



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

## Kurzbeschreibung:

**Geschäftsnummer: 30 K 11/26**

Wertermittlungsobjekt: 10317 Berlin, Lückstr. 46, Wohnungseigentum Nr. 02  
mit Keller Nr. V 8

Wertermittlungstichtag (WST): 11.06.2026 (= Besichtigungstermin)

### Grund und Boden

|                                 |                                                                                                                 |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundstücksgröße:               | 888 m <sup>2</sup> Bauland                                                                                      |
| Bodenrichtwert:                 | 1.600 €/m <sup>2</sup> W GFZ 2,0 (zum Stichtag 01.01.2026), Zone 1740                                           |
| Erschließungszustand:           | ortsüblich erschlossen, beitragsfrei                                                                            |
| Planungsrecht:                  | lt. Flächennutzungsplan (FNP) Wohnbaufläche W2 mit GFZ bis 1,5;<br>Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB |
| Satzungen:                      | Lage in Gebiet mit Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB                                                           |
| Art der wertrelevanten Nutzung: | Wohnbau land                                                                                                    |
| Miteigentumsanteile (MEA):      | 313/10.000stel                                                                                                  |

### Eckdaten zur Bebauung

|                            |                                                                                                            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzung / Baujahr:         | Wohnhaus mit Gewerbe im EG (Baujahr 1919),<br>Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum 2018                |
| Gebäudetyp:                | voll unterkellertes Gründerzeitmietwohnhaus mit Laden im EG, bestehend<br>aus Vorderhaus und Quergebäude   |
| Modernisierungszustand:    | tlw. modernisiert                                                                                          |
| Bauzustand                 |                                                                                                            |
| Gemeinschaftseigentum:     | Fassade augenscheinlich normal, mit einzelnen Mängeln; Zustand innen<br>überwiegend nicht bekannt geworden |
| Wohnung Nr. 02:            | 2-Zimmer Wohnung im 1. OG des Vorderhauses (zur Straße hin<br>ausgerichtet)                                |
| Nutzfläche Wohnung Nr. 02: | ca. 44 m <sup>2</sup> Wohnfläche, zzgl. Kellerraum                                                         |
| Verfügbarkeit:             | vermietet (Mietvertrag lag nicht vor)                                                                      |

### Verkehrswert

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Vergleichswert:             | 161.380 €     |
| fehlende Innenbesichtigung: | - 5 %         |
| fehlender Mietvertrag:      | - 5 %         |
| Verkehrswert:               | rd. 145.000 € |

