



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

Dipl.-Ing. (TH)
Clarissa Gostomzyk

Reiherbeize 47
14169 Berlin

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

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

GUTACHTEN

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

- 131,69/10.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück Müggelseedamm 288, 290, 292, 296, 298 in 12587 Berlin-Friedrichshagen (Gemarkung Köpenick, Flur 152, Flurstück 124),
- verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. IV/2 nebst Keller K2 und Terrasse IV/2



Auftraggeber:

Geschäftszeichen:

Amtsgericht Köpenick

70 K 62/25

Der Verkehrswert wurde zum

Wertermittlungstichtag 25.02.2026 ermittelt mit **rd. 500.000 €**.

Gutachtenumfang: 56 Seiten inkl. Anlagen

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

Ablage Sachverständigenbüro: digital

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsobjekt: 12587 Berlin-Friedrichshagen, Müggelseedamm 288, 290, 292, 296, 298, Eigentumswohnung Nr. IV/2 nebst Keller K2 und Terrasse IV/2

Wertermittlungsstichtag (WST): 25.02.2026

Qualitätsstichtag (QST): 25.02.2026

Besichtigungstermin: 25.02.2026

Grund und Boden

Grundstücksgröße: 11.133 m² Bauland

Bodenrichtwert: 800 €/m² W GFZ 0,8 (zum Stichtag 01.01.2026), Zone 1253

Zustand und Entwicklung

nach § 3 ImmoWertV: baureifes Land

Erschließungszustand: ortsüblich erschlossen, beitragsfrei

Planungsrecht: § 34 BauGB (Umgebungsbebauung)

Art der wertrelevanten Nutzung: Wohnbauland

Miteigentumsanteile (MEA): 131,69/10.000stel

Eckdaten zur Bebauung

Nutzung / Baujahr: Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen (Baujahr ggf. 1920, Umbau/Modernisierung 2019), gelegen in der Wohnanlage „Müggelsee Residenzen“ mit 7 Gebäuden/Bauabschnitten, Wohnung liegt in Bauabschnitt IV

Gebäudetyp: tlw. unterkellertes, bis zu 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit großem Penthouse als DG (Massivbau)

Modernisierungszustand: 2019 umfassend modernisiert

Bauzustand Gemeinschaftseigentum:

nicht alle Bauabschnitte der Gesamt-Wohnanlage fertiggestellt, tlw. mangelhafte Ausführung der Kernsanierungen, Bauschäden vorhanden, Außenanlagen nicht fertiggestellt; Bauabschnitt IV derzeit erneut in Sanierung (Fassade, Flachdach)

Wohnung Nr. IV/2: 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Wannenbad im EG

Nutzfläche Wohnung Nr. IV/2: ca. 97 m² Wohnfläche, zzgl. Kellerraum mit 10 - 11 m²

Verfügbarkeit: vermietet

Verkehrswert

Vergleichswert: 503.275 €

Ertragswert: 500.045 €

Verkehrswert: 500.000 €

Rechte/Belastungen:

keine wertrelevanten

Sonstiges:

Anpassung der Teilungserklärung erforderlich (frühere Planungen wurden geändert);

Projektentwickler und ehemalige Hausverwaltung insolvent; Sonderumlagen sind bereits mehrfach erhoben worden

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
2. Auftrag	5
2.1. Auftrag / Zweck der Wertermittlung	5
2.2. Ortstermin	6
2.3. Unterlagen und Erkundigungen	6
2.4. Grundlagen der Gutachtenerstellung	7
2.5. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	7
3. Grundstücksmerkmale I - Rechtliche Gegebenheiten	8
3.1. Grundbuch	8
3.2. Teilungserklärung (TE)	9
3.3. Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten	12
3.4. Baulasten	13
3.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / sonstige Mitbenutzungsrechte	13
3.6. Erschließungsbeitrag	13
3.7. Denkmalschutz	13
3.8. Naturschutz / Wasserschutzzone	13
3.9. Privatrechtliche Regelungen Wohneigentum Nr. IV/2	14
4. Grundstücksmerkmale II - Lage	14
4.1. Großräumliche Lage	14
4.2. Wirtschaftliche Lage / Immobilienwirtschaft	15
4.3. Demografie und Kennzahlen	16
4.4. Grundstückslage / Wohnungslage	16
5. Grundstücksmerkmale III - Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks	17
5.1. Äußere und innere Erschließung	17
5.2. Technische Erschließung / Leitungen	17
5.3. Größe / Form / Ausrichtung	17
5.4. Gelände- und Bodeneigenschaften	17
5.5. Altlasten	17
5.6. Lärmimmissionen	18
5.7. Bebauung	18
5.7.1. Vorbemerkung	18
5.7.2. Baujahr, Art und Nutzung der Bebauung	19
5.7.3. Beschreibung des Gebäudes Bauabschnitt IV (Gemeinschaftseigentum)	20
5.7.4. Modernisierungen und Instandhaltungen	21
5.7.5. Bauzustand Gemeinschaftseigentum (Bauabschnitt IV)	21
5.7.6. Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. IV/2	23
5.8. Wohn- und Nutzflächen (NFL) des Wohneigentums Nr. IV/2	24
5.9. Wirtschaftliche Daten	25
5.9.1. Markttüblich erzielbare Miete	25
5.9.2. Umlagefähige Betriebskosten / Hausgeld	25
6. Perspektive / Verwertbarkeit	26

7.	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes).....	27
7.1.	Grundlagen zur Wertermittlung.....	27
7.2.	Auswahl der Wertermittlungsverfahren.....	27
7.3.	Ermittlung des Vergleichswertes.....	28
7.3.1.	Allgemeines zum direkten Vergleichswertverfahren.....	28
7.3.2.	Grundstücksparameter Bewertungsobjekt	29
7.3.3.	Kaufpreisrecherche 1 / Überprüfung der Eignung der Daten	29
7.3.4.	Kaufpreisrecherche 2	30
7.3.5.	Besonderheiten der zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise	31
7.3.6.	Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes	32
7.3.6.1.	Qualitative Anpassung der Kaufpreise (KP).....	32
7.3.6.2.	Konjunkturelle Entwicklung der Kaufpreise.....	35
7.3.6.3.	Ableitung der Vergleichspreise	36
7.3.6.4.	Vorläufiger Vergleichswert	37
7.3.7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
7.3.8.	Vergleichswert	38
7.4.	Ertragswertverfahren (Wohnung zzgl. Stellplatz).....	39
7.4.1.	Allgemeines zum Ertragswertverfahren nach § 29 ImmoWertV	39
7.4.2.	Jahresrohertrag (JRohE)	39
7.4.3.	Bewirtschaftungskosten.....	39
7.4.4.	Bodenwert	40
7.4.5.	Restnutzungsdauer	40
7.4.6.	Liegenschaftszinssatz und Barwertfaktor	41
7.4.7.	Vorläufiger Ertragswert.....	42
7.4.8.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
7.4.9.	Ertragswert Wohnung	42
7.5.	Verkehrswert und Wertrelationen	43
7.6.	Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	43
8.	Ergebnis.....	44
9.	Ergänzende Angaben	44
10.	Anlagen.....	45
10.1.	Übersichtskarte	45
10.2.	Flurkarte.....	46
10.3.	Lageplan zum Antrag auf Abgeschlossenheit Bauabschnitt 4.....	46
10.4.	Lageplan zu Teilungserklärung.....	47
10.5.	Grundriss WE Nr. IV/02 gemäß aktuellem Aufteilungsplan vom 09.03.2020	48
10.6.	Vermessungsriss WE Nr. IV/2 (erstellt 03/2025)	49
10.7.	Grundrisse Bauabschnitt IV	50
10.8.	Fotodokumentation Ortstermin - Außenansichten	51
10.9.	Lose Anlage 1 - Fotodokumentation Innenansichten.....	53
10.10.	Lose Anlage 2 - Personenangaben	56

2. Auftrag

2.1. Auftrag / Zweck der Wertermittlung

Auf der Grundlage der Beauftragung vom 23.01.2026 durch das Amtsgericht Köpenick, Mandrelaplatz 6 in 12555 Berlin (nachfolgend Auftraggeber) wird ein Verkehrswertgutachten¹ über die Eigentumswohnung IV/2, gelegen 12587 Berlin-Friedrichshagen, Müggelseedamm 288, 290, 292, 296, 298, erstattet. Das Gutachten dient der Wertfeststellung im Rahmen der Zwangsversteigerung.

Vorbemerkung

Das Bewertungsobjekt liegt in der Eigentumswohnanlage „Müggelsee-Residenzen“, bestehend aus 7 Gebäuden, welche seit ca. 2010 (= Datum der Teilungserklärung) in den Bauabschnitten BA I-VI und BA VIII durch den Umbau bestehender Gebäude entwickelt wurde (5 Wohngebäude, 1 Bürogebäude, 1 Parkhaus). Die Wohneinheiten wurden – soweit bekannt – überwiegend zwischenzeitlich verkauft und befinden sich in den fertiggestellten Bereichen in Nutzung.

1 Gebäude (Mehrfamilienhaus Bauabschnitt VI) wurde nicht fertiggestellt und ist nur im Bereich von 1 Wohnung bewohnt, sonst leerstehend. Der Bauträger befindet sich seit mehreren Jahren in Insolvenz. Für 2 Gebäude der Wohnanlage (Bauabschnitt VI und vom Bauträger zu Büro Zwecken genutztes Gebäude Bauabschnitt VIII) sind inzwischen Insolvenzverwalter tätig.

Gemäß Teilungserklärung gibt es keine geteilten WEG-Gemeinschaften für die einzelnen Bauabschnitte. Entsprechend der Informationen von Insolvenzverwaltern und WEG-Verwaltung gibt es Unklarheiten bezüglich

- nicht vollzogener Nachträge zur Teilungserklärung
- tlw. nicht zutreffender Aufteilungspläne
- Abweichungen von den in den Teilungserklärungen lt. Grundakte benannten Flächen
- der derzeitigen Nutzung des Teileigentums Bauabschnitt VIII (= Bürogebäude/Concierge), beim Ortstermin schien Leerstand vorhanden.

Im Rahmen dieses Auftrags erfolgt die Bewertung einer Wohnung innerhalb der Wohnanlage, gelegen im überwiegend fertiggestellten und bewohnten Bauabschnitt IV. Dieses Gebäude

- wurde nach Umplanung mit neuer Baugenehmigung Nr. 2019/1604 vom 02.03.2020 umgebaut und modernisiert
- befand sich beim Ortstermin aufgrund von Schäden und Mängeln aus der Modernisierung in Renovierung.

Eine umfängliche Einschätzung des Risikos für die Miteigentümer in Bezug auf zukünftig zu leistende Sonderumlagen wegen Kosten der erforderlichen Änderung der Teilungserklärung, Fertigungskosten, Mithaftung z.B. bei Wohngeldausfällen und Kosten der Rechtsvertretung in der Wohnanlage ist nicht Bestandteil des Auftrags an die Sachverständige.

Diese Fragen würden den Umfang dieser Wertermittlung deutlich übersteigen und liegen, da es sich einerseits um rechtliche Fragen, andererseits um Fragen für Bauschadensgutachter handelt, außerhalb des Kompetenzbereiches der Sachverständigen sowie außerhalb des Bestellungsgebietes der Sachverständigen und können daher in diesem Gutachten nicht abgebildet werden.

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

2.2. Ortstermin

Es erfolgten am 25.02.2026 (inkl. Erstellung der Fotodokumentation)

- eine Außenbesichtigung der Wohnanlage
- eine Innenbesichtigung der vermieteten Wohnung WE Nr. IV/2
- eine tlw. Besichtigung des Kellers.

Anwesend waren: 1 Mieter-/in (Name siehe 10.10 Lose Anlage: Personenangaben)
Dipl.-Ing. Clarissa Gostomzyk, Sachverständige

2.3. Unterlagen und Erkundigungen

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen übergeben:

- Grundbuchauszug (Abdruck vom 23.01.2026)

Folgende Unterkünfte und Auskünfte lagen bereits aus Vorbegutachtungen vor:

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Treptow-Köpenick
- Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpenick, Fachbereich Umweltschutz
- Teilungserklärung UR F 50/2010 Notar Wolfgang Franke, Berlin
- Grundrisse zur Abgeschlossenheit Bauabschnitt IV (veraltet).

Durch persönliche Einsichtnahme in die Bauakte am 28.04.2026 wurden folgende Unterlagen ermittelt:

- aktuelle Baugenehmigung Nr. 2019/1604 vom 02.03.2020 mit Nutzungsberechnungen, Flächenberechnungen, Plänen
- Abgeschlossenheitsbescheinigung 2015/2757 vom 13.01.2016 mit Aufteilungsplänen, Ergänzungsbescheinigung 2020/461 vom 09.04.2020 mit aktuellen Aufteilungsplänen.

Von der WEG-Verwaltung wurden folgende Unterlagen übermittelt:

- Unterteilungserklärung UR-Nr. L 197/2016
- UR-Nr. L 507/2016
- UR-Nr. L 1036/2016
- Vermessungsriß zur WE IV/2 mit Wohn-/Nutzflächenberechnung (Verfasser: Kniekamp Architekten)
- Energieausweis Bauteil IV
- Jahresabrechnung 2024
- Protokolle zu den (außerordentlich erfolgten) Eigentümerversammlungen am 24.03.2025, 08.07.2025, 06.11.2025, 18.03.2026
- Mietvertrag vom 28.04.2025

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

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

2.4. Grundlagen der Gutachtenerstellung

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

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

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

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

2.5. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

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

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

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

Wertermittlungstichtag (WST): 25.02.2026

Qualitätsstichtag (QST): 25.02.2026

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

3. Grundstücksmerkmale I - Rechtliche Gegebenheiten

3.1. Grundbuch

Im Wohnungsgrundbuch von Köpenick, geführt beim Amtsgericht Köpenick, Blatt Nr. 38922N ist das Grundstück im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nr. 1 eingetragen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Flurstückgröße
Köpenick	152	124	Gebäude- und Freifläche Müggelseedamm 288, 290, 292, 296, 298	11.133 m ²

131,69/10.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. IV/2 nebst Keller K2 und Terrasse IV/2.

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

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 23.04.2010 und 27.03.2015 (UR-Nr. F 50/2010, L 288/2015 Notar Wolfgang Franke in Berlin), und vom 25.02.2016, 12.05.2016 und 21.09.2016 (UR-Nrn. L 197/2016, L 507/2016, L 1036/2016 Notar Dr. Markus Lieck in Berlin); eingetragen 24.02.2017.

Abteilung I (Eigentümer):

Namen siehe 10.10 Lose Anlage: Personenangaben

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen (betreffend Grundstück Nr. 1): Verpflichtung des Eigentümers,

- a) den Fiskus gegen alle aus dem Verkaufe herzuleitenden Ansprüche Dritter, insbesondere der Fischerei und Rohrungsberechtigten zu vertreten,
- b) auf Erfordern der Wasserbauverwaltung längs der Linien d, c, und h, g seines Ufers nach der Anweisung des zuständigen Wasserbaubeamten einen mindestens einen Meter breiten Leinpfad³ auf seine Kosten anzulegen und zu unterhalten,
- c) das Ufer der Linie d, c, und h, g, und falls die Nachbarn nicht gleichfalls in der Verlängerung derselben eine Befestigung anlegen, auch in den Linie a, d und g, f nach freier Wahl durch eine Futtermauer, durch ein Bollwerk oder vermittels einer mit Pflaster versehenen unter 45 Grad geneigten Böschung derartig zu befestigen, dass der Ausfüllungsboden nicht ausgespült werden kann und diese Uferbefestigung stets in einem guten Zustand zu erhalten,
- d) sämtlichen von der Wasserbauverwaltung außerdem noch im öffentlichen Interesse bezüglich der Befestigung des Ufers zu erlassenden Anordnungen innerhalb der festgesetzten Frist und ohne Anspruch auf Entschädigung Genüge zu leisten.

Eingetragen aufgrund des Vertrages vom 09.10./06.12.1875 am 10.12.1875. Infolge weiterer Begründung von Wohnungseigentum von Blatt 33496N nach Blätter 38921N bis 38941N mit übertragen am 24.02.2017.

³ Lt. Wikipedia: Weg entlang eines Flusses, auf dem früher Zugtiere oder Menschen Schiffe flussaufwärts gezogen haben.

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen (betreffend Grundstück Nr. 1, hier frühere Parzelle Ktbl. 1 Nr. 1416/952 Gemarkung Friedrichshagen): Verpflichtung des Eigentümers,

- a) den Fiskus gegen alle aus dem Verkaufe herzuleitenden Ansprüche Dritter, insbesondere der Fischerei und Rohrungsberechtigten zu vertreten,
- b) auf Erfordern der Wasserbauverwaltung längs der Linien d, c nach der Anweisung des zuständigen Wasserbaubeamten einen mindestens einen Meter breiten Leinpfad auf seine Kosten anzulegen und zu unterhalten,
- c) das Ufer der Linie d, c nach freier Wahl durch eine Futtermauer, durch ein Bollwerk oder vermittels einer mit Pflaster versehenen unter 45 Grad geneigten Böschung derartig zu befestigen, dass der Ausfüllungsboden nicht ausgespült werden kann und diese Uferbefestigung ist in einem guten Zustand zu erhalten,
- d) sämtlichen von der Wasserbauverwaltung außerdem noch im öffentlichen Interesse bezüglich der Befestigung des Ufers zu erlassenden Anordnungen innerhalb der festgesetzten Frist und ohne Anspruch auf Entschädigung Genüge zu leisten.

Eingetragen aufgrund des Vertrages vom 09.10./06.12.1875, zuerst auf Bl. 608 Friedrichshagen eingetragen am 10.12.1875 und umgeschrieben am 17.05.1923. Infolge weiterer Begründung von Wohnungseigentum von Blatt 33496N nach Blätter 38921N bis 38941N mit übertragen am 24.02.2017.

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen (betreffend Grundstück Nr. 1): Über das Vermögen der Müggelsee Residenzen Seedomizil I GmbH & Co. 2. Immobilienbeteiligungs KG, Berlin (jetzt Primavera-Immobilien UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG ist das Insolvenzverfahren (§ 32 InsO) eröffnet (AG Charlottenburg, 36p IN 5804/23/36p IN 5804/23). Eingetragen am 08.07.2024.

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen (betreffend Grundstück Nr. 1): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Köpenick, 70 K 62/25). Eingetragen am 11.12.2025.

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

3.2. Teilungserklärung (TE)

Vorbemerkung

Die Teilungserklärung TE F 50/2010 samt Unterteilungserklärung zu Haus IV (UR-Nr. L 197/2016) und Änderung/Ergänzung aus 2016 ist fehlerhaft. Die der TE F 50/2010 zugrundeliegende Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.10.2009 ist u.a. bezogen auf die Anzahl der errichteten Wohnungen zum WST nicht zutreffend. Die Bauabschnitte IV und VI entsprechen nach mehrfacher Umplanung und Errichtung auf der Grundlage neuer Baugenehmigungen aus dem Jahr 2020 nicht mehr den Plänen zur Abgeschlossenheit vom 06.10.2009. Es wurde tlw. deutlich größer gebaut.

Die Pläne zur Abgeschlossenheit für den bewertungsrelevanten Bauabschnitt IV wurden zwischenzeitlich mehrfach geändert und somit an die genehmigte Bebauung angepasst, ohne dass jedoch die Teilungserklärung angepasst wurde.

Am 04.07.2023 wurde von der Eigentümergemeinschaft beschlossen, ein „Aufmaß mit Berechnung und Grundrisszeichnungen aller Flächen“ auf der Grundlage eines vorliegenden Angebotes

erstellen zu lassen. Zum WST wurde für die bewertungsrelevante Wohnung ein „Vermessungsriss“ als Grundriss übergeben, erstellt am 26.03.2025. Inwieweit die Vermessung der gesamten Wohnanlage vollständig vorliegt, ist allerdings nicht bekannt.

Es ist aber zum WST mit einer anstehenden Änderung der Teilungserklärung zu rechnen. Informationen, inwieweit die bewertungsrelevante Wohneinheit von Flächenänderungen (z.B. beim Miteigentumsanteil) betroffen sein wird, liegen nicht vor.

Nachfolgend wird – in Ermangelung einer aktuellen Teilungserklärung – tlw. auf die vorliegende TE F 50/2010 samt Änderungen Bezug genommen. Die Darstellung in den zur Teilungserklärung TE F 50/2010 vorliegenden Plänen zur Abgeschlossenheit (Stand 29.09.2009) entsprechen aber nicht dem tatsächlich gebauten Zustand. Bezüglich der Pläne zur Abgeschlossenheit wird auf den Stand der Ergänzungsbescheinigung 2020/461 vom 09.04.2020 abgestellt.

Teilungserklärung F 50/2010

Gemäß der am 23.04.2010 verhandelten TE F 50/2010

- wurden 6 Mehrfamilienhäuser mit 43 Wohnungen (*Anmerkung SV: Anzahl WE nicht aktuell*)
- 2 Teileigentumseinheiten (davon 1 Verwaltungsgebäude)
- 30 Pkw-Stellplätze (jeweils Teileigentum) sowie
- 8 Parkplätze als Sondernutzungsrecht errichtet.

Auf der Wasserfläche vor dem Grundstück sollte zudem eine Hafenanlage errichtet werden, auf Grundlage eines noch abzuschließenden Pachtvertrages.

Für die mit Nr. IV/2 bezeichnete Wohnung sind in der Teilungserklärung F 50/2010 vermerkt

- ein Miteigentumsanteil von 165,22/10.000stel am Grundstück (*Anmerkung Sachverständige: nicht mehr aktuell*)
- eine Lage im Erdgeschoss links mitte von Bauabschnitt IV („Residenz“),
- 2 Zimmer und Balkon mit einer Größe von 114,3 m² (*Anmerkung Sachverständige: nicht zutreffend*)
- Kellerraum IV/2.

Entsprechend

- § 4 TE ist integraler Bestandteil des Wohnkonzeptes die vollständige Betreuung der Anlage und der Wohnungseigentümer durch die KAB Vermögens- und Beteiligungs GmbH oder ein von diesen beauftragtes Servicezentrum. Zu den Dienstleitungen der KAB Vermögens- und Beteiligung GmbH gehören insbesondere die Beschaffung, Organisation und Überwachung aller Maßnahmen, welche die Anlage in einem „sicheren und einwandfrei gepflegten Zustand auf hohem Niveau erhalten“, die Besetzung des „Conciergehauses“ mit einem „Doorman“ zur Erfüllung ihrer Bedürfnisse (wie z.B. Adressvermittlung für Catering, Babysitting, Reinigungsservice, Chauffeurdienste, Besorgung von Waren des täglichen Bedarf usw.), die Einrichtung, der Betrieb und die Unterhaltung eines Wellnessbereiches im UG des Bauabschnittes IV zur Nutzung durch die Wohnungseigentümer und deren Besucher. Das Concierge-Konzept ist als Regelung bindend und kann nicht durch Beschluss, insbesondere nicht durch Mehrheitsbeschluss, geändert werden.
- § 5 (1.) TE gehören zum Sondereigentum Estrich, Fußbodenbelag, evtl. vorhandener Balkon-, Loggien- und Terrassenbelag, Deckenputz, nichttragende Zwischenwände, Wandputz und Wandverkleidungen, Innentüren, bei Balkonen/Loggien der durch die Balkonumfassung gebildete Raum, die Innenseiten der äußeren Umfassungen und der Bodenbelag, Fußbodenhei-

zung inkl. verlegter Heizschlingen, Wasch- und Badeeinrichtungen, Etagenheizungen, Rollläden, Zu- und Ableitungen der Versorgungs- und Entwässerungsanlagen von den Hauptsträngen aus, Insektengitter, Sprech- und Videostellen einer gemeinschaftlichen Videoanlage.

- § 5 (2.) TE gehören zum Gemeinschaftseigentum u.a. alle Fenster und die Rauchmeldeanlagen in den Gemeinschaftsanlagen. Weiterhin gemeinschaftliches Eigentum ist „die auf der Wasserfläche vor dem Grundstück zu errichtende Steganlage“ (Nutzung wird in ergänzender Benutzungsordnung geregelt).
- § 6 TE dürfen die Wohnungen zu Wohnzwecken und nicht störenden gewerblichen und freiberuflichen Zwecke genutzt werden (Publikumsverkehr ist auszuschließen), Kurzzeitvermietung/Ferienvermietung ist unzulässig.
- § 8 TE obliegt die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im Bereich des Sondereigentums ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Sondereigentümer.
- § 9 TE obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes, des Grundstücks und sonstiger Anlagen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- § 9 TE gelten als ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung auch solche Maßnahmen, die als Erweiterung oder Veränderung des bestehenden Zustandes angesehen werden können, jedoch aus objektiver Sicht eine vernünftige Anpassung an den Fortschritt der Technik und des Wohnstandards darstellen und der Werthaltung des gemeinschaftlichen Besitzes dienen (sog. modernisierende Instandhaltung).
- § 11 TE haften bei Wohnungsinhaberwechsel neue Wohnungseigentümer für Leistungsrückstände ihrer Rechtsvorgänger, auch dann, wenn sie das Wohnungseigentum nicht von ihnen, sondern anderweitig erworben haben.
- § 12 TE werden die Betriebskosten (Hausreinigung, Gartenpflege, Wasser, allgemeiner Strom, Kaminkehrer, Versicherungsbeiträge, Müllabfuhr usw.) sowie Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums im Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen auf die Wohnungseigentümer umgelegt (KFZ- Stellplätze und das Concierge-Haus sind mit 23 % ihrer Nutzfläche zu berücksichtigen).
- § 12 TE sind Terrassen- und Dachterrassenflächen, die im Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht eines Wohnungseigentümers stehen, von ihm auf eigene Kosten instand zu halten und ggf. instand zu setzen. (gilt für gesamte Oberfläche, etwaige Zwischenlagen und die Abdichtungslage zur Abdichtung darunter liegender Gebäudeteile gegen eindringendes Wasser einschließlich der Anbindung der Abdichtung an die Entwässerung).
- § 15 bestimmt sich das Stimmrecht der Eigentümer nach ihren Miteigentumsanteilen.

Anmerkung: Das Concierge-Konzept als Dienstleistung wurde am WST nicht angeboten.

Die „Hafenanlage“ bzw. ein Bootssteg war nicht genehmigungsfähig und wurde nicht erstellt.

Zum bewertungsrelevanten Haus IV mit den Sondereigentumen IV 1 bis IV 13 sowie Teileigentum IV 14 liegt eine (Unter)Teilungserklärung L 197/2016 samt der Ergänzungen L 507/2016 und L 1036/2016 vor:

Teilungserklärung L 197/2016

Gemäß der am 25.02.2016 verhandelten TE L 197/2016 beabsichtigt der Eigentümer die Unterteilung der Eigentumseinheit in 21 selbstständige Wohneigentumseinheiten. Die Unterteilung ergibt sich aus den Plänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick von Berlin vom 13.01.2016 (Nr. 2015/2757).

Für die mit Nr. IV/2 bezeichnete Wohnung ist in der Unterteilungserklärung L 197/2016 vermerkt

- ein Miteigentumsanteil von 131,69/10.000stel am Grundstück (*Anmerkung Sachverständige: entspricht dem MEA laut aktuellem Grundbuchauszug*)
- Zum Sondereigentum der Erdgeschosswohnung Nr. IV/2 gehört das Sondereigentum an derjenigen Terrassenfläche, die im Aufteilungsplan Erdgeschoss mit gleicher Nummerierung bezeichnet ist.
- Zum Sondereigentum der Erdgeschosswohnung Nr. IV/2 gehört der Kellerraum IV/K2.

Die in den anderen Ergänzungen der Teilungserklärung (UR-Nrn. L 507/2016 und L 1036/2016) getroffenen Regelungen betreffen hier nicht relevante Sondernutzungsrechte an Haus IV.

Aktuelle Aufteilungspläne zur Ergänzungsbescheinigung 2020/461 vom 09.04.2020

Aufteilungspläne, welche den Plänen zur aktuellen Baugenehmigung Nr. 2019/1604 vom 02.03.2020 für Bauabschnitt IV entsprechen, waren der Ergänzungsbescheinigung 2020/461 (= Ergänzung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung 2015/2757 vom 13.01.2016) zu entnehmen. Der hier dargestellte Grundriss für die WE Nr. IV/02 entspricht annähernd dem gebauten Zustand (siehe 10.5 Seite 48).

3.3. Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten

Vorbereitende Bauleitplanung

Gemäß Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (Amtsblatt Berlin S. 441) und lt. aktueller Arbeitskarte⁴ befindet sich das Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche W4 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4 und landschaftlicher Prägung sowie Grünfläche entlang des Ufers dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan stellt die vorbereitende Bauleitplanung dar. Er benennt die allgemeinen Planungsziele der Gemeinde, entwickelt jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplanes. Es besteht auch kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. 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 Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das entscheidungsrelevante Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Es finden sich 2- bis 4-geschossige Baukörper in offener und halboffener Bauweise. Die Bebauung des bewertungsgegenständlichen Grundstücks (2- bis 4-gesch. Wohnkomplex) entspricht der Bauweise in der Umgebung. Die tatsächliche und die zulässige Nutzungsart stimmen überein. Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Angaben im Geoportal Berlin (FISBroker) nicht in einem Sanierungsgebiet,⁵ nicht in einem Entwicklungsbereich⁶ und nicht in einem Erhaltungsverordnungsgebiet.⁷

⁴ Geoportal Berlin / [Flächennutzungsplan, aktuelle Arbeitskarte], Einsichtnahme am 23.03.2026

⁵ Geoportal Berlin / [Karte zu Sanierungsgebieten], Einsichtnahme am 23.03.2026

⁶ Geoportal Berlin / [Karte zu Entwicklungsbereichen], Einsichtnahme am 23.03.2026

⁷ Geoportal Berlin / [Karte zu Erhaltungsverordnungsgebieten], Einsichtnahme am 23.03.2026

Bauordnungsrechtliche Belange

Bei Recherchen zu den Bauakten zu Bauabschnitt IV wurde festgestellt, dass diese tlw. noch nicht endgültig archiviert sind. Für die Bau- und Wohnungsaufsicht ist der Bauprozess somit ggf. noch nicht abgeschlossen. Zum 01.09.2020 wurde die Aufnahme der Nutzung von Haus IV ohne 3. Etage/Penthouse angezeigt. Die separat zu erbringende Anzeige der Nutzung der 3. Etage (Penthouse) inkl. der erforderlichen Erklärung eines Prüfenieurs für Brandschutz konnte der Bauakte nicht entnommen werden.

3.4. Baulasten

Entsprechend einer der Sachverständigen aus vorangegangener Bewertung vorliegenden Auskunft des Fachbereiches Bauaufsicht, Baulastenverzeichnis, des Bezirksamtes Treptow-Köpenick sind für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Baulasten eingetragen. Nachfolgend wird für diese Wertermittlung ein baulastenfreier Zustand angenommen.

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

Gemäß Abt. II des Grundbuchs sind keine Geh-, Fahr oder Leitungsrechte eingetragen. Es liegen auch keine Hinweise auf noch zu sichernde Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vor.

3.6. Erschließungsbeitrag

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

3.7. Denkmalschutz

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

3.8. Naturschutz / Wasserschutzzone

Das o.g. Grundstück selbst befindet sich nicht in einem FFH-,⁹ Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Vogelschutzgebiet und nicht in einem Überschwemmungsgebiet.¹⁰ Besondere Belange des Naturschutzes liegen nicht vor. Der direkt angrenzende Müggelsee stellt jedoch ein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht dar (Müggelspreewald-Müggelsee). Der Biotopwert des Müggelsees wird in diesem Bereich als „sehr hoch“ kategorisiert.¹¹

Das Grundstück liegt in der Schutzzone II (engere Schutzzone) des Wasserwerkes Friedrichshagen. Die sich hieraus ergebenden Einschränkungen sind der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen vom 31.08.1999 zu entnehmen.

In der engeren Schutzzone II besteht ein grundsätzliches Bauverbot (bewertungsrelevante Wohnanlage = Umbau bestehender Gebäude). Es erfolgt die Annahme, dass durch die Nutzung der hier zu bewertenden Wohnanlage etwaige wasserschutzrechtliche Auflagen erfüllt werden.

Das Errichten von Parkplätzen sowie das Errichten unterirdischer Versickerungsanlagen ist nicht gestattet, es bestehen besondere Auflagen bzgl. der Abwasseranlagen sowie bezüglich der zur

⁸ Geoportal Berlin / [Denkmalkarte], Einsichtnahme am 23.03.2026

⁹ FFH = Flora-Fauna-Habitat

¹⁰ Geoportal Berlin / [Schutzgebiete nach Naturschutzrecht], Einsichtnahme am 23.03.2026

¹¹ Geoportal Berlin / [Biotoptypen], Umweltatlas, Einsichtnahme am 23.03.2026

Bauausführung von Abwasseranlagen zugelassenen Fachfirmen.¹² Im Rahmen der Wertermittlung wird dies jedoch nicht separat berücksichtigt, da es sich hierbei nicht um ein individuelles Merkmal des Bewertungsobjektes handelt, sondern überwiegend allgemein für den Ortsteil Friedrichshagen zutreffend ist und den Gebrauch der Wohnung nicht beeinflusst.

3.9. Privatrechtliche Regelungen Wohneigentum Nr. IV/2

Die Wohnung wurde am 24.01.2025 durch den Insolvenzverwalter an 2 Personen vermietet, der Mietvertrag (MV) lag vor.

Mieter:	Namen siehe 10.10 Lose Anlage: Personenangaben
Mieträume:	Müggelseedamm 288-298, 12587 Berlin, Bauteil IV, WE 2
Größe lt. Vertrag:	97,16 m ²
Mietbeginn/-dauer:	01.02.2025 / <u>unbefristet</u>
Miete (netto/kalt):	1.900,00 € bzw. 19,56 €/m ² (ohne Betriebskosten BK)
Vorauszahlung BK:	300,00 € bzw. 3,09 €/m ²

Gemäß § 13 des Mietvertrages haften beide Mieter gesamtschuldnerisch für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis.

4. Grundstücksmerkmale II - Lage

4.1. Großräumliche Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt randstädtisch im Ortsteil Friedrichshagen des Bezirkes Treptow-Köpenick der Bundeshauptstadt Berlin. Vom östlichen Stadtzentrum aus gesehen beträgt die Entfernung ca. 17 – 18 km (Luftlinie bis Grundstück). Friedrichshagen wird gekennzeichnet durch Wohnbebauung (Mietwohnhäuser und Einfamilienhäuser) sowie gewerbliche Flächen. Weiterhin prägend für den Ortsteil Friedrichshagen ist die Lage am Berliner Stadforst und am Müggelsee. Die Verkehrserschließung ist für eine randstädtische Lage als normal zu bezeichnen, sowohl bezüglich des öffentlichen Nahverkehrs als auch hinsichtlich des Anschlusses an die Bundesautobahnen. Nahe am Grundstück hält die Straßenbahn.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Tram:	Altes Wasserwerk	ca. 50-100 m
S-Bahnhof:	Friedrichshagen	ca. 1,5 – 2,0 km
Regionalbahnhof:	Erkner	ca. 8,0-9,0 km

überörtlicher Verkehrsanschluss

A 113 Stadtautobahn:	AS Adlershof	ca. 11 km
A 10 Berliner Ring:	AS Erkner	ca. 12-13 km

Die zum Wohnen erforderliche Infrastruktur (Einkauf des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kita, Grundschule) ist in diesem Bereich in bis zu 1 km Entfernung vorhanden. Nächstes lokales Geschäftszentrum ist die Bölschestraße als lokale Einkaufsstraße in ca. 1 km Entfernung, hier finden sich auch gastronomische Einrichtungen.

¹² Geoportal Berlin / [Wasserschutzgebiete], Einsichtnahme am 23.03.2026

Zur Naherholung gibt es Sportstätten, Wassersportanlagen sowie den Berliner Stadtfurst und das Seebad Friedrichshagen in bis zu ca. 1 km Entfernung. Bei Lage des Bewertungsobjektes auf einem Ufergrundstück am Müggelsee liegt innerhalb Friedrichshagens eine privilegierte Lage vor.

Entsprechend der Wohnlagenklassifizierung¹³ des zum WST aktuellen Berliner Mietspiegels 2024 befindet sich das Bewertungsobjekt in einer guten Wohnlage. Der Status-Dynamik-Index Soziale Stadtentwicklung¹⁴ 2023 weist im Planungsraum 09501737 einen mittleren Status bei stabiler Dynamik aus.

Der GAA Berlin weist lt. Immobilienmarktbericht 2024/2025 bei der Einteilung der Stadtgebiete hier die Lage „Südost“ aus.¹⁵

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 wurde im Baugewerbe daher zuletzt eine leichte Belebung des Gesamtmarktes festgestellt.^{16, 17}

Bezüglich des Handels mit Immobilien verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt im 1.- 3. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutliche Umsatzsteigerungen (+ 13 % Kauffälle).

Die Umsatzzahlen (+ 13 %) wie auch der Geldumsatz (+ 13 %) stiegen dabei im hier relevanten Marktsegment der Eigentumswohnungen deutlich an, wobei die mittleren Kaufpreise um + 4 % anstiegen.¹⁸

¹³ Differenzierung erfolgt zwischen einfacher/mittlerer/guter/sehr guter Wohnlage:

Einfache Lage (in Stadtrandlagen): Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, oft schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), mit ungepflegtem Straßenbild (z.B. unbefestigte Straßen), ungünstigen Verkehrsverbindungen und wenigen Einkaufsmöglichkeiten sowie Gebiete mit erheblich verdichteter Bauweise.

Mittlere Lage (in Stadtrandlagen): Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung durch Industrie und Gewerbe.

Gute Lage (in Stadtrandlagen): Gebiete mit überwiegend offener Bauweise, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand und ruhiger Wohnsituation, mit normaler Verkehrsanbindung und normalen Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

Sehr gute Lage (in Stadtrandlagen): Hierbei handelt es sich um Gebiete in exklusiver Lage mit sehr gepflegtem Wohnumfeld, einem hohen Anteil privater und öffentlicher Frei- und Grünflächen, sehr guter baulicher Gebietsstruktur, einem sehr guten Image sowie einem daraus resultierenden höheren Preisniveau am Grundstücksmarkt. Im Ostteil Berlins wurden bislang noch keine sehr guten Wohnlagen ausgewiesen.

¹⁴ kontinuierliches Stadtbeobachtungssystem der sozialräumlichen Entwicklung als Frühwarnsystem der Ermittlung von gebietsbezogenen Handlungsbedarfen der sozialen Stadtentwicklung

¹⁵ Differenzierung der Stadtgebiete City, Nords, Ost, Südost, Südwest und West

¹⁶ IBB Berlin / [Berliner Konjunktur], Dezember 2025

¹⁷ Statistik Berlin-Brandenburg / [Statistischer Bericht E II 1 / E III 1 – m 11/25]

¹⁸ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin / [Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.–3. Quartal 2025], Veröffentlichung vom 02.12.2025 zu Umsatzzahlen

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 ² (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) ¹⁹	10,7 %	9,3 %
Kaufkraft je Haushalt pro Monat ²⁰	4.021 €	4.218 €

Tab. 1 Kennzahlen zum Bezirk

Treptow-Köpenick ist der am dünnsten besiedelte Bezirk Berlins. Er ist bezüglich der Arbeitslosenquote und des Anteils an Bürgern mit Migrationshintergrund unterdurchschnittlich. Im Ortsteil Friedrichshagen (PLZ-Bereich 12587) liegt die monatliche Kaufkraft mit 4.201 € innerhalb Berlins überdurchschnittlich, innerhalb des Bezirks Treptow-Köpenick etwa durchschnittlich.

4.4. Grundstückslage / Wohnungslage

Der Ortsteil Friedrichshagen ist im Bereich des Bewertungsobjektes durch unterschiedliche Bau- und Nutzungsstrukturen geprägt. Die Wohnanlage „Müggelsee-Residenzen“ liegt

- südlich einer begrünten Platzanlage mit Straßenbahnhaltestelle und Einfamilienhäusern
- östlich einer 4- bis 5-geschossigen Wohnanlage mit Uferzugang in halboffener Bauweise
- westlich eines 3-geschossigen Wohngebäudes in offener Bauweise
- nördlich angrenzend an das Ufer des Müggelsees.

Der Müggelseedamm stellt sich als eine in zwei Richtungen befahrbare Durchfahrtsstraße mit Straßenbahnschienen, Gehwegen und erhöhtem Verkehr durch Kraftfahrzeuge dar.²¹

Die Wohnung Nr. IV/2 (im EG des Gebäudes Bauteil IV) verfügt mit dem Wohn-/Küchenbereich und der vorgelagerten Terrasse über eine Ausrichtung nach Süden mit Blick auf den Müggelsee. Das Schlafzimmer weist eine Ausrichtung nach Norden auf (Blick auf gegenüberliegende Bebauung, bodentiefes Schlafzimmerfenster durch EG-Lage einsichtig durch Passanten innerhalb der Wohnanlage).

¹⁹ www.statistik.arbeitsagentur.de, Datenabruf 26.02.2026

²⁰ Berlin Hyp und CBRE / [Wohnmarktreport Berlin 2025]

²¹ Geoportal Berlin / [Verkehrsmengen DTVw 2023], Einsichtnahme am 23.03.2026

5. Grundstücksmerkmale III - Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

5.1. Äußere und innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Grundstücks erfolgt durch den angrenzenden Müggelseedamm, straßenbegleitend sind in diesem Bereich keine KFZ-Abstellmöglichkeiten vorhanden. Die insgesamt auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude zzgl. Conciergegebäude und Parkhaus sind untereinander im Bereich der Außenanlagen über Zugangswege verbunden. Der Zugang zum in 2. Reihe gelegenen Bauabschnitt IV erfolgt über 2 Zugangsrampen vom Müggelseedamm aus.

5.2. Technische Erschließung / Leitungen

Mit der anliegenden ausgebauten Erschließungsstraße sowie den straßenseitig vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Elektroenergie, Telekommunikation, Gas, Trink- und Abwasser) ist die technische Erschließung des Bewertungsgrundstücks grundsätzlich gesichert (zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand i.S. des BauGB siehe 3.6 Seite 13).

Es erfolgt bei bestehender Nutzung von WE Nr. IV/2 die Annahme, dass die den eigenen Hausanschlüssen dienenden versorgungstechnischen Anlagen für Haus IV vorhanden sind. Inwieweit die erforderlichen Versorgungsleitungen für alle Gebäude auf dem Grundstück vorhanden sind, ist nicht bekannt. Da kein Leitungsbestandsplan vorlag, geht das evtl. Vorhandensein von weiteren Leitungen und Kabeln etc., die Dritten gehören, einschließlich ggf. noch zu vereinbarenden Mitbenutzungsrechte, nicht in diese Bewertung ein.

5.3. Größe / Form / Ausrichtung

Das Bewertungsgrundstück ist bei einer Größe von 11.133 m² annähernd rechteckig geschnitten. Bei einer Grundstückstiefe von bis zu 104 m (vom Müggelseedamm aus nach Süden gemessen) und einer Grundstückslänge von ca. 114 m (entlang Ufer gemessen) ist das großzügige Grundstück als gut proportioniert zu bezeichnen. Der Zuschnitt kann dem anliegenden Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte entnommen werden (siehe Abb. 6 Seite 46).

5.4. Gelände- und Bodeneigenschaften

Das Grundstück weist zwischen Müggelseedamm und Grundstücksniveau einen Versprung auf und ist über rampenartige Zuwege zu begehen. Die Grundstücksfläche stellt sich als weitestgehend unterhalb des Straßenniveaus gelegene Fläche mit ebener Oberfläche dar. Die Karte der Bodenarten²² zeigt im Bereich des Bewertungsgrundstücks im Ober- und Unterboden Mittelsand, Feinsand und mittel lehmigen Sand mit eckig-kantigen Steinen. Der Flurabstand des Grundwassers²³ liegt im Bereich des Bewertungsobjektes bei < 0,5 m (am Ufer) bis ca. 3,0 – 4,0 m (am Müggelseedamm). Es wird - in Ermangelung anderer Informationen - von einer für die Bodenrichtwertzone mit Uferlage üblichen Baugrundqualität ausgegangen. Eine verbindliche Feststellung der Boden- und Baugrundqualität ist im Bedarfsfalle bei Bodengutachtern zu beauftragen.

5.5. Altlasten

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise auf Altlasten festgestellt werden. Eine Untersuchung des Bodens auf Tragfähigkeit, hydrologische Verhältnisse und Altlasten wie auch eine Alt-

²² Geoportal Berlin / [Bodenarten 2015], Stand 2015, Einsichtnahme am 23.03.2026

²³ Geoportal Berlin / [Flurabstand des Grundwassers 2020 differenziert (Umweltatlas)]

lastenuntersuchung des Gebäudes gehört nicht zum Auftrag an die Sachverständige. Eine genaue Auskunft kann diesbezüglich nur ein spezielles Gutachten eines Sachverständigen für Altlasten geben. Gemäß der vorliegenden Auskunft zu Altlasten vom 14.04.2026 ist das Grundstück nicht im Berliner Bodenbelastungskataster registriert.²⁴

5.6. Lärmimmissionen

Für den Müggelseedamm liegen – bei erhöhter Verkehrsbelastung – Eintragungen in der Lärmkarte des Umweltatlasses Berlin vor. Die Lärmbelastung beeinflusst vorrangig die direkt am Müggelseedamm gelegenen Wohnungen.²⁵

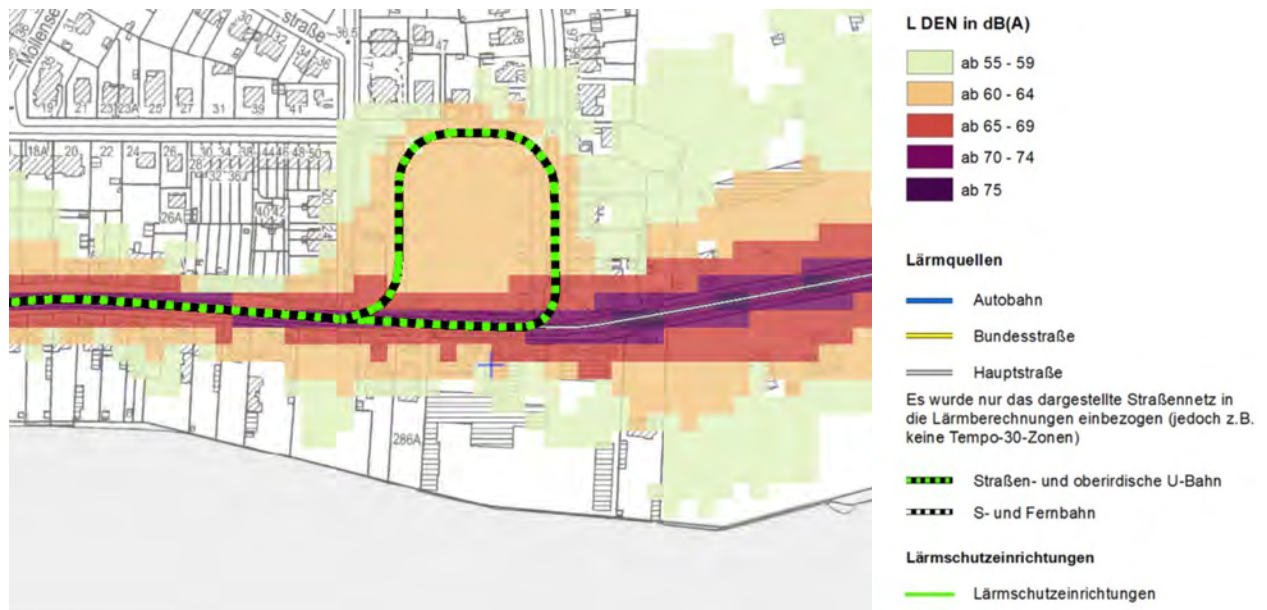


Abb. 1 Auszug aus der Strategischen Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 (Umweltatlas), Lage Bauteil III mit WE III/18 markiert

5.7. Bebauung

5.7.1. Vorbemerkung

Von den 7 Gebäuden der Wohnanlage (Bauabschnitte II, III, IV, V, VI, VIII zzgl. Bauabschnitt I als Reihenhauseszeile mit den „Seehäusern 1 - 4“) wurden im Rahmen dieser Bewertung nur das Mehrfamilienhaus Bauabschnitt IV von innen begangen. Die Gebäude zu den Bauabschnitten III, V, VI und VIII sind der Sachverständigen zwar aus früheren Begehungen auch von innen bekannt, aber bei anhaltenden Bauarbeiten an der Wohnanlage kann der Zustand zum WST nicht mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden. Zur Beschaffenheit der anderen, zur Wohnanlage gehörenden, umgebauten Bestandsgebäude kann im Rahmen dieses Gutachtens keine umfassende Aussage erfolgen.

Zum Ortstermin konnten in Gebäude IV auch nur die Wohnung Nr. IV/2 sowie Treppenhaus und Flur im Keller begangen werden. Die Mieterin hatte keinen Schlüssel zu einem Kellerraum, so dass der zur Wohnung Nr. IV/2 gehörende Keller nicht besichtigt werden konnte. Zudem waren Bauarbeiten am Gebäude im Gange. Die Fassade war teilweise eingerüstet.

²⁴ Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Fachbereich Umweltschutz, schriftliche Auskunft vom 14.04.2026

²⁵ Geoportal Berlin / [Strategische Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2022], Einsichtnahme am 23.03.2026

5.7.2. Baujahr, Art und Nutzung der Bebauung

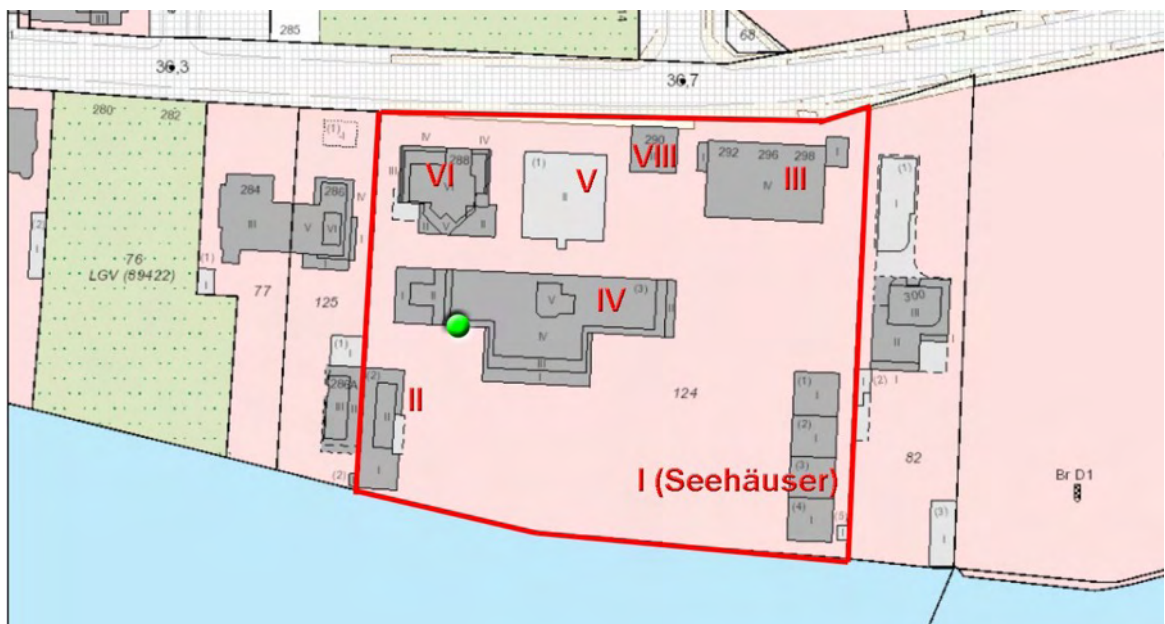
Die Eigentumswohnanlage am Müggelseedamm entstand bei Lage in der engeren Schutzzone eines Wasserschutzgebietes durch Umbau bestehender Gebäude (Vornutzung als Hotel bzw. brachliegend). Das ursprüngliche Baujahr aller Gebäude ist nicht bekannt. Lt. Angaben der Kaufpreissammlung wird für Bauabschnitt IV das Baujahr 1920 benannt. Nach Angabe im Energieausweis wurde das Gebäude zu Bauabschnitt IV im Jahr 2019 modernisiert. Auch das Baujahr des Wärmeerzeugers lt. Energieausweis ist 2019, somit wird hier der Abschluss der Bauarbeiten mit 2019 angenommen.

Für die einzelnen Bauabschnitte wurden getrennte Baugenehmigungen erteilt. Das Gebäudeensemble weist Reihenhäuser (sog. Seehäuser, Bauabschnitt I), Mehrfamilienhäuser (Bauabschnitte III und IV, nicht fertiggestellter Bauabschnitt VI), 1 Einzelgebäude mit 1 Wohneinheit (Bauabschnitt II) sowie ein kleineres Bürogebäude (Bauabschnitt VIII, ehemalige Wache) und ein Parkhaus (Bauabschnitt V) auf.

Es handelt sich bei Bauabschnitt IV um ein terrassiertes, bis zu 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 3 Treppenhäusern/Aufgängen. Alle Wohnungen verfügen über Terrassen oder Balkone mit Seeblick.

Entsprechend der aktuellen Pläne zur Baugenehmigung und der aktuellen Pläne zur Abgeschlossenheit sind 22 Wohnungen vorhanden. Entsprechend des WEG-Protokolls vom 24.03.2025 sind jedoch 26 Wohneigentume vorhanden (siehe Abb. 3, Seite 20). Bei fehlender Innenbesichtigung aller Wohnungen ist die Angabe nicht überprüfbar.

Besonderheit von Bauabschnitt IV: Das 3. OG wird lt. Baugenehmigungsplänen nur durch eine sehr große Penthouse-Wohnung (Nr. IV/22) gebildet. Dieses Wohneigentum Nr. IV/22 verfügt über großflächige Verglasungen und einen Zugang zum 4.OG mit Dachterrasse und Außenpool. Es weist zudem die Besonderheit auf, dass es auch über einen Auto-Aufzug anzudienen ist, welcher aber im Eigentum des Miteigentümers steht.



WE-Nr.	ehm WE-Nr.	Stockwerk	MEA	Prozentuale MEA in BT IV
IV-01	n. v.	EG inkl. Sout.	165,31	3,96%
IV-02	n. v.	2. OG	131,69	3,15%
IV-03	n. v.	EG	187,73	4,50%
IV-04	n. v.	EG	235,36	5,64%
	IV-04a	EG	35,23	0,84%
IV-05	n. v.	EG	187,73	4,50%
IV-06	n. v.	EG	221,35	5,30%
IV-07	n. v.	EG	85,71	2,05%
IV-08	n. v.	EG	140,33	3,36%
IV-09	n. v.	1. OG	200,62	4,80%
IV-10	n. v.	1. OG	154,11	3,69%
IV-11	11/12	1. OG	279,73	6,70%
IV-13	n. v.	1. OG	207,97	4,98%
IV-14	n. v.	1. OG	69,54	1,67%
IV-15	n. v.	1. OG	130,29	3,12%
IV-16	n. v.	2. OG	100,87	2,42%
IV-17	n. v.	2. OG	154,11	3,69%
IV-18	n. v.	2. OG	174,12	4,17%
IV-19	n. v.	2. OG	173,08	4,14%
IV-20	19	2. OG	107,97	2,59%
IV-21		2. OG		0,00%
IV-22	22-25	3. OG	969,38	23,21%
	26			
IV-23	13a	1. OG	27,63	0,66%
IV-24	13b	1. OG	36,13	0,87%
			4.175,99	100,00%

Abb. 3 Bauabschnitt IV

Tabelle aus WEG-Protokoll vom 24.03.2025 mit Darstellung von Anzahl und Lage der Wohnungen in Bauabschnitt IV (Summe der Miteigentumsanteile nicht aktuell)

5.7.3. Beschreibung des Gebäudes Bauabschnitt IV (Gemeinschaftseigentum)

siehe auch Fotodokumentationen unter 10.8 und 10.9

Rohbau:

Massivbauweise (Mauerwerk), Decken aus Stahlbeton

Dach:

Flachdächer, tlw. als Dachterrassen, Dachentwässerung innenliegend

Fassade:

Putzfassaden (Vollwärmeschutz), Terrasseneinfassung EG mit Säulenbalustrade, Balkongeländer OG als Stahlkonstruktion, im DG aus Glas, Balkonentwässerung tlw. innenliegend

Treppenhaus/Flure zu den Wohnungen:

massive Treppenläufe, Fußboden in den Fluren und Tritt- und Setzstufen sowie Podeste mit Natursteinbelag, Geländer als Stahlkonstruktion, Aufzug vorhanden (Fa. Otis, Funktionsfähigkeit nicht bekannt, beim Ortstermin außer Betrieb)

Fenster und Türen:

Hauseingangstüren mit Glaseinsatz, Wohnungseingangstüren als geschlossene Plattentüren mit Türspion; Fenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen, tlw. bodentiefe größere Fensterelemente, außenliegender Sonnenschutz vorhanden (Rollläden)

Oberflächen:

Wände und Decken verputzt und gestrichen, tlw. Zierelemente an den Decken (Stuckleisten am Wandabschluss)

Fußböden:

KG: Estrich; Hauseingangsbereich mit Natursteinbelag, in den Wohnungen²⁶ Holzbelag bzw. Fliesen, Balkone mit Plattenbelag

Heizung/Warmwasser:

fossiler Brennstoff (Gas), Blockheizkraftwerk für gesamte Wohnanlage vorhanden, Warmwasserzubereitung zentral, in den Wohnungen Fußbodenheizung

Sanitär:

Bäder mit neuwertigem Standard

Elektroausstattung:

Standard, Klingel- und Gegensprechanlage sowie Außenbeleuchtung vorhanden (Funktion nicht überprüft)

Sonstiges:

Wohnungskeller/-abstellräume abgetrennt

Energieausweis:

Lt. dem vorliegenden, bedarfsorientierten Energieausweis vom 30.04.2024 liegt der Primärenergiebedarfskennwert bei rd. 75,6 kWh/(m² pro Jahr) und der Endenergiebedarfskennwert bei rd. 113,3 kWh/(m² pro Jahr). Bezogen auf die Vergleichswerte in dieser Gebäudekategorie liegt der Endenergiebedarfskennwert (inkl. Warmwasserbereitung) in dem für Neubauten (Mehrfamilienhaus) mit „D“ bezeichneten Bereich.

Barrierefreiheit:

Aufzug und barrierefreier Zugang zu den Wohnungen vorhanden

5.7.4. Modernisierungen und Instandhaltungen

Modernisierungen nach 2019 sind augenscheinlich nicht erfolgt. Zum WST fanden aber am Bauabschnitt IV Bauarbeiten zur Sanierung von Fassade und Dach statt. Inwieweit das Gebäude ausreichend instand gehalten wird, kann nicht mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden, da augenscheinlich Schäden und Mängel erkennbar sind. Zudem war der Aufzug außer Betrieb.

5.7.5. Bauzustand Gemeinschaftseigentum (Bauabschnitt IV)

Die Beschreibung des Bauzustandes von Bauabschnitt IV dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt, anders als bei einem Bauschadensgutachten, keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile erfolgten nicht. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist. Die tatsächlich vorhandenen Mängel lassen sich nur durch ein Bauschadensgutachten feststellen. Es wird demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind, übernommen.

²⁶ Lt. Auskunft WEG-Verwaltung, keine Innenbesichtigung erfolgt

Das Gebäude Bauabschnitt IV weist außen tlw. frisch gestrichene, tlw. unverputzte und tlw. eingerüstete Fassaden auf. Offensichtlich wurden tlw. Installations-/Kabelschächte geöffnet. Weiterhin von außen sichtbar war, dass

- im Bereich der Balustraden Veralgungen/Verfärbungen des Anstrichs vorlagen
- Entwässerungen tlw. noch nicht fertiggestellt waren bzw. erneuert wurden
- die Verkleidungen der Penthouse-Fassade im 3. OG tlw. geöffnet war
- Zugangstreppen zu den EG-Terrassen schadhaft waren.

Die vorliegenden letzten 4 Protokolle zu jew. außergewöhnlichen Eigentümerversammlungen treffen folgende Aussagen zu bestehenden Schäden und Mängeln und zur Instandhaltung:

Protokoll vom 24.03.2025

- TOP 2: Information über die erheblichen Feuchtigkeitsmängel und Schimmelbildung am Haus BA IV und den dringend notwendigen Sanierungsbedarf (ohne Beschluss)
- TOP 3: Beschluss über Änderung des Verteilungsschlüssels für Erhaltungsmaßnahmen an unterschiedlichen Baukörpern, künftig werden die Kosten der notwendigen Erhaltung ausschließlich von den Miteigentümern getragen, deren Sondereigentum in diesem Bauteil gelegen ist. Die Verteilung der Kosten erfolgt abweichend von den Regelungen der Teilungserklärung von diesen Miteigentümern dann jeweils im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile an der Summe zum jew. Gebäude/Abschnitt zuzurechnenden MEA. Ausnahmen lt. Teilungserklärung bleiben bestehen (z.B. Instandhaltung der Terrassen-/Dachterrassen, Wohnungseingangstüren obliegen weiterhin den Eigentümern des jew. Sondereigentums). Der Beschluss wurde angenommen.
- TOP 4: Beschluss über die Sanierung des Hauses Bauabschnitt IV unter veränderter Kosten-tragungsregel (Erhaltungsbedarf im Bereich des Daches, der Fassade, der Balkone/Terrassen), gem. funktionaler Leistungsbeschreibung eines Architekturbüros, Beauftragung mit geschätzten Gesamtkosten 1.077.090 €, Beschluss über die Verteilung der erforderlichen Kostentragung und Sonderumlage (**Kostenanteil WE IV/2 bei 33.966 €**). Der Beschluss wurde angenommen.
- TOP 6: Beschluss über Austausch der Hebeanlage, Kostenschätzung 14.280 €, Finanzierung aus Erhaltungsrücklage (Beschluss angenommen)
- TOP 7: Beschluss über Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt zum Grundstück mit Mauerwangen, Randeinfassungen und Pflaster, geschätzte Kosten bis zu 57.368 €, ohne Angabe zur Art der Finanzierung (Beschluss angenommen)
- TOP 8: Beschluss über Lieferung und Montage von 2 Toranlagen, geschätzte Kosten bis zu 29.770 €, ohne Angabe zur Art der Finanzierung (Beschluss angenommen)
- TOP 9: Beginn der Aufmessung aller Einheiten durch Kniekamp Architekten am 25.03.2025, tatsächliche Flächenangaben sollen Grundlage bzw. Verteilerschlüssel für die noch zu beschließenden Jahresabrechnungen werden (ohne Beschluss).

Protokoll vom 08.07.2025

- TOP 2: Information über Feststellung eines weiteren Schadens an der Dachabdichtung 3. OG Haus IV und zusätzlichem Sanierungsbedarf, festgestellt bei vorsichtshalber durchgeführten Bauteilöffnungen, somit zusätzlicher Mangel vorhanden, Kosten zur Beseitigung lt. Architekten 236.252 € nach Auswertung von Angeboten, Beschlussfassung über zusätzliche Sonderumlage für „Sanierung Abdichtung + WDVS 23. OG Haus IV“, wobei zunächst auf die bereits erbrachte Sonderumlage von 1.077.090 €, die von allen Eigentümern vollständig gezahlt

wurde, zurückgegriffen wird. Der **Kostenanteil von WE IV/2** an dieser Maßnahme liegt bei **7.162 €** (Beschluss erfolgt).

Protokoll vom 06.11.2025

- TOP 3: Information zum aktuellen Stand „Sanierung Haus IV“ und „Sanierung Dachabdichtung + WDVS 3. OG Haus IV“
- TOP 4: Beschluss über Erhöhung der Kosten „Sanierung Dachabdichtung + WDVS 3. OG Haus IV“ auf 250.000 € wg. Verlängerung der Bauzeit und über die Finanzierung der Kosten von 250.000 € über eine Sonderumlage mit veränderter Kostenregelung (**Kostenanteil WE IV/2 bei 7.579 €**). Der Beschluss wurde angenommen.
- TOP 5: Beschluss über Nachtrag 1 zwischen Wohnungseigentümergeinschaft und Techem Solutions GmbH zum Vertrag Wärme- und Kältelieferung vom 29.08.2019 (Beschluss angenommen).
- TOP 6: Vermessung der Wohnflächen ist abgeschlossen.
- TOP 9: Beschluss über Installation eines Glasfasernetzes (Beschluss angenommen).
- TOP 10: Grundsatzbeschluss über die Errichtung eines Hausverteilernetzes mittels Kabelkanälen durch die Wohnungen (Beschluss angenommen).

Protokoll vom 18.03.2026

TOP 2: Information über die Feststellung weiterer Mängel an Gesimsen und Fugen der Nordfassade Haus IV und von Undichtigkeiten der Rinnenkonstruktionen über dem 3. OG des Hauses IV, es besteht zusätzlicher Sanierungsbedarf.

TOP 3: Beschluss über den Austausch der Verkleidungen und Fensterbänke an der Nordfassade des Hauses IV sowie der Sanierung der Rinne über 3. OG des Hauses IV unter veränderter Kostentragungsregel Eigentümer Haus IV, geschätzte Kosten bis zu 176.877 €, Beauftragung div. Firmen, **Kostenanteil WE IV/2 bei 5.362 €**, Beschluss einer Sonderumlage, Zahlung bis 25.03.2026 fällig (Beschlussvorschlag angenommen).

Augenscheinlich und im Ergebnis der Sichtung der Protokolle liegen Hinweise auf erhebliche Mängel in Planung und Bauausführung in der Wohnanlage vor, welche behoben werden müssen. Laut tel. Auskunft der WEG-Verwaltung vom 16.04.2026 wurden die beiden letzten Sonderumlagen zur WE IV/2 bisher nicht vom Eigentümer gezahlt.

5.7.6. Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. IV/2

Grundriss (siehe Anlagen Abb. 9 und Abb. 10):

zweckmäßiger Grundriss mit 2 Zimmern, Terrasse, offener Küche, Bad und Gäste-WC

Belichtung:

1 Wohn-/Essraum und Terrasse mit Südausrichtung, 1 Schlafzimmer mit Nordausrichtung (bei EG-Lage und gegenüberliegender Bebauung schlechter belichtet), Bad und WC innenliegend

lichte Raumhöhe:

ca. 2,85 m (örtlich genommenes Maß)

Oberflächen:

Wände: geputzt und gestrichen, mit schlichter Stuck-Leiste am oberen Wandabschluss;
Bad großformatig im Nassbereich gefliest (weiß, schwarz, Dusche mit Marmor);
Fußböden: in Flur und Wohnräumen Holzfußboden (Dielen) WC und Bad gefliest (Fußboden Bad mit Marmor), Balkon mit Plattenbelag

Ausstattung:

Bad mit wandhängendem WC und Bidet, Badewanne, separater Dusche mit Glasabtrennung, Waschbecken, Handtuchwärmer;

Einbauküche vorhanden (steht im Eigentum des Wohnungseigentümers)

Zustand:

normal

Barrierefreiheit:

schwollenlose Erreichbarkeit der Wohnung gegeben, Zugang vom Wohnraum zur Terrasse ohne Stufe, Aufzug zum KG vorhanden

5.8. Wohn- und Nutzflächen (NFL) des Wohneigentums Nr. IV/2

Es liegt ein schematischer Grundriss in Form des Vermessungsriß von Kniekamp Architekten, Berlin, erstellt 03/2025, mit Flächennachweis gem. Wohnflächenverordnung, vor. Die dort dargestellten Raumgrößen ergaben für die Wohnung Nr. IV/2 folgende Wohnfläche, welche anhand einzelner, durch die Sachverständige vor Ort genommener Maße plausibilisiert werden konnte und als aktuell und zutreffend eingeschätzt wird:

Raum	Flächengröße in m ²
Diele	12,35
Hauswirtschaftsraum	2,24
Gäste-WC	2,25
Bad/WC	6,50
Wohnen	29,90
Kochen	4,89
Schlafen	15,64
Ankleide	6,84
Terrasse (F = 32,57 m ² , Anrechnung zu 50 %)	16,29
	96,90

Wohnfläche lt. Bauantrag 2019

97,14 m²

Wohnfläche lt. Mietvertrag:

97,16 m²

Nachfolgend wird - bei einer für diese Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit - mit Bezug auf den Vermessungsriß nach örtlichem Aufmaß in 03/2025 auf eine Wohnfläche von rd. 97 m² abgestellt.

Im Vermessungsriß ist ein Raum mit 10,50 m² Größe als KG-Abstellraum bezeichnet. Der Keller zur WE IV/02 konnte beim Ortstermin nicht lokalisiert werden.

5.9. Wirtschaftliche Daten

5.9.1. Marktüblich erzielbare Miete

Im zum WST zuletzt veröffentlichten Berliner Mietspiegel 2024 (qualifizierter Mietspiegel nach § 58d BG, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 22 vom 30.05.2024, Übersicht der mit Stichtag 01.09.2023 üblicherweise gezahlten Mieten) weist für Wohnungen mit Baujahr 2016 bis 2022 in dieser Lage

- bei einer Wohnfläche von 85 m² bis < 100 m²
- eine Nettokaltmietenspanne von 13,69 €/m² bis 20,74 €/m²
- einen Mittelwert von 17,51 €/m² aus.

Mieterhebungen, welche auf der Auswertung von Mietangeboten beruhen, weisen folgende typische Mietspannen aus:

- Lt. CBRE Berlin Hyp Wohnungsmarktreport Berlin 2025 (PLZ-Bereich 12587, Auswertung von 171 Mietangeboten) liegen die mittleren Nettokaltmieten im unteren Marktsegment bei 8,07 €/m² und im oberen Marktsegment bei 21,20 €/m². Der Mittelwert aller Marktsegmente liegt bei 11,52 €/m².
- Lt. IBB Wohnungsmarktbericht 2024 liegen die Spannweite der überwiegenden Angebote (Nettokaltmieten) 2024 in Treptow-Köpenick bei 8,24 €/m² bis 22,00 €/m².

Die zum WST erzielte Miete von 19,56 €/m² liegt innerhalb der Spanne der im Mietspiegel benannten ortsüblichen Vergleichsmieten sowie der Spanne der Mietangebote, jeweils im oberen Spannenbereich. Bei Uferlage der Wohnanlage wird die Miete als zum WST marktüblich erzielbar eingeschätzt.

5.9.2. Umlagefähige Betriebskosten / Hausgeld

Gemäß der aktuell vorliegenden Jahreseinzelaufrechnung für 2024 lagen die Betriebskosten der WE IV/2

- bei 4.657,42 € p.a. bzw. 388,12 € p.m. (gesamt, inkl. Zuführung Erhaltungsrücklage)
- bei einer Wohnfläche von rd. 97,00 m² insgesamt bei 4,00 €/m² monatlich.
- inkl. 428,40 € p.a. Verwaltungskosten (= durchschnittlich)
- inkl. 1.549,06 € für Heizung und Warmwasser (= 1,33 €/m² p.m.)
- inkl. 509 € p.a. als Zuführung zur Erhaltungsrücklage (= 5,25 €/m² p.a.)

Das Wohngeld wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt, wobei der Anteil der Rücklagenzuführung unterdurchschnittlich ist. Hierzu wird jedoch auf die wiederholt erfolgte Erhebung von Sonderumlagen verwiesen (siehe auch 5.7.5, Seite 21).

Erhaltungsrücklage

Gemäß tel. Auskunft der WEG-Verwaltung besteht eine Instandhaltungsrücklage für die WEG-Gemeinschaft insgesamt (Höhe ca. 70.000 €). Diese steht jedoch aufgrund des Beschlusses zur Änderung des Verteilungsschlüssels für Erhaltungsmaßnahmen an unterschiedlichen Baukörpern (vgl. TOP 3, Protokoll vom 24.03.2025) nicht für die Sanierung der einzelnen Eigentümergemeinschaften zur Verfügung. Eine Erhaltungsrücklage für Haus IV muss daher noch aufgebaut werden.

6. Perspektive / Verwertbarkeit

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit rd. 97 m² Wohnfläche, gelegen in ruhiger Wohnlage in Friedrichshagen mit normalem Verkehrsanschluss und guter Infrastruktur bzgl. der Nahversorgung. Die Wohnanlage weist das Lageprivileg einer Uferlage auf. Die Wohnung verfügt über eine Terrasse mit einem Seeblick.

Das Gemeinschaftseigentum von Bauabschnitt IV mit Baujahr der Umnutzung und Modernisierung 2019 weist einen Bauzustand mit Schäden und Mängeln im Bereich von Fassade und Flachdachbereichen auf, zu welchen zum WST Bauarbeiten im Gange waren.

Der bereits sanierte Bereich des Bauabschnittes IV weist ein ansprechendes Erscheinungsbild auf, insgesamt jedoch ist durch geöffnete Bauteile und Fassadengerüste die Nutzung des Bauabschnittes IV insbesondere im Bereich der Terrassen und der Zuwegung über nicht fertiggestellte Außenanlagen derzeit beeinträchtigt.

Das Sondereigentum der Wohnung befindet sich in normalem, bezüglich der Ausstattung leicht gehobenem Bauzustand. Wertrelevante, über die übliche Instandhaltung hinausgehende Schäden waren hier augenscheinlich nicht vorhanden.

Die vermietete Eigentumswohnung ist zum Wertermittlungsstichtag als Kapitalanlage verwertbar. Bei zweckmäßigem Grundriss, zeitgemäßer Ausstattung und ausreichender Nachfrage nach vergleichbarem Wohnraum ist sie zum Wertermittlungsstichtag grundsätzlich drittverwendungsfähig. Ein Potential zur Verwendung zu anderen Zwecken als Wohnen, ggf. mit Nutzung durch Freiberufler, ist nicht gegeben.

Als wertrelevante Besonderheiten zu berücksichtigen sind

- die nicht fertiggestellte Gesamtanlage, die sich aus der Insolvenz des Projektentwicklers ergibt, mit anhaltenden Bauarbeiten
- die aufgrund der erfolgten Umplanungen fehlerhafte Teilungserklärung, welche korrigiert werden muss
- der Bauzustand von Bauteil IV mit mangelhaft durchgeführter Modernisierung
- das Risiko weiterer Sonderumlagen
- das Risiko von Mietminderungen bei anhaltenden Bauarbeiten.

Die Marktgängigkeit wird - trotz Lageprivileg - dadurch eingeschränkt.

7. Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

7.1. Grundlagen zur Wertermittlung

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

7.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Vermietetes Wohnungs- und Teileigentum kann als Kapitalanlage am Immobilienmarkt Renditegesichtspunkten unterliegen und durch die in der Substanz zu erzielende Ertragslage unter Anwendung des **Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV)** bewertet werden. Das Ertragswertverfahren kommt hier plausibilisierend ebenfalls zur Anwendung.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Einflussfaktor Liegenschaftszinssatz für den Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums in Berlin nicht vom GAA Berlin abgeleitet und veröffentlicht wird. Somit stehen relevante Daten nicht aus örtlichen Kaufpreisen ermittelt zur Verfügung bzw. können nur unter Berücksichtigung anderer Datenquellen sachverständig geschätzt werden.

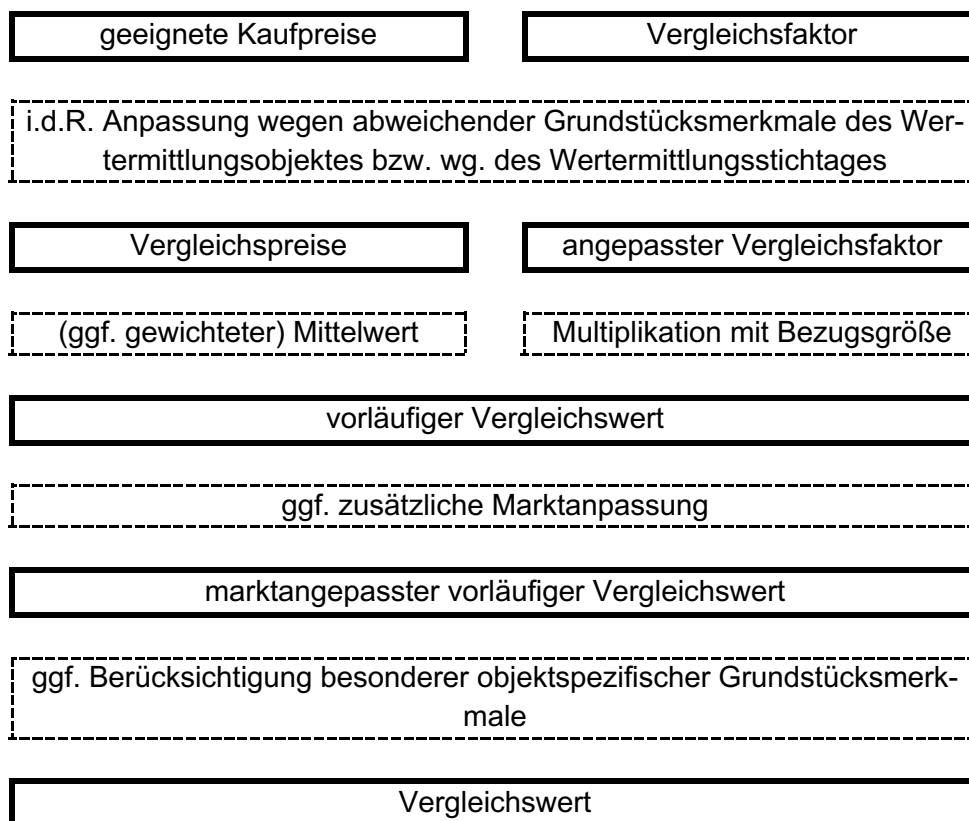
7.3. Ermittlung des Vergleichswertes

7.3.1. Allgemeines zum direkten Vergleichswertverfahren

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

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

Darstellung zum modellhaften Verfahrensgang des Vergleichswertverfahrens:



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

7.3.2. Grundstücksparemeter Bewertungsobjekt

Lage:	Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Friedrichshagen
Grundstücksart:	WE-Einheit (Rechtsform der Eigentumswohnung)
Größe der Wohnanlage:	lt. Energieausweis 48 WE
Wohnungsart / Geschoss:	Etagenwohnung / EG
Ausstattung:	Terrasse, Abstellraum, Kellerraum als SNR
Wohnfläche:	97 m ²
Vertragsdatum:	25.02.2026
Verfügbarkeit:	vermietet
Baujahr Gebäude:	1920, Umnutzung/Modernisierung 2019
Lageprivileg:	Grundstück mit Uferlage, Wohnungsterrasse mit Blick auf See

7.3.3. Kaufpreisrecherche 1 / Überprüfung der Eignung der Daten

Die 1. Kaufpreisrecherche erstreckt sich – unter Würdigung des Lageprivilegs des Bewertungsobjektes – zunächst ausschließlich auf Wohnungen in Wohnanlagen auf Ufergrundstücken im Ortsteil Friedrichshagen (Bodenrichtwertzone 1253). Dabei wird bei geringer Anzahl an Kaufpreisen zunächst nicht zwischen bezugsfrei/vermietet unterschieden. Wohnungen in Uferlagen werden vorrangig zur Eigennutzung erworben. Die Berücksichtigung des Werteeinflusses der bestehenden Vermietung erfolgt bei der Ableitung der Vergleichspreise.

Suchparameter der Kaufpreisrecherche 1

Lage:	Bodenrichtwertzone 1253
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Verfügbarkeit:	keine Einschränkung
Recherchezeitraum:	25.02.2024 bis 25.02.2026 (2 Jahre vor WST)
Baujahr:	keine Einschränkung

Nr.	Kaufdatum	Lage	Bodenrichtwert [€/m ²]			Wohnfläche WFL [m ²]	Zi	ver- mietet	Lage	Baujahr	KP [€]	KP [€/m ²]
1	30.04.2024	Müggelseedamm	800	W	0,8	86,00	3	nein	1. OG	1900	475.000	5.523
2	13.05.2024	Josef-Nawrocki-Str.	800	W	0,8	102,08	3	ja	HP	2011	681.000	6.671
3	03.07.2024	Müggelseedamm	800	W	0,8	54,34	2	ja	EG	1920	310.000	5.705
4	04.09.2024	Müggelseedamm	800	W	0,8	52,03	2	ja	2. OG	1920	297.500	5.718
5	03.01.2025	Müggelseedamm	800	W	0,8	194,41	5	nein	EG	1920	900.000	4.629
6	26.09.2025	Müggelseedamm	800	W	0,8	66,20	3	nein	3.OG	1920	400.000	6.042

Ø 5.714,67

Tab. 2 Ergebnis der Kaufpreisrecherche 1 (Kaufpreise KP)

In der bewertungsrelevanten Wohnanlage, hier im Bauabschnitt III, liegen die Wohnungen zu den KP Nrn. 3, 4 und 6 (Bauabschnitt III, Wohnungsgrößen ca. 52 – 66 m², nach Süden ausgerichtet und mit Wasserblick). Für die Wohnanlage ist hier Baujahr 1920 vermerkt, wobei nach Umwandlung quasi ein Neubaustandard von 2019 vorliegt.

Die Wohnung zu KP Nr. 5 liegt ebenfalls in der Wohnanlage, spiegelt aber den Kaufpreis zu einem der Reihenhäuser von Bauabschnitt I (abweichendes Marktsegment).

Bei der Wohnung zu KP 1 (Müggelseedamm) handelt es sich um eine Altbauwohnung ohne Aufzug, deren Ausbaustandard nicht bekannt ist.

Die bzgl. der Lage, der Beschaffenheit und der Vermietungszustandes ausreichend vergleichbaren KP (Nrn. 2, 3, 4 und 6) liegen in einer Spanne von 5.705 €/m² bis 6.671 €/m². Zur Ableitung eines Vergleichswertes ist die KP-Anzahl zu gering, weshalb eine erweiterte Recherche erfolgt.

7.3.4. Kaufpreisrecherche 2

Die 2., ergänzende Kaufpreisrecherche erstreckt sich - unter Würdigung des Lageprivilegs des Bewertungsobjektes - auf Neubauwohnungen in Wohnanlagen in Bodenrichtwertzonen mit Ufergrundstücken im Bezirk Treptow-Köpenick.

Suchparameter der Kaufpreisrecherche vom 02.04.2026

Lage:	Bezirk Treptow-Köpenick
Bodenrichtwertzonen: ²⁷	1670, 2458, 1253, 1282, 1454, 1487, 2211, 1638, 2291, 1625, 1223, 1229, 1217, 1185, 1482, 1306, 1647, 2185, 40685, 1143, 1644, 1785
Grundstücksart:	WE-Einheit (Rechtsform der Eigentumswohnung)
Wohnungsart / Räume:	Etagenwohnung / ab 2 Räumen (keine Einzimmerwohnungen)
Baujahr Gebäude:	2010 bis 2022 (nur Weiterverkäufe)
Vertragsdatum:	25.02.2024 bis 25.04.2026

Die Recherche ergab 48 Kaufpreise, jedoch tlw. aus Wohnanlagen ohne Uferbezug. Zum Vergleich herangezogen werden nur die 19 Kaufpreise in Wohnanlagen mit Uferlage (KP 1-19, Tab. 3) sowie die aus der Wohnanlage Müggelseedamm selbst stammenden Kaufpreise (nachfolgend KP 20, 21, 22 aus Recherche 1, Standard bei Kernsanierung 2019 mit Neubau vergleichbar).

Nr	Kaufdatum	Ortsteil	Lage	WL ²⁸	Anzahl WE/TE	BRW W GFZ	WFL [m²]	Baujahr		ver- mietet	KP [€/m²]
1	12.03.24	Schmöckwitz	Godbersenstr.	3	20	450	0,3	126,15	2013	1. OG 4 x	3.171
2	26.03.24	Grünau	Dahmestr.	5	32	1.000	1,5	126,92	2013	EG 4	5.673
3	26.04.24	Köpenick	Lindenstr.	5	136	950	1,2	53,80	2016	EG 2	5.539
4	13.05.24	Friedrichshagen	Josef-Nawrocki-Str.	7	12	800	0,8	102,08	2011	HP 3 x	6.671
5	20.06.24	Schmöckwitz	Godbersenstr.	3	20	450	0,3	126,15	2013	1. OG 4	6.194
6	05.08.24	Schmöckwitz	Godbersenstr.	3	20	450	0,3	129,80	2013	EG 4	5.850
7	20.08.24	Köpenick	Lindenstr.	5	136	950	1,2	79,05	2016	3. OG 3	6.452
8	29.08.24	Grünau	Dahmestr.	5	32	1.000	1,5	118,34	2013	2. OG 4	4.842
9	18.09.24	Oberschönew.	Tabbertstr.	3	537	900	1,5	49,70	2018	2. OG 2 x	4.628
10	09.01.25	Köpenick	Wendenschloßstr.	5	50	1.000	1,0	100,64	2016	EG 3	6.657
11	19.02.25	Oberschönew.	An der Wuhlheide	5	36	850	1,5	120,60	2019	EG 4	7.255
12	20.02.25	Grünau	Dahmestr.	5	32	1.000	1,5	68,40	2013	3. OG 2	5.556
13	10.03.25	Köpenick	Wendenschloßstr.	5	50	1.000	1,0	67,65	2016	1. OG 2	5.026
14	13.03.25	Grünau	Dahmestr.	5	32	850	1,5	119,03	2013	1. OG 4	5.284
15	19.06.25	Köpenick	Grünauer Str.	3	43	600	1,0	113,00	2015	1. OG 4 x	7.080
16	26.06.25	Köpenick	Wendenschloßstr.	5	50	1.000	1,0	95,14	2016	1. OG 3 x	6.233
17	17.10.25	Köpenick	Lindenstr.	5	43	950	1,2	83,34	2013	5. OG 2	6.599
18	13.11.25	Köpenick	Lindenstr.	5	114	950	1,2	58,10	2016	4. OG 2	5.491
19	08.01.26	Köpenick	Lindenstr.	5	136	950	1,2	105,40	2016	2. OG 3	6.938
20	03.07.24	Friedrichshagen	Müggelseed.	7	52	800	0,8	54,34	(1920)	EG 2 x	5.705
21	04.09.24	Friedrichshagen	Müggelseed.	7	52	800	0,8	52,03	(1920)	2. OG 2 x	5.718
22	26.09.25	Friedrichshagen	Müggelseed.	7	52	800	0,8	66,20	(1920)	3. OG 3	6.042

Tab. 3 Ergebnis der Kaufpreisrecherche 2 – Teil 1 (Kaufpreise KP)

²⁷ Lagebezeichnung der Bodenrichtwertzonen: 1670 (Regattastr.), 2458 (westl. Lindenstr.), 1253 (Müggelseedamm), 1282 (Am Seddinsee/Lindenstr.), 1454 (Oberspreestr./Glienicke Str./Köllnische Vorstadt), 1487 (Wendenschloßstr./Dregerhoffstr.), 2211 (Freiheit/Kirchstr./Altstadt), 1638 (An der Wuhlheide/Zeppelinstr./Weiskopfstr.), 2291 (Wilhelminenhofstr.), 1625 (Schnellerstr./Fennstr.), 1223 (Regattastr./Büxensteinallee), 1229 (Weg zur Quelle), 1217 (Regattastr./Lahmertstr.), 1185 (Zum Langen See /Müggelbergallee/Wendenschloß), 1482 (Wendenschloßstr./Segewaldweg), 1306 (Wendenschloßstr./nördl. Allendeviertel), 1647 (Flemmingstr./Gutenbergstr./Spindlersfeld), 2185 (Rohrwallallee, Karolinenhof), 40685 (nördl./südl. Regattastr.), 1143 (Grünauer Str./Teltowkanal/Bahn), 1644 (Mandrellplatz/Friedrichshagener Str.), 1785 (Bruno-Bürger-Weg/Spree)

²⁸ WL städtische Wohnlage: 3 = einfach, 5 = mittel, 7 = gut

7.3.5. Besonderheiten der zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise

Der Kaufpreisauskunft sind Anmerkungen zu den Ausstattungsmerkmalen der verkauften Wohnungen sowie zu Besonderheiten der Verkäufe zu entnehmen, welche beim qualitativen Vergleich berücksichtigt werden müssen. Teilweise sind benannte Ausstattungsmerkmale nicht im Kaufpreis enthalten bzw. wurden separat veräußert, dann erfolgt hier keine Berücksichtigung.

Merkmal	Kauffallnummer																					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Balkon B /Terrasse T /Loggia L	B	B	T	B	B	B	B	T	B	T	B	T	B	T	B	B	T	L	B	T	B	B
Abstellraum	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x
SE / SNR Keller	x	x	x		x	x	x			x	x		x	x		x	x		x	x	x	x
SE / SNR Terrasse	x	x	x					x		x		x		x			x			x		
SE / SNR Sonderfläche																						
SNR Grundstücksfläche	x	x	x			x				x			x			x				x		
SE / SNR Wageneinstellplatz	x			x	x	x									x							
SE / SNR Bootssteg	x							x			x	x					x					
SE / SNR Hobbyraum					x																	
SE / SNR Kanuraum		x										x		x								

Tab. 4 Übersicht zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen der Kaufpreise und den zugehörigen Sondereigentumen/Sondernutzungsrechten lt. Kaufpreisauskunft

Die KP mit im Kaufpreis inkludierten Besonderheiten werden um die in den Kaufverträgen explizit benannten Kaufpreisanteile für mitveräußertes Inventar bzw. um einen angemessenen Wertanteil für KFZ-Stellplätze, Bootsliegeplätze o.ä. bereinigt. Soweit kein konkreter Wertanteil für TG-Stellplätze oder KFZ-Außenstellplätze benannt ist, erfolgt ein pauschal geschätzter, marktüblicher Ansatz (TG-Stellplatz: 30.000 €, Außenstellplatz 15.000 €). Für nicht explizit eingepreiste Hobby- und Kanuräume erfolgt ein pauschal geschätzter Ansatz von 25.000 €.

Nr.	Kaufpreis [€]	Sondereigentum/Inventar	Anpassung [€]	KP angepasst [€]	Wohnungsgröße WFL [m²]	KP _{Bes.} [€/m²]
1	400.000	Inventar	- 30.000	370.000	126,15	2.933
2	720.000	SE TG-Stellplatz, Kanuraum, Inventar	- 81.053	638.947	126,92	5.034
3	298.000	- -		298.000	53,80	5.539
4	681.000	SE TG-Stellplatz	- 30.000	651.000	102,08	6.377
5	781.400	(KFZ-Stellplatz nicht im KP enthalten)		781.400	126,15	6.194
6	759.294	SNR KFZ-Stellplatz, Hobbyraum	- 40.000	719.294	129,80	5.542
7	510.000	Inventar	- 15.000	495.000	79,05	6.262
8	573.000	Miteigentumsanteil am Bootssteg	- 18.000	555.000	118,34	4.690
9	230.000	- -		230.000	49,70	4.628
10	670.000	- -		670.000	100,64	6.657
11	875.000	Inventar	- 10.000	865.000	120,60	7.172
12	380.000	Inventar, TE Kanuraum	- 33.000	347.000	68,40	5.073
13	340.000	- -		340.000	67,65	5.026
14	629.000	SE TG-Stellplatz, SNR Kanuraum	- 55.000	574.000	119,03	4.822
15	800.000	- -		800.000	113,00	7.080
16	593.000	SE TG-Stellplatz	- 30.000	563.000	95,14	5.918
17	550.000	Inventar, Anteil Bootssteg, -liegeplatz	- 31.600	518.400	83,34	6.220
18	319.000	- -		319.000	58,10	5.491
19	731.230	SE TG-Stellplatz	- 30.000	701.230	105,40	6.653
20	310.000	- -		310.000	54,34	5.705
21	297.500	- -		297.500	52,03	5.718
22	400.000	anfallende Zahlungsverpflichtungen an WEG-Gemeinschaft eingepreist	+ 32.000	432.000	66,20	6.526

Tab. 5 Anpassung der KP an die Besonderheiten

Alle KP spiegeln Verkäufe mit Freisitz (Balkon, Loggia, Terrasse) und Abstell- oder Kellerraum, so dass zu diesen Ausstattungsmerkmalen die Vergleichbarkeit gegeben ist und diesbezüglich keine Anpassung erfolgt.

7.3.6. Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

7.3.6.1. Qualitative Anpassung der Kaufpreise (KP)

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

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

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

Lagemerkmale 1 - Innerörtliche Lage (A_1)

Grundstücke mit dem Lageprivileg der Uferlage sind in jeder Lage besonders nachgefragt, so dass per se eine privilegierte Wohnlage unterstellt werden kann. Die Nachfrage nach Grundstücken mit Bootsanleger und Wasserzugang ist in Berlin grundsätzlich hoch.

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Friedrichshagen. Die in den Ortsteilen Grünau, Köpenick, Oberschöneweide und Friedrichshagen gelegenen KP mit Wasserzugang weisen eine vergleichbar gute Anbindung an die S-Bahn und an städtische Infrastruktur auf. Dennoch wird die Lage am Müggelsee als gute Wohnlage klassifiziert und bezüglich des Freizeitwertes als etwas besser eingeschätzt als die Uferlagen in Grünau, Köpenick und Oberschöneweide (mittlere Wohnlage). Zur Anpassung erfolgt ein Zuschlag von + 5 % auf die in mittlerer Wohnlage gelegenen KP Nrn. 2, 3, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18 und 19.

Die KP Nrn. 9 (Tabbertstraße, Oberschöneweide) und Nr. 15 (Grünauer Str., Köpenick) liegen in einfacher Wohnlage, bei tlw. gewerblich geprägter Umgebungsbebauung. Die Wohnanlage an der Tabbertstraße weist keine Bootsanlegeplätze auf.

Ebenfalls in einfacher Wohnlage befinden sich die KP Nrn. 1, 5 und 6. Diese Lage mit größerer Distanz zu Innenstadt im Ortsteil Schmöckwitz ist bezüglich der Verkehrsanbindung und der Infrastruktur als schlechter einzuschätzen. Ein höherer Zuschlag von + 10 % wird hier als zutreffend erachtet, um die einfache Wohnlage der KP Nrn. 1, 5, 6, 9 und 15 an die gute Wohnlage des Bewertungsobjektes anzupassen.

Lagemerkmale 2 - Wohnungslage (A_2)

Die Wohnungen zu den KP Nr. 3 (Lindenstraße), Nr. 15 (Grünauer Str.) und Nrn. 10, 13 und 16 (Wendenschloßstraße) liegen innerhalb der Wohnanlagen direkt an stark befahrenen Straßen, somit in verkehrslärmbelasteter Lage. Zur Anpassung an das Bewertungsobjekt erfolgt ein Zuschlag von + 5 %.

Lagemerkmale 3 - Größe der Wohnanlage (A₃)

Die Wohnungen zu den KP Nrn. 3, 7, 9, 18 und 19 liegen in sehr großen und effizienter überbauten, bis zu 6-geschossigen Wohnanlagen. Empirische Untersuchungen zeigen, dass im Allgemeinen der Verkehrswert mit zunehmender Zahl der Wohneinheiten im Gebäude absinkt.²⁹

Zur Anpassung an die großzügiger gestaltete Wohnanlage mit weiteren Außenräumen und weniger Wohneinheiten des Bewertungsobjekts erfolgt ein Zuschlag von + 5 % auf die KP Nrn. 3, 7, 9, 18 und 19.

Lagemerkmale	Kaufnummer																					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Innerörtliche Lage besser																						
Innerörtliche Lage schlechter	xx	x	x		xx	xx	x	x	xx	x	x	x	x	x	xx	x	x	x	x			
besondere Lärmbelastung			x							x			x		x	x						
Größe Wohnanlage > 100 WE			x				x		x									x	x			
Lageanpassung gesamt [%]	+10	+5	+15		+10	+10	+10	+5	+15	+10	+5	+5	+10	+5	+15	+10	+5	+10	+10			

Tab. 6 Besondere Lagemerkmale und prozentualer Einfluss auf die Kaufpreise (KP)

Geschosslage (B)

Zum Einfluss der Geschosslage ist regelmäßig festzustellen, dass generell von einem verminderten Wertniveau im Erdgeschoss ausgegangen werden kann, soweit kein gut nutzbares Sondernutzungsrecht an einem Garten oder einer Terrasse zugeordnet ist. Dies liegt an der Einsicht durch Passanten, den schlechteren Lichtverhältnissen und der erhöhten Einbruchsgefahr. Bezüglich der Geschosslage wird hier jedoch die Lage im Erdgeschoss nicht als schlechter erachtet, da i.d.R. im Neubau ein direkter Gartenzugang und eine barrierefreie Erreichbarkeit von zum Ufer hin orientierten Freiflächen gegeben sind. Zudem sind oft größere Terrassen vorhanden. Eine Anpassung der Kaufpreise mit Lagen in Obergeschossen erfolgt daher nicht.

Wohnungsgröße (C)

Die im Datensatz in den KP abgebildeten Wohnflächengrößen liegen in einer Spanne von ca. 50 m² bis 127 m², bei 2 bis 4 Zimmern. Zur Abhängigkeit des Wertes von Eigentumswohnungen von der Wohnfläche liegen in der Fachliteratur unterschiedliche empirische Untersuchungen vor. Im Ergebnis dieser Erhebungen sinkt mit zunehmender Wohnflächengröße der Wert je m². Für Berlin kann diese Beobachtung im vorrangig nachgefragten Marktsegment der Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern derzeit nicht bestätigt werden. Auch noch größere Wohnungen haben hier ihren Markt und werden vielfach auch zur Eigennutzung z.B. durch Familien, durch kaufkräftige Erwerber oder als Alternative zum Einfamilienhaus nachgefragt.

Vermietungszustand (C)

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine vermietete Wohnung. Bei der Wertfindung ist der Vermietungszustand zu berücksichtigen. Hochwertige Eigentumswohnungen in vergleichbar reizvoller Lage am Ufer werden üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gekauft. Potentieller Erwerber vermieteter Wohnungen streben regelmäßig an, mit Eintrag ins Grundbuch den Eigenbedarf geltend zu machen und dem Mieter zu kündigen (Kündigung gemäß § 573 (2) 2. BGB

²⁹ Kleiber / [Verkehrswertermittlung von Grundstücken], 10. Auflage 2023, S. 1560 ff.

unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfristen). Unter Berücksichtigung des Risikos von Mieter- und Räumungsschutz kann sich hier eine längere Wartezeit vergeben.

Vermietete Wohnungen lassen sich grundsätzlich schwieriger verkaufen. Die Wertabschläge infolge von Vermietung von zur Eigennutzung geeigneten Immobilien liegen lt. einschlägiger Fachliteratur³⁰ i.d.R. bei 5 % bis zu 30 %. Die Höhe der Wertabschläge hängt maßgeblich davon ab, ob es sich generell um eine Eigentumswohnung als klassisches Renditeobjekt in einfacherer Wohnlage handelt oder – bei gut ausgestatteten Eigentumswohnungen in hochwertigerer Lage – wie schnell diese nach Erwerb für die Eigennutzung zur Verfügung stehen kann.

Auch Auswertungen zu Verkäufen von Eigentumswohnungen in Berlin bestätigen dies, wobei keine separaten Auswertungen für Wohnungen mit Baujahr ab 2014 vorliegen, welche im Vermietungsfall nicht der Mietpreisbremse unterliegen.

Anhand der recherchierten Kaufpreise zu überwiegend nach 2014 errichteten Wohnanlagen ist feststellbar, dass diese (vor Anpassung)

- vermietet in einer Spanne von 3.171 €/m² WFL bis 7.080 €/m², i.M. bei 5.601 €/m²
- bezugsfrei in einer Spanne von 4.842 €/m² WFL bis 7.255 €/m², i.M. bei 5.960 €/m²

lagen (Wertunterschied im Mittel bei - 6 % bei Vermietung). Auch nach der qualitativen Anpassung an Lage und Ausstattung verändert sich dieser Wertunterschied nur geringfügig. Bei Bereinigung um die Wertanteile von Besonderheiten (Inventar, Stellplätze o.ä.) liegen die recherchierten Kaufpreise

- vermietet in einer Spanne von 2.933 €/m² WFL bis 7.080 €/m², i.M. bei 5.480 €/m²
- bezugsfrei in einer Spanne von 4.690 €/m² WFL bis 7.172 €/m², i.M. bei 5.793 €/m².

Der Wertunterschied der Mittelwerte bei Vermietung lag nach Bereinigung um die Wertanteile der Besonderheiten bei – 5 %.

Nach qualitativer Anpassung (Lage) liegen die recherchierten Kaufpreise

- vermietet in einer Spanne von 3.226 €/m² WFL bis 8.142 €/m², i.M. bei 5.857 €/m²
- bezugsfrei in einer Spanne von 4.925 €/m² WFL bis 7.531 €/m², i.M. bei 6.238 €/m².

Der Wertunterschied bei Vermietung lag somit auch nach zusätzlicher Lageanpassung der KP bei – 6 %.

Auch die in der Wohnanlage selbst realisierten Kaufpreise Nrn. 20, 21 (vermietet, 5.705 €/m² und 5.718 €/m²) und 22 (bezugsfrei, 6.042 €/m²) spiegeln nur einen moderaten Einfluss der Vermietung.

Bei berechtigtem Eigenbedarf ist eine Kündigung i.d.R. kurzfristig möglich. Unter Berücksichtigung des absoluten Wertniveaus, des in diesem Marktsegment erzielbaren hohen Mietniveaus und des geringen Angebotes von Eigentumswohnungen mit Lage an Gewässern in Berlin wird ein Wertabschlag in Höhe von - 5 % auf die Kaufpreise zu bezugsfrei veräußerten Wohnungen als ausreichend erachtet.

³⁰ Reguvis / [Wertermittlerportal Kleiber digital], Teil IV – ImmoWertV, § 26: Empirisch ermittelte Anpassungen

7.3.6.2. Konjunktuelle Entwicklung der Kaufpreise

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum 03/2024 bis 01/2026. Lt. aktueller Datenanalyse des GAA Berlin³¹ waren bei der Veräußerung von Eigentumswohnungen im Bestand (vermietet und bezugsfrei) zuletzt wieder leicht steigenden Kaufpreisen zu beobachten. Steigende Kauffallzahlen machen zudem ersichtlich, dass in Berlin wieder mehr Immobilienkäufe getätigt werden.

Der Markt für Eigentumswohnungen im Bestand verzeichnete im Jahr 2025 sowohl einen Anstieg der Verkäufe um 10 % als auch einen Umsatzzuwachs von 13 % im Vergleich zum Vorjahr. Dagegen sanken die Verkäufe von Neubau-Eigentumswohnungen um -3 %, und der Umsatz reduzierte sich um -6 %.

Die durchschnittlichen Kaufpreise stiegen 2025 im Vergleich zu 2024 um 4 % bei Eigentumswohnungen im Bestand. Ohne Berücksichtigung der Kaufpreise von Mikroapartments lag die Veränderung des durchschnittlichen Kaufpreises bei den Neubauten um 5 %.

Zur Berücksichtigung dieser seit 2024 erfolgten positiven konjunkturellen Entwicklung erfolgt ein pauschaler Aufschlag von 5 % auf die in 2024 realisierten Kaufpreise.

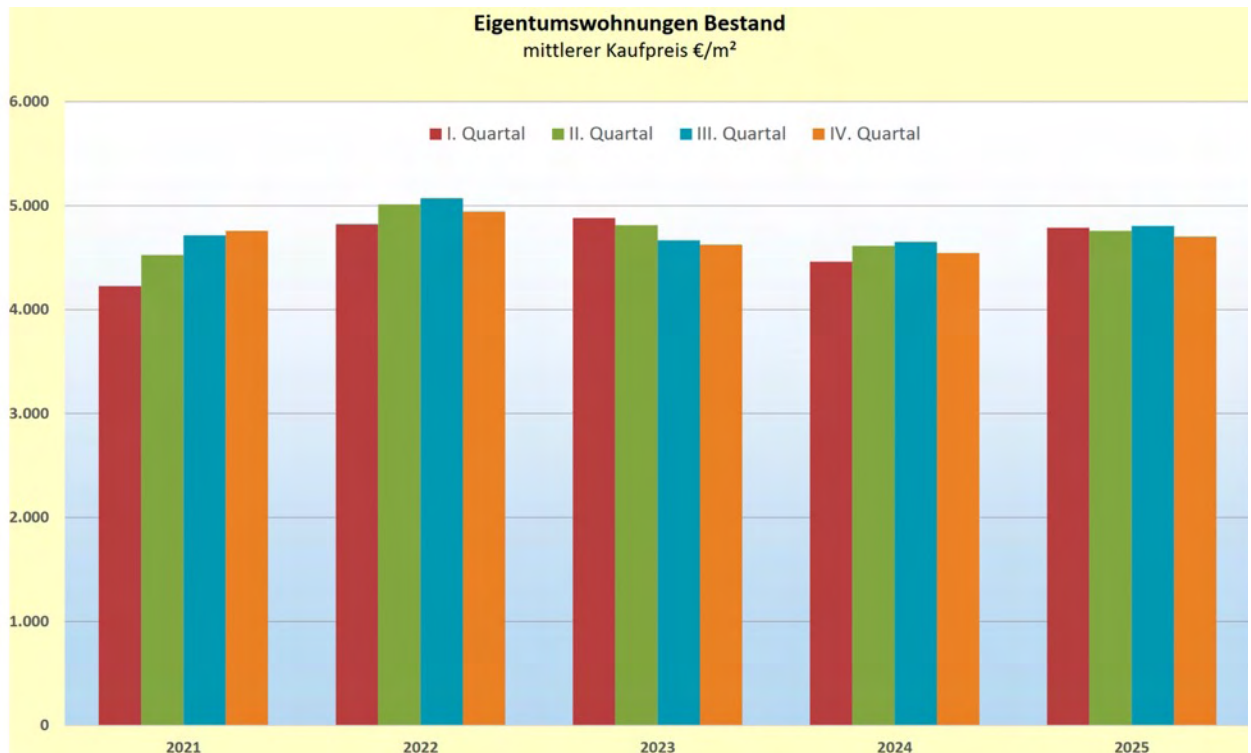


Abb. 4 Entwicklung der mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand

³¹ GAA Berlin / [Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2025]

7.3.6.3. Ableitung der Vergleichspreise

Nr.	KP _{Bes} /WFL	Lage-/ Ausstattungsmerkmale [%]					KP _{qual} /WFL	Konjunktur		KP _{qual} /m ²
	[€/m ²]	A ₁₋₃	B	C	D	Σ A ₁₋₃ + B + C + D	[€/m ²]	Datum	Anp. [%]	WFL[€/m ²]
1	2.933	+ 10,0	--	--	--	+ 10,0	3.226	03/24	+ 5,0	3.387
2	5.034	+ 5,0	--	--	- 5,0	--	5.034	03/24	+ 5,0	5.286
3	5.539	+ 15,0	--	--	- 5,0	+ 10,0	6.093	04/24	+ 5,0	6.398
4	6.377	--	--	--	--	--	6.377	05/24	+ 5,0	6.696
5	6.194	+ 10,0	--	--	- 5,0	+ 5,0	6.504	06/24	+ 5,0	6.829
6	5.542	+ 10,0	--	--	- 5,0	+ 5,0	5.819	08/24	+ 5,0	6.110
7	6.262	+ 10,0	--	--	- 5,0	+ 5,0	6.575	08/24	+ 5,0	6.904
8	4.690	+ 5,0			- 5,0	--	4.690	08/24	+ 5,0	4.925
9	4.628	+ 15,0	--	--	--	+ 15,0	5.322	09/24	+ 5,0	5.588
10	6.657	+ 10,0	--	--	- 5,0	+ 5,0	6.990	01/25	--	6.990
11	7.172	+ 5,0	--	--	- 5,0	--	7.172	02/25	--	7.172
12	5.073	+ 5,0	--	--	- 5,0	--	5.073	02/25	--	5.073
13	5.026	+ 10,0	--	--	- 5,0	+ 5,0	5.277	03/25	--	5.277
14	4.822	+ 5,0	--	--	- 5,0	--	4.822	03/25	--	4.822
15	7.080	+ 15,0	--	--	--	+ 15,0	8.142	06/25	--	8.142
16	5.918	+ 10,0	--	--	--	+ 10,0	6.510	06/25	--	6.510
17	6.220	+ 5,0	--	--	- 5,0	--	6.220	10/25	--	6.220
18	5.491	+ 10,0	--	--	- 5,0	+ 5,0	5.766	11/25	--	5.766
19	6.653	+ 10,0	--	--	- 5,0	+ 5,0	6.986	01/26	--	6.986
20	5.705	--	--	--	--	--	5.705	07/24	+ 5,0	5.990
21	5.718	--	--	--	--	--	5.718	09/24	+ 5,0	6.004
22	6.526	--	--	--	--	--	6.526	09/25	--	6.526
Mittelwert (x):										6.073 €/m ²
Median:										6.165 €/m ²
Standardabweichung (σ):										1.024 €/m ²
Variationskoeffizient (σ/x):										0,17
untere Grenze Vertrauensbereich (x – 2σ):										4.025 €/m ²
obere Grenze Vertrauensbereich (x + 2σ):										8.121 €/m ²
Mittelwert (x) – 30 %:										4.251 €/m ²
Mittelwert (x) + 30 %:										7.895 €/m ²

Tab. 7 Ableitung der Vergleichspreise mit Mittelwertbildung und statistischer Überprüfung

Statistische Überprüfung³²

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

³² Bei der statistischen Überprüfung werden mathematisch-statistische Methoden auf die Grundstücksbewertung übertragen, deren Logik und System anderen Wissensgebieten entlehnt wurden, die regelmäßig wesentlich größere Datenmengen kennen und sich darin von den Möglichkeiten der Grundstücksbewertung unterscheiden. Das Datenmaterial der Kaufpreissammlungen enthält überwiegend relativ kleine Grundgesamtheiten. Im Allgemeinen entsprechen die Auswertungsmöglichkeiten dem, was für die Statistik bei der Grundstückswertermittlung erwartet werden kann.

Die analytische Untersuchung der Kaufpreise durch die Berechnung des Mittelwertes und der Standardabweichung σ ergab, dass unter Anwendung des 2σ -Kriteriums 2 Ausreißer (KP Nrn. 1 und 15) vorhanden sind. Die Gründe des starken Abweichens vom Mittelwert sind anhand der vorliegenden Informationen nicht erkennbar. Besondere persönliche Umstände können nicht ausgeschlossen werden. Die KP Nrn. 1 und 15 sind somit bzgl. der Vergleichbarkeit mit Unsicherheit behaftet.

Bei Eliminierung der Ausreißer lässt sich - bei geringer Veränderung des Mittelwertes - die Güte des Datensatzes erheblich verbessern.

arithmetischer Mittelwert (x) [€/m ²]	Medianwert [€/m ²]	Standardabweichung (σ) [€/m ²]	Variationskoeffizient	untere Grenze ($x - 2\sigma$) [€/m ²]	obere Grenze ($x + 2\sigma$) [€/m ²]
6.104	6.165	744	0,12	4.616	7.592

7.3.6.4. Vorläufiger Vergleichswert

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

$$\text{vorläufiger Vergleichswert (vermietet)} \quad 97,00 \text{ m}^2 \times 6.104 \text{ €/m}^2 = 592.088 \text{ €}$$

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

7.3.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Besondere Ertragsverhältnisse / Vermietung

Es liegt eine Vermietung mit marktüblichem Mietniveau vor.

Schäden und Mängel am Gemeinschaftseigentum / Sonderumlagen

Im Zeitraum von 03/2025 - 03/2026 mussten aufgrund von Bauschäden am Gemeinschaftseigentum 4 Sonderumlagen zu Lasten der Eigentümer der Wohnungen in Bauteil IV beschlossen werden. Die den Eigentümer der zu bewertenden Wohnung treffende Umlage betrug insgesamt rd.

54.000 €. Eine Erhaltungsrücklage nur für Bauteil IV konnte dennoch bisher nicht gebildet werden. Die anhaltenden Baumaßnahmen und die fehlende Liquidität der Eigentümergemeinschaft von Haus IV stellen ein erhebliches Risiko für einen potenziellen Erwerber dar.

Auch die Sicherstellung der Liquidität der WEG-Gemeinschaft (Bauteile I, II, III, IV, V, VI und VIII) bei vorhandenen Schäden und Mängeln sowie tlw. Fertigstellungsbedarf mindestens im Bereich der Außenanlagen birgt finanzielle Risiken für einen potenziellen Erwerber. Hier sind eine Erhöhung der Instandhaltungsrücklage, aber auch zukünftige Sonderumlagen nicht auszuschließen. Zur Würdigung des Risikos dieser besonderen Kosten kommt ein pauschal geschätzter Abschlag von - 10 % zum Ansatz.

Schäden im Bereich des Sondereigentums

Bezüglich der Schäden und Mängel wird ausschließlich der Werteinfluss von Schäden berücksichtigt, die deutlich über das übliche Maß im Rahmen vergleichbarer Verkäufe hinausgehen und auf mangelhafter Bauausführung oder unterlassener Instandhaltung sowie äußeren Einflüssen beruhen. Kleinere Reparaturen wie z.B. eine Erneuerung der Anstriche von Oberflächen sind in den Vergleichspreisen ausreichend abgebildet. Wertrelevante Schäden am Sondereigentum der WE Nr. IV/2 waren beim Ortstermin nicht erkennbar, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Einschränkungen durch anhaltende Bauarbeiten

Die Wohnanlage befindet sich seit Jahren im Zustand anhaltender Bauarbeiten. Aufgrund der nicht fertiggestellten Außenanlagen insbesondere im Bereich von Bauteil IV und dem direkt benachbarten Haus VI ist der Zugang zur Wohnung bisher unattraktiv und nur provisorisch befestigt. Insbesondere im Bereich der Häuser V und VIII Fassaden liegen tlw. Veralgungen vor, die das straßenseitige Erscheinungsbild der Gesamtanlage beeinträchtigen. Der Zustand der vor wenigen Jahren modernisierten Wohnanlage weist an mehreren Gebäuden Sanierungsbedarf auf und entspricht bezüglich der Qualität der Bauausführung nicht der Erwartung der Marktteilnehmer an Immobilien in vergleichbar privilegierter Wohnlage.

Beim benachbarten Haus IV stagniert die Fertigstellung seit Jahren, da die Handlungsfähigkeit der Eigentümer lt. Aussage der WEG-Verwaltung derzeit nicht gegeben ist. Hier ist auf nicht absehbarer Zukunft mit Bauarbeiten zu rechnen.

Zur Berücksichtigung der genannten Einschränkungen kommt ein weiterer, pauschal geschätzter Abschlag von - 5,0 % zum Ansatz.

7.3.8. Vergleichswert

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 592.088 €

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale

- Besondere Ertragsverhältnisse		- - €
- Schäden und Mängel (Gemeinschaftseigentum)	0,10 x 592.0887 € =	- 59.209 €
- Schäden und Mängel (Sondereigentum)		- - €
- Beeinträchtigungen durch anhaltende Bauarbeiten	0,05 x 592.088 € =	- 29.604 €
Vergleichswert		503.275 €

Zu Lasten und Beschränkungen / Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs) siehe 7.6 Seite 43.

7.4. Ertragswertverfahren (Wohnung zzgl. Stellplatz)

7.4.1. Allgemeines zum Ertragswertverfahren nach § 29 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren nach § 29 ImmoWertV wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Für Eigentumswohnungen veröffentlichte der GAA Berlin keine Liegenschaftszinssätze (LSZ). Bei der Ermittlung des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes hilfsweise zurückgegriffen auf die vom Wertermittlungsausschuss des IVD Berlin-Brandenburg zum 3. Quartal 2024 für Eigentumswohnungen in Berlin ermittelten LSZ.³³

Entsprechend den dazu veröffentlichten Modellvorgaben bzgl. der Ableitung der LSZ sind für den Bewertungsfall folgende Berechnungsparameter anzusetzen:

- marktübliche und nachhaltig erzielbare Mieten
- lagebezogener Bodenwert
- Bewirtschaftungskosten gem. Anlagen 1-3 (zu § 12 Abs. 5) ImmoWertV 2021
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer: 30 bis 80 Jahre (Anlage 2 ImmoWertV)
- normaler bis guter Bauzustand
- mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard
- bei Eigennutzungsobjekten (EFH, Villa, Eigentumswohnung etc.) für unvermietete Objekte, ansonsten für voll vermietete Objekte
- nur Weiterverkäufe.

7.4.2. Jahresrohertrag (JRohE)

Zur Ermittlung des JRohE ist die tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmiete in Ansatz zu bringen.

Jahresrohertrag Wohnen	1.900 € x 12 =	22.800 €
------------------------	----------------	----------

7.4.3. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) umfassen die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden und nicht umlagefähigen jährlichen Kostenanteile für 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).

³³ Immobilienverband IVD Berlin-Brandenburg e.V. / [Wohnimmobilienpreisservice 2024/2025], Stand Q3 2024

- 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 vorübergehenden 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).

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt modellkonform entsprechend der zur Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze vom IVD Berlin-Brandenburg benannten Ansätze.

Jährliche Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten je Wohnungseigentum	420 €
Instandhaltungskosten – Wohnen	13,80 €/m ² p.a.
Mietausfallwagnis Wohnen + Stellplatz (Eigennutzungsobjekt)	2 % v. JRohE

7.4.4. Bodenwert

Lt. Modellvorgaben des IVD ist der abgabenfreie Bodenwert für fiktiv unbebaute Grundstücke zum Ansatz zu bringen. Für das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück gelegen ist, liegt ein geeigneter Bodenrichtwert (BRW) für Wohnbauland W mit GFZ bei 0,8 vor.

Bodenrichtwert Zone 1253 (W, modellkonform zum Stichtag 01.01.2024) 800 €/m²

Bodenwert Miteigentumsanteil $(131,69/10.000) \times 11.133 \text{ m}^2 \times 800 \text{ €/m}^2 = 117.288 \text{ €}$

7.4.5. Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die übliche Gesamtnutzungsdauer liegt für Wohngebäude lt. der Modellansätze zur Liegenschaftszinsableitung bei 80 Jahren.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die RND verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV). Bei vor 5 - 10 Jahren modernisiertem Zustand werden anteilig noch 12 (von 20 möglichen) Modernisierungspunkte für die Modernisierung von Fenstern und Außentüren, Leitungssysteme, Heizungsanlage, Außenwände, Bäder, Innenausbau. Bei tlw. mangelhaften Ausführung des Flachdaches und der Fassade erfolgt hierzu keine Punktvergabe.

Das genaue Baujahr ist nicht bekannt. Die Restnutzungsdauer bei Baujahr ca. 1920 bzw. Baualter > 80 Jahre liegt gem. ImmoWertA, Anlage 2, Tabelle b bei Ansatz von 12 Modernisierungspunkten bei 41 Jahren.³⁴

7.4.6. Liegenschaftszinssatz und Barwertfaktor

Marktüblicher Liegenschaftszinssatz

Der IVD Berlin-Brandenburg e.V. hat zuletzt mit Stichtag 01.10.2024 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Berlin veröffentlicht. Für vermietete Eigentumswohnungen sind in o.g. Veröffentlichung Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 0,97 % - 2,27 % angegeben. Dabei korrelieren die Gebiete mit höherem Mietniveau mit einem höheren LSZ, die Gebiete mit geringerem Mietniveau mit einem niedrigeren LSZ.

Für die Lage „Südost“ ist ein LSZ von 1,48 % bei Ø Miete von 8,59 €/m² angegeben, welcher aus Objekten mit geringerem Mietniveau abgeleitet wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass deutlich abweichende, individuelle Objekteigenschaften (z.B. überdurchschnittliches Mietniveau) zu einem Über-/Unterschreiten der angegebenen LSZ führen können.

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Unter Berücksichtigung des hier deutlich überdurchschnittlich liegenden Mietniveaus wird ein LSZ von rd. 2,3 % als zutreffend angesehen.

Barwertfaktor

Der Barwertfaktor³⁵ für die Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen liegt bei einer Restnutzungsdauer von 41 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,3 % bei 26,3635.

³⁴ Modernisierung weniger als 10 Jahre zurückliegend erfolgt, Punkte vergeben für die Modernisierung von Fenstern und Außentüren, Leitungssysteme, Heizungsanlage, Außenwände, Bäder, Innenausbau, bei mangelhaften Ausführung des Flachdaches hierzu keine Punktvergabe

³⁵ gemäß ImmoWertV, Anlage 1: Kapitalisierungsfaktor = $(q^n - 1) / (q^n \times (q - 1))$

7.4.7. Vorläufiger Ertragswert

Jahresrohertrag rd. 22.800 €

Bewirtschaftungskosten (BWK) p.a.

Verwaltungskosten Wohnung		420 €
Instandhaltungskosten Wohnen	$97 \text{ m}^2 \times 13,80 \text{ €/m}^2 =$	1.339 €
Mietausfallwagnis Wohnen	$0,02 \times 22.800 \text{ €} =$	456 €
Summe BWK p.a.		2.215 €

Jahresreinertrag (Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten) = 20.585 €

Jahresreinertrag / Jahresrohertrag 90,3 %

Liegenschaftszinssatz 2,3 %

Restnutzungsdauer 41 Jahre

Barwertfaktor 26,3635

kapitalisierter Reinertrag Jahresreinertrag x Barwertfaktor = 542.693 €

Bodenwert der Miteigentumsanteil Wohnung 117.288 €

Diskontierungsfaktor bei LSZ 2,3 %, RND 41 Jahre 0,3936

diskontierter Bodenwert (Bodenwert x Diskontierungsfaktor) = 46.165 €

vorläufiger Ertragswert (kapitalisierter Reinertrag + Bodenwert) = 588.858 €

Vielfaches des Jahresrohertrages 25,83

Der vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen marktangepassten Ertragswert (§ 27 (3) ImmoWertV).

7.4.8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Allgemeines zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale siehe 7.3.7 Seite 37.

Der Ansatz des hier vorhandenen Werteinflusses von Schäden und Mängeln sowie den Folgen der anhaltenden Baustellensituation erfolgt in Analogie zur Vergleichswertermittlung.

7.4.9. Ertragswert Wohnung

marktangepasster vorläufiger Ertragswert 588.858 €

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale

- Besondere Ertragsverhältnisse	- - €
- Schäden und Mängel (Gemeinschaftseigentum)	- 59.209 €
- Schäden und Mängel (Sondereigentum)	- - €
- Beeinträchtigungen durch anhaltende Bauarbeiten	- 29.604 €
Ertragswert	500.045 €

7.5. Verkehrswert und Wertrelationen

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

Vergleichswert Wohnung Nr. IV/2	503.275 €
Ertragswert Wohnung Nr. IV/2	500.045 €

Nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten ist der Verkehrswert im vorliegenden Fall aus dem Vergleichswert abzuleiten, welcher die besonderen Risiken der Wohnanlage ausreichend berücksichtigt.

Verkehrswert Wohnung Nr. IV/2	503.275 €
Verkehrswert je m ² Wohnfläche (97 m ²)	5.188 €/m ²

Plausibilisierung

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

- im Stadtgebiet Südost
- bei Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden
- in guter und sehr guter Wohnlage
- in einer Spanne von 3.427 €/m² WFL bis 6.671 €/m² Wohnfläche, i.M. bei 4.794 €/m².

Der ermittelte Vergleichswert i.H.v. 5.188 €/m² liegt im Bereich der genannten Spanne.

Verkehrswert Wohnung Nr. IV/2	rd. 500.000 €
--------------------------------------	----------------------

7.6. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

In Abt. II des Grundbuchs liegen Eintragungen von 1875 vor. Zu den Eintragungen liegen keine näheren Informationen vor. Beim Ortstermin waren für die Nutzung der Wohnung III/2 keine Nachteile, welche sich aus den Grundbucheintragungen ergeben, erkennbar.

Die Eintragungen beeinträchtigen somit den bestimmungsgemäßen Gebrauch der zu bewertenden Wohnung nicht. Anhand der aus der Wohnanlage selbst vorliegenden Kaufpreise ist ein Werteinfluss nicht erkennbar und auch den Anmerkungen nicht zu entnehmen. Die Eintragungen lfd. Nrn. 1 und 2 in Abt. II des Grundbuchs werden daher hier als nicht wertrelevant eingeschätzt.

8. Ergebnis

Den Verkehrswert (Marktwert) des 131,69/10.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück Müggelseedamm 288. 290, 292, 296, 298 in 12459 Berlin (Gemarkung Köpenick, Flur 152, Flurstück 124), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. IV/2 nebst Keller K2 und Terrasse IV/2 schätze ich zum Wertermittlungstichtag 25.02.2026 auf:

500.000 €

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 29.04.2026

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 5.7.5 Seite 21 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**
- c) Baubehördlichen Beschränkungen oder noch zu realisierende Bauauflagen können aufgrund des nicht fertiggestellten Zustandes der gesamten Wohnanlage nicht ausgeschlossen werden. Lt. Stand bei der Bau- und Wohnungsaufsicht ist die Bearbeitung des Bauvorhabens noch nicht vollständig abgeschlossen.
- d) Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht entsprechend der Eindrücke beim Ortstermin im betroffenen Bereich der Wohnanlage nicht.

Sonstige Fragen des Gerichts:

- a) Es besteht kein Eintrag im Bodenbelastungskataster.
- b) Eine WEG-Verwaltung ist vorhanden (Namen siehe 10.10 Lose Anlage: Personenangaben)
- c) Mieter sind vorhanden (Namen siehe 10.10 Lose Anlage: Personenangaben)
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- e) Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- f) Besondere Maschinen und Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.
- g) Ein Energieausweis lag vor (siehe 5.7.3 Seite 20).

10. Anlagen

10.1. Übersichtskarte

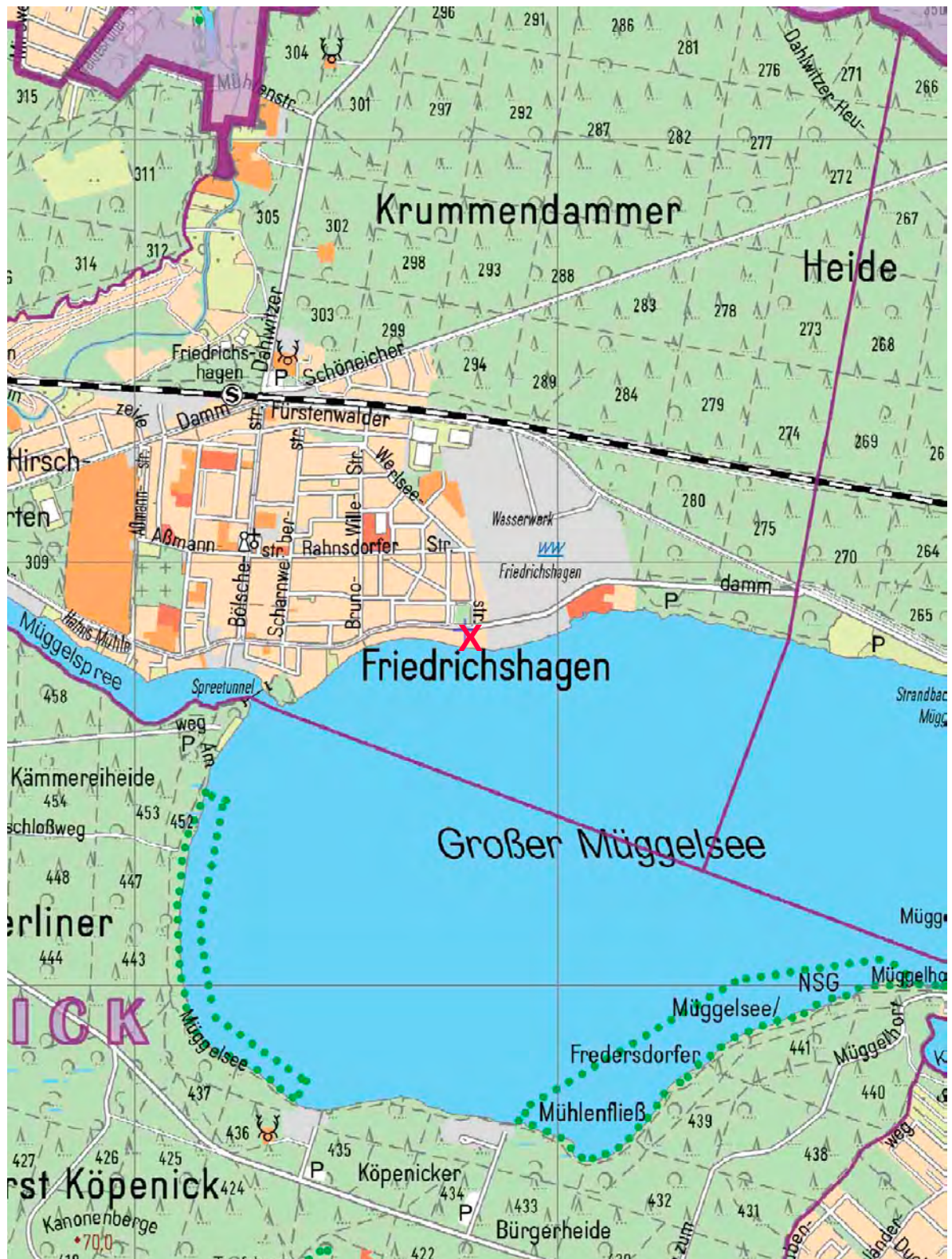


Abb. 5 Innerörtliche Lage, Bewertungsobjekt rot markiert (Bildquelle: OpenStreetMap, rote Markierung zur Lage des Objektes durch die Sachverständige)

10.2. Flurkarte

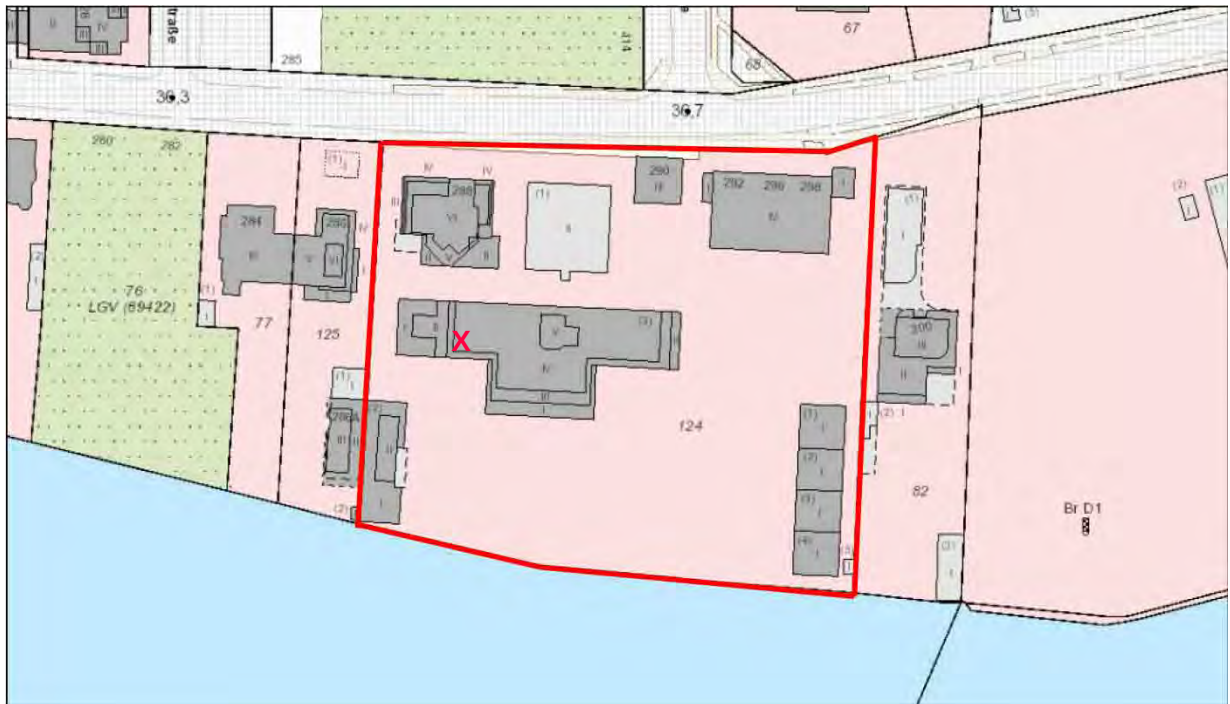


Abb. 6 Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte ALK mit Markierung des Grundstücks (Quelle: FIS-Broker, rote Markierung zur Lage des Objektes durch die Sachverständige)

10.3. Lageplan zum Antrag auf Abgeschlossenheit Bauabschnitt 4

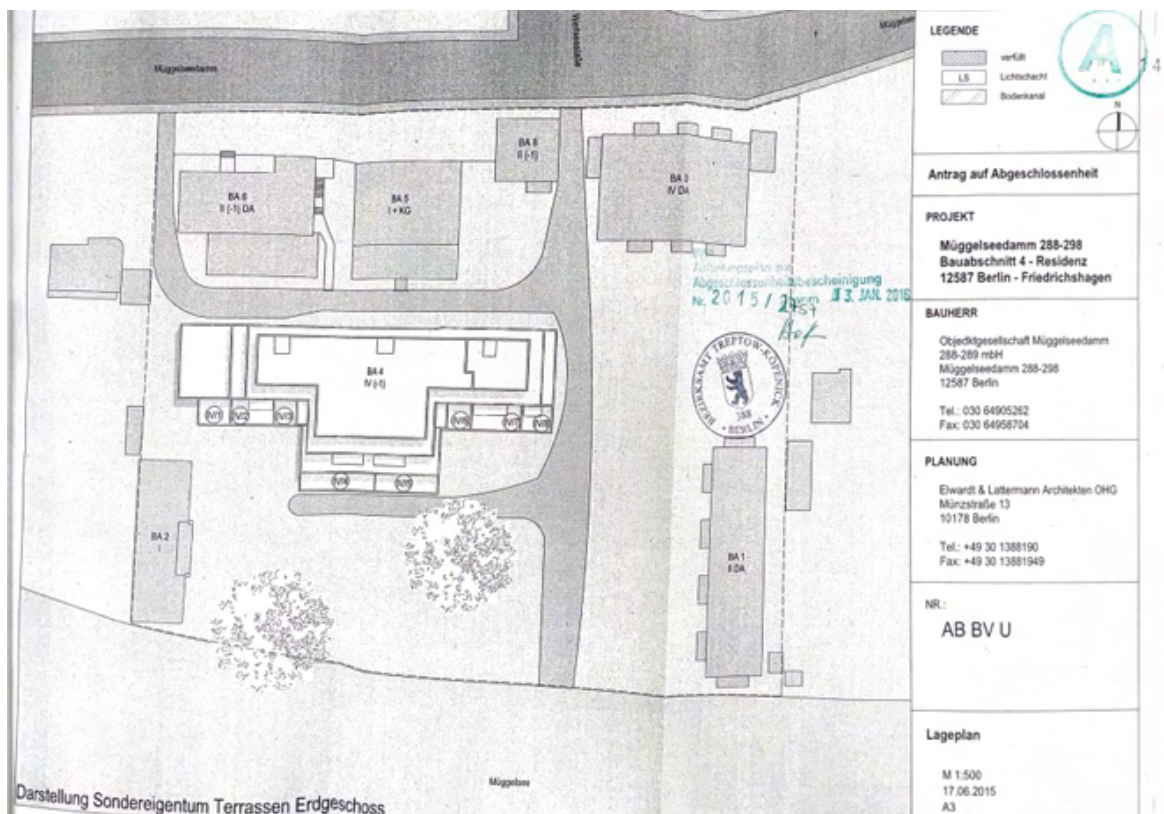


Abb. 7 Lageplan der Gesamtanlage (Planstand 2015)
mit Darstellung des Sondernutzungsrechtes der Terrasse zur WE Nr. IV/02

10.4. Lageplan zu Teilungserklärung

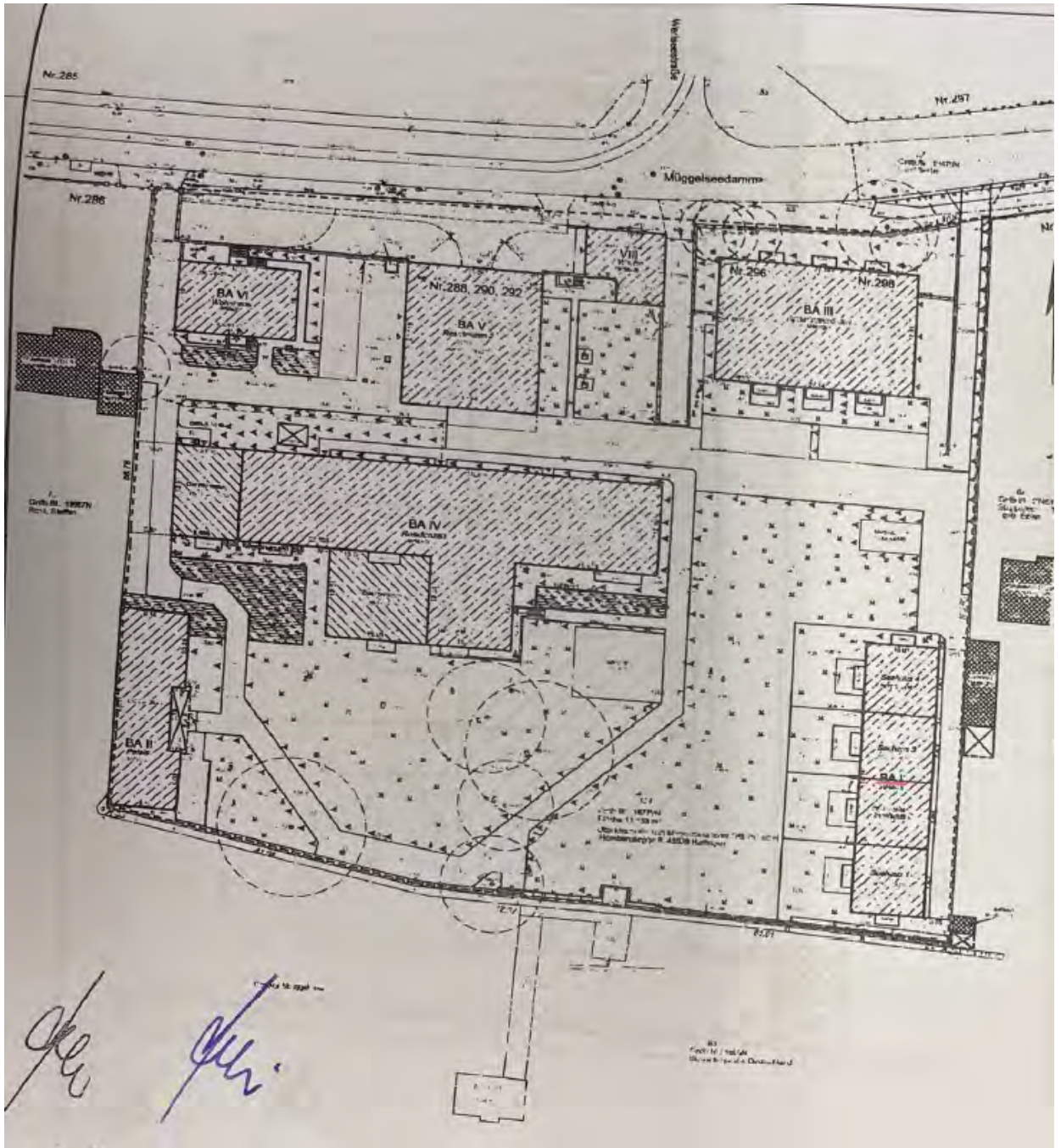


Abb. 8 Lageplan zur Teilungserklärung mit Markierung der Lage der Wohnung Nr. IV/2 im EG
(Lageplan insgesamt veraltet, Bebauung Haus VI abweichend realisiert)

10.5. Grundriss WE Nr. IV/02 gemäß aktuellem Aufteilungsplan vom 09.03.2020

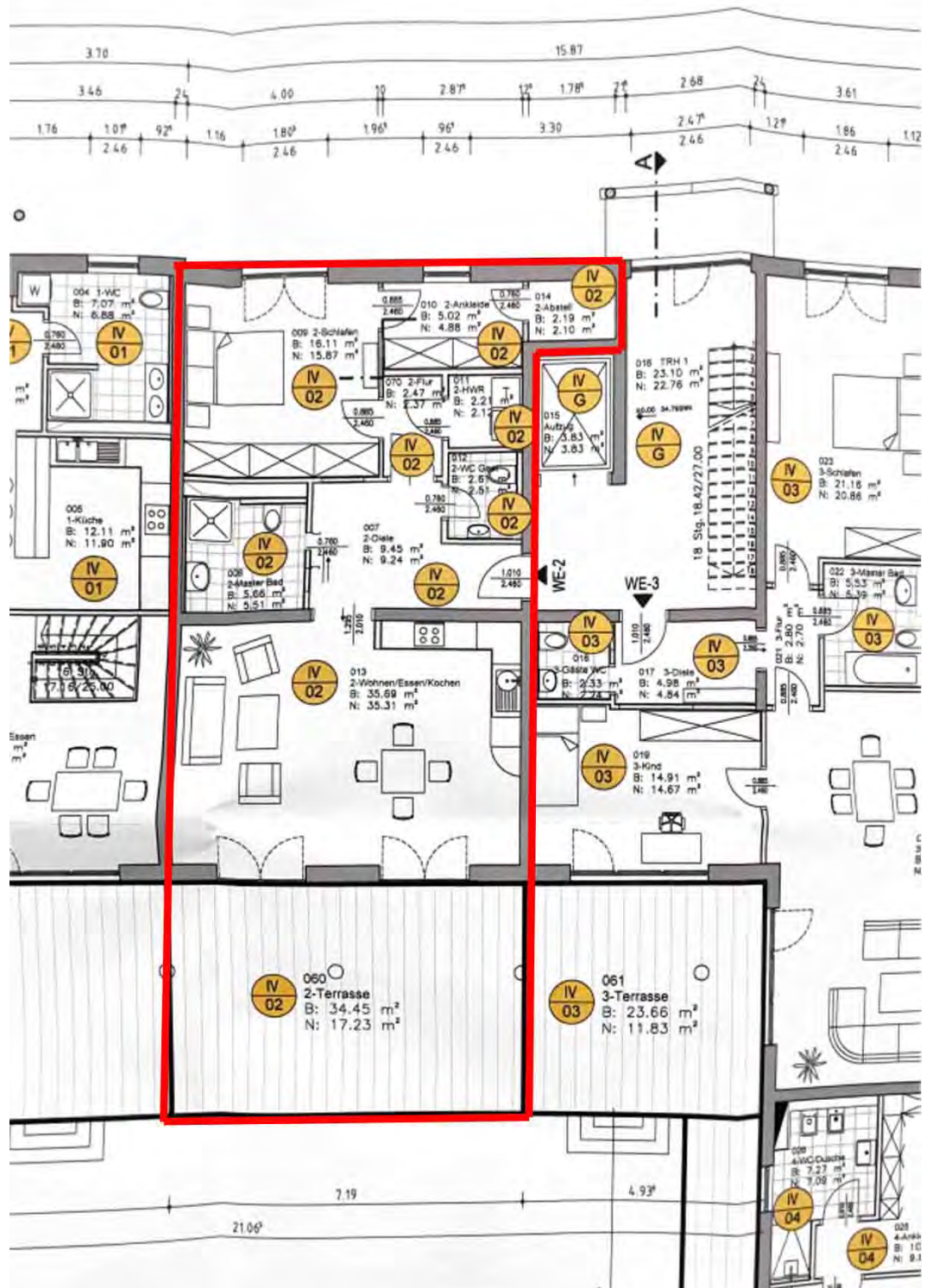


Abb. 9 Grundriss lt. Aufteilungsplan Wohnung Nr. IV/2

10.6. Vermessungsriß WE Nr. IV/2 (erstellt 03/2025)

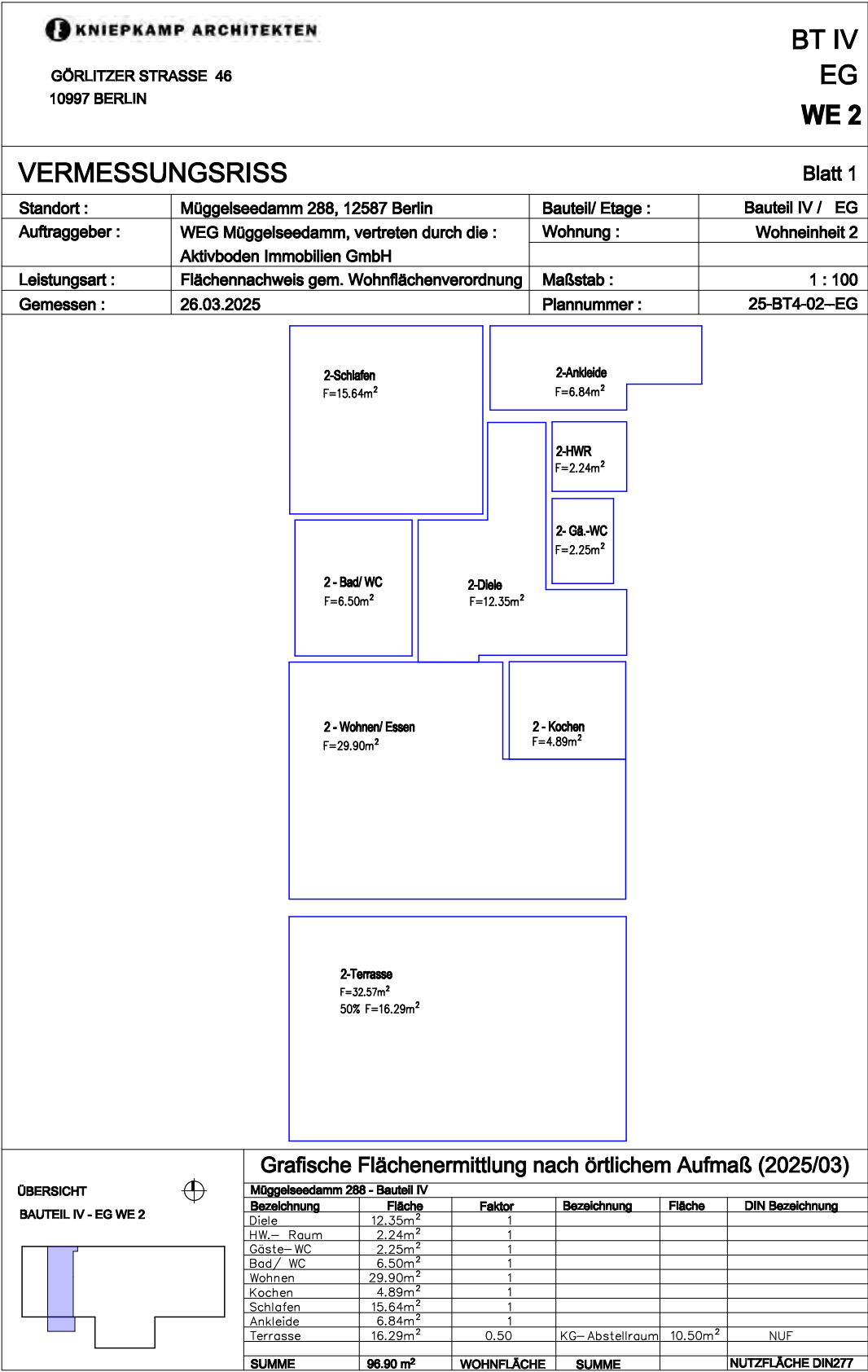


Abb. 10 Schematischer Grundriß und Flächenermittlung Wohnung Nr. IV/2

10.7. Grundrisse Bauabschnitt IV

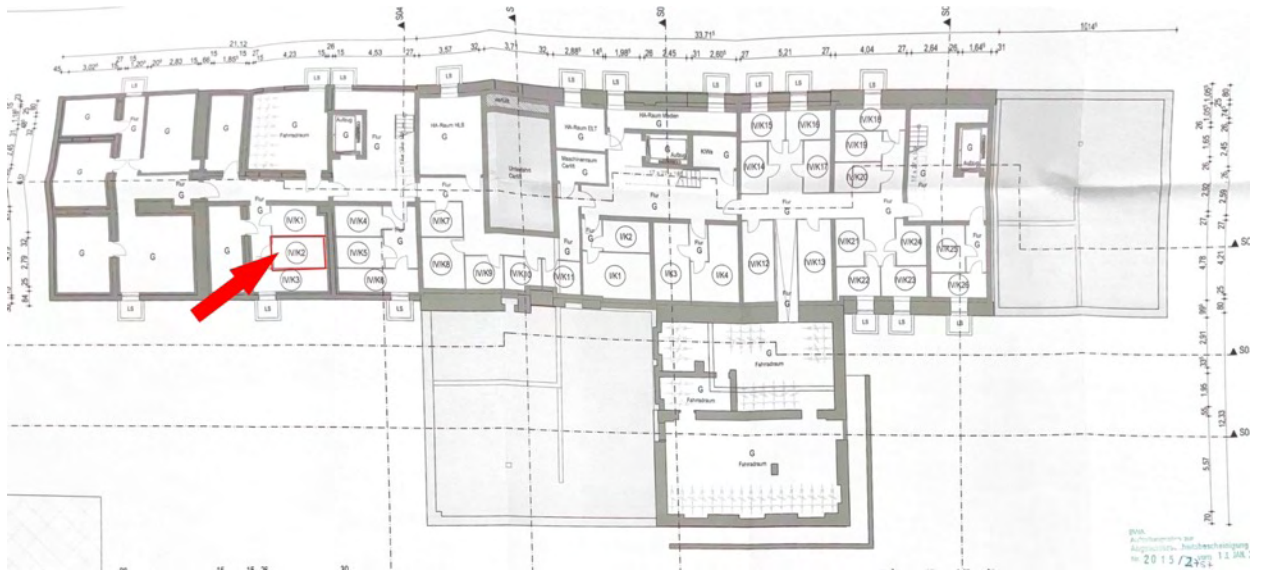


Abb. 11 Grundriss Aufteilungsplan, Kellergeschoss mit Keller Nr. IV/K2

Hinweis:

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

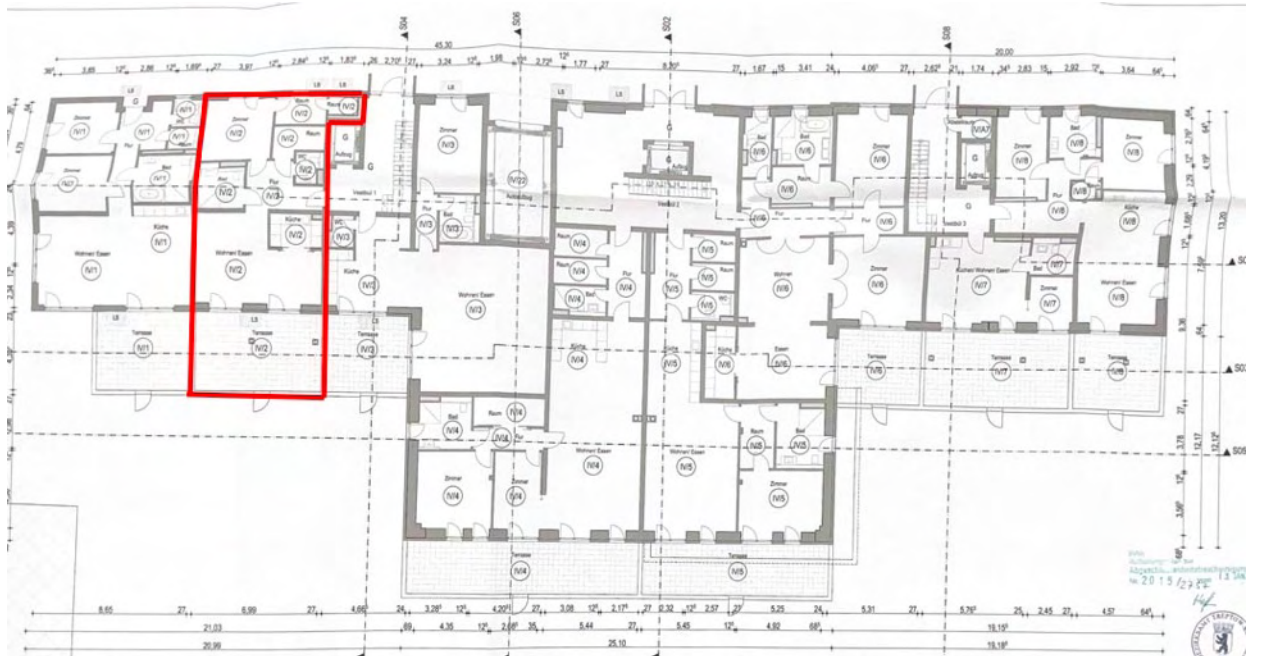


Abb. 12 Grundriss Aufteilungsplan, Erdgeschoss mit Wohnung Nr. IV/02

10.8. Fotodokumentation Ortstermin - Außenansichten



Abb. 13 Ansicht der Wohnanlage am Müggelseedamm (Vordergrund: Bauabschnitt VI, Hintergrund: Bauabschnitte V und VIII)



Abb. 14 Zugang zum Bauabschnitt IV



Abb. 15 Nordfassade Bauabschnitt IV (eingeringt), Blick von der Straße aus



Abb. 16 Nordfassade Bauabschnitt IV (eingeringt), Blick von der Straße aus



Abb. 17 Südfassade Bauabschnitt IV (Seeseite)



Abb. 18 Nordfassade Bauabschnitt IV



Abb. 19 Schlafzimmerfenster, Fenster Ankleidezimmer der Wohnung IV/2



Abb. 20 Hauseingang Bauabschnitt IV



Abb. 21 Rückansicht des nicht fertiggestellten Bauabschnitts VI



Abb. 22 Südfassade Bauabschnitt IV mit EG-Terrasse Wohnung IV/2



Abb. 23 Fassade Bauabschnitt IV mit geöffneten Installationsschächten

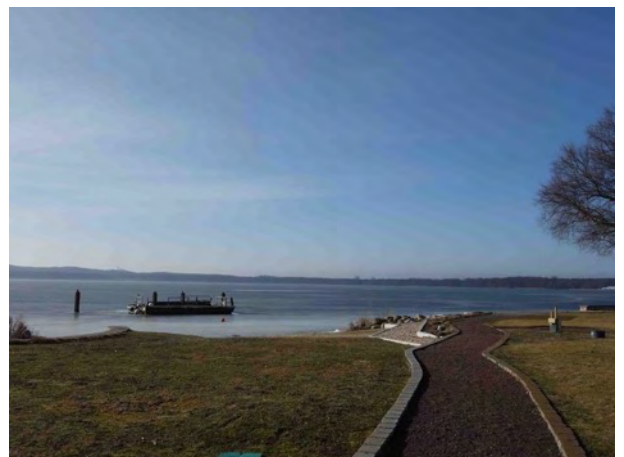


Abb. 24 Uferbereich des Grundstücks mit Zugang zum Müggelsee