



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

**Lieselstr. 39 in 12524 Berlin-Altglienicke**



Auftraggeber:

Amtsgericht Köpenick

**Geschäftszeichen:**

**70 K 57/25**

Der Verkehrswert wurde zum

**Wertermittlungstichtag 12.02.2026** ermittelt mit **rd. 465.000 €.**

Gutachtenumfang: 49 Seiten inkl. Anlagen

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

Ablage Sachverständigenbüro: digital

**1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse**

Wertermittlungsobjekt:	12524 Berlin-Altglienicke, Lieselstr. 39
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	12.02.2026
Besichtigungstermin:	12.02.2026

**Grund und Boden**

Grundstücksgröße:	912 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	490 €/m <sup>2</sup> W GFZ 0,4 (BRW-Zone 1049, Stichtag 01.01.2025)
Zustand und Entwicklung nach § 3 ImmoWertV:	baureifes Land
Erschließungszustand:	ortsüblich erschlossen, beitragsfrei
Planungsrecht:	lt. Flächennutzungsplan (FNP) Wohnbaufläche W4 mit GFZ bis 0,4; Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB
Art / Maß wertrelevante Nutzung:	freistehendes Wohngebäude mit 2 Wohnungen; Nebengebäude (modernisiert, zur Wohnung ausgebaut); zzgl. Schuppen und Unterstände

**Eckdaten zur Bebauung**

Gebäudetyp (Bestand):	Wohnhaus: 1-geschossiger, unterkellertes Massivbau mit ausgebautem Dach; Nebengebäude als Massivbau mit ausgebautem Spitzboden
Baujahr:	ca. 1954, tlw. 1977 (Wohnhaus), 1977 (Nebengebäude)
Bau-/Modernisierungszustand:	normaler Bauzustand, tlw. modernisiert, einzelne Schäden
Bruttogrundfläche (BGF):	Wohnhaus: 313 m <sup>2</sup> , Nebengebäude: 45 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus: ca. 165 m <sup>2</sup> Wohnfläche in EG und DG, Nebengebäude: ca. 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche im EG
Vermietung:	3 Wohnungsmietverträge vorliegend

**Verkehrswert**

Sachwert (SW):	516.822 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>465.000 €</b>

Rechte/Belastungen: keine

Besonderheiten: Wohnhaus: Genehmigung als Einfamilienhaus, tatsächlich ausgeübte Nutzung als Zweifamilienhaus nicht aktenkundig, Schäden vorhanden, lt. Bauakte 1981 Hylotox-Behandlung der Holzbauteile;  
Nebengebäude: ehemaliger Schuppen, nach 1990 vergrößert und zu Wohnzwecken umgenutzt (Umnutzung nicht aktenkundig)

## 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 .....	10
4. Grundstücksmerkmale II – Lage .....	11
4.1. Großräumliche Lage .....	11
4.2. Wirtschaftliche Lage / Immobilienwirtschaft .....	11
4.3. Demografie und Kennzahlen .....	12
4.4. Grundstückslage / Nachbarschaft .....	12
5. Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks .....	13
5.1. Äußere und innere Erschließung .....	13
5.2. Technische Erschließung / Leitungen .....	13
5.3. Größe / Form / Ausrichtung .....	13
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 Ein-/Zweifamilienhaus .....	14
5.7.4. Ausstattungsstandard Ein-/Zweifamilienhaus .....	15
5.7.5. Modernisierungen und Instandsetzungen Ein-/Zweifamilienhaus .....	16
5.7.6. Bauzustand Ein-/Zweifamilienhaus .....	16
5.7.7. Baubeschreibung Nebengebäude .....	17
5.7.8. 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).....	21
7.1. Grundlagen zur Wertermittlung.....	21
7.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren.....	21
7.3. Vergleichswertverfahren .....	22
7.3.1. Allgemeines zum direkten Vergleichswertverfahren.....	22
7.3.2. Kaufpreisrecherche .....	22
7.3.3. Ergebnis der Kaufpreisrecherche .....	24
7.4. Sachwertverfahren.....	24
7.4.1. Vorbemerkung zur Sachwertermittlung nach §§ 35-39 ImmoWertV .....	24
7.4.2. Vorläufiger Sachwert Ein-/Zweifamilienhaus .....	25
7.4.3. Ermittlung des Sachwertfaktors .....	27
7.4.4. Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts.....	27
7.4.5. Konjunkturelle Entwicklung 2025.....	27
7.4.6. Objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	28
7.4.6.1. Abweichende Standardstufe Ein-/Zweifamilienhaus .....	29
7.4.6.2. Schäden und Mängel Ein-/Zweifamilienhaus .....	29
7.4.6.3. Besonders zu veranschlagende Bauteile, bauliche Nebenanlagen.....	29
7.4.7. Ableitung des Sachwerts .....	30
7.5. Verkehrswert.....	31
8. Ergebnis.....	32
9. Ergänzende Angaben .....	32
10. Anlagen.....	33
10.1. Übersichtskarte .....	33
10.2. Lageplan .....	34
10.3. Lageplan zum Prüfbescheid 42/77 .....	35
10.4. Bauzeitliche Pläne .....	36
10.5. Gebäudestandard nach Anlage 4 ImmoWertV .....	40
10.6. Fotodokumentation (Außenansichten).....	41
10.7. Lose Anlage 1 - Fotodokumentation Innenansichten.....	43
10.8. Lose Anlage 2 - Personenangaben .....	49

## 2. Auftrag

### 2.1. Auftrag / Zweck der Wertermittlung

Auf der Grundlage der Beauftragung vom 11.12.2025 durch das Amtsgericht Köpenick, Mandrelaplatz 6 in 12524 Berlin (nachfolgend Auftraggeber) wird ein Verkehrswertgutachten<sup>1</sup> über das bebaute Grundstück Lieselstr. 39, 12524 Berlin-Altglienicke erstattet. Das Gutachten dient der Wertfeststellung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

### 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 (12.02.2026) 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 12.02.2026 (inkl. Erstellung der Fotodokumentation)

- eine Außenbesichtigung des Grundstücks samt Nebengebäude
- eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes inkl. Keller
- eine Innenbesichtigung des Nebengebäudes.

Anwesend waren: Antragsteller (Namen siehe 10.8 Lose Anlage: Personenangaben)  
Antragsgegner (Namen siehe 10.8 Lose Anlage: Personenangaben)  
Dipl.-Ing. Clarissa Gostomzyk, Sachverständige

### 2.4. Unterlagen und Erkundigungen

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen übergeben:

- Grundbuchauszug (Abdruck vom 28.10.2025)

Durch persönliche Einsichtnahme in die Bauakte am 12.02.2026 recherchiert wurden:

- bauzeitliche Pläne von 1954
- Pläne und Baubeschreibung zu Anbau u. Dachgeschossausbau 1975-1977, Nebengebäude
- Erklärung zur Verwendung von Holzschutzmitteln „Donalit“ und „Hylotox“ von 1981
- nachbarschaftliche Erklärung von 1976 zur Errichtung des Schuppens mit 1 m Grenzabstand.

---

<sup>1</sup> 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).

Von den Eigentümern übergeben wurden:

- Verkehrswertgutachten, Erstellung durch DEKRA Automobil GmbH, Bau und Immobilien (Wertermittlungsstichtag 18.09.2024)
- 3 Wohnungsmietverträge
- Verbrauchsabrechnung 2025.

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](http://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) ermittelt<sup>2</sup>.

„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 Treptow, Blatt Nr. 4244N, geführt beim Amtsgericht Köpenick (Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2 der Grundstücke):

Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Grundstücksgröße
lfd. Nr. 2	Glienicke	2	3215/254	Gebäude- und Freifläche Lieselstr. 39	912 m <sup>2</sup>

<sup>2</sup> 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 I (Eigentümer): Namen siehe 10.8 Lose Anlage: Personenangaben

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 2 der Grundstücke): Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet, Eintrag vom 28.10.2025.

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 Arbeitskarte<sup>3</sup> befindet sich das Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche W4 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4 dargestellt ist.

#### **Verbindliche Bauleitplanung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplanes. Es besteht auch kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan.<sup>4</sup> 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 durch Wohnnutzung in offener Bauweise (niedrige Bebauung mit Hausgärten) und weiter nördlich durch Siedlungsbau ab 1990 geprägt.<sup>5</sup>

Das Bewertungsgrundstück wurde ca. 1954 mit einem Wohngebäude in offener Bauweise und Nebengebäude bebaut. Die tatsächlich vorhandene Nutzungsart stimmt mit der zulässigen überein. Das Grundstück ist unterausgenutzt.

Von der Sachverständigen wurde am 23.12.2025 eine Anfrage zur möglichen Grundstücksteilung in Vorder- und Hinterlieger an das BA Treptow-Köpenick, Fachbereich Stadtplanung übersandt. Laut der Auskunft vom 12.01.2026 wäre eine Teilung des Grundstücks in Vorder- und Hinterlieger sowie eine Bebauung in 2. Reihe hier grundsätzlich zulässig.

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.

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.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> Geoportal Berlin / [Flächennutzungsplan, aktuelle Arbeitskarte], Einsichtnahme am 24.02.2026

<sup>4</sup> Geoportal Berlin / [Bebauungsplanverfahren in Berlin], Einsichtnahme am 24.02.2026

<sup>5</sup> Geoportal Berlin / [Stadtstruktur 2020], Einsichtnahme am 24.02.2026

<sup>6</sup> Geoportal Berlin / [Karte zu Erhaltungsgebieten], Einsichtnahme am 24.02.2026

### 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 417 vom 01.07.1954 genehmigt wurden „Wohnhausneubau und Waschküchengebäude“ (Rat des Stadtbezirks Treptow, Abteilung Aufbau)
- 1975 zur Bauausführung freigegeben wurde der „Ausbau von 2 Bodenräumen und Anbau von 2 Zimmern an das vorhandene Einfamilienhaus Berlin, Altglienicke, Lieselstr. 39“ (zzgl. Errichtung Schuppen)
- Auf dem Prüfbescheid Nr. 118/75/Wi Stadtbezirk Treptow zum Dachgeschossausbau ist folgendes vermerkt: „Da die Nutzung des Dachausbaus ausschließlich für Schlafräume vorgesehen ist, wird dem Ausbau in der vorgesehenen Form ausnahmsweise zugestimmt.“

Beim Ortstermin wurde festgestellt, dass

- im Einfamilienhaus tatsächlich 2 getrennt vermietete Wohnungen in EG und DG vorhanden waren, jeweils mit eigenen Wohnungszugängen über einen gemeinsam genutzten Hauseingangsfur
- der ehemalige Schuppen (im Bereich der Abstandsflächen gelegener Massivbau) zu Wohnraum umgenutzt und als solcher vermietet wurde
- somit das Grundstück mit 3 vermieteten Wohneinheiten genutzt wurde.

Zu den baulichen Veränderungen (Trennung Einfamilienhaus in 2 Wohnungen, Anbau überdachter Hauseingangsbereich, Dachaufbau und Umnutzung Schuppen) lagen keine Unterlagen in der Bauakte vor.

Für die Nutzung des ursprünglich als Einfamilienhaus genehmigten Wohnhauses als Zweifamilienhaus kann ggf. nachträglich eine Genehmigung erwirkt werden.

Für das im Bereich der in den Abstandsflächen liegende Nebengebäude ist dagegen unklar, ob die Nutzung zu Wohnzwecken weiter ausgeübt werden kann oder von Seiten der Baubehörde zukünftig eine Untersagung erfolgt.

Das Nebengebäude liegt innerhalb der bei offener Bauweise üblichen Abstandsflächen. Gem. § 6 BauOBln (5) beträgt die Abstandsfläche mindestens 3 m. In Abstandsflächen zulässig sind Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gebäudelänge einschließlich Dachüberstand je Grundstücksgrenze von 9 m; die Dachneigung darf 45 Grad nicht überschreiten (§ 6 (8) 1.).

Zur Legitimierung wäre in jedem Fall eine Baulast auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück einzutragen und eine nachbarschaftliche Zustimmung zum in dieser Höhe aufgesetzten Satteldach zu erwirken.

Es besteht das Risiko, dass das Bezirksamt die Nutzung untersagt oder die Baulast nicht erwirkt werden kann. Der Mieter mit Wohnungsmietvertrag kann, wenn die Nutzung als Wohnraum nicht zur Verfügung gestellt werden kann, ggf. den Mietvertrag anfechten, die Mietzahlungen einstellen und Schadensersatz verlangen. Der Schadensersatz könnte nicht nur die Umzugskosten,

sondern auch Kosten der Wohnungssuche (z.B. Makler) und ggfs. sogar die Differenz bei höheren Mietzinszahlungen umfassen, sofern der Mieter nicht bei der Anmietung Kenntnis von der fehlenden Genehmigung hatte. Ob der Mieter diese Kenntnis hatte, ist der Sachverständigen nicht bekannt.

Eine umfängliche Einschätzung der Chance zur Legitimierung der Wohnnutzung im Nebengebäude kann nur mit konkretem Antrag bei der Bauaufsicht erfolgen und ist nicht Bestandteil des Auftrags an die Sachverständige. Die rechtliche Einschätzung würden den Umfang dieser Wertermittlung deutlich übersteigen und liegt auch außerhalb des Kompetenzbereiches der Sachverständigen.

### **3.5. Baulasten**

Laut der fernmündlichen Baulastenauskunft des Bezirksamtes Treptow-Köpenick vom 03.03.2026 sind für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Baulasten eingetragen. Es liegen auch keine begünstigenden Baulasten vor.

### **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 wäre 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 Lieselstraße erschlossen. Diese ist vollständig ausgebaut, befestigte Gehwege, Entwässerung und Straßenbeleuchtung sind vorhanden. Gemäß der Auskunft der Miteigentümer beim Ortstermin fallen keine Erschließungskosten mehr an.

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 in absehbarer Zeit nicht anfallen.

### **3.8. Denkmalschutz<sup>7</sup>**

Belange des Denkmalschutzes liegen für das Grundstück nicht vor.

### **3.9. Wasserschutzgebiet / Naturschutz<sup>8</sup>**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht in einem FFH,<sup>9</sup> Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Vogelschutzgebiet und nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Es befindet sich auch nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke.<sup>10</sup>

<sup>7</sup> Geoportal Berlin / [Denkmalkarte], Einsichtnahme am 24.02.2026

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

<sup>9</sup> FFH = Flora-Fauna-Habitat

<sup>10</sup> Geoportal Berlin / [Schutzgebiete nach Naturschutzrecht], Einsichtnahme am 24.02.2026

### 3.10. Privatrechtliche Regelungen

Zum WST lagen folgende 3 Wohnungsmietverträge vor:

#### **MV 1 Wohnhaus - Erdgeschoss**

Mieter: (Namen siehe 10.8 Lose Anlage: Personenangaben)  
Mieträume: 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 4 Abstellräume im Keller, 1 Terrasse, Gartenanteil  
Größe lt. Vertrag: 150 m<sup>2</sup> (davon 80 m<sup>2</sup> beheizte Fläche)  
Mietbeginn/Laufzeit: 01.04.2016, auf unbestimmte Zeit  
Miete (p.m. netto/kalt): 600,00 € bzw. 7,50 €/m<sup>2</sup> beheizte Fläche  
Vorauszahlung BK: 200,00 € bzw. 2,50 €/m<sup>2</sup>  
Sonstiges: Recht zur Gartennutzung; Übernahme in renoviertem Zustand; Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltung obliegen Mieter (bis 100 €, max. 6 % der Jahresnettokaltmiete); Mieter übernimmt Verkehrssicherungspflicht (Eis, Schnee);

#### **MV 2 Wohnhaus - Obergeschoss**

Mieter: (Namen siehe 10.8 Lose Anlage: Personenangaben)  
Mieträume: 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad mit WC, 1 Abstellraum  
Größe lt. Vertrag: 50 m<sup>2</sup>  
Mietbeginn/Laufzeit: 01.03.2016, auf unbestimmte Zeit  
Miete (p.m. netto/kalt): 380,00 € bzw. 7,60 €/m<sup>2</sup>  
Vorauszahlung BK: 90,00 € bzw. 1,80 €/m<sup>2</sup>  
Sonstiges: Übernahme in renoviertem Zustand; Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltung obliegen Mieter (bis 100 €, max. 6 % der Jahresnettokaltmiete); Mieter übernimmt Verkehrssicherungspflicht (Eis, Schnee)

#### **MV 3 „Gartenhaus“ = Nebengebäude**

Mieter: (Namen siehe 10.8 Lose Anlage: Personenangaben)  
Mieträume: 1 Zimmer mit Küche, 1 Zimmer im DG, 1 Dusche mit WC, 1 Terrasse  
Größe lt. Vertrag: 50 m<sup>2</sup>  
Mietbeginn/Laufzeit: 15.07.2016, auf unbestimmte Zeit  
Miete (p.m. netto/kalt): 350,00 € bzw. 7,00 €/m<sup>2</sup>  
Vorauszahlung BK: 120,00 € bzw. 2,40 €/m<sup>2</sup>  
Sonstiges: Übernahme in renoviertem Zustand; Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltung obliegen Mieter (bis 100 €, max. 6 % der Jahresnettokaltmiete); Mieter übernimmt Verkehrssicherungspflicht (Eis, Schnee); Bauarbeiten in der Umgebung sind ohne Mietminderung zu dulden

Sollten 2 oder auch 3 vermietete Wohneinheiten auf dem Grundstück Bestand haben, ist zu klären, inwieweit eine vollumfängliche Kündigung nach § 573 BGB (1) wegen „Berechtigtem Interesse“ möglich ist. Eine umfängliche Einschätzung dieses Risikos, ob ein potenziellen Erwerber zur Kündigung des Wohnraums berechtigt wäre, ist eine rein rechtliche Frage, die von den persönlichen Umständen des Erwerbers abhängt, zudem außerhalb des Kompetenzbereiches der Sachverständigen liegt und daher in diesem Gutachten nicht abgebildet werden kann.

## 4. Grundstücksmerkmale II – Lage

### 4.1. Großräumliche Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Altglienicke des Bezirkes Treptow-Köpenick der Bundeshauptstadt Berlin, hier im Bereich eines Wohngebietes an der Grenze zum westlich gelegenen Ortsteil Rudow. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise geprägt.

Die Grundstückslage zeichnet sich durch die Stadtrandlage (Distanz zur Stadtgrenze ca. 1,5 km Luftlinie) bei normaler Anbindung an die Innenstadt durch die in ca. 2,0 - 3,0 km erreichbare S-Bahn und durch die Nähe zum Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof sowie zum Flughafen BER aus. Die für das Wohnen erforderliche Infrastruktur (Nahversorgung, Ärzte, Bank, Schulen, Kindergärten) ist in bis zu 2 km erreichbar.

Die Entfernungen (Luftlinie) zur City-Ost (Alexanderplatz) liegen bei ca. 14 km und zur City-West (Bahnhof Zoologischer Garten) bei ca. 17 km.

Bushaltestelle	Dankmarsteig / fußläufig	ca. 0,4 km
S-Bahnhof	Adlershof	ca. 2,9 km
S-Bahnhof	Altglienicke	ca. 2,7 km
U-Bahnhof	Rudow	ca. 2,6 km
Anschluss an die Autobahn	AS Schönefeld-Nord (A113)	ca. 2,1 km

Tab. 1 Verkehrsanbindungen

Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023 weist für diesen Bereich (Planungsraum 09300920) einen mittleren Status bei negativer Dynamik aus.

Gemäß dem vor dem WST zuletzt veröffentlichtem Berliner Mietspiegel 2024 liegt eine mittlere Wohnlage vor.<sup>11</sup> Der GAA Berlin kategorisiert zudem die Gebietsgruppe „Südost“.

### 4.2. Wirtschaftliche Lage / Immobilienwirtschaft

In Berlin wird für 2025 mit einem BIP-Zuwachs von rd. 1 % gerechnet. Für 2026 wird, gestützt auf die Investitionsinitiative von Bund und Ländern, eine Beschleunigung auf 1,8 % als möglich erachtet. Dabei tragen vorrangig die Dienstleistungsunternehmen zum Wachstum bei.

Im Bau zeichnet sich eine Trendwende ab. 2024 war mit 9.772 Baugenehmigungen im Wohn- und Nichtwohnbau das schwächste Jahr seit 2012. Von Januar bis Oktober 2025 stieg die Zahl der Genehmigungen auf 11.032, ein Plus von 29,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Auch die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe stiegen in den ersten neun Monaten 2025 um 29,6 % auf 2,7 Mrd. €. Der Auftragsbestand erhöhte sich im 3. Quartal 2025 um 85,3 % auf 3,99 Mrd. €. Gemäß der aktuellen Erhebung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg stiegen die Umsätze im Berliner Bauhauptgewerbe in 11/2025 ggü. dem Vorjahreszeitraum leicht an. Im gleichen Zeitraum stieg auch die Zahl der Auftragseingänge sowie der geleisteten Arbeitsstunden. Im Vergleich zum Vorjahreswert stieg zudem die Zahl der Betriebe und der Beschäftigten. Insgesamt wird im Baugewerbe daher zum WST eine leichte Belebung des Gesamtmarktes festgestellt.<sup>12, 13</sup> Bezüglich des Handels mit Immobilien verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt im 1.- 3. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutliche Umsatzsteigerungen (+ 13 % Kauffälle).

<sup>11</sup> Geoportal Berlin / [Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024], Einsichtnahme am 24.02.2026

<sup>12</sup> IBB Berlin / [Berliner Konjunktur], Dezember 2025

<sup>13</sup> Statistik Berlin-Brandenburg / [Statistischer Bericht E II 1 / E III 1 – m 11/25]

Die Umsatzzahlen (+ 13 %) wie auch der Geldumsatz (+ 14 %) stiegen dabei im hier relevanten Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich an, wobei die mittleren Kaufpreise tendenziell stagnierten.<sup>14</sup>

Beim Bauland im individuellen Wohnungsbau dagegen war die Preisentwicklung noch rückläufig. Gemäß Ad hoc Marktreport Ausgabe Februar 2026 war für den Betrachtungsraum bis Ende November 2025 für Gesamtberlin ein Preisniveau von 93 % des Bodenrichtwertes zum 01.01.2025 festzustellen (Treptow-Köpenick: 92 %).

### 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 (31.12.2025)	3.913.644	302.686
Einwohnerdichte pro km <sup>2</sup> (2024)	4.110	1.700
Einwohnerentwicklung 2024 zu 2023 absolut	19.045	3.155
Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund	43,4 %	29,1 %
Arbeitslosenquote (Januar 2026) <sup>15</sup>	10,7 %	9,3 %
Kaufkraft je Haushalt pro Monat <sup>16</sup>	4.021 €	4.218 €

Tab. 2 Kennzahlen zum Bezirk

Treptow-Köpenick ist der am dünnsten besiedelte Bezirk Berlins. Er ist bezüglich der Arbeitslosenquote und des Anteils an Bürgern mit Migrationshintergrund unterdurchschnittlich. Im Ortsteil Altglienicke (PLZ-Bereich 12524) liegt die monatliche Kaufkraft mit 5.329 € innerhalb Berlins und innerhalb des Bezirks Treptow-Köpenick überdurchschnittlich.

### 4.4. Grundstückslage / Nachbarschaft

In der näheren Umgebung finden sich

- vergleichbare bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, tlw. mit Nebengebäuden
- tlw. in Vorder- und Hinterlieger geteilte Grundstücke (z.B. südlich angrenzend)
- weiter nördlich: 3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise
- weiter westlich/südlich: die Grünflächen des Landschaftsparks Rudow-Altglienicke, welche hier auch die nahe gelegen Autobahn A 113 überdeckeln.

Das Bewertungsgrundstück grenzt als Frontgrundstück westlich an die Lieselstraße an.

<sup>14</sup> Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin / [Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.–3. Quartal 2025], Veröffentlichung vom 02.12.2025 zu Umsatzzahlen

<sup>15</sup> www.statistik.arbeitsagentur.de, Datenabruf 26.02.2026

<sup>16</sup> Berlin Hyp und CBRE / [Wohnmarktreport Berlin 2025]

## **5. Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks**

### **5.1. Äußere und innere Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt durch die voll ausgebaute Lieselstraße (reine Anliegerstraße, Parken entgeltfrei im Straßenraum zulässig).

### **5.2. Technische Erschließung / Leitungen**

Die technische Erschließung ist gesichert. Die der Versorgung des Gebäudes dienenden Gas-, Elektro-, Telekommunikations-, Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf das Bewertungsgrundstück geführt.

### **5.3. Größe / Form / Ausrichtung**

Das Bewertungsgrundstücks ist geradlinig und annähernd rechteckig geschnitten, mit einer Flächengröße von 912 m<sup>2</sup>. Die Straßenfrontlänge beträgt ca. 16 m, die Grundstückstiefe ca. 57 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. 3, Seite 34).

### **5.4. Gelände- und Bodeneigenschaften**

Ein grundstücksbezogenes Baugrundgutachten lag nicht vor. Die Karte der Bodenarten<sup>17</sup> weist in Ober-/Unterboden Mittelsand, Feinsand und mittel lehmigen Sand aus. Der Flurabstand des Grundwassers<sup>18</sup> liegt im Bereich des Bewertungsobjektes bei 10,0 – 30,0 m (Hauptgrundwasserleiter gespannt). 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 12.02.2026 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 Trepow-Köpenick vom 07.01.2026 ist das Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Es wird - bezüglich des Bodens - nachfolgend Kontaminationsfreiheit angenommen.

### **5.6. Lärmimmissionen**

Für die Lieselstraße liegen keine Eintragungen in der Strategischen Lärmkarte L\_DEN 2022 (Tag-Abend-Nacht-Index) von Berlin vor.<sup>19</sup> Bei Besichtigung am 12.02.2026 (12:00 Uhr) war aber eine erhöhte Verkehrslärmbelastung festzustellen. In ca. 100 m Entfernung weiter westlich verläuft die A 113. Diese verläuft hier zwar im Tunnel, bei nahe gelegener Tunnelein- und -ausfahrt ist der Verkehrslärm dennoch deutlich vernehmbar.

<sup>17</sup> Geoportal Berlin / [Bodenarten 2020], Einsichtnahme am 24.02.2026

<sup>18</sup> Geoportal Berlin / [Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert (Umweltatlas)], Einsichtnahme am 24.02.2026

<sup>19</sup> Geoportal Berlin / [Strat. Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2022], Einsichtnahme am 24.02.2026

## 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 1954 als teilweise unterkellertes Einfamilienhaus, dessen Nutzfläche 1975-77 um Schlafräume im Dachgeschoss und um einen 1-geschossigen, unterkellerten Anbau erweitert wurde. Zudem wurde 1977 ein massives Nebengebäude („Schuppen“) errichtet, welches 1997 erweitert, mit einem Satteldach aufgestockt und zu einer Wohnung umgebaut wurde. Zum WST waren auf dem Grundstück somit 3 räumlich getrennte Wohnungen in Nutzung:

- Wohnung 1 im EG Einfamilienhaus (Hochparterre, 3-Zimmer-Wohnung, 1 Wohnraum mit Kamin und Zugang zur Terrasse, Küche mit Essplatz, natürlich belüftetes Bad, insgesamt zweckmäßiger Grundriss, lichte Raumhöhe (RH) ca. 2,50 m)
- Wohnung 2 in DG Einfamilienhaus (1 Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, 1 Schlafzimmer, natürlich belüftetes Bad, lichte RH ca. 2,50 m), mit Austritt zum Flachdach
- Wohnung 3 im Nebengebäude/Gartenhaus (EG: Wohn- und Essraum mit offener Küche, natürlich belüftetes Bad, lichte RH 2,80 m; DG: über Luke und Stiege/Sambatreppe begehbare ausgebauter Dachboden).

Zudem befanden sich im Keller des Einfamilienhaus neben Technik- und Lagerflächen 1 ausgebauter Raum und 1 erst 2023 modernisiertes Duschbad, welche im Zusammenhang mit der Wohnung 1 im EG vermietet wurden (bei lichter RH 2,16 m und unzureichender Belichtung keine Wohnfläche).

### 5.7.3. Baubeschreibung Ein-/Zweifamilienhaus

Rohbau:

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

Dach:

Satteldach als Holzkonstruktion mit Bitumenschindeleindeckung (2 große Gauben mit Holzverkleidung), Anbau mit Pappeindeckung, Entwässerung über Regenrinnen und Fallrohre

Fassade:

Putzfassade mit Klinkersockel (keine Wärmedämmung)

**Treppen/Treppenhaus:**

Hauseingangstreppe und Kelleraußentreppe massiv; Innentreppen als Holzkonstruktionen (Treppe EG-OG mit erneuertem Belag)

**Fenster und Türen:**

Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Einbau 1990er-Jahre); Wohnzimmer EG mit Terrassentür;

Hauseingangstür erneuert, Innentüren überwiegend als einfache Plattentüren

**Oberflächen:**

KG: tlw. unverputzt oder Fugenglattstrich, Hobbyraum tapeziert; EG-DG: tapeziert, Küche EG mit Wandverkleidungen, Bäder gefliest

**Fußböden:**

KG: Estrich, Fliesen; EG - DG: Fliesen- und Holzbeläge, Bäder gefliest, Terrasse EG mit Plattenbelag (2016 erneuert)

**Heizung/Warmwasser:**

Gaszentralheizung (Therme Baujahr 2017), Wohnräume mit einfachen Plattenheizkörper, im EG offener Kamin; WW-Speicher für EG-Wohnung, DG mit WW-Boiler

**Sanitär:**

Duschbad KG: 2023 modernisiert (bodengleiche Dusche und Vorwandinstallationen);

Wannenbad EG: 2002 modernisiert (Stand-WC mit Spülkasten, Dusche mit Glastrennwänden und flacher Duschwanne);

Wannenbad DG: 2002 modernisiert (Vorwandinstallationen)

**Elektroausstattung:**

Sicherungstechnik veraltet

**Küchen:**

EG: ältere Einbauküche, Tresen; DG: moderne Einbauküche

**Sonstiges:**

Waschmaschinenanschluss im KG; Terrasse mit Außenkamin

**Barrierefreiheit:**

nicht gegeben

Im Ergebnis der Ermittlung des objektbezogenen Gebäudestandards für Wohngebäude nach Anlage 4 ImmoWertV lag zum QST zu ca. 58 % „normale Bauausführung und/oder Mod. bis ca. 1995“ der Standardstufe 2 und zu ca. 42 % eine „normale Bauausführung“ mit Modernisierungen ab 1995 und Merkmalen der Standardstufe 3 vor (siehe auch 10.5 Seite 40). Ein Energieausweis war nicht vorhanden.

#### **5.7.4. Ausstattungsstandard Ein-/Zweifamilienhaus**

Die zum WST/QST vorhandene Ausstattung der Wohnungen entspricht

- It. Wertungssystem der Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel 2024 einem Zustand mit einzelnen wertmindernden (WE DG: kein Balkon, keine Gegensprechanlage) sowie werterhöhenden Ausstattungsmerkmalen (WE EG: Gartennutzung möglich, separate Dusche, große Wohnküche; WE OG/DG: moderne 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 Ein-/Zweifamilienhaus

Innerhalb der letzten 20 Jahre sind folgende, über die Instandhaltung hinausgehende Modernisierungen durchgeführt worden:

- 2016: Erneuerung Terrassenbelag mit Abdichtung
- 2017: Erneuerung Gastherme
- 2018: Abgrabung an Kelleraußenwand 1 Hausseite und Erneuerung der Abdichtung
- 2023: Abgrabung an Kelleraußenwand 1 Hausseite und Erneuerung der Abdichtung
- 2023: Einbau Duschbad im KG

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	0
Modernisierung der Fenster – <i>zuletzt vor &gt; 20 Jahren</i>	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme – <i>tlw.</i>	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage – <i>Therme 2017</i>	2	1
Wärmedämmung der Außenwände – <i>nicht vorhanden</i>	4	0
Modernisierung von Bädern – <i>EG/DG vor &gt; 20 Jahren, KG neu</i>	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden – <i>teilweise</i>	2	1
wesentliche Verbesserung der Grundrisse – <i>Wohnung DG</i>	2	1
Summe	20	5

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 5 Modernisierungspunkten (lt. Anlage 2 der ImmoWertV) liegt zum Qualitätsstichtag ein geringer Modernisierungsgrad vor (wertrelevante Modernisierungen liegen überwiegend länger zurück).

### 5.7.6. Bauzustand Ein-/Zweifamilienhaus

Alle Räumlichkeiten waren zum Ortstermin am 12.02.2026 begehbar. Folgende, im Rahmen der Instandhaltung/-setzung liegende und akut zu beseitigende bauliche Schäden und Mängel wurden festgestellt:

#### Fassaden/Dach

- Außenputz schadhaft, tlw. mit Rissen
- Außenanstriche tlw. schadhaft

### Kellergeschoss

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

### Sonstiges

- höherliegende Terrasse EG ohne Absturzsicherung

Insgesamt liegt ein mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, kleinere Reparaturarbeiten) vor, lediglich in einem Teilbereich der Kelleraußenwände ist 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 entspräche einer Modernisierung, welche im Zusammenhang mit dem sich daraus ergebenden Nutzungspotential individuell abgewogen werden kann.

In Analogie zur Zustandsklassifizierung des Berliner Gutachterausschusses<sup>20</sup> wird für das Wohngebäude ein normaler Bauzustand mit einzelnen Schäden klassifiziert.

### Hinweis auf Verwendung von Holzschutzmitteln

Der Bauakte war eine vom damaligen Eigentümer verfasste Erklärung vom 10.11.1981 zu entnehmen, nach welcher alle Holzeinbauten mit den Holzschutzmitteln „Donalit“ und „Hylotox“ imprägniert wurden. Gemäß der Angaben der jetzigen Eigentümer ist hier keine Sanierung erfolgt. Diese Angaben sind durch die Sachverständige nicht überprüfbar.

## **5.7.7. Baubeschreibung Nebengebäude**

### Rohbau:

Massivbauweise (Mauerwerksbau, nicht unterkellert), tragende und aussteifende Innenwände aus Mauerwerk, Holzbalkendecken

### Dach:

Satteldach als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung (glasiert), Entwässerung über Regenrinnen und Fallrohre

### Fassade:

Wärmedämmverbundsystem (Ende 1990er-Jahre), Sockel gefliest

### Treppe:

Stiege (Raumspar-/Sambatreppe) zum ausgebauten Dachboden (kein Aufenthaltsraum)

---

<sup>20</sup> 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).

Fenster und Türen:

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Innentüren als einfache Plattentüren

Oberflächen:

Wände geputzt/tapeziert, gestrichen

Fußböden:

EG: Wohnraum mit Natursteinfliesenbelag; Dachboden: Holzbelag

Heizung/Warmwasser:

Anschluss an Heizung im Einfamilienhaus, EG mit Fußbodenheizung

Sanitär:

Duschbad mit Dusche, Waschtisch, WC (mit Vorwandinstallation)

Elektroausstattung:

Standard

Küche:

Einbauküche vorhanden

Sonstiges:

Waschmaschinenanschluss vorhanden

Barrierefreiheit:

nicht gegeben

### 5.7.8. 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 (Betonsteine)
- befestigte Hauszugangswegen
- Einfriedung straßenseitig mit Zaun aus massiven Pfeilern und Sockel, Ausfachung aus Metall, manuell zu öffnendes Zufahrtstor
- Brunnen
- sonstige Einfriedung tlw. mit einfachem Lattenzaun
- einfache gärtnerische Anlagen (Rasen, Sträucher, Bäume)
- 2 größere Holzschuppen als Metallkonstruktion, mit Holzfassade und Wellplatteneindeckung, Entwässerung über Rinnen und Fallrohre
- 2 Unterstände (Holzkonstruktion mit Wellplatteneindeckung)

## 5.8. Flächenermittlung

### 5.8.1. Bruttogrundfläche (BGF) und Geschossfläche (GF)

Die Angaben zu Grundfläche, Bruttogrundfläche<sup>21</sup> und Geschossfläche wurden anhand der vorliegenden bauzeitlichen Pläne ermittelt und anhand des vorliegenden Lageplans und dem Flächenabriss aus dem ALKIS plausibilisiert. Die Genauigkeit der überschlägigen Ermittlung ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Zweifamilienhaus	Länge	Breite	
KG - 1954	9,35 m x	4,80 m =	44,88 m <sup>2</sup>
KG - 1977 (Anbau)	5,16 m x	8,84 m =	45,61 m <sup>2</sup>
KG – Außentreppe ( <i>geschätzt</i> )	2,00 m x	1,50 m =	3,00 m <sup>2</sup>
EG - 1954	9,35 m x	8,84 m =	82,65 m <sup>2</sup>
EG - 1977 (Anbau)	5,16 m x	8,84 m =	45,61 m <sup>2</sup>
EG - Anbau Eingang ( <i>geschätzt</i> )	6,00 m x	1,50 m =	9,00 m <sup>2</sup>
DG	9,35 m x	8,84 m =	82,65 m <sup>2</sup>
<b>BGF</b>			<b>313,40 m<sup>2</sup></b>

Nebengebäude	Länge	Breite	
EG - 1977	9,00 m x	5,00 m =	45,00 m <sup>2</sup>
DG (ausgebaut, eingeschränkt nutzbar)	9,00 m x	5,00 m =	-- m <sup>2</sup>
<b>BGF</b>			<b>45,00 m<sup>2</sup></b>

Annahme Terrasse		ca.	20,00 m <sup>2</sup>
überbaute Flächen	82,65 m <sup>2</sup> + 45,61 m <sup>2</sup> + 9,00 m <sup>2</sup> + 45,00 m <sup>2</sup> + 20 m <sup>2</sup> =		202,26 m <sup>2</sup>
Grundfläche (GF)		rd.	202 m <sup>2</sup>

$$\text{GRZ} \quad 202 \text{ m}^2 / 912 \text{ m}^2 = 0,22$$

$$\text{wertrelevante Geschossfläche}^{22} \text{ EFH/ZFH} \quad (82,65 \text{ m}^2 + 45,61 \text{ m}^2 + 9,00 \text{ m}^2) \times 1,75 = 240 \text{ m}^2$$

### 5.8.2. Wohn-/Nutzungsflächen

Die Wohn-/Nutzungsflächen werden anhand der vorliegenden bauzeitlichen Pläne überschläglich geschätzt. Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor, die Erstellung eines Aufmaßes lag nicht im Auftrag an die Sachverständige.

Wohnung 1 (EG), ohne Terrassenfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Wohnung 2 (DG), ausgebaute Nutzfläche im KG (Hobbyraum und Bad)	ca. 45-50 m <sup>2</sup> ca. 21 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche (geschätzt)</b>	<b>ca. 161-165 m<sup>2</sup></b>

Nutzfläche im EG Nebengebäude	ca. 40 m <sup>2</sup>
	zzgl. ausgebauter Dachboden

<sup>21</sup> BGF: Anrechnung Bereiche a (überdeckt, allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen).

<sup>22</sup> GAA Berlin / [wertrelevante GF (wGF) bei offener Bauweise]: DG ausgebaut, kein Vollgeschoss, Anrechnung zu 75 % des darunter liegenden Vollgeschosses

## 6. Perspektive / Verwertbarkeit

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein als Einfamilienhaus genehmigtes Wohngebäude mit nachträglich abgetrennter Einliegerwohnung (Nutzung als Zweifamilienhaus, ohne Antrag auf Umnutzung) zzgl. Nebengebäude, welches nach Erweiterung und Umbau als Wohnung vermietet wird (ohne genehmigte Umnutzung).

Das 1954 errichtete und 1977 erweiterte Einfamilienhaus wurde tlw. modernisiert und weist bei solider massiver Bausubstanz, alterstypischer Kellerfeuchte und einzelnen Schäden einen für gebrauchte Immobilien (noch) normalen Bauzustand und 2 zweckmäßig ausgestaltete Wohnungen auf. Bezüglich der Bauausführung liegt ein Zustand mit sukzessive ausgeführten Umbau- und Modernisierungsarbeiten vor, welche tlw. in Eigenleistung erbracht wurden. Im Bereich der rückwärtigen Fassade sind Schäden vorhanden, welche den optischen Eindruck beeinträchtigen. Das 1977 errichtete Nebengebäude ist modernisiert und weist bei normalem Bauzustand im EG einen gut nutzbaren Raum mit zusätzlicher, über eine Raumspartreppe erreichbarer Ebene im Dachboden auf. Da die Raumspartreppe nicht als notwendige Treppe zulässig ist und sowohl Raumhöhe als auch Fensterfläche zu gering sind, ist die Ebene im Dachboden nur eingeschränkt nutzbar (nicht zum Aufenthalt nutzbar).

Aufgrund der bauordnungsrechtlichen Defizite und der bestehenden Vermietungssituation mit 3 Mietparteien liegen folgende Unsicherheiten bezüglich der Verwertung vor:

- Inwieweit die vorhandenen Mietverträge kündbar sind und ob eine zeitnahe Bezugsfreiheit zur hier markttypischen Eigennutzung durch Kündigung erwirkt werden kann, ist unklar und - bei Eigenbedarfskündigung - ggf. von persönlichen Umständen abhängig.
- Inwieweit das Nebengebäude in dieser Ausprägung (Höhe Dachaufbau) Bestand hat, ist ebenfalls unklar. Zur erforderlichen Eintragung einer Baulast wäre das Einverständnis des Nachbarn erforderlich. Falls diese nicht erwirkt werden kann, droht der Rückbau auf die Dimension des 1975 genehmigten Schuppens.
- Zudem kann die nicht genehmigte Wohnnutzung im Nebengebäude untersagt werden. Der Mieter kann in diesem Fall ggf. Schadensersatz fordern.

Entsprechend den Usancen des Grundstücksmarktes ist anzunehmen, dass ein potenzieller Kaufinteressent hier die Eigennutzung und die Auflösung der Mietverhältnisse anstrebt. Bei geringen Mieterträgen i.H.v. 7,00 €/m<sup>2</sup> - 7,60 €/m<sup>2</sup> netto/kalt ist die Fortführung nicht rentierlich.

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten wird daher bei der Wertermittlung

- die zukünftige Nutzung als Einfamilienhaus (alternativ Zweifamilienhaus bei nachträglicher Genehmigung),
- bei ergänzender Nutzung des Nebengebäudes als Nichtwohngebäude (ggf. Rückbau bzgl. Gebäudehöhe erforderlich),
- unter Berücksichtigung des Risikos, dass gekündigt werden muss, keine sofortige Bezugsfreiheit gegeben ist und die Klärung der bauordnungsrechtlichen Situation von Dachgeschosswohnung und Nebengebäude erforderlich ist,

unterstellt. Das Grundstück ist zum WST entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben unterausgenutzt und könnte theoretisch weiter bebaut werden (2. Baureihe). Zur separaten Vermarktung eines Baugrundstücks im Hinterland wäre jedoch der Abriss des modernisierten Nebengebäudes erforderlich. Aufgrund des guten Nutzwertes des Nebengebäudes ist davon auszugehen, dass die Klärung des Baurechts und der Erhalt angestrebt wird.

## 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.

Grundsätzlich ist zur Bewertung von Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern 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 Zweifamilienhauses mit Nebengebäude und eine Vermietung an 3 Mietparteien vor. Ausreichend vergleichbare, zeitnah realisierte Verkäufe 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 zukünftigen Eigennutzung preisbestimmend sein. Nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Grundstücksverkehrs 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 vergleichbaren Grundstücksgrößen (ggf. auch mit Teilbarkeit) und Gebäudevolumen, so dass sie für ausreichend zutreffend erachtet werden.

Renditegesichtspunkte, wie sie das **Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)** in den Vordergrund stellt, sind im vorliegenden Bewertungsfall nachrangig, keineswegs sind sie dominierend preisbestimmend. Zudem fehlen für die Anwendung des Ertragswertverfahrens hier wesentliche wertermittlungsrelevante Parameter („sonstige Umstände des Einzelfalls“), da der GAA Berlin die zur Kapitalisierung der Erträge erforderlichen Liegenschaftszinssätze nur für Mietwohnungen ab 4 Wohneinheiten ermittelt. Der Ertragswert wird nicht zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen.

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 Einliegerwohnung liegt für das Wohnhaus ein von durchschnittlichen Einfamilienhäusern abweichendes Verwertungspotential vor.

Bei einer ersten Recherche wurde zunächst gezielt nach Wohngebäuden der Baujahre 1949-1990 mit 2 Wohnungen in Altglienicke und den umliegenden Ortsteilen Adlershof, Grünau,

Johannisthal, Bohnsdorf, Müggelheim und Schmöckwitz gesucht. Die Vorabrecherche ergab kein Ergebnis.

Da es sich um ein Marktsegment mit geringem Marktgeschehen handelt, und in Berlin die Ein- und Zweifamilienhäuser in einem Marktsegment erfasst bzw. zur Datenauswertung undifferenziert analysiert werden, wurde die Recherche auf Ein- und Zweifamilienhäuser ausgedehnt.

### Suchparameter

Lage / Ortsteil (OT): (904) Johannisthal, (906) Altglienicke, (907) Adlershof, (908) Bohnsdorf, (913) Grünau, (914) Müggelheim, (915) Schmöckwitz  
 Gebäudestellung: freistehend / Einzelhaus  
 Anzahl Wohnungen: - -  
 Baujahr: 1949 bis 1990  
 Recherchezeitraum: 12.02.2024 bis 12.02.2026

Nr.	OT	Straße	Wohnlage	Datum	Baujahr	baulicher Zustand	KG	Dach	GF [m <sup>2</sup> ]	wGF [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	Hauptfläche [m <sup>2</sup> ]
1	908	Prieborner Strafle	einfach	26.02.24	1957	normal	√	Satteldach	74	125	217	731
2	915	Schappachstrafle	mittel	25.04.24	1968	normal		Satteldach	132	132	182	714
3	906	Markulfweg	mittel	25.06.24	1973	normal	√	Satteldach	95	166	284	485
4	906	Wegedornstr.	mittel	19.07.24	1952	normal		Satteldach	82	82	132	801
5	906	Taubnesselweg	mittel	20.01.25	1976	normal	√	Flachdach	120	120	239	675
6	908	Binswangersteig	einfach	29.01.25	1970	normal		Satteldach	42	42	42	974
7	906	Falkenbrunnstr.	mittel	30.01.25	1976	normal	√	Satteldach	90	90	211	898
8	914	Sobernheimer Str.	mittel	11.04.25	1952	normal	√	Satteldach	86	86	148	358

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

Nr		BRW W [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert BW [€]	Sachwert baul. Anlagen [€]	Sachwert SW [€]	Kaufpreis KP [€]	KP / SW	KP/BGF [€/m <sup>2</sup> ]
1	KG,EG,DG ausgebaut	430 W 0,3	314.330	207.726	535.531	320.000	0,598	1.475
2	Bungalow	450 W 0,3	321.300	159.132	480.432	437.500	0,911	2.404
3	KG,EG,DG ausgebaut	520 W 0,4	252.200	277.286	529.486	485.000	0,916	1.708
4	EG, DG, Anbauten	520 W 0,4	416.520	118.325	557.845	385.672	0,691	2.922
5	Bungalow, unterkellert	490 W 0,4	330.750	239.477	582.227	430.000	0,739	1.799
6	Wochenendhaus	410 W 0,3	399.340	--	--	--	--	--
7	EFH, Nebengebäude	490 W 0,4	440.020	163.681	630.701	445.000	0,706	2.109
8	Kleinsiedlungshaus	380 W 0,2	136.040	116.426	252.466	250.000	0,990	1.689

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

Lediglich zu 2 Kaufpreisen (KP Nrn. 2 und 5) liegt die Angabe vor, dass 1 Wohnung enthalten ist. Zu den anderen Kaufpreisen liegt keine Angabe zur Anzahl der Wohnungen vor.

Zu keinem der Kaufpreise liegt eine Angabe zur Verfügbarkeit vor, so dass hierzu keine Information entnommen werden kann.

### Nicht zum Vergleich geeigneter Kaufpreis

- KP Nr. 6: Wochenendhaus, kleiner Bungalow mit 42 m<sup>2</sup> BGF, abweichendes Marktsegment

### 7.3.3. Ergebnis der Kaufpreisrecherche

Am verbleibenden Datensatz ablesbar ist, dass

- es sich bei freistehenden Einfamilienhäusern in den Ortsteilen Altglienicke, Adlershof, Grünau, Johannisthal, Bohnsdorf, Müggelheim und Schmöckwitz um ein inhomogenes Marktsegment handelt
- die **Kaufpreise in einer Spanne von 250.000 € - 485.000 €, i.M. bei ca. 393.000 €** liegen
- überwiegend kleinere Grundstücke mit Flächengrößen von 358 m<sup>2</sup> - 898 m<sup>2</sup> gehandelt wurden
- ausschließlich kleinere Einfamilienhäuser veräußert wurden mit 132 m<sup>2</sup> - 284 m<sup>2</sup> BGF (Bewertungsobjekt mit 313 m<sup>2</sup> BGF des Wohnhauses)
- die zu DDR-Zeiten errichteten Gebäude tlw. in individueller Ausprägung erweitert wurden
- tlw. Kleinsiedlungshäuser oder erweiterte, ehemalige Wochenendhäuser gehandelt wurden (KP Nrn. 2, 4, 8)
- nicht alle veräußerten Einfamilienhäuser über einen Keller verfügen (KP Nrn. 2 und 4 nicht unterkellert)
- KP Nr. 4 unterhalb des rechnerischen Bodenwertes realisiert wurde, so dass ein Erwerb zum Zwecke der Liquidation nicht auszuschließen ist
- der Modernisierungszustand der veräußerten Häuser nicht eingeschätzt werden kann, zumal die Zustandskategorisierung des GAA Berlin auf reiner Außenbesichtigung basiert
- der Nutzwert der mit veräußerten Nebengebäude nicht eingeschätzt werden kann.

Zusammenfassend ist mit den recherchierten Kauffalldaten die Ableitung eines statistisch belastbaren Vergleichswertes nicht möglich. Die Kaufpreisspanne verweist aber auf das allgemeine Preisniveau von Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre 1949 -1990 in den o.g. Ortsteilen.

## 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 maßgebli-

chen 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 Ein-/Zweifamilienhaus

#### BGF-Ansatz

Bruttogrundfläche (BGF) KG, EG, DG ca. 313 m<sup>2</sup>

#### Normalherstellungskosten Ein-/Zweifamilienhaus

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 1.01	Einfamilienhaus, KG, EG, DG voll ausgebaut <sup>23</sup>	1.005 €/m <sup>2</sup>	100

<sup>23</sup> lt. Modell des GAA Berlin keine Korrektur wg. Zweifamilienhaus, bei Teilkellern NHK-Typ unterkellert

**Wertverhältnisse zum Stichtag des Sachwertfaktors**

Baupreisindex (BPI) <sup>24</sup> für Wohngebäude (Stand IV/2024, Basisjahr 2021 $\hat{=}$ 100)	130,8
Umbasierung auf Basisjahr 2010 (Ansatz Faktor 1,4124)	184,7

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer und Alterswertminderung**

Bei einem Baualter von > 58 Jahren und der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren liegt *bei normalem Bauzustand* die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) bei 40 Jahren (tabelliert).<sup>25</sup>

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

**Modellkonformer Bodenwert**

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 1049 W GFZ 0,4 zum Bezugsstichtag 01.01.2024	520 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	912 m <sup>2</sup>
modellkonformer Bodenwert	912 m <sup>2</sup> x 520 €/m <sup>2</sup> = 474.240 €

**Modellkonformer vorläufiger Sachwert**

<b>Wohnhaus (NHK 2010 Typ 1.01)</b>		<b>1.005 €/m<sup>2</sup></b>
Anpassung an den Stichtag Sachwertfaktor	x 184,7 / 100 =	1.856,24 €/m <sup>2</sup>
Regionalfaktor	x	1,0
Baukosten	rd.	1.856 €/m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche		313 m <sup>2</sup>
Baukosten Einfamilienhaus	(Bruttogrundfläche x Baukosten)	580.928 €
abzüglich Alterswertminderung	- 50,00 % =	- 290.464 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		290.464 €

**vorläufiger Sachwert**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	37,98 %	290.464 €
modellkonformer Bodenwert (BRW zum 01.01.2024)	62,02 %	474.240 €
vorläufiger Sachwert	100,00 %	764.704 €

<sup>24</sup> Statistisches Bundesamt / [Konjunkturindikatoren, Stand November 2024]

<sup>25</sup> Amtsblatt Berlin Nr. 29 vom 11.07.2025: Tabelle zu Restnutzungsdauer Seite 1854

### 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 m<sup>2</sup> bis 1.742 m<sup>2</sup>, 5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 212 m<sup>2</sup> – 993 m<sup>2</sup>, keine Überprüfung der Teilbarkeit von Grundstücken (*Bewertungsobjekt: 912 m<sup>2</sup>*)
- Bruttogrundflächen von 82 m<sup>2</sup> bis 1.007 m<sup>2</sup>, 5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 146 m<sup>2</sup> – 430 m<sup>2</sup> (*Bewertungsobjekt: 313 m<sup>2</sup>*)
- Lage bei Bodenrichtwerten von 290 €/m<sup>2</sup> bis 2.000 €/m<sup>2</sup>, 5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 410 €/m<sup>2</sup> – 1.200 €/m<sup>2</sup> (*Bewertungsobjekt: 520 €/m<sup>2</sup> zum Bezugsstichtag des Sachwertfaktors*)
- rechnerische Sachwerte von 173.757 € bis 2.181.508 €, 5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 289.845 € – 1.114.060 € (*Bewertungsobjekt: 764.704 €*)
- NHK 2010 bei 775 €/m<sup>2</sup> bis 1.420 €/m<sup>2</sup>, 5 % bzw. 95 %-Perzentile der Einzelwerte bei 825 €/m<sup>2</sup> – 1.215 €/m<sup>2</sup> (*Bewertungsobjekt: 1.005 €/m<sup>2</sup>*).

Bezüglich aller Einzelansätze liegt das Bewertungsobjekt im Rahmen der 5% bzw. 95%-Perzentilen.

<b>interpolierter Sachwertfaktor (bei vorl. Sachwert rd. 765.000 €, Tab. 6)</b>	<b>0,774</b>
Baujahresgruppe bis 1949-1970 (ursprüngliches Baujahr)	- 0,123
Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus)	+/- 0
Bauzustand (normal)	+/- 0
Gebäudekonstruktion (massiv)	+/- 0
Wohnlage (mittel)	+/- 0
<b>modellkonformer Sachwertfaktor</b>	<b>0,651</b>

### 7.4.4. Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts

modellkonformer vorläufiger Sachwert	764.704 €
Marktanpassung	x 0,651
vorläufiger marktangepasster Sachwert (zum Stichtag des Sachwertfaktors)	497.822 €

### 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 12.02.2026 (WST) erfolgte konjunkturelle Entwicklung ist zu berücksichtigen.

Entsprechend der vor dem WST zuletzt am 02.12.2025 veröffentlichten Umsatzzahlen des GAA Berlin wurden im 1. - 3. Quartal 2025

- rd. 13 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft als im gleichen Zeitraum des Vorjahres.
- Der Gesamtgeldumsatz stieg in diesem Zeitraum um 14 %.
- 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 auch gemäß der vorläufigen Marktanalyse 2025 des GAA Berlin nicht erkennbar, eine Anpassung erfolgt daher nicht.<sup>26</sup>

vorläufiger marktangepasster Sachwert (Bezugsstichtag 31.12.2024)	497.822 €
konjunkturelle Entwicklung	<i>kein Ansatz</i> - -
vorläufiger marktangepasster Sachwert zum WST	497.822 €

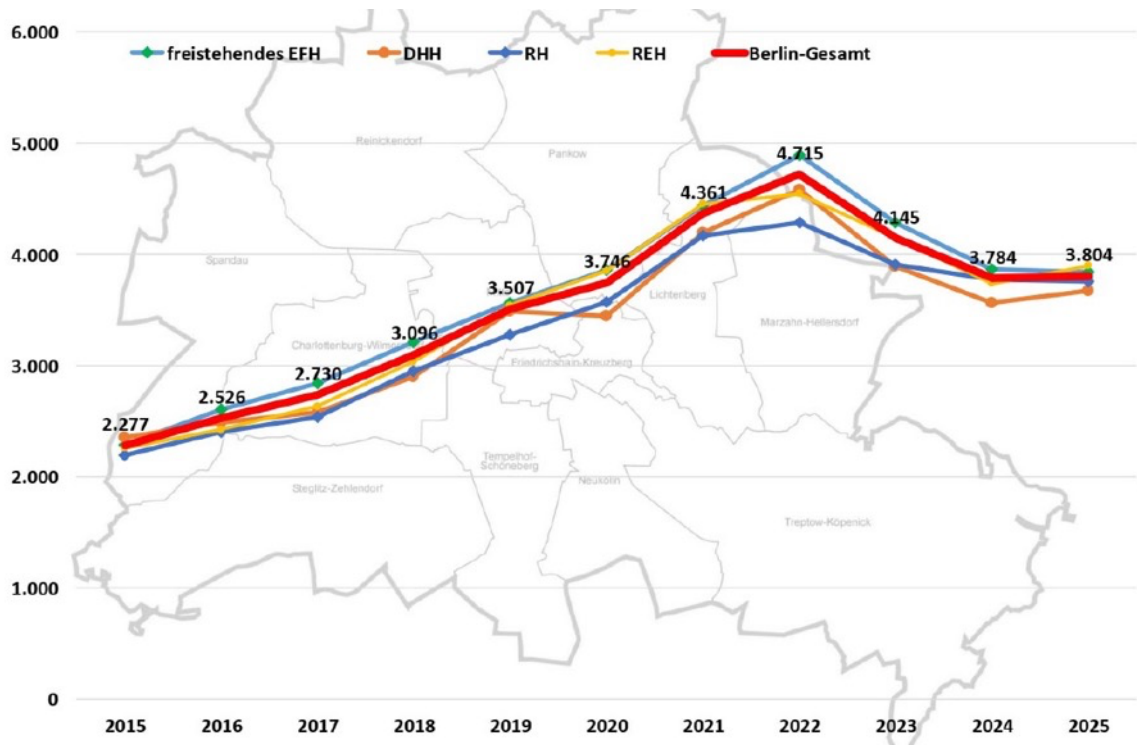


Abb. 1 Vorläufige Marktanalyse 2025 des GAA Berlin: Darstellung zur konjunkturellen Entwicklung der mittleren Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> wGF für Einfamilienhäuser (freistehende Einfamilienhäuser = hellblaue Linie)

#### 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.

<sup>26</sup> GAA Berlin, Dipl.-Ing. Thomas Sandner / [Vorläufige Marktanalyse 2025, Script zum Fachvortrag vom 10.03.2026]

#### **7.4.6.1. Abweichende Standardstufe Ein-/Zweifamilienhaus**

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.

#### **7.4.6.2. Schäden und Mängel Ein-/Zweifamilienhaus**

Bezüglich der Schäden und Mängel wird ausschließlich der Werteeinfluss von Schäden berücksichtigt, die deutlich über das übliche Maß im Rahmen vergleichbarer Verkäufe hinausgehen und auf mangelhafter Bauausführung oder unterlassener Instandhaltung sowie äußeren Einflüssen beruhen.

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. Dies umfasst auch die Instandsetzung der Putz- und Anstrichschäden an der Außenfassade.

Besonders zu berücksichtigende Schäden liegen aber im Bereich der Kelleraußenwände vor. Hier sind trotz teilweise erfolgter Sanierung deutliche Feuchteschäden erkennbar, die ein potenzieller Kaufinteressent im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei den Preisverhandlungen einbeziehen würde. Weiterhin besteht Unklarheit darüber, ob konstruktive Holzbauteile schadstoffbelastet sind. Es ist anzunehmen, dass ein potenzieller Erwerber zumindest das Erfordernis einer Holzschutzmitteluntersuchung kalkuliert.

In welchem Umfang Mängel und Schäden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu einer Wertminderung führen, ist stark abhängig vom Marktgeschehen (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV der sog. gewöhnliche Geschäftsverkehr).

Der Verhandlungsspielraum aufgrund der Feuchteschäden an den Kelleraußenwänden und der Untersuchung zur Schadstoffbelastung von Holzeinbauten wird hier mit einem pauschalen Abschlag i.H.v. - 20.000 € eingeschätzt.

#### **7.4.6.3. 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. Hier zu berücksichtigen ist das Nebengebäude. Es wurde 1977 errichtet und später erweitert, zum WST leitet sich ein technisches Standalter von 49 Jahren ab.

Das Nebengebäude weist - bei fehlender baurechtlicher Legitimierung - den Charakter eines Wochenendhauses auf. Es sind im Vergleich zu den definierten Einfamilienhaus-Standardstufen gem. ImmoWertV „Minderausstattungen“ festzustellen. Dies betrifft neben einer fehlenden eigenen Heizung den Hauszugang ohne Flur, die Stiege zum Schlafrum und das beengte Bad. Weiterhin ist bei der Ermittlung des Sachwertes des Gebäudes zu berücksichtigen, dass auch bei Behebung dieser Mängel eine Umnutzung für dauerhafte Wohnzwecke aus baugenehmigungsrechtlichen Gründen ggf. versagt wird, das hohe Dach rückgebaut werden muss und nur eine Nebennutzung (Lager, Werkstatt o.ä.) zugelassen wird.

In Würdigung dieser Abweichungen im Standard, der Art des Gebäudes und des modernisierten Zustands erfolgt

- nur die Berücksichtigung der EG-Fläche (DG ggf. nicht nachhaltig nutzbar)
- der Ansatz eines Kostenkennwertes für nicht unterkellerte Einfamilienhäuser (Typ 1.21, Standardstufe 3, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre), welcher mit einer Minderung von 20 % versehen wird.

$$\text{modifizierter Kostenkennwert} \quad 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} - (0,20 \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) = 804 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \\ \text{rd.} \quad 800 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

Der modifizierte Kostenkennwert von 800 €/m<sup>2</sup> BGF liegt im Bereich des für Einzelgaragen mit Standardstufe 5 benannten NHK-Wertes i.H.v. 780 €/m<sup>2</sup> BGF (NHK 2010, Tabelle 12) und ist ausreichend plausibel.

Der Ansatz der Restnutzungsdauer erfolgt analog zum Ein-/Zweifamilienhaus, da hier eine wirtschaftliche Einheit vorliegt. Bei einer hier aufgrund der Standardstufe 3 geschätzten Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und der Restnutzungsdauer (RND) von 40 Jahren unterliegt die Bausubstanz einer Abschreibung von 43 %.

<b>Kostenkennwert</b>	<b>800 €/m<sup>2</sup></b>
Anpassung an den WST <sup>27</sup>	x 1,906
Herstellungskosten zum 04.05.2024	1.525 €/m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	45 m <sup>2</sup>
Herstellungskosten bauliche Anlage	1.525 €/m <sup>2</sup> x 45 m <sup>2</sup> = 68.625 €
abzüglich Alterswertminderung	- 43,00 % = - 29.509 €
	Zwischensumme: 39.116 €

Herstellungswert Nebengebäude zum WST rd. 39.000 €

Die sonstigen Nebengebäude (Schuppen) und Außenanlagen bzw. Anpflanzungen werden als üblich und nicht wertrelevant angesehen.

#### 7.4.7. Ableitung des Sachwerts

vorläufiger marktangepasster Sachwert	497.822 €
besonders zu veranschlagende Bauteile	<i>Nebengebäude</i> + 39.000 €
bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	- - €
abweichende Standardstufe	- - €
Schäden und Mängel	- 20.000 €
<b>Sachwert</b>	<b>516.822 €</b>

<sup>27</sup> Statistisches Bundesamt / [Konjunkturindikatoren, Stand November 2025], veröffentlicht 09.01.2026, umbasiert auf 2010

## 7.5. 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.

Im Bewertungsfall standen vergleichbare und aktuelle Kaufpreise nicht in ausreichender Anzahl zur Ableitung eines Vergleichswertes zur Verfügung. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt hier aus dem Sachwert.

Der Sachwert berücksichtigt insbesondere durch separaten Ansatz des Bodenwertes den Wert einfluss der hier vorhandene überdurchschnittliche Grundstücksgröße (912 m<sup>2</sup>). Die besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 (3) ImmoWertV sind im abgeleiteten Sachwert ausreichend abgebildet.

Sachwert (= Ausgangswert)	516.822 €
---------------------------	-----------

### Plausibilisierung

Der GAA Berlin ermittelte vor dem WST zuletzt im Immobilienmarktbericht 2024/25 typische Wertspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Die Kaufpreise lagen 2024 (bezogen auf Gesamtberlin)

- bei Gebäuden mit Baujahr 1949 bis 1970 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 2.090 €/m<sup>2</sup> – 4.878 €/m<sup>2</sup> wGF, i.M. bei 3.401 €/m<sup>2</sup> wGF (Auswertung: 104 Kauffälle, Ø Grundstücksfläche 497 m<sup>2</sup> – 938 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 719 m<sup>2</sup>, Ø wGF 79 m<sup>2</sup> - 208 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 137 m<sup>2</sup>).

Der ermittelte Ausgangswert liegt bei 516.822 € / 240 m<sup>2</sup> wGF = 2.153 €/m<sup>2</sup> wGF im unteren Bereich der Spannen für Ein-/Zweifamilienhäuser mit Baujahren 1949 - 1979 und wird bei Würdigung der randstädtischen Lage im Ostteil Berlins und der lärmbelasteten Wohnlage als plausibel eingeschätzt.

Die zuletzt für Einfamilienhäuser der Baujahre 1949 - 1990 in vergleichbarer Lage realisierten Kaufpreise lagen in einer Spanne von 250.000 € - 485.000 €, wobei kleinere Grundstücke veräußert wurden (bis max. 898 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße). Ein mit 516.822 € leicht über dem obersten Spannenwert liegender Wert wird bei der vorhandenen Grundstücksgröße (912 m<sup>2</sup>) als plausibel eingeschätzt.

### Verwertungsrisiko

Aufgrund der bestehenden Mietverträge sowie der zu klärenden bauordnungsrechtlichen Defizite liegen besondere Risiken bezüglich der Verwertung der Immobilie vor (siehe auch 6 Seite 20). Ein- und Zweifamilienhäuser werden typischerweise bezugsfrei (oder sicher kündbar) erworben, da i.d.R. die zukünftige Eigennutzung der Zweck des Erwerbs ist.

Im Bewertungsfall ist davon auszugehen, dass die Beendigung der Mietverhältnisse (z.B. durch Eigenbedarfsklage oder Mietaufhebungsvertrag) mit einem finanziellem Aufwand (ggf. Abfindung, Rechtsstreitigkeiten) sowie einer Wartezeit bis zur Bezugsfreiheit verbunden ist. Zudem ist die Heilung der bauordnungsrechtlichen Defizite erforderlich, was einen weiteres, besonderes Erwerbsrisiko darstellt.

Zur Berücksichtigung der hier vorhandenen, besonderen Erwerbsrisiken erfolgt ein pauschaler Abschlag i.H.v. - 10 %.

<b>Verkehrswert</b>	516.822 € - (0,1 x 516.822 €) =	465.140 €
	<b>rd.</b>	<b>465.000 €</b>

## 8. Ergebnis

Den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks Lieselstr. 39 in 12524 Berlin-Altglienicke schätze ich zum Wertermittlungsstichtag 12.02.2026 auf:

**465.000 €**

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

Berlin, den 14.03.2026

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

## 9. Ergänzende Angaben

Zu folgenden Berichten verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten:

- a) Verkehrs- und Geschäftslage: siehe 4.1
- b) Baulicher Zustand: siehe 5.7.6
- 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. Darüberhinausgehende Nachforschungen wurden nicht durchgeführt.
- d) Augenscheinlich besteht kein Verdacht auf Hausschwamm, im möblierten Bereich der Wohnungen 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) 3 Mietverhältnisse sind bekannt, zum Namen der Mieter siehe 10.8 Lose Anlage: Personenangaben.
- 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.