



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

- 313/10.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück Lückstr. 46 in 10317 Berlin (Gemarkung Lichtenberg, Flur 512, Flurstück 125), verbunden mit
- dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 05 nebst Keller Nr. V 1.



Auftraggeber: Amtsgericht Lichtenberg

Geschäftszeichen: 30 K 10/26

Der Verkehrswert wurde zum

Wertermittlungstichtag 11.06.2026 ermittelt mit **rd. 190.000 €**.

Gutachtenumfang: 43 Seiten inkl. Anlagen

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

Ablage Sachverständigenbüro: digital

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsobjekt: 10317 Berlin, Lückstr. 46, Wohnungseigentum Nr. 5
mit Keller Nr. V 1

Wertermittlungstichtag (WST): 11.06.2026

Qualitätsstichtag (QST): 11.06.2026

Besichtigungstermin: 11.06.2026

Grund und Boden

Grundstücksgröße: 888 m² Bauland

Bodenrichtwert: 1.600 €/m² W GFZ 2,0 (zum Stichtag 01.01.2026), Zone 1740

Zustand und Entwicklung

nach § 3 ImmoWertV: baureifes Land

Erschließungszustand: ortsüblich erschlossen, beitragsfrei

Planungsrecht: lt. Flächennutzungsplan (FNP) Wohnbaufläche W2 mit GFZ bis 1,5; Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

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

Art der wertrelevanten Nutzung: Wohnbauland

Miteigentumsanteile (MEA): 313/10.000stel

Eckdaten zur Bebauung

Nutzung / Baujahr: Wohnhaus mit Gewerbe im EG (Baujahr 1919),
Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum 2018

Gebäudetyp: voll unterkellertes Gründerzeitmietwohnhaus mit Laden im
EG, bestehend aus Vorderhaus und Quergebäude

Modernisierungszustand: tlw. modernisiert

Bauzustand Gemeinschaftseigentum: Fassade augenscheinlich normal, mit einzelnen Mängeln; Zustand innen überwiegend nicht bekannt geworden

Wohnung Nr. 05: 2-Zimmer Wohnung mit Wannenbad im 2. OG des Vorderhauses (2 Wohnräume zur Straße hin ausgerichtet)

Nutzfläche Wohnung Nr. 05: ca. 44 m² Wohnfläche, zzgl. Kellerraum

Verfügbarkeit: bezugsfrei

Verkehrswert

Vergleichswert: 199.346 €

fehlende Innenbesichtigung: - 5 %

Verkehrswert: rd. 190.000 €

Rechte/Belastungen: Wärmeenerzeugungsrecht (nicht wertrelevant)

Sonstiges: Lage im Gebiet mit Milieuschutz

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	2
2. Auftrag	5
2.1. Auftrag / Zweck der Wertermittlung	5
2.2. Ortstermin	5
2.3. Unterlagen und Erkundigungen	5
2.4. Grundlagen der Gutachtenerstellung	6
2.5. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	6
3. Grundstücksmerkmale I - Rechtliche Gegebenheiten	7
3.1. Grundbuch	7
3.2. Teilungserklärung (TE).....	8
3.3. Bau- und planungsrechtliche Gegebenheiten	9
3.4. Baulasten	10
3.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / sonstige Mitbenutzungsrechte	10
3.6. Erschließungsbeitrag	10
3.7. Denkmalschutz.....	10
3.8. Naturschutz / Wasserschutzzone.....	10
3.9. Privatrechtliche Regelungen Wohneigentum Nr. 5	10
4. Grundstücksmerkmale II - Lage	11
4.1. Großräumliche Lage	11
4.2. Wirtschaftliche Lage / Immobilienwirtschaft	11
4.3. Demografie und Kennzahlen.....	12
4.4. Grundstückslage / Wohnungslage	13
5. Grundstücksmerkmale III - Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks	13
5.1. Äußere und innere Erschließung	13
5.2. Technische Erschließung / Leitungen	13
5.3. Größe / Form / Ausrichtung.....	13
5.4. Gelände- und Bodeneigenschaften.....	13
5.5. Altlasten	13
5.6. Lärmimmissionen	14
5.7. Bebauung	14
5.7.1. Vorbemerkung	14
5.7.2. Baujahr, Art und Nutzung der Bebauung	14
5.7.3. Beschreibung des Gemeinschaftseigentums.....	15
5.7.4. Modernisierungen und Instandhaltungen.....	16
5.7.5. Bauzustand Gemeinschaftseigentum	16
5.7.6. Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 5.....	17
5.8. Wohn- und Nutzflächen (NFL) des Wohneigentums Nr. 5.....	17
5.9. Wirtschaftliche Daten	18
5.9.1. Marktüblich erzielbare Miete	18
5.9.2. Umlagefähige Betriebskosten / Hausgeld	18
6. Perspektive / Verwertbarkeit	19

7.	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	20
7.1.	Grundlagen zur Wertermittlung	20
7.2.	Auswahl der Wertermittlungsverfahren	20
7.3.	Ermittlung des Vergleichswertes	21
7.3.1.	Allgemeines zum direkten Vergleichswertverfahren	21
7.3.2.	Grundstücksparameter Bewertungsobjekt	22
7.3.3.	Suchparameter der Kaufpreisrecherche vom 11.06.2026	22
7.3.4.	Nicht zum Vergleich geeignete Kaufpreise	23
7.3.5.	Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes	23
7.3.5.1.	Qualitative Anpassung der Kaufpreise (KP)	23
7.3.5.2.	Konjunkturelle Entwicklung der Kaufpreise	26
7.3.5.3.	Ableitung der Vergleichspreise	27
7.3.5.4.	Vorläufiger Vergleichswert	28
7.3.6.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
7.3.7.	Vergleichswert	29
7.4.	Verkehrswert und Wertrelationen	29
7.5.	Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	30
8.	Ergebnis	31
9.	Ergänzende Angaben	31
10.	Anlagen	32
10.1.	Übersichtskarte	32
10.2.	Flurkarte	33
10.3.	Lageplan zu Teilungserklärung	34
10.4.	Grundrisse, Schnitte Ansichten (Aufteilungspläne)	35
10.5.	Wohnungsgrundriss (aus Expose)	37
10.6.	Fotodokumentation Ortstermin - Außenansichten	38
10.7.	Lose Anlage 1 - Fotodokumentation Ortstermin (Innenansichten)	40
10.8.	Lose Anlage 2 - Personenangaben	43

2. Auftrag

2.1. Auftrag / Zweck der Wertermittlung

Auf der Grundlage der Beauftragung vom 04.05.2026 durch das Amtsgericht Lichtenberg, Rodeliusplatz 1 in 10365 Berlin (nachfolgend Auftraggeber) wird ein Verkehrswertgutachten¹ über eine Eigentumswohnung, gelegen 10317 Berlin-Lichtenberg, Lückstr. 46 erstattet. Das Gutachten dient der Wertfeststellung im Rahmen der Zwangsversteigerung.

2.2. Ortstermin

Es erfolgten am 11.06.2026 (inkl. Erstellung der Fotodokumentation)

- eine Außenbesichtigung der Wohnanlage samt 1. und 2. Hof
- eine Besichtigung des Treppenhauses
- eine teilweise Besichtigung des Kellers im Vorderhaus.

Die Wohnung Nr. 05 konnte nicht von innen besichtigt werden.

Anwesend waren: Mitarbeiter des Hausmeisterservices (Namen siehe 10.8 Lose Anlage: Personenangaben),
Dipl.-Ing. Clarissa Gostomzyk, Sachverständige

2.3. Unterlagen und Erkundigungen

Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen übergeben:

- Grundbuchauszug (Abdruck vom 02.04.2026)

Auskünfte wurden eingeholt

- beim Baulastenverzeichnis Lichtenberg (schriftlich)
- beim Umwelt- und Naturschutzamt Lichtenberg, Fachbereich Umweltschutz (schriftlich).

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

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

Bei der WEG-Verwaltung abgefragt wurden

- Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2017/2409 mit Aufteilungsplänen
- Wirtschaftsplan, aktuellen Protokolle der Eigentümerversammlungen
- Energieausweis.

Vom Eigentümer per Email übermittelt wurden

- Fotos (Innenaufnahmen)
- Grundriss zum Verkaufsexpose.

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

2.4. Grundlagen der Gutachtenerstellung

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

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

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

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

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

Wertermittlungsstichtag (WST): 11.06.2026
Qualitätsstichtag (QST): 11.06.2026

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 Lichtenberg, geführt beim Amtsgericht Lichtenberg, Blatt Nr. 22906N ist das Grundstück im Bestandsverzeichnis unter der laufenden Nr. 1 eingetragen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Flurstückgröße
Lichtenberg	512	125	Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Lückstr. 46	888 m ²

313/10.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 05 nebst Keller Nr. V 1.³

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

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 20.06.2018, 20.07.2018 (UR-Nrn. 463/2018FL und 554/2018FL, je Notar Florian Tappe, Berlin).

Abteilung I (Eigentümer):

Namen siehe 10.8 Lose Anlage: Personenangaben

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugungsrecht) für die Acopio Facility GmbH & Co. KG, Essen – HRA 10590, Amtsgericht Essen. Bedingt. Wertersatz gem. § 882 BGB: 1.000,00 €. Gemäß Bewilligung vom 21.02.2020 (UR-Nr. 100/2020-NÖ, Notar Stephan Nöhles in Essen) hier, sowie auf den anderen Grundbuchblättern (Blätter 22902N-22923N), eingetragen am 06.04.2020.

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, Eintrag vom 01.04.2026.

Lfd. Nr. 4 der Eintragungen (betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke): Hinsichtlich des Vermögens des Eigentümers besteht eine isolierte Verfügungsbeschränkung gem. §§ 21 Abs. 1, 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO (Amtsgericht Charlottenburg, 3616 IN 5611/25). Eingetragen am 02.04.2026.

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

³ Sondernutzungsrecht Keller V 1 gemäß Bewilligung vom 29.09.2023 (UVZ-Nr. 287/2023FL, Notar Florian Tappe) und vom 13.10.2023 (UVZ-Nr. 602/2023-NÖ, Notar Stephan Nöhles)

3.2. Teilungserklärung (TE)

Gemäß der Teilungserklärung vom 20.06.2018 mit Ergänzungsurkunde vom 20.07.2018 (UR-Nrn. 463/2018FL und 554/2018FL, je Notar Florian Tappe, Berlin) sind insgesamt 20 Wohneigentume und 2 Teileigentume (Gewerbe) vorhanden. Nachfolgend werden die für die Bewertung der Wohnung Nr. 05 relevanten Inhalte der Teilungserklärung auszugsweise und auf die das Wohnungseigentum betreffenden Textpassagen beschränkt wiedergegeben. Für die mit Nr. 5 bezeichnete Wohnung ist vermerkt

- ein Miteigentumsanteil von 313/10.000.

Bezüglich der Begriffsbestimmungen und der Rechte und Pflichten der Wohnungs- und Teileigentümer wird in der TE auf das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und die Anlage 2 zur Teilungserklärung (= Gemeinschaftsordnung (GO)) verwiesen. Entsprechend

- § 2 GO (Gemeinschaftseigentum) stehen u.a. die nach außen anschließenden Türen, auch die zum Treppenhaus führenden (Wohnungseingangstüren), Fenster sowie Rollläden im Gemeinschaftseigentum.
- § 2 GO (Sondereigentum) gehören in den im Sondereigentum stehenden Räumen Fußbodenbelag und Deckenputz, nichttragende Zwischenwände, Wandputz und Wandverkleidung, Innentüren, Ausstattungsgegenstände, Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung, Versorgungsleitungen Strom von der Abzweigung ab Zähler, Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle gemeinsame Leitung, Heizkörper, Radiatoren, Thermostatventile sowie Gasetagenheizungen, elektrische Anlagen wie Türöffner, Klingel, Sprechanlage zum Sondereigentum.
- § 3 GO (Zweckbestimmung und Nutzung des Wohnungseigentums) dienen die Wohnungen ausschließlich Wohnzwecken, die Ausübung eines (nicht störenden) Gewerbes oder die Nutzung als Büro ist nur mit Zustimmung des Verwalters zulässig.
- § 5 (bauliche Veränderungen) Ist der jeweilige Sondereigentümer berechtigt, Grundrissänderungen vorzunehmen, die ggf. tragende Wände betreffen, Fenster und Türen auszutauschen sowie notwendige Versorgung-/Entsorgungsleitungen innerhalb des Sondereigentums zu legen, auch, soweit gemeinschaftliches Eigentum betroffen ist (auf eigene Gefahr und Kosten).
- § 7 GO (Instandhaltung, Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums) obliegt die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im Bereich des Wohneigentums ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Wohnungseigentümer. Weiterhin ist er zuständig für die Instandhaltung/-setzung von Fenstern (unter Beachtung des Erhalts des einheitlichen Erscheinungsbildes der Wohnanlage) sowie Wohnungsabschlusstüren.
- § 15 GO (Eigentümerversammlung) bestimmt sich in WEG-Versammlungen das Stimmrecht nach der Größe des Miteigentumsanteils.

Die Aufteilungspläne zum Antrag auf Abgeschlossenheit 2017/2409 vom 10.01.2028 lagen vor. Festzustellen ist, dass

- zum Wohnungseigentum Nr. 5 eine Lage im 2. OG mitte des Vorderhauses dargestellt ist.
- im KG des Vorderhauses alle Keller mit „MK SN“ bezeichnet sind, somit nicht individuell zugeordnet wurden
- in der „Anlage 3“ zur Teilungserklärung die Keller im Vorderhaus mit den Nummern V 1 bis V 13 dargestellt sind und zur Wohnung Nr. 05 der Keller V 1 zugeordnet ist.

Gemäß der Änderungen/Ergänzungen zur Teilungserklärungen vom 16.04.2021 und 17.05.2021 (UR-Nrn. 380/2021-NÖ und 519/2021-NÖ, je Notar Stephan Nöhles, Essen) gehören zum Gemeinschaftseigentum die Kellerräume, die in der «Anlage zur Teilungserklärung – Sondernutzungsrechte Keller, Vorderhaus» mit Nrn. V 1 bis V 13 bezeichnet sind. An diesen Kellern wurden Sondernutzungsrechte gebildet, welche einzelnen Sondereigentumseinheiten zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zuzuordnen sind.

Weiterhin ist geregelt, dass die Eigentümer der Teileigentumseinheiten ohne Mitwirkung der übrigen Teileigentümer berechtigt sind, die Teileigentumseinheiten in Wohnungseigentum umzuwandeln und, bauordnungsrechtliche Zulässigkeit vorausgesetzt und nachgewiesen, alle hierfür erforderlichen und zweckmäßigen Maßnahmen vorzunehmen.

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 W2 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5 dargestellt ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplanes. Es besteht auch kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan.⁵ Die planungsrechtliche Grundlage bildet demnach § 34 BauGB, d.h. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenarten der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei Beurteilung nach § 34 BauGB ist bzgl. der Art der zulässigen Nutzung von einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) auszugehen.

Die zu betrachtende nähere Umgebung ist entlang der Lückstraße durch viergeschossige Vorderhäuser (Wohn- und Geschäftshäuser) mit Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen geprägt. Die Hofbebauungen weisen Seitenflügel und Quergebäude auf (typische GFZ⁶ ca. 1,0 bis 1,2).

Das Bewertungsgrundstück selbst ist mit einem 4-geschossigen Vorderhaus und einem viergeschossigen Quergebäude bei überwiegender Wohnnutzung bebaut und bestandsgeschützt. Die tatsächlich vorhandene Nutzungsart stimmt mit der zulässigen überein.

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

Das Grundstück befindet sich aber im Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1, Nr. 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart) und Nr. 2 BauGB (Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung/Milieuschutz) mit dem Gebietsnamen „Lichtenberg, Weitlingstraße“, in Kraft seit 202.06.2018.⁷

⁴ Geoportal Berlin / [Flächennutzungsplan, aktuelle Arbeitskarte], Einsichtnahme am 09.06.2026

⁵ Geoportal Berlin / [Bebauungsplanverfahren in Berlin], Einsichtnahme am 09.06.2026

⁶ Geoportal Berlin / [Karte zur städtebaulichen Dichte (GFZ) 2019], Einsichtnahme am 09.06.2026

⁷ Geoportal Berlin / [Karte zu Erhaltungsgebieten], Einsichtnahme am 09.06.2026

Bauordnungsrecht

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

3.4. Baulasten

Gemäß der schriftlichen Baulastenauskunft des Bezirksamtes Lichtenberg vom 12.05.2026 ist für das Grundstück Lückstr. 46 keine belastende oder begünstigende Baulast im Baulastenverzeichnis von Lichtenberg eingetragen. Nachfolgend wird für diese Wertermittlung ein baulastenfreier Zustand angenommen.

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

Entsprechende der Eintragung lfd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuchs vom 06.04.2020 liegt ein Wärmeerzeugungsrecht für die Acopio Facility GmbH & Co vor.

Das Wärmeerzeugungsrecht berechtigt zum Betrieb von Heizungsanlagen auf dem Grundstück Dritter (dieser hat somit keine Investitionskosten in die Heizungsanlage). Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich im Gegenzug, diese Wärme abzunehmen. Um sicherzustellen, dass diese Vereinbarung auch dann gültig bleibt, wenn das Grundstück verkauft wird, wird sie im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen.

Entsprechend der WEG-Verwaltung ist die Eigentümergemeinschaft für insgesamt 30 Jahre an den Berechtigten des Wärmeerzeugungsrechts gebunden.

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

3.6. Erschließungsbeitrag

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

3.7. Denkmalschutz

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

3.8. Naturschutz / Wasserschutzzone

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

Das Grundstück befindet sich auch nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes für die Berliner Wasserwerke.¹¹

3.9. Privatrechtliche Regelungen Wohneigentum Nr. 5

Miet- oder Pachtverhältnisse sind nicht bekannt geworden, die Wohnung wurde zum WST nach Auskunft des Eigentümers eigengenutzt.

⁸ Geoportal Berlin / [Denkmalkarte], Einsichtnahme am 09.06.2026

⁹ FFH = Flora-Fauna-Habitat

¹⁰ Geoportal Berlin / [Schutzgebiete nach Naturschutzrecht], Einsichtnahme am 09.06.2026

¹¹ Geoportal Berlin / [Wasserschutzgebiete], Einsichtnahme am 09.06.2026

4. Grundstücksmerkmale II - Lage

4.1. Großräumliche Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Bezirk Lichtenberg, hier im Ortsteil Rummelsburg, außerhalb der S-Bahn rings und am südlichen Rand des Weitlingkieses. Lichtenberg ist für den Tierpark Berlin, den größten Landschaftstiergarten Europas, und das Stasi-Museum im ehemaligen Gefängnis Hohenschönhausen bekannt. In den vergangenen Jahren hat der Bezirk an Beliebtheit gewonnen, insbesondere ausgelöst durch das moderate Mietniveau und die gute Anbindung an den Szenekiez Friedrichshain.

Der Ortsteil Rummelsburg zeichnet sich durch eine Mischung aus Gründerzeitaltbauten und modernen, luxuriösen Wohnungen in der Wasserstadt aus. Rummelsburg weist nördlich der Lückstraße vorrangig Wohnbebauung auf. Südlich der Lückstraße finden sich neben Wohnhäusern auch gemischt genutzte Blöcke und Gewerbeflächen. Die Lückstraße weist die Funktion einer Durchgangsstraße auf.

Die Verkehrserschließung ist als normal zu bezeichnen, sowohl bezüglich des öffentlichen Nahverkehrs als auch hinsichtlich des Anschlusses an die Bundesautobahnen.

Bus	Weitlingstr.	ca. 200 m
S-Bahn	Nöldnerplatz	ca. 750 m
U-Bahn	Friedrichsfelde	ca. 1,5 km
Bahnanschluss	Ostkreuz (Fern- und Regionalzüge)	ca. 1,7 km
Anschluss Stadtautobahn	Sonnenallee	ca. 4-5 km

Die Nahversorgung inkl. Discounter ist in diesem Bereich in bis zu 1 km Entfernung vorhanden. Am Bahnhof Lichtenberg finden sich mit Supermärkten, Drogerie, Apotheke u.ä., weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote.

Naherholungsmöglichkeiten sind in ca. 300 m Entfernung im Blockpark und in ca. 2,5 km Entfernung im Tierpark gelegen. Die Rummelsburger Bucht ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar. Die Entfernungen (Luftlinie) zur City-Ost (Alexanderplatz) liegen bei ca. 6 km und zur City-West (Bahnhof Zoologischer Garten) bei ca. 11 km.

Laut Lagekategorisierung zum Berliner Mietspiegel 2026 liegt eine mittlere Wohnlage vor (Stadtgebiet Ost). Der Gesamtindex Soziale Ungleichheit 2025 weist im Planungsraum 11400929 einen mittleren Status bei stabiler Dynamik aus.

4.2. Wirtschaftliche Lage / Immobilienwirtschaft

In Berlin konnte für 2025 ein BIP-Zuwachs von ca. 1,1 % festgestellt werden. Damit entwickelte sich Berliner Wirtschaft dynamischer als der deutsche Durchschnitt. Als Dienstleistungsmetropole verzeichnete Berlin einen Anstieg an Wirtschaftsleistung, wobei die Stadt weiterhin wächst.

Am Arbeitsmarkt hat sich der Beschäftigungsaufbau spürbar verlangsamt. Im September 2025 waren in Berlin rund 1,69 Mio. Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Arbeitslosenquote lag bei 10,2 % (Deutschland: 6,1 %).

Im Bauhauptgewerbe stabilisierte sich die Auftragslage zuletzt. 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 legten in den ersten neun Monaten 2025 um 29,6 % zu. Der Auftragsbestand erhöhte sich im dritten Quartal 2025 um 85,3 %.

Vor allem im Wohnungsbau meldet das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg nach zweijährigem Rückgang mit + 37,8 % wieder steigende Auftragseingänge, während der gewerbliche Hochbau noch eine zurückhaltende Entwicklung zeigt (+ 18,9 %). Der öffentliche Bau verzeichnet mit einem Zuwachs von 32,5 % ebenfalls ein deutliches Plus.^{12, 13}

Bezüglich des Handels mit Immobilien verzeichnete der Berliner Immobilienmarkt 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutliche Umsatzsteigerungen (+ 10 % Kauffälle). Der Geldumsatz stieg dabei in den Marktsegmenten der Unbebauten Grundstücke (+ 31 %) und des Wohnungs- und Teileigentums (+ 13 %) an, wohingegen bei den bebauten Grundstücken in den Marktsegmenten der Mietwohn- bzw. der Wohn- und Geschäftshäuser bei gestiegener Kauffallzahl weniger Geldumsatz erfolgte.

Bei den Unbebauten Grundstücken erfolgten die meisten Kauffälle im Marktsegment des Individuellen Wohnungsbaus. Die mittleren Kaufpreise stagnierten beim Bauland für den Individuellen Wohnungsbau (- 1 %) annähernd. Bei bebauten Grundstücken stiegen die mittleren Kaufpreise bei Wohn- und Geschäftshäusern (+ 2 %), Mietwohnhäusern (+ 3 %) und bei Eigentumswohnungen (+ 4 %).¹⁴

4.3. Demografie und Kennzahlen

Die Bevölkerung Berlins soll entsprechend der aktuellen Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Pressemitteilung vom 04.11.2025) von 2024 bis zum Jahr 2040 um 2,8 % ansteigen (mittlere Prognosevariante). 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 Lichtenberg folgt der Gesamtentwicklung Berlins bezüglich der Wohnungsnachfrage.

Kennzahlen	Berlin gesamt	Lichtenberg
Einwohner (31.12.2024) je km ²	3.879.145	315.548
Einwohnerdichte pro ha (2025)	4.394	6.110
Einwohnerentwicklung (2015 = 100), Stand 2024	107,9	114,7
Bevölkerungsprognose 2024-2040 ¹⁵	+ 2,8 %	+ 8,0 %
Arbeitslosenquote (Oktober 2025)	10,3 %	10,3 %
Migrationshintergrund	41,1	36,6
Haushaltsnettoeinkommen pro Monat ¹⁶	2.675 €	2.350 €
durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (2024)	38,3 m ²	34,6 m ²

Tab. 1 Kennzahlen zum Bezirk

Der Bezirk Lichtenberg verzeichnet seit 2015 den zweithöchsten Bevölkerungszuwachs nach Treptow-Köpenick. Lichtenberg verfügt über das zweitniedrigste mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen (hinter Neukölln).

¹² IBB Berlin / [Berliner Konjunktur], Dezember 2025

¹³ Statistik Berlin-Brandenburg / [Statistischer Bericht E II 1 / E III 1 – m 02/26]

¹⁴ Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin / [Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2025], Veröffentlichung vom 21.04.2026 zu Umsatzzahlen

¹⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen / [Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024 - 2040]

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

4.4. Grundstückslage / Wohnungslage

Der Ortsteil weist im näheren Bereich um das Bewertungsgrundstück herum überwiegend eine geschlossene Bauweise mit 4-geschossigen Wohnhäusern diverser Baujahre (überwiegend Altbauten) auf. In den Erdgeschossen befinden sich tlw. Ladeneinheiten.

Das Bewertungsgrundstück grenzt als Frontgrundstück nördlich an die Lückstraße an. Das Wohnungseigentum Nr. 5 ist mit den 2 Wohnräumen nach Süden zur Straße hin ausgerichtet.

5. Grundstücksmerkmale III - Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

5.1. Äußere und innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt durch die voll ausgebaute, asphaltierte Lückstraße. Die Lückstraße stellt sich als stark frequentierte Durchfahrtsstraße dar, straßenbegleitend ist das Parken im Bereich von Hausnummer 46 nicht möglich, da die Abbiegespur zu Weitlingstraße hier beginnt, es herrscht Park-Suchverkehr.¹⁷

5.2. Technische Erschließung / Leitungen

Mit der anliegenden ausgebauten Erschließungsstraße sowie den straßenseitig vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Elektroenergie, Telekommunikation, Erdgas, Trink- und Abwasser) ist die technische Erschließung des Bewertungsgrundstück gesichert (zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand i.S. des BauGB siehe 3.6). Elektro-, Gas-, Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Telefonleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf das Bewertungsgrundstück geführt.

5.3. Größe / Form / Ausrichtung

Das Frontgrundstück ist bei einer Größe von 888 m² regelmäßig und rechteckig geschnitten. Bei einer Grundstückstiefe von ca. 54 m und einer Breite von ca. 16 m ist das Grundstück als typisch für die Bodenrichtwertzone zu betrachten. Der Zuschnitt kann dem anliegenden Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte entnommen werden (siehe Abb. 3 Seite 33).

5.4. Gelände- und Bodeneigenschaften

Ein grundstücksbezogenes Baugrundgutachten lag nicht vor. Die Karte der Bodenarten¹⁸ weist im Bereich des Bewertungsgrundstücks in Ober-/Unterboden Mittelsand, Feinsand und mittel lehmigen Sand mit eckig-kantigen Steinen im Unterboden aus. Der Flurabstand des Grundwassers¹⁹ liegt im Bereich des Bewertungsobjektes bei 2,0 - 4,0 m. Die Grundstücksoberfläche ist weitestgehend eben. Es wird - in Ermangelung anderer Informationen - von einer für die BRW-Zone allgemein üblichen Baugrundqualität ausgegangen und ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Eine verbindliche Feststellung der Boden- und Baugrundqualität ist im Bedarfsfalle zu beauftragen.

5.5. Altlasten

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

¹⁷ Geoportal Berlin / [Verkehrsmengen DTVw 2023], Einsichtnahme am 09.06.2026

¹⁸ Geoportal Berlin / [Bodenarten 2020], Einsichtnahme am 09.06.2026

¹⁹ Geoportal Berlin / [Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert (Umweltatlas)], Einsichtnahme am 09.06.2026

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 eingeholten schriftlichen Auskunft zu Altlasten vom 15.05.2026 ist das Grundstück nicht im Berliner Bodenbelastungskataster registriert. Es liegen auch keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten vor.²⁰ Es wird ein altlastenfreier Zustand unterstellt.

5.6. Lärmimmissionen

Gemäß der Strategischen Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2022 liegt eine stark erhöhte Lärmbelastung vor mit bis zu 70 – 74 db(A). Zum Ortstermin war erhöhter Verkehrslärm vernehmbar.²¹

5.7. Bebauung

5.7.1. Vorbemerkung

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

5.7.2. Baujahr, Art und Nutzung der Bebauung

Die Wohnanlage wurde ca. 1919 errichtet und verfügt über:

- 4-geschossiges unterkellertes Vorderhaus (VH) mit ausgebautem Dachgeschoss als Blockrandbebauung, mit 1 Restaurant (Teileigentum TE) im EG, Gebäudenutzfläche lt. Energieausweis 777,60 m²
- 4-geschossiges unterkellertes Hinterhaus als Quergebäude (QG) mit ausgebautem Dachgeschoss, ausschließlich Wohnungen (WE), Gebäudenutzfläche lt. Energieausweis 971,40 m².

Es handelt sich um einen baujahrestypischen Massivbau, welcher als Mietwohnhaus errichtet wurde. Die Dachausbauten wurden tlw. erst später durchgeführt. Im Bereich der Treppengeländer und der Haus- und Wohnungseingangstüren ist baujahrestypische Ornamentik erhalten.

Das Objekt wurde von einem Projektentwickler 2018 in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. 10 der 22 Wohnungen wurden seit 2021 von Privatpersonen erworben.

²⁰ Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Fachbereich Umweltschutz, Auskunft vom 15.05.2026

²¹ Geoportal Berlin / [Strategische Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2022], Einsichtnahme am 09.06.2026

Die restlichen 12 Wohnungen und auch der größere Teil der Miteigentumsanteile befinden sich noch im Besitz des Projektentwicklers. Dieser kann ggf. mehrheitlich Einfluss bei Beschlussfassungen der WEG ausüben. Derzeit sind jedoch mehrere vermietete Wohnungen im Vertrieb, so dass sich diesbezüglich zukünftig Änderungen ergeben können.

5.7.3. Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

Rohbau:

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

Dach:

VH/QG: ausgebaute Mansarddächer mit Ziegel- und Pappeindeckung, Dachflächenfenster, VH mit Dachgauben (Blecheindeckung), QG mit Dachterrasse, Dachentwässerung über Rinnen und Fallrohre

Fassade:

VH/QG: einfache Putzfassaden, VH mit Erkern und Balkonen

Hauseingang und Treppenhaus:

Hauseingangsbereich über Durchfahrt, Hauseingangstüren als Holztür mit Glasausschnitten

Fenster und Türen:

Wohnungseingangstüren als alte Holztüren; in den Wohnungen Türen erneuert und Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Restaurant im EG VH mit Schaufenstern

Oberflächen Hauseingang:

Fliesenbelag, Wände im Durchgang EG halbhoch gefliest, sonst verputzt und gestrichen

Fußböden:

Wohn- und Teileigentume mit diversen Bodenbelägen (nicht bekannt)

Heizung/Warmwasser:

Zentralheizung (Gas, Baujahr Wärmeerzeuger lt. Energieausweisen im Vorderhaus 1992 und im Quergebäude 2014), WW-Speicher Quergebäude mit Baujahr 2019, in den Wohn- und Teileigentumen Konvektoren mit Thermostatventilen

Sanitär:

Bäder mit unterschiedlichem (individuellem) Standard (nicht bekannt)

Elektroausstattung:

Klingel- und Gegensprechanlage sowie Außenbeleuchtung vorhanden

Energieausweise:

Vorderhaus (VH): erstellt 04.09.2018, verbrauchsbasiert, Endenergieverbrauch des Gebäudes demnach bei 166,02 kWh/(m²*a);

Quergebäude (QG): erstellt 29.05.2019, verbrauchsbasiert, Endenergieverbrauch des Gebäudes demnach bei 156,2 kWh/(m²*a);

Vorderhaus und Quergebäude liegen somit im typischen Bereich von energetisch nicht wesentlich modernisierten Mehrfamilienhäusern

Sonstiges:

Kellerverschläge mit Holzlatten abgetrennt

Außenanlagen:

Höfe mit Mauern eingefriedet, befestigte Zuwege vorhanden, sonst einfache und übliche gärtnerische Hofanlagen mit Baumbestand, Sträuchern und einfachen Rasenflächen, Sandkiste; mit Holzverschalung eingefriedete Stellfläche für Mülltonnen und Fahrradständer im 1. Hof vorhanden

5.7.4. Modernisierungen und Instandhaltungen

Eine Termin zur Einsichtnahme in die Bauakte war innerhalb der Bearbeitungszeit des Gutachtens nicht zu erwirken. Lt. Inaugenscheinnahme beim Ortstermin waren folgende Modernisierungen erfolgt, deren Baujahr jedoch nicht bekannt geworden ist:

- Dachgeschossausbau mit Erneuerung der Dacheindeckung
- Einbau neuer Fenster
- Leitungssystem im Kellergeschoss tlw. erneuert

2024 wurden laut Auskunft der WEG-Verwaltung die Fassade straßenseitig und die Balkone saniert.

5.7.5. Bauzustand Gemeinschaftseigentum

Aus den aktuellen Eigentümerversammlungsprotokollen vom 27.11.2023 und 20.12.2024 (2025 fand keine Versammlung statt) geht hervor, dass

- im Dezember 2022 und im Januar 2023 Rohrdurchbrüche im Keller behoben wurde
- im Februar 2023 eine Legionellenprüfung stattfand, ohne Befund
- im Mai 2023 die Gegensprechanlage repariert wurde
- der Anschluss an das Glasfasernetz beschlossen wurde
- keine größere Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen und durchgeführt wurden
- die Überprüfung des Baumbestandes, die unzureichende Zugänglichkeit der Feuertreppe und der nicht funktionierende Regenablauf im Garten diskutiert wurden.

Beim Ortstermin waren übliche Gebrauchsspuren im Bereich von Durchfahrt und Treppenhaus (Vorderhaus) sowie eine baujahrestypische Kellerfeuchte feststellbar. Die leerstehende Gewerbeeinheit im EG (links) wies starke Gebrauchsspuren und einen Renovierungsbedarf auf.

- Lt. Hausmeister am Ortstermin gab es aktuell einen Wasserschaden im Hinterhaus. Im Vorderhaus wurde vor 2 Jahren ein Wasserschaden repariert.
- Lt. Auskunft der WEG-Verwaltung funktioniert der alte Gaskessel im Vorderhaus nicht mehr richtig, es gibt regelmäßig Probleme mit dem warmen Wasser, die Erneuerung steht an.

Insgesamt wird zum WST im Bereich des Gemeinschaftseigentums ein normaler Bauzustand entsprechend der vom GAA Berlin definierten Zustandsklassifizierung angenommen, wobei der abgängige Kessel zu berücksichtigen ist.²²

²² Zustandsklassifizierung:

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

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

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

5.7.6. Beschreibung des Wohnungseigentums Nr. 5

Grundriss (siehe 10.4, Abb. 5 auf Seite 35):

zweckmäßiger Grundriss mit 2 Zimmern (Durchgangszimmer vorhanden), mit innenliegender Küche und innenliegendem Wannenbad

Belichtung:

Wohnräume mit Südausrichtung, bei Lage im 2. OG normale Belichtung

lichte Raumhöhe:

lt. Aufteilungsplan (Schnitt) lichte Raumhöhe im 2. OG ca. 3,00 m (nicht überprüfbar)

Oberflächen (lt. Angaben Eigentümer):

Wände: tapeziert

Fußböden: Laminat

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-Kipp-Beschlägen

Innentüren: einfache Plattentüren

Ausstattung (lt. Angaben Eigentümer):

Bad: Wannenbad, rundum gefliest, WC mit Vorwandinstallation, Kalt- und Warmwasserzähler vorhanden

Küche: *nicht bekannt geworden*

Heizung: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Warmwasserbereitung zentral, Rohrleitungen auf Putz;

Gegensprechanlage vorhanden

Zustand (lt. Angaben Eigentümer):

normaler Zustand

Barrierefreiheit:

nicht gegeben (kein Aufzug vorhanden)

5.8. Wohn- und Nutzflächen (NFL) des Wohneigentums Nr. 5

In den Aufteilungsplänen sind keine Raumgrößen dargestellt. Gemäß der von der WEG überreichten „Belegungsliste“ ist eine Wohnfläche von 58,50 m² benannt, welche als nicht zutreffend erachtet wird. Vom Eigentümer wurde ein Grundriss übersandt, in welchem die Wohnflächen-größe von 43,44 m² dargestellt ist. Die Grundrisszeichnung stimmt mit dem Grundriss der Aufteilungspläne überein.

Ein Aufmaß lag nicht im Auftrag an die Sachverständige. Da keine Innenbesichtigung stattfand, konnten auch keine einzelnen Maße zur Plausibilisierung genommen werden. Sollte die Wohnfläche in relevantem Ausmaß abweichen, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Im Aufteilungsplan KG ist ein Raum als Keller V 1 bezeichnet, eine Größenangabe lag nicht vor.

5.9. Wirtschaftliche Daten

5.9.1. Marktüblich erzielbare Miete

Der zuletzt veröffentlichte Berliner Mietspiegel 2026 (qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 22 vom 28.05.2026, Übersicht der mit Stichtag 01.09.2025 üblicherweise gezahlten Mieten) weist für Wohnungen mit Baujahr bis 1919-1949 als ortsübliche Vergleichsmiete

- bei einer Wohnfläche 40 m² – 45 m²
- mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC
- eine Nettokaltmietenspanne von 7,03 €/m² bis 10,38 €/m²
- einen Mittelwert von 8,28 €/m² aus.

Das Bewertungsobjekt unterliegt als Bestandswohnung im Falle einer Neuvermietung den gesetzlichen Regularien der sog. „Mietpreisbremse“ (Mietbegrenzungsverordnung gemäß § 556d Absatz 2 BGB). Die Mietpreisbremse würde hier wegen der Bezugsfertigkeit vor dem 01.01.2014 greifen. Die erzielbare Nettokaltmiete in der Wohnung würde dann der Einschränkung unterliegen, dass sie maximal um 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfte. In der Regel²³ bestimmt sich diese nach dem Mietspiegel.

5.9.2. Umlagefähige Betriebskosten / Hausgeld

Gemäß der aktuell vorliegenden Hausgeldabrechnung für 2024 lagen die Anteile für die Wohneinheit Nr. 5

- bei 2.324,20 € p.a. bzw. 193,68 € p.m. (gesamt, inkl. Rücklagenbildung)
- bei einer Wohnfläche von 43,44 m² bei **4,46 €/m² monatlich**.
- inkl. 354,43 € p.a. Verwaltungskosten (= durchschnittlich)
- inkl. 246,63 € für lfd. Instandhaltungskosten (= 5,68 €/m² p.a.)
- inkl. 260,80 € p.a. als Zuführung zur Erhaltungsrücklage (= 6,00 €/m² p.a.).

Gemäß dem Wirtschaftsplan für 2024 lagen die Anteile für die Wohneinheit Nr. 5

- bei 2.745,83 € p.a. bzw. 228,82 € p.m. (gesamt, inkl. Rücklagenbildung)
- bei einer Wohnfläche von 43,44 m² bei **5,27 €/m² monatlich**.
- inkl. 385,56 € p.a. Verwaltungskosten (= durchschnittlich)
- inkl. 156,50 € für lfd. Instandhaltungskosten (= 3,60 €/m² p.a.)
- inkl. 313,00 € p.a. als Zuführung zur Erhaltungsrücklage (= 7,21 €/m² p.a.).

Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung weist die Erhaltungsrücklage aktuell einen Betrag von 3.760,41 € auf, was als deutlich unterdurchschnittlich anzusehen ist.

²³ Es liegen teilweise abweichende Rechtsauffassungen zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Im Gutachten wird angenommen, dass zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete der örtliche Mietspiegel als Schätzungsgrundlage hinzuzuziehen wäre.

6. Perspektive / Verwertbarkeit

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine bezugsfreie 2-Zimmer-Altbauwohnung in innerstädtischer Wohnlage mit normalem Verkehrsanschluss und normalem Infrastruktur bzgl. der Nahversorgung.

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

Zum Zustand der Wohnung kann - bei fehlender Innenbesichtigung - keine verbindliche Aussage getroffen werden.

Die Eigentumswohnung ist zum WST uneingeschränkt drittverwendungsfähig. Ein Potential zur Verwendung zu anderen Zwecken als Wohnen, ggf. mit Nutzung durch Freiberufler, ist nicht gegeben.

Die Wohnanlage verfügt nur über eine sehr geringe Instandhaltungsrücklage. Größere Instandsetzungs- oder Reparaturarbeiten (z.B. Austausch des Heizungsbrenners im Vorderhaus) können derzeit nicht aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden. Es besteht das Risiko zeitnah anfallender Sonderumlagen.

Der Festkostenanteil der Heizkosten der Wohnung Nr. 05 wird derzeit auf der Grundlage einer Wohnfläche von 58,50 m² abgerechnet, welche nicht plausibilisiert werden konnte. Der nachfolgenden Wertermittlung wird - mit Bezug auf den vom Eigentümer übersandten Grundriss - eine Wohnfläche von 43,44 m² zugrunde gelegt, da der übersandte Grundriss den Darstellungen im Aufteilungsplan entspricht.

7. Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

7.1. Grundlagen zur Wertermittlung

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

7.2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

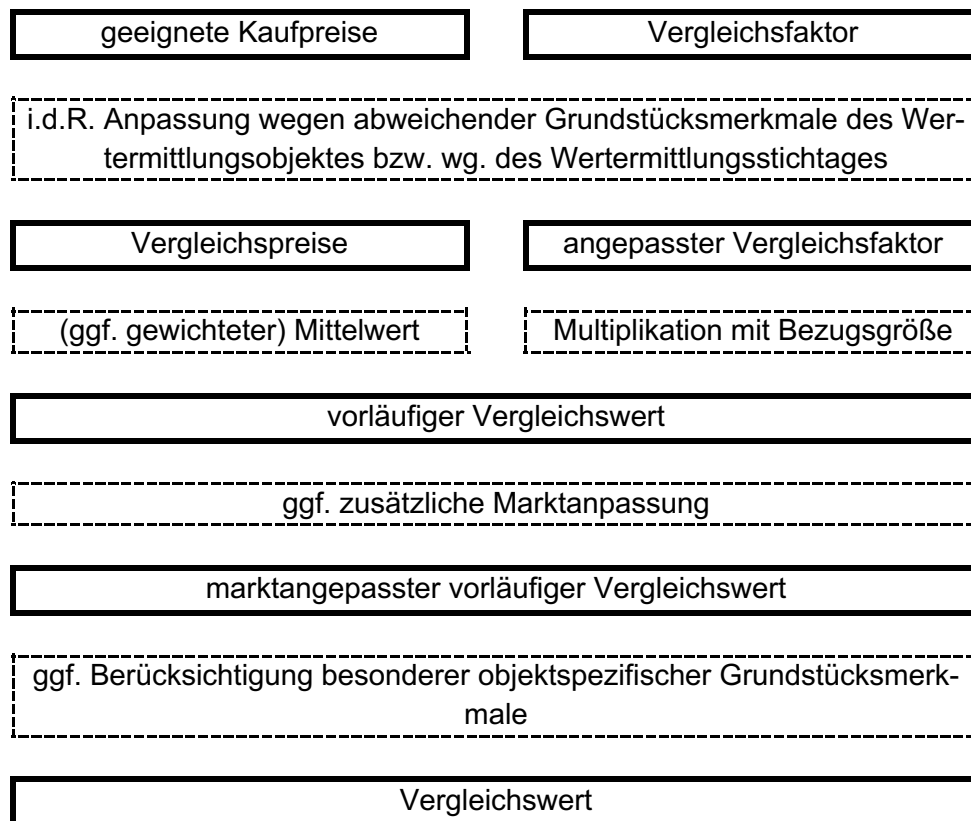
7.3. Ermittlung des Vergleichswertes

7.3.1. Allgemeines zum direkten Vergleichswertverfahren

Der vorläufige Vergleichswert wird gem. § 24 (2) ImmoWertV ermittelt auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen. Die dafür erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Homogenität sachverständig zu bestimmen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung hin zu überprüfen, um die 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 Bewertungsobjekts.

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. Grundstücksparameter Bewertungsobjekt

Lage / Wohnlage:	Bezirk Lichtenberg / mittlere Wohnlage / mit Verkehrslärm
Bodenrichtwert:	1.600 €/m ² W wGFZ 2,0 (Stichtag 01.01.2026)
Grundstücksart:	WE-Einheit (Rechtsform der Eigentumswohnung)
Wohnungsart / Geschoss:	Etagenwohnung / 2. OG
Vertragsdatum:	11.06.2026
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Baujahr Gebäude:	1919
Ausstattung:	Keller

7.3.3. Suchparameter der Kaufpreisrecherche vom 05.06.2026

Ortsteile:	Lichtenberg, Friedrichsfelde, Rummelsburg
Wohnlage:	einfach, mittel
Grundstücksart:	WE-Einheit (Rechtsform der Eigentumswohnung)
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Geschosslage:	Obergeschoss (OG)
Anzahl Räume:	2 bis 3
Baujahr Gebäude:	bis 1920
Vertragsdatum:	11.06.2025 bis 11.06.2026

Nr	Kaufda- tum	Ortsteil ²⁴	Lage	WL ²⁵	Anzahl WE/TE	BRW W GFZ	WFL [m ²]	Baujahr	Ge- schoss- lage	B/L/T ²⁶	K ²⁷	KP [€/m ²]
1	06/25	1103	Alfred-Jung-Str.	5	12	850 1,5	51,86	1910	1. OG	x	x	4.628
2	07/25	1112	Einbecker Str.	5	28	1.600 2,0	63,00	1900	3. OG			2.698
3	07/25	1112	Einbecker Str.	5	246	1.600 2,0	63,00	1900	3. OG	x		2.698
4	07/25	1103	Josef-Orlopp-Str.	3	151	300 G	62,69	1900	2. OG	x	x	4.275
5	07/25	1112	Wönnichstr.	5	246	1.600 2,0	92,16	1900	3. OG	x	x	4.340
6	07/25	1103	Alfred-Jung-Str.	5	13	850 1,5	49,80	1910	1. OG	x	x	4.651
7	07/25	1103	Alfred-Jung-Str.	5	18	850 1,5	60,52	1910	1. OG			4.627
8	08/25	1103	Guntherstraße	5	15	1.200 2,0	76,50	1900	3. OG			4.183
9	09/25	1103	Josef-Orlopp-Str.	5	154	300 G	64,29	1914	1. OG	x		4.651
10	10/25	1112	Weitlingstr.	5	13	1.600 2,0	86,71	1910	2. OG	x		4.959
11	10/25	1103	Fanningerstr.	5	84	850 1,5	61,50	1900	2. OG	x	x	5.691
12	10/25	1103	Alfred-Jung-Str.	5	13	850 1,5	55,52	1910	1. OG	x	x	4.941
13	11/25	1112	Kaskelstr.	5	18	1.300 1,5	79,60	1893	2. OG	x	x	6.281
14	12/25	1103	Alfred-Jung-Str.	5	38	850 1,5	49,40	1910	2. OG	x	x	4.555
15	04/26	1112	Wönnichstr.	5	18	1.600 2,0	86,27	1910	3. OG	x	x	4.892
16	04/26	1112	Wönnichstr.	5	16	1.600 2,0	85,74	1900	1. OG	x		4.724
17	04/26	1103	Josef-Orlopp-Str.	5	151	300 G	75,30	1900	1. OG		x	2.855
18	04/26	1103	Fanningerstr.	5	19	1.200 2,0	67,17	1906	1. OG			4.451
19	05/26	1112	Kaskelstr.	5	18	1.300 1,5	83,02	1900	3. OG		x	4.445

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

²⁴ 1103 = Lichtenberg, 1112 = Rummelsburg²⁵ WL städtische Wohnlage: 3 = einfach, 5 = mittel²⁶ B/L/T: Balkon, Loggia oder Terrasse vorhanden²⁷ K: Kellerraum als Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum vorhanden

7.3.4. Nicht zum Vergleich geeignete Kaufpreise

Die Wohnungen zu den KP Nrn. 2 und 3 wurden im Zusammenhang von einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts erworben. Es wurde für beide Wohnungen die gleiche Kaufpreishöhe verhandelt. Das 3. OG, in welchem die veräußerten Wohnungen liegen, wurde 2007 als Aufstockung errichtet, somit liegt ggf. kein vergleichbarer Altbauzustand vor. Die Kaufpreise liegen unterdurchschnittlich, so dass nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass bei Erwerb von 2 Wohnungen ein günstigerer Preis verhandelt werden konnte. Die Kaufpreise sind mit Unsicherheit behaftet und werden dem Vergleich entzogen.

7.3.5. Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes

7.3.5.1. 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.

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

Lagemerkmale 1 – Lagewert (A_1)

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Bodenrichtwertzone, für welche in der geschlossenen Bauweise (wGFZ 2,0) einen Lagewert von 1.600 €/m² ausgewiesen ist (zum Stichtag 01.01.2026, zum Stichtag 01.01.2025 ebenfalls 1.600 €/m²).

Im Ortsteil Lichtenberg liegen die Bodenrichtwerte gegenüber den Bodenrichtwerten in den Zonen im Ortsteil Rummelsburg auch nach Anpassung der GFZ der Bodenrichtwerte deutlich geringer. Gegenüber der Lage des Bewertungsobjektes werden diese Lagen daher als etwas schlechter eingeschätzt, so dass ein Zuschlag von + 5 % zur Lageanpassung zutreffend ist.

Als höherwertig eingeschätzt werden die Lagen im OT Rummelsburg im Kaskelkiez. Hier liegt der Bodenrichtwert nach Umrechnung auf die GFZ etwas höher, zudem ist der Kiez aufgrund seiner Nähe zur Rummelsburger Bucht und seiner inselartigen, verkehrsrühigen Lage besonders nachgefragt. Zur Anpassung erfolgt ein Abschlag von - 5 %.

Lagemerkmale 2 – Wohnlagenklassifizierung (A_2)

Zusätzlich berücksichtigt wird die Kategorisierung der Wohnlage. Das Bewertungsobjekt liegt in "mittlerer" Wohnlage. Bei den KP Nrn. 4, 9 und 17 liegt nach aktueller Wohnlagenklassifizierung (Mietspiegel 2026) dagegen eine "einfache" Wohnlage vor. Die Umgebung ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

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

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

Ein Zuschlag von + 5 % wird als zutreffend erachtet, um die in einfacher Wohnlage gelegenen KP Nrn. 4, 9 und 17 an die bessere, mittlere Wohnlage des Bewertungsobjektes anzupassen.

Lagemerkmale 3 – Grundstückslage und Verkehrslärm (A₃)

Das Bewertungsobjekt liegt in verkehrslärmbelasteter Lage. Die Berücksichtigung der in Berlin innerstädtisch vielfach vorhandenen störenden Verkehrslärmeinflüsse erfolgt unter Bezug auf die Straßenverkehrslärmkarten des Umweltatlas für Berlin. Eine vergleichbare Lage an stark befahrenen Straßen, ggf. mit Straßenbahnlinien und somit erhöhte Verkehrslärmbelastungen weisen die Wohnungen zu den KP Nrn. 4, 9, 10 und 17 auf. Zur Berücksichtigung des Vorteils einer ruhigeren Wohnlage erfolgt hier ein Abschlag von - 5 % auf die Kaufpreise Nrn. 1, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 und 19.

Lagemerkmale	Kauffallnummer																		
	1	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
BRW / Lagewert relevant höher / Kiezlage											x							x	
BRW / Lagewert relevant niedriger	x	x		x	x	x	x		x	x		x			x	x			
Wohnlage besser																			
Wohnlage schlechter		x					x								x				
besondere Lärmbelastung (Verkehrslärm)		x					x	x							x				
Anpassung Lagewert – Merkmal A ₁ [%]	5,0	5,0		5,0	5,0	5,0	5,0		5,0	5,0	-5,0	5,0			5,0	5,0	-5,0		
Anpassung Wohnlage – Merkmal A ₂ [%]		5,0					5,0								5,0				
Anpassung Lärm – Merkmal A ₃ [%]	-5,0		-5,0	-5,0	-5,0	-5,0			-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0		-5,0	-5,0		
Lageanpassung gesamt [%]		10	-5				10				-10		-5	-5	10		-10		

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

Geschosslage (B)

Die zu bewertende Wohnung liegt im 2. OG, ein Aufzug ist nicht vorhanden. In der Regel sind in Gegenden mit verdichteter Bebauung höher gelegenen Wohnungen auch höherwertig. Sie sind gegenüber Wohnungen im 1. und 2. OG heller. Neben der Belichtung spielen jedoch die Mühen der Zugänglichkeit eine Rolle. Für Wohnungen ohne Aufzug sind daher ab dem 3. OG Wertminderungen feststellbar, wohingegen Wohnungen mit Aufzug im 4. und 5. OG gegenüber tieferliegenden Wohnungen regelmäßig teurer gehandelt werden.

Gemäß dem WEA-Bewertungssystem für Eigentumswohnungen in Berlin²⁸ können folgende Umrechnungskoeffizienten (UK) zur Anpassung der Geschosslagen zur Anwendung kommen:

²⁸ Habath, Kühne in der Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert GuG 2007 / [WEA-Bewertungssystem für Eigentumswohnungen in Berlin], Teil 1

Geschoss	UK Geschoss mit Aufzug	UK Geschoss ohne Aufzug
EG	0,97	0,97
1.OG	1,00	1,00
2.OG	1,02	1,00
3.OG	1,04	0,98
4.OG	1,05	0,95
5.OG	1,05	0,92
6.OG	1,05	0,92
Dachgeschoss/Endetage	1,10	0,92

Im Verhältnis zum Bewertungsobjekt (2.OG ohne Aufzugsnutzung, Faktor 1,00) ergeben sich folgende Zu- oder Abschläge:

	Kauffallnummer																	
Merkmal	1	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
Geschosslage	1.OG	2.OG	3.OG	1.OG	1.OG	3.OG	1.OG	2.OG	2.OG	1.OG	2.OG	2.OG	3.OG	1.OG	1.OG	1.OG	3.OG	
Aufzug	x			x	x					x		x						
UK Kaufpreise	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	
UK Wohng. 5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Anpassung [%]			+2			+2						-2	+2				+2	

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

Besondere Sondernutzungsrechte und Ausstattungsmerkmale (C)

Mit Ausnahme der Wohnungen zu den KP Nrn. 7, 8, 17, 18 und 19 weisen die Vergleichsobjekte einen Balkon oder eine Loggia auf. Das Bewertungsobjekt weist keinen Balkon auf. Wohnungen ohne Balkon oder Terrasse haben eine geringere Marktakzeptanz. Zur Anpassung erfolgt ein Abschlag von - 5 % auf die Vergleichsobjekte mit Freisitzoption.

Mit Ausnahme der Wohnungen zu den KP Nrn. 7, 8, 9 und 16 weisen alle KP ein Sondereigentum, ein Sondernutzungsrecht oder das Recht zur Nutzung an einem Kellerraum auf. Keller- und Abstellfläche außerhalb der Wohnung wird vom Markt positiv bewertet. Falls weder Sondereigentum noch ein Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum vorhanden ist, wird dies als Nachteil angesehen. Hier wird zur Anpassung an das diesbezüglich bessere Bewertungsobjekt mit Kellerraum ein Zuschlag von + 5 % auf die KP ohne Kellerraum als sachgerecht eingeschätzt.

Zum KP Nr. 15 ist vermerkt, dass ein 2. WC vorhanden ist. Dies wird am Markt positiv bewertet, zur Anpassung erfolgt ein Abschlag in Höhe von - 5 %.

	Kauffallnummer																	
Merkmal	1	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
Balkon/Loggia	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	
2. WC													x					
Balk./Log./Ter. [%]	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0			-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0				
Keller [%]					+5,0	+5,0	+5,0							+5,0				
2. WC [%]													-5,0					
gesamt [%]	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	+5,0	+5,0		-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-10,0					

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

7.3.5.2. Konjunkturelle Entwicklung der Kaufpreise

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum 10/2024 bis 09/2026. Gemäß der aktuellen Datenanalyse des Gutachterausschusses Berlins²⁹ im ersten Quartal 2026 sank die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr um - 6 %.

Der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen insgesamt ging um - 5 % zurück. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen blieben im ersten Quartal 2026 im Vergleich jedoch zum Vorjahreszeitraum unverändert.

Für den Zeitraum 07/2025 bis 03/2026 ist somit eine stagnierende Kaufpreisentwicklung im Marktsegment der Eigentumswohnungen zu beobachten. Eine konjunkturelle Anpassung der Kaufpreise ist nicht erforderlich.

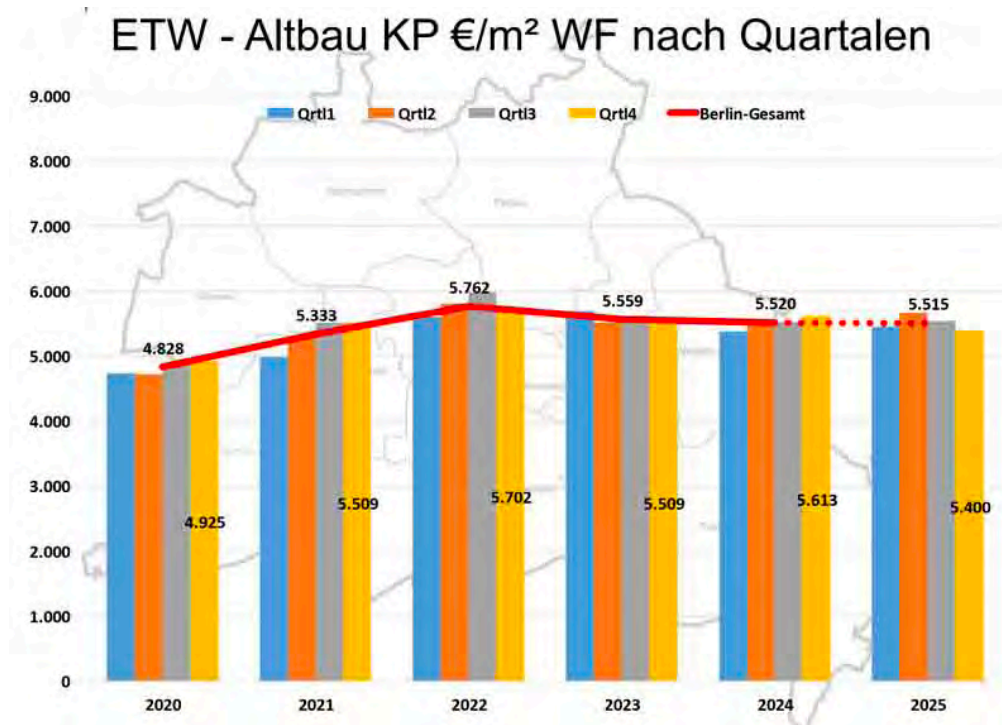


Abb. 1 Entwicklung der mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Altbauwohnungen) im Bestand 2020-2025, Darstellung des GAA Berlin

²⁹ GAA Berlin / [Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Quartal 2026]

7.3.5.3. Ableitung der Vergleichspreise

Nr.	KP _{Bes} /WFL [€/m²]	Lage-/ Ausstattungsmerkmale [%]				KP _{qual} /WFL [€/m²]	Konjunktur			KP _{qual} /m² WFL[€/m²]
		A 1-3	B	C	Σ A 1-4 + B + C		Mon.	[%]	Σ Anp.	
1	4.628	--	--	-5,0	-5,0	4.397	12	--	--	4.397
4	4.275	+10,0	--	-5,0	+5,0	4.489	11	--	--	4.489
5	4.340	-5,0	+2,0	-5,0	-8,0	3.993	11	--	--	3.993
6	4.651	--	--	-5,0	-5,0	4.418	11	--	--	4.418
7	4.627	--	--	+5,0	+5,0	4.858	11	--	--	4.858
8	4.183	--	+2,0	+5,0	+7,0	4.476	10	--	--	4.476
9	4.651	+10,0	--	--	+10,0	5.116	9	--	--	5.116
10	4.959	--	--	-5,0	-5,0	4.711	8	--	--	4.711
11	5.691	--	--	-5,0	-5,0	5.406	8	--	--	5.406
12	4.941	--	--	-5,0	-5,0	4.694	8	--	--	4.694
13	6.281	-10,0	--	-5,0	-15,0	5.339	7	--	--	5.339
14	4.555	--	-2,0	-5,0	-7,0	4.236	6	--	--	4.236
15	4.892	-5,0	+2,0	-10,0	-13,0	4.256	2	--	--	4.256
16	4.724	-5,0	--	--	-5,0	4.488	2	--	--	4.488
17	2.855	+10,0	--	--	+10,0	3.141	2	--	--	3.141
18	4.451	--	--	--	--	4.451	2	--	--	4.451
19	4.445	-10,0	+2,0	--	-8,0	4.089	1	--	--	4.089
Mittelwert (x):										4.503 €/m²
Median:										4.476 €/m²
Standardabweichung (σ):										533 €/m²
Variationskoeffizient (σ/x):										0,12
untere Grenze Vertrauensbereich (x – 2σ):										3.437 €/m²
obere Grenze Vertrauensbereich (x + 2σ):										5.569 €/m²

Tab. 6 Ableitung der Vergleichspreise mit Mittelwertbildung und statistischer Überprüfung

Statistische Überprüfung³⁰

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 $[x-2\sigma; x+2\sigma]$ liegen. Ist dies der Fall, so sind statistisch betrachtet keine Ausreißer festzustellen. Die Vergleichspreise unterliegen lediglich einer zufallsbedingten Streuung. Vergleichspreise außerhalb des o.g. Intervalls sind als Ausreißer zu betrachten und werden nicht für die Vergleichswertermittlung herangezogen.

Die analytische Untersuchung der Kaufpreise durch die Berechnung des Mittelwertes und der Standardabweichung σ ergab, dass unter Anwendung des 2σ-Kriteriums ein Ausreißer (KP Nr. 17) vorhanden ist.

Bei Eliminierung des als Ausreißer zu klassifizierenden Kaufpreises Nr. 17 lässt sich die Güte des Datensatzes verbessern (Variationskoeffizient 0,09).

arithmetischer Mittelwert (x) [€/m²]	Medianwert [€/m²]	Standardabweichung (σ) [€/m²]	Variationskoeffizient	untere Grenze (x – 2σ) [€/m²]	obere Grenze (x + 2σ) [€/m²]
4.589	4.482	441	0,09	3.761	5.417

³⁰ 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.

7.3.5.4. Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert wird aus dem arithmetischen Mittel der um den Ausreißer bereinigten Vergleichspreise abgeleitet.

vorläufiger Vergleichswert $43,44 \text{ m}^2 \times 4.589 \text{ €/m}^2 = 199.346 \text{ €}$

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).

7.3.6. 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.

Ohne Kenntnis von Mietverträgen und bei Unterstellung einer Eigennutzung erfolgt hier die Annahme, dass keine besonderen Ertragsverhältnisse vorliegen.

Ein Werteinfluss von Schäden, die deutlich über das übliche Maß an Schäden im Rahmen vergleichbarer Verkäufe hinausgehen, kann bei fehlender Besichtigung der Wohnung WE Nr. 5 nicht eingeschätzt werden.

Größere Schäden am Gemeinschaftseigentum sind nicht bekannt geworden, übliche Verschleißerscheinungen im Bereich der Oberflächen liegen vor. Aus den aktuellen Protokollen zu den WEG-Versammlungen geht hervor, dass zuletzt keine größere Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen wurden. Der Brenner der Gasheizung im Vorderhaus abgängig, hier sind aufgrund der geringen Höhe der Erhaltungsrücklage Sonderumlagen in näherer Zukunft nicht auszuschließen.

Der aus Kaufpreisen zu Bestandsobjekten mit vergleichbaren Baujahren abgeleitete vorläufige Vergleichswert spiegelt einen Bauzustand mit üblichen Verschleißerscheinungen ausreichend.

Der Einfluss von Lasten und Beschränkungen (Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs) wird auftragsgemäß separat und an anderer Stelle im Gutachten ausgewiesen, siehe 7.5 Seite 30.

7.3.7. Vergleichswert

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 199.346 €

Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale

- besondere Ertragsverhältnisse	<i>nicht bekannt</i>	- - €
- Schäden und Mängel (Gemeinschaftseigentum)	<i>kein Ansatz</i>	- - €
- Schäden und Mängel (Sondereigentum)	<i>nicht bekannt</i>	- - €
Vergleichswert		199.346 €

7.4. Verkehrswert und Wertrelationen

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

Vergleichswert Wohnung Nr. 05 (bezugsfrei)	199.346 €
- je m ² Wohnfläche	4.589 €/m ²

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

Plausibilisierung

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

- im Stadtgebiet Ost
- bei Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 (bezugsfrei)
- in einer Spanne von 3.085 €/m² wGF - 6.436 €/m² Wohnfläche, i.M. bei 4.793 €/m².

Der ermittelte Vergleichswert i.H.v. 4.589 €/m² liegt leicht unterhalb des Mittelwertes. Unter Berücksichtigung der Lärmbelastung und des fehlenden Balkons wird dies für eine typische Altbauwohnung in mittlerer Wohnlage als plausibel erachtet.

Fehlende Innenbesichtigung

Die Eigentumswohnung war am Ortstermin nicht von innen zu besichtigen. Es konnte nicht festgestellt werden, ob bauliche Mängel im Bereich des Sondereigentums vorhanden sind. Im angewandten Wertermittlungsverfahren ist hierfür kein Ansatz für Schäden und Mängel erfolgt. Vom Eigentümer wurden Fotos zur Wohnung übersandt, die einen normalen Zustand zeigen, der jedoch nicht durch Innenbesichtigung überprüft werden konnte. Inwieweit zwischenzeitlich bauliche Veränderungen stattgefunden haben, ist nicht bekannt.

Zur Berücksichtigung dieser Unwägsamkeiten erfolgt ein Abschlag von - 5 %.

Verkehrswert Wohnung Nr. 05 0,95 x 199.346 € = 189.379 €

Verkehrswert Wohnung Nr. 05 (unbelastet) rd. 190.000 €

7.5. Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Eintragung lfd. Nr. 3

Gemäß der Eintragung lfd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuchs liegt ein Wärmeerzeugungsrecht für die Acopio Facility GmbH & Co vor.

Aufgrund des Wärmecontractings ist die WEG-Gemeinschaft nicht frei in der Wahl des Versorgers.

Entsprechend der Hausgeldabrechnung 2024 betrugen die Heizkosten für Vorder- und Hinterhaus gesamt ca. 36.000 € bei ca. 1.750 m² Wohn-/Nutzfläche lt. Energieausweis. Somit liegen die durchschnittlichen Heizkosten (inkl. Warmwasser) im Objekt bei ca. 1,71 €/m², was gemäß der Berliner Betriebskostenübersicht 2026³¹ insgesamt im Bereich der Spanne liegt, die vier Fünftel der erhobenen Werte berücksichtigt. Demnach lagen im Jahr 2024 die typischen Betriebskostenpositionen in Berlin für

- Heizkosten: in einer Spanne von 0,51 €/m² - 1,82 €/m², i.M. bei 1,13 €/m²
- Warmwasserkosten: in einer Spanne von 0,22 €/m² - 0,75 €/m², i.M. bei 0,46 €/m²

Für den bestimmungsgemäßen Gebrauch der zu bewertenden Eigentumswohnung ist die Dienstbarkeit nicht beeinträchtigend.

³¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen / [Berliner Betriebskostenübersicht], Grundlage: Betriebskostenabrechnungen 2024, Online-Abruf vom 06.07.2026

8. Ergebnis

Den Verkehrswert (Marktwert) des 313/10.000stel Miteigentumsanteil am Grundstück Lückstr. 46 in 10317 Berlin (Gemarkung Lichtenberg, Flur 512, Flurstück 125), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 05 nebst Keller Nr. V 1 schätze ich zum Wertermittlungstichtag 11.06.2026 auf:

190.000 €

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 07.07.2026

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

Sonstige Fragen des Gerichts:

- a) Es besteht kein Eintrags im Bodenbelastungskataster (siehe auch 5.5 Seite 13).
- b) Eine WEG-Verwaltung ist vorhanden (Namen siehe 10.8 Lose Anlage: Personenangaben)
- c) Nach Auskunft des Eigentümers wird die Wohnung eigengenutzt.
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- e) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich (nach Außenansicht) nicht geführt.
- f) Ob besondere Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, war nicht erkennbar. Ein Energieausweis lag vor (siehe 5.7.3 Seite 15).

10. Anlagen

10.1. Übersichtskarte

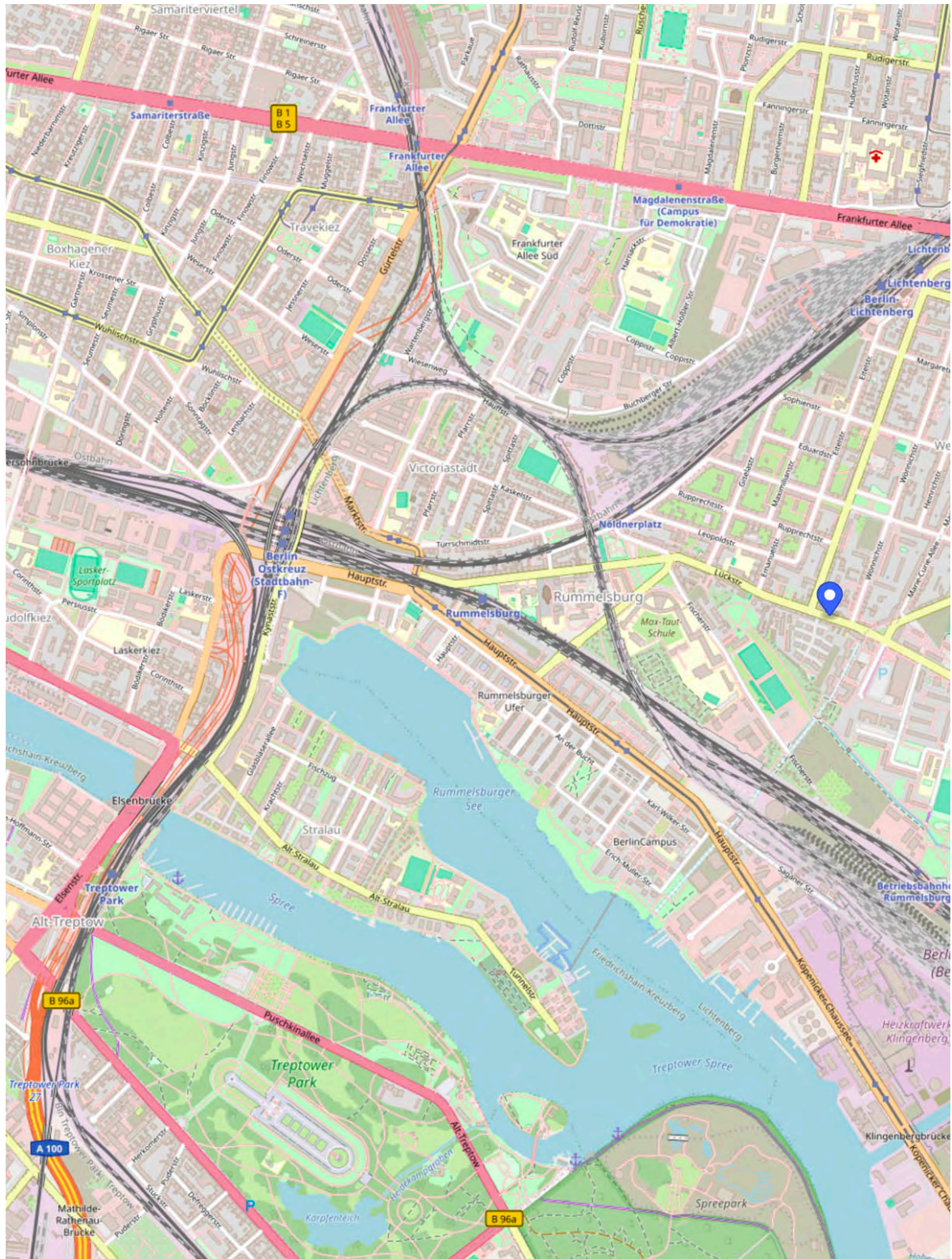


Abb. 2 Innerörtliche Lage, Bewertungsobjekt rot markiert (Bildquelle: OpenStreetMap, rote Markierung zur Lage des Objektes durch die Sachverständige)

10.2. Flurkarte



Abb. 3 Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS mit Markierung des Grundstücks (Quelle: Geodaten Berlin, rote Markierung des Objektes durch die Sachverständige)

10.3. Lageplan zu Teilungserklärung

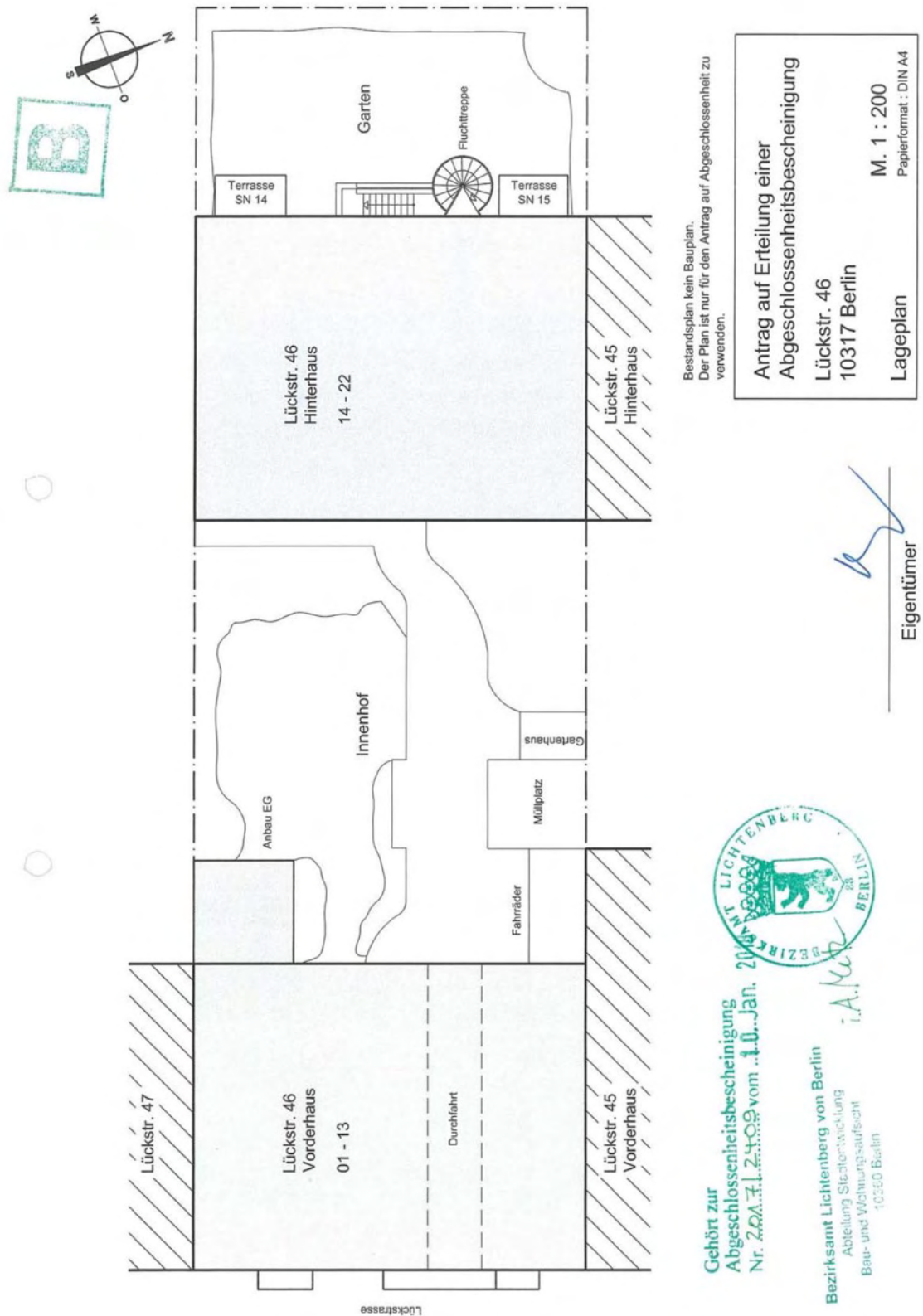


Abb. 4 Lageplan zur Teilungserklärung

Aufsicht 1.OG

13.00

16.42

Zimmer (06)

Küche (06)

Bad (06)

Flur (06)

Wohnen (06)

Balkon (06)

Zimmer (04)

Küche (04)

Bad (04)

Flur (04)

Wohnen (04)

Balkon (04)

Zimmer (05)

Küche (05)

Bad (05)

Flur (05)

Wohnen (05)

TH G

0 1 2 3 4 5

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Bau- und Wohnungsaufsicht
10560 Berlin

BEZIRKSAMT LICHTENBERG
VON BERLIN

Eigentümer

Bestandsplan kein Bauplan.
Der Plan ist nur für den Antrag auf Abgeschlossenheit zu verwenden.

Antrag auf Erteilung einer
Abgeschlossenheitsbescheinigung

Lückstr. 46
10317 Berlin
2. Obergeschoss
Vorderhaus

M. 1 : 100
Papierformat : DIN A4

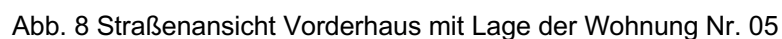
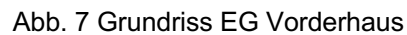
gel. 2. Ergänzung 2. TE
UR-Nr. 380.2021

HE Wng

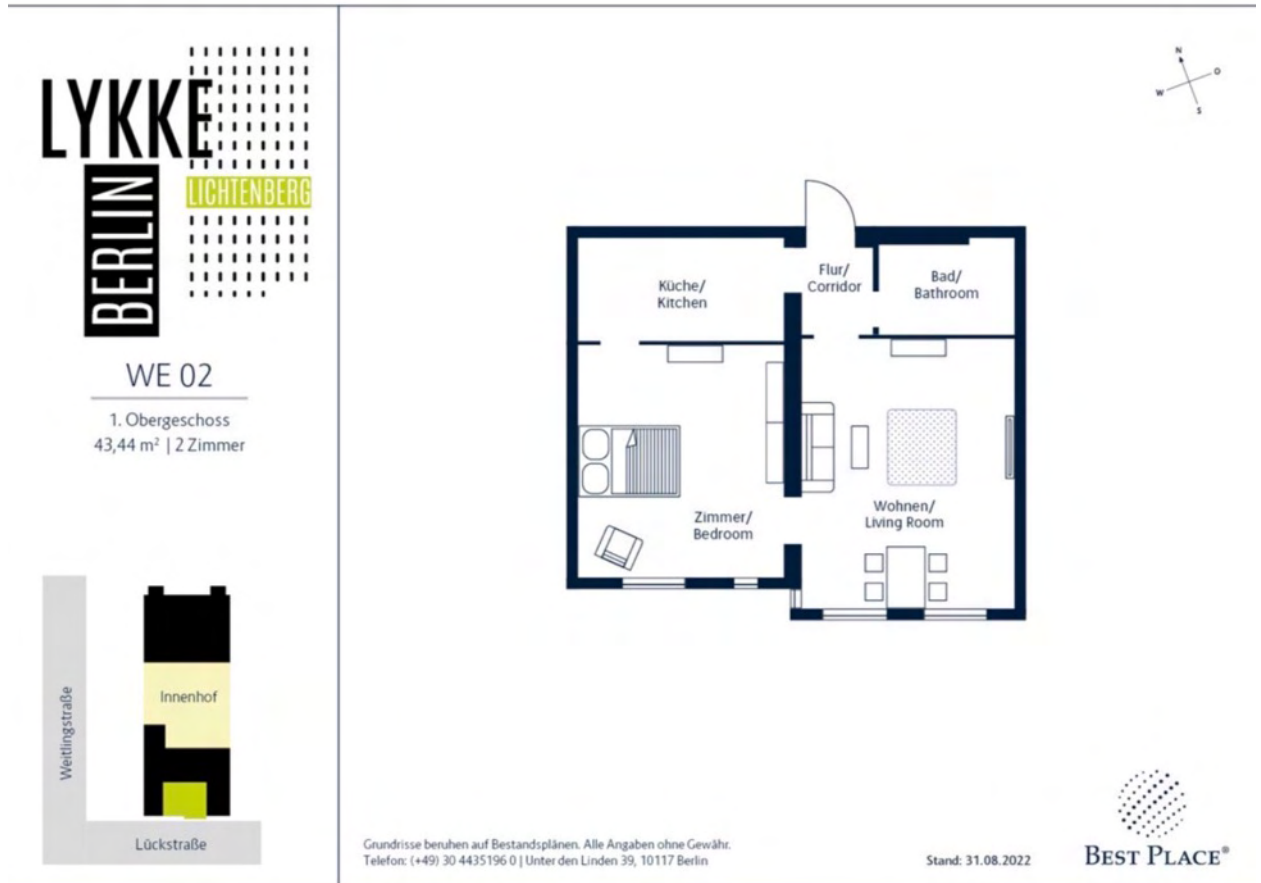
Anlage zur Teilungserklärung
Anlage Nr.: 3
Sondernutzungsrechte Keller
Lückstr. 46 10317 Berlin Kellergeschoss Vorderhaus

akt. Klärung Fr. Saubert
dann Räumung für Nord. TE02

Abb. 6 Grundriss Kellergeschoss Vorderhaus mit Keller Nr. V 1



10.5. Wohnungsgrundriss (aus Expose)



Dieser Wohnungsgrundriss der darunterliegenden Wohnung im 1. OG wurde vom Eigentümer übersandt mit dem Hinweis, dass die bewertungsrelevante Wohnung Nr. 05 im 2. OG einen gleichen Grundriss hätte.

Dies kann anhand der Aufteilungspläne nachvollzogen werden, im Grundriss des 2. Obergeschosses ist die mittlere Wohnung vergleichbar dargestellt (siehe Abb. 5 Seite 35).

10.6. Fotodokumentation Ortstermin - Außenansichten



Abb. 9 Straßenfront Lückstr. 46



Abb. 10 Rückfassade Vorderhaus



Abb. 11 Straßenfassade - Gewerbeeinheit (leerstehend, ehemals Imbiss/Restaurant)



Abb. 12 Anbau EG Vorderhaus (Gewerbeeinheit)



Abb. 13 Fassade Quergebäude



Abb. 14 Rückfassade Quergebäude



Abb. 15 Verkleidung Müllsammelplatz



Abb. 16 Mülltonnenstellfläche



Abb. 17 eingefriedeter Gartenbereich



Abb. 18 Weg zum Nachbarhof



Abb. 19 Hofbereich hinter Quergebäude



Abb. 20 Hofbereich hinter Quergebäude