



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

Kurzbeschreibung:

Geschäftsnummer: 70 K 62/25

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

Wertermittlungstichtag: 25.02.2026 (= Ortstermin)

Grund und Boden

Grundstücksgröße:	11.133 m ² Bauland
Bodenrichtwert:	800 €/m ² W GFZ 0,8 (zum Stichtag 01.01.2026), Zone 1253
Erschließungszustand:	ortsüblich erschlossen, beitragsfrei
Planungsrecht:	§ 34 BauGB (Umgebungsbebauung)
Art der wertrelev. Nutzung:	Wohnbauland
Miteigentumsanteile (MEA):	131,69/10.000stel

Eckdaten zur Bebauung

Nutzung / Baujahr:	Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen (Baujahr ggf. 1920, Umbau/Modernisierung 2019), 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:	Gesamt-Wohnanlage nicht endgültig fertiggestellt, tlw. mangelhafte Ausführung der Kernsanierungen, Bauschäden vorhanden, Bauabschnitt IV derzeit erneut in Sanierung (Fassade, Flachdach)
Wohnung Nr. IV/2:	2-Zimmer-Wohnung im EG mit Terrasse, Wannenbad, Gäste-WC
Nutzfläche Wohnung Nr. IV/2:	ca. 97 m ² Wohnfläche, zzgl. Kellerraum mit 10 - 11 m ²
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



Lage der Wohnung Nr. IV/02 im EG



Grundriss der Wohnung Nr. IV/02 im EG



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

Dipl.-Ing. (TH)
Clarissa Gostomzyk

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

Reiherbeize 47
14169 Berlin

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