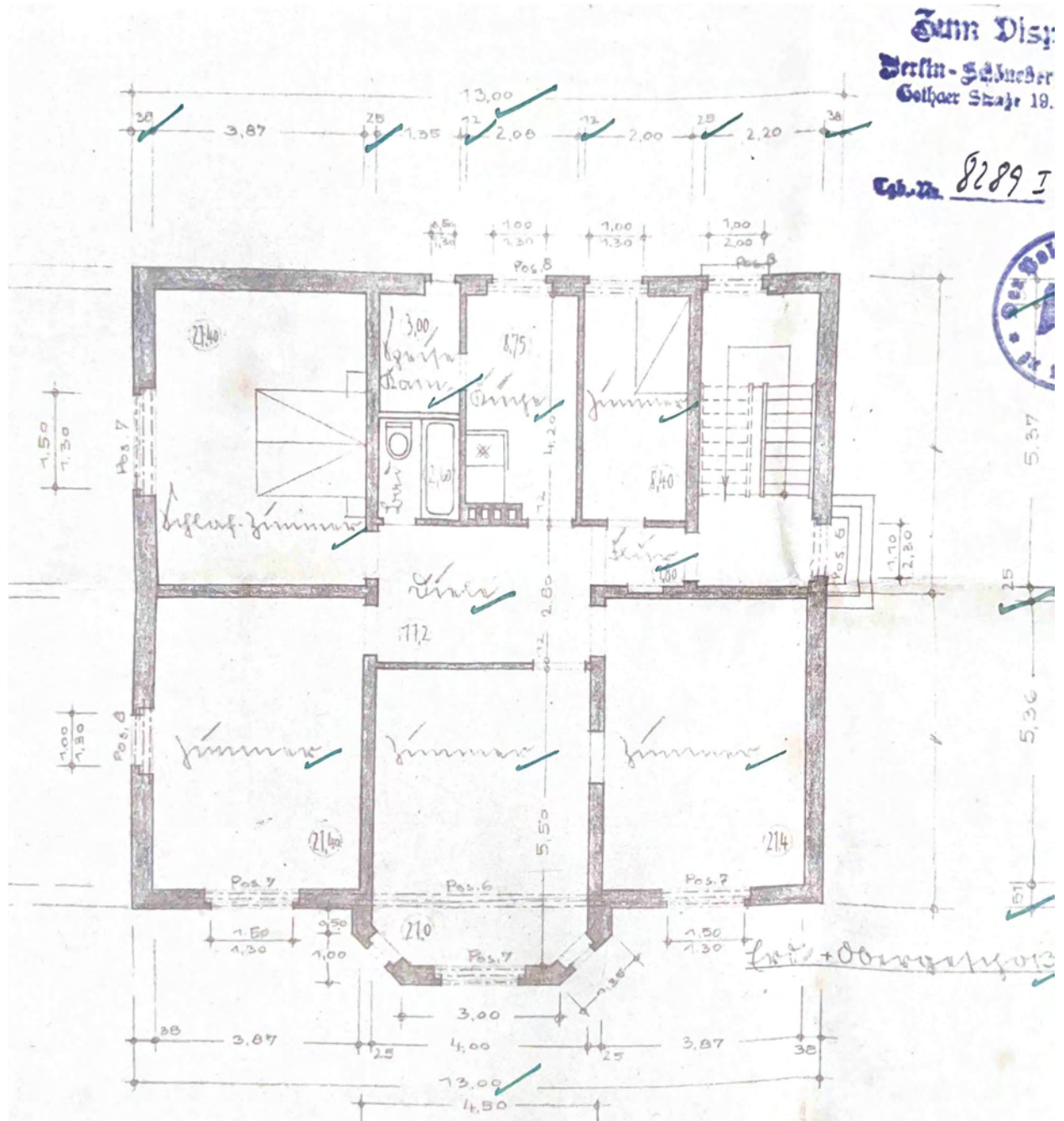


Abb. 6 bauzeitlicher Grundriss Erd- und Obergeschoss

Grundriss abweichend bzw. zwischenzeitlich verändert, u.a.:

- 1. OG: Innentreppe zum DG eingefügt
- 1. OG mit Balkon über dem Erker
- im 1. OG wurden 2 Zimmer zu einem großen Wohnraum verbunden
- zusätzliche interne Treppe (Maisonette-Treppe zum DG) vorhanden
- EG und 1. OG: Küche und Bad verändert

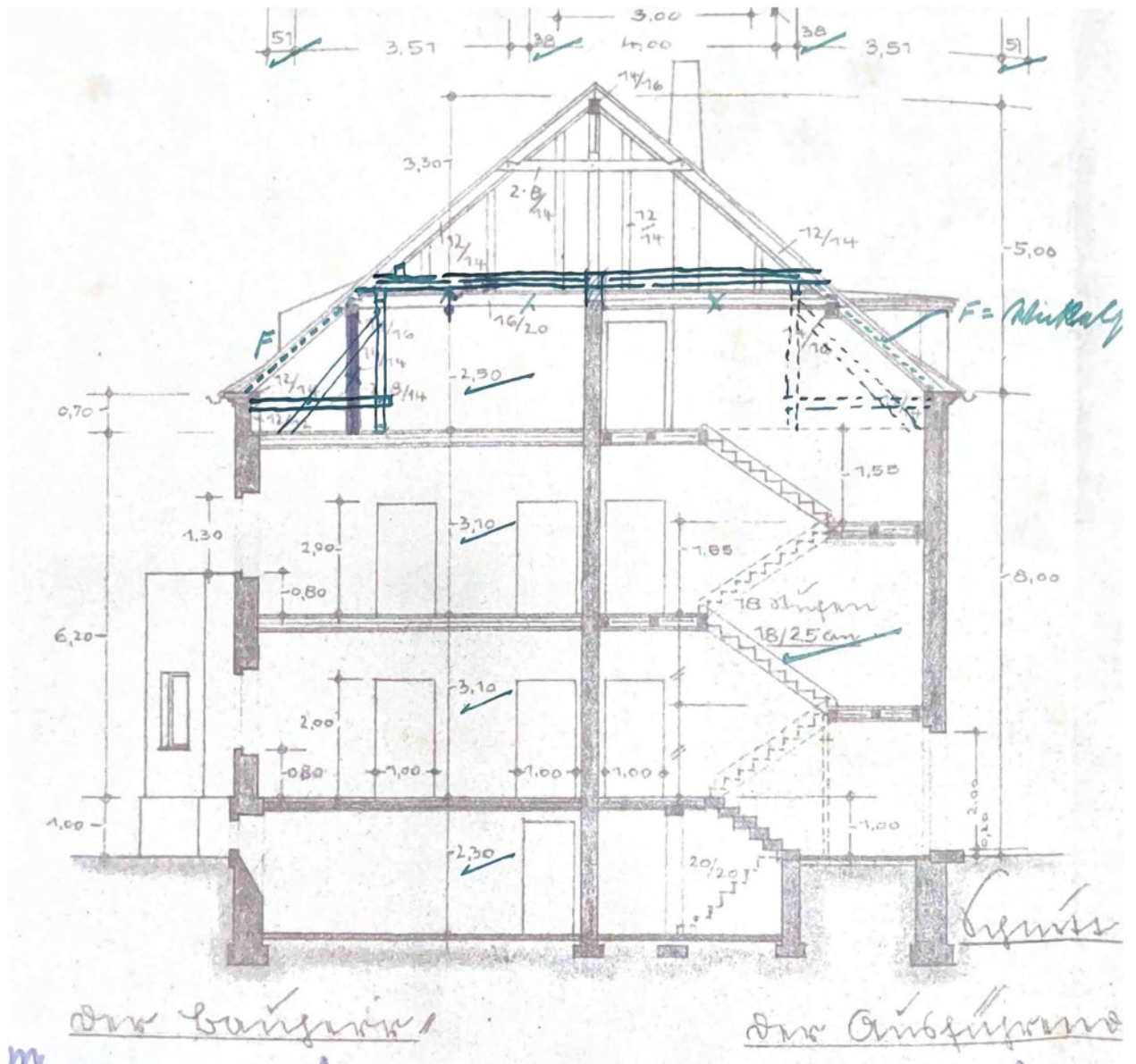


Abb. 8 Schnitt



Abb. 9 Ansichten

11.5. Anlage zu Email-Auskünften

BA Treptow-Köpenick von Berlin, Stadtentwicklungsamt I Fachbereich Stadtplanung, vom 18.12.2025:

„Sehr geehrte Frau Gostomzyk,

grundsätzlich ist die Durchführung der Grundstücksteilung Aufgabe eines Vermessungsingenieurs. Dieser hat auch sicherzustellen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden und durch die Teilung keine rechtswidrigen Zustände entstehen. Eine Beteiligung des Fachbereichs Stadtplanung ist nicht mehr erforderlich.

Aus planungsrechtlicher Sicht kann ich jedoch mitteilen, dass die geplante Teilung (843 m², 500 m² und 500 m²) zu befürworten ist. Ich weise darauf hin, dass bei einer Realteilung die Erschließung der neu gebildeten Grundstücke über eine Baulast gesichert werden muss.“

BA Treptow-Köpenick von Berlin, Stadtentwicklungsamt I Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 19.12.2025:

„Zur Beurteilung des Bestandsschutzes ist es erforderlich, die formelle und materielle Legalität des Gebäudes zu betrachten.

Mit Ablauf der Befristung, wäre die heutige Nutzung der Wohnung im DG zumindest formell illegal. Da die damals befristete Nutzung des DGs zu Wohnzwecken nur über einen Dispens möglich war, lässt sich aus heutiger Sicht nicht mehr zweifelsfrei sagen, ob diese Nutzung damals materiell legal war. Ob sie auch heute materiell legal ist, kann daher ebenso nicht ohne eine Prüfung gesagt werden. Es ist überdies nicht zweifelsfrei davon auszugehen, dass der damals temporär genehmigte bauliche Zustand auch mit dem heutigen noch übereinstimmt.

Insgesamt kann daher ein Bestandsschutz für die Nutzung zu Wohnzwecken im Dachgeschoss anhand der Informationslage nicht angenommen werden.

Gleichzeitig und unabhängig davon schließt dies jedoch nicht aus, dass die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken heute genehmigungsfähig sein könnte. Hierfür wäre dann eine Prüfung im bauaufsichtlichen Verfahren erforderlich.“

11.6. Gebäudestandard nach Anlage 4 ImmoWertV

Standard-Merkmale	Standardstufe 1 (normale Bauausführung bis ca. 1980, nicht modernisiert)		Standardstufe 2 (normale Bauausführung und/oder Mod. bis ca. 1995)		Standardstufe 3 (normale Bauausführung und/oder Mod. ab ca. 1995)		Standardstufe 4 (gehobene Bauausführung)		Standardstufe 5 (stark gehobene Bauausführung)		Wägungsanteile
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	0	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	0	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	0,23	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	0	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	0	0,23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	0	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	0	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	0,15	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittl. Dämmung (nach ca. 2005)	0	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	0	0,15
Fenster und Außenüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	0	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	0,055	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	0,055	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	0	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	0	0,11
Innenwände und Innentüren	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	0	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	0	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz zargen	0,11	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	0	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	0	0,11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	0	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	0,055	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harftreppe, Trittschallschutz	0,055	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	0	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	0	0,11
Fußböden	ohne Belag	0	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	0	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	0,05	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	0	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	0	0,05
Sanitär-richtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	0	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	0	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	0,045	1–2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils gehobene Qualität	0,045	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	0	0,09
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	0	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	0	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	0,09	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	0	Solkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	0	0,09
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	0	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	0	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	0,06	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	0	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem,	0	0,06
		0		0,11		0,845		0,045		0	1

11.7. Fotodokumentation (Außenansichten)



Abb. 10 Straßenansicht



Abb. 11 Klinkersockel



Abb. 12 Zufahrt und Hauseingang



Abb. 13 Gartenansicht



Abb. 14 Nebengebäude



Abb. 15 Garten (mit Baulandreserve)