

# Dipl.- Ing. Architekt Torsten Ricking

Partner in Hendreich, Ricking, Schäfer Sachverständige für Immobilienbewertung Partnerschaftsgesellschaft

Von der IHK Berlin oder AK Berlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Dreilindenstraße 60 in 14109 Berlin Tel 030/859 625 95 Fax 030/787 157 82 ricking@hrs-Immobilienbewertung.de www.hrs-immobilienbewertung.de

## Geschäftszeichen AG Spandau

30 K 55-24



## Verkehrswertgutachten/Bewertungsobjekte

Bestandsverzeichnis Nr. 1 als 782/10.000-Miteigentumsanteil an dem 3.727 m<sup>2</sup> großen Grundstück Dammstraße 116-134 (gerade), Röddelinseeweg 4-10 (gerade) und Wolzenseeweg 3-9 (ungerade) in 13599 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 15 bezeichneten Wohnung (als Reihenendhaus Wolzenseeweg 9) von 2014 mit EG, OG und DG als Staffelgeschoss bei einer Wohnflächengröße von ca. 141 m<sup>2</sup> (bei Anrechnung der Grundfläche der Dachterrasse zu 50 %) zzgl. Sondernutzungsrechten an Gebäudeteilen, an der Gartenfläche XV und an Stellplatz Nr. 15

zzgl. Bestandsverzeichnis Nr. 2/zu1 als 1/36-Miteigentumsanteil an der 362 m<sup>2</sup> großen Verkehrsfläche Röddelinseeweg als Privatstraße

zzgl. Bestandsverzeichnis Nr. 3/zu1 als 1/36-Miteigentumsanteil an der 348 m<sup>2</sup> großen Verkehrsfläche Wolzenseeweg als Privatstraße

zzgl. gesonderter Bewertung der Rechte in Grundbuch Abteilung II der lfd. Nrn. 1 bis 10

## Besonderheiten

Es bestand keine Zugangsmöglichkeit zum Gebäude

## Auftraggeber

Amtsgericht Spandau  
Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin

## Gutachtenverfasser

Dipl.-Ing. Architekt Torsten,  
von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Dreilindenstraße 60 in 14109 Berlin

## Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

10.04.2025

<b>Verkehrswert BV 1</b> zum 10.04.2025 rd.	<b>620.000.-€</b>
<b>Verkehrswert BV 2/zu 1</b> zum 10.04.2025 rd.	<b>50.-€</b>
<b>Verkehrswert BV 3/zu 1</b> zum 10.04.2025 rd.	<b>50.-€</b>
<b>Gesamtverkehrswert</b> zum 10.04.2025 rd.	<b>620.000.-€</b>

<b>Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II Nr. 1</b> rd.	<b>620.-€</b>
<b>Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II Nr. 2</b> rd.	<b>60.-€</b>
<b>Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II Nr. 3</b> rd.	<b>5.-€</b>
<b>Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II Nr. 4</b> rd.	<b>5.-€</b>
<b>Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II Nr. 5</b> rd.	<b>5.-€</b>
<b>Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II Nr. 6</b> rd.	<b>1.-€</b>
<b>Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II Nr. 7</b> rd.	<b>5.-€</b>
<b>Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II Nr. 8</b> rd.	<b>5.-€</b>
<b>Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II Nr. 9</b> rd.	<b>5.-€</b>
<b>Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II Nr. 10</b> rd.	<b>1.-€</b>

## Gutachtenaufbau

### Seite

<b>1.</b>	<b>Gutachtenauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungsstichtag</b>	<b>5</b>
1.1	Gutachtenauftrag	5
1.2	Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	5
<b>2.</b>	<b>Grundbuch / Ämterauskünfte / Teilungserklärung / Objektverwaltung</b>	<b>5</b>
2.1	Grundbuch	5
2.2	Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen	9
2.3	Baulastenverzeichnis	9
2.4	Erschließungsbeitragszustand	10
2.5	Denkmalschutz	10
2.6	Altlastensituation	10
2.7	Teilungserklärung	11
2.8	Objektverwaltung	12
<b>3.</b>	<b>Planungsrecht</b>	<b>12</b>
3.1	Flächennutzungsplan FNP	12
3.2	Verbindliches Planungsrecht	12
<b>4.</b>	<b>Beschreibung der Lage</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt</b>	<b>14</b>
5.1	Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen	14
5.2	Kurzbeschreibung Sondereigentum WE-Nr. 15 als Reihenendhaus Wolzenseeweg 9	14
5.3	Bruttogrundfläche BGF als Bezugsgröße für die Sachwertermittlung	15
5.4	Wohnfläche	15
5.5	Baulicher Zustand	16
5.6	Mietverhältnis/Verfügbarkeit/Hausgeldhöhe/Sonstige Angaben	16
<b>6.</b>	<b>Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert</b>	<b>17</b>
6.1	Allgemein	17
6.2	Vergleichswertverfahren	17
6.3	Ertragswertverfahren	17
6.4	Sachwertverfahren	18
6.5	Verkehrswert	18
6.6	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	18
<b>7.</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Sachwertermittlung</b>	<b>20</b>
8.1	Ausgangsdaten	21
8.2	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts auf Grundlage der NHK 2010	22
8.3	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts mittels Sachwertfaktoren/Sachwert	22
<b>9.</b>	<b>Vergleichswertermittlung</b>	<b>23</b>
9.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	23
9.2	Vergleichswert	28

<b>10.</b>	<b>Verkehrswerte</b>	<b>29</b>
10.1	Verkehrswert BV 1 (als 782/10.000-Miteigentumsanteil an Flurstück 532)	29
10.2	Verkehrswert BV 2/zu 1 (als 1/36-Miteigentumsanteil an Flurstück 516/Röddelinseeweg)	29
10.3	Verkehrswert BV 3/zu 1 (als 1/36-Miteigentumsanteil an Flurstück 534/Wolzenseeweg)	29
10.4	Gesamtverkehrswert (BV 1, BV 2/zu 1 und BV 3/zu 1)	29
<b>11.</b>	<b>Wert der Rechte in Grundbuch Abt. II der lfd. Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10</b>	<b>30</b>
11.1	Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 1	30
11.2	Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 2	30
11.3	Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 3	31
11.4	Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 4	31
11.5	Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 5	31
11.6	Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 6	31
11.7	Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 7	32
11.8	Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 8	32
11.9	Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 9	32
11.10	Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 10	33
<b>12.</b>	<b>Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen</b>	<b>33</b>
<b>13.</b>	<b>Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 35 - 44)</b>	<b>34</b>

## 1. GUTACHTENAUFTRAG / ORTSBESICHTIGUNG / WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG

### 1.1 Gutachtauftrag

Mit Anschreiben bzw. Beschluss vom 06.02.2025 wurde ich durch das Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin, beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB für den 782/10.000-Miteigentumsanteil an dem insgesamt 3.727 m<sup>2</sup> großen Grundstück Daumstraße 116-134 (gerade), Röddelinseeweg 4-10 (gerade) und Wolzenseeweg 3-9 (ungerade) in 13599 Berlin zu erstellen.

Der 782/10.000-Miteigentumsanteil ist mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 15 bezeichneten Wohnung als nicht unterkellertes Reihenedhaus Wolzenseeweg 9 von 2014 mit EG, OG und DG als Staffelgeschoss bei einer Wohnflächengröße von ca. 141 m<sup>2</sup> (bei Anrechnung der Grundfläche der Dachterrasse zu 50%) zzgl. Sondernutzungsrechten an Gebäudeteilen, an der Gartenfläche XV und an dem offenen Stellplatz Nr. 15 verbunden.

Hinzu kommt der 1/36-Miteigentumsanteil an der 362 m<sup>2</sup> großen Verkehrsfläche Rödelinseeweg als Privatstraße und der 1/36-Miteigentumsanteil an der 348 m<sup>2</sup> großen Verkehrsfläche Wolzenseeweg als Privatstraße.

Des Weiteren wurde um die gesonderte Bewertung der in Grundbuch Abt. II unter den laufenden Nummern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10 eingetragenen Rechte gebeten.

Für im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung verwendete Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gilt die Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, dl-de/by-2-0 siehe [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0), [www.berlin.de/gutachterausschuss](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)).

### 1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Die Ortsbesichtigung vom 10.04.2025 wurde durch den Sachverständigen ohne weitere Begleitung durchgeführt.

Seitens der das Bewertungsobjekt bewohnenden Miteigentümerin wurde kein Zugang zu den Aufbauten gewährt. Nachfolgende Verkehrswertermittlung steht daher unter dem Vorbehalt, dass sie lediglich auf Grundlage der am 25.02.2025 im bezirklichen Bauaktenarchiv eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen, der allgemeinen Aktenlage, der seitens des Miteigentümers zur Verfügung gestellten Objektangaben und der bei Ortsbesichtigung vorgenommenen Einsichtnahmen erstellt werden konnte.

Bei nicht ermöglichtem Objektzugang wird abschließend unter Punkt 10.1 ein Risikoabschlag vorgenommen bei sachverständigenseits getroffenen Annahmen hinsichtlich Bauzustand und Ausstattungsstandard.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 10.04.2025 als Tag der Ortsbesichtigung.

Bei dem Wertermittlungsstichtag handelt es sich um den Tag, auf den die Verkehrswertermittlung Bezug nimmt.

Qualitätsstichtag ist der Tag, zu dem der Grundstückszustand als Grundlage der Verkehrswertermittlung festzustellen ist.

Im Regelfall fallen Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag auf denselben Zeitpunkt, Ausnahmen können sich beispielsweise bei einer (hier nichtzutreffenden) Wertermittlung in Sanierungsgebieten ergeben.

## 2. GRUNDBUCH / ÄMTERAUSKÜNFTE / TEILUNGSERKLÄRUNG / OBJEKTVERWALTUNG

### 2.1 Grundbuch (gem. Auszugskopie vom 10.12.2024 mit letzter Änderung vom 10.12.2024, deren Grundbuchstand zum 10.04.2025 als zutreffend zu Grunde gelegt wird)

#### 2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Spandau, Grundbuch von Spandau, Blatt 44583 - Wohnungsgrundbuch

#### 2.1.2 Bestandsverzeichnis

782/10.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Haselhorst, Flur 10,

##### Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

Flurstück 532, Gebäude- und Freifläche Daumstraße 116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132 134, Röddelinseeweg 4, 6, 8, 10 und Wolzenseeweg 3, 5, 7, 9

**3.727 m<sup>2</sup>**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 laut Aufteilungsplan.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart - hier als Sondernutzungsrecht an Gebäudeteilen, an der Gartenfläche XV und an Stellplatz ST 15.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 09.01.2013 und 05.04.2013 (UR-Nrn. P 12/2013 und P 280/2013, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin); hierher übertragen aus Blatt 43985; eingetragen am 28.01.2024.

Lfd. Nr. 2/zu 1 der Grundstücke

1/36-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 516, Verkehrsfläche Röddelinseeweg **362 m<sup>2</sup>**

Lfd. Nr. 3/zu 1 der Grundstücke

1/36-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 534, Verkehrsfläche Wolzenseeweg **348 m<sup>2</sup>**

2.1.3 Grundbuch Abt. I - Eigentümer

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. I.

2.1.4 Grundbuch Abt. II - Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1 (das Grundstück der lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis als Flurstück 532 betreffend)

Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Spandau Blatt 43985 BV-Nrn. 6 und 7. Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 05.03.2013 (UR-Nr. P 199/2013, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) eingetragen am 28.01.2014. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 44569 bis 44586 übertragen am 28.01.2014.

Der Bewilligung vom 05.03.2013 (UR-Nr. P 199/2013, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) sind folgende - hier nur auszugsweise aufgeführte - Regelungen zu entnehmen:

*An Flurstück 532 wird zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 534 und 535 als Gesamtgläubiger eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt eingetragen, dass diese berechtigt sind, auf dem Flurstück 532 Leitungen und Anschlüsse zu verlegen und in Ausübung dieser Dienstbarkeit zur Überwachung und Erhaltung der Betriebsfähigkeit der Leitungen und Anschlüsse dieses zu betreten und gegebenenfalls zu befahren und erforderlichenfalls Erdarbeiten auf ihre Kosten vorzunehmen.*

Lfd. Nr. 2 (Grundstück der lfd. Nr. 1 und 3 im Bestandsverzeichnis als Flurstücke 532 und 534 betreffend)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht, Betrieb von Messstellen und Verbot des Betriebs eigener Versorgungsanlagen) für die OVE Objekt-Versorgung mit rationellem Energieeinsatz GmbH & Co. KG, Bad Rothenfelde. Befristet. Gleichrang mit Abt. II Nr. 1. Gemäß Bewilligung vom 09.01.2013 in Verbindung mit der Urkunde vom 05.04.2013 (UR-Nrn. P 11/2013 und P 279/2013, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) eingetragen am 28.01.2014. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 44569 bis 44586 sowie hierher und auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter mit übertragen am 28.01.2014.

Der Bewilligung vom 09.01.2013 in Verbindung mit der Urkunde vom 05.04.2013 (UR-Nrn. P 11/2013 und P 279/2013, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) sind folgende - hier nur auszugsweise aufgeführte - Regelungen zu entnehmen:

*An den Flurstücken 532 und 534 wird zugunsten der OVE Objekt-Versorgung mit rationellem Energieeinsatz GmbH & Co. KG, Bad Rothenfelde (nachfolgend OVE genannt), eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen mit dem Inhalt, dass diese:*

- auf den Flurstücken Leitungen und Anschlüsse verlegen kann
- die Flurstücke für die Dauer des vereinbarten Energieleistungsvertrages in Ausübung dieser Dienstbarkeit zur Überwachung und Erhaltung der Betriebsfähigkeit der Leitungen und Anschlüsse betreten und befahren kann
- die für die Versorgung der Liegenschaft notwendigen Messstellen für die Dauer des vereinbarten Energiedienstleistungsvertrages für leitungsgebundene Energien (Gas/Wärme, bei Einsatz eines Blockheizkraftwerkes auch Strom), die aus einem vorgelagerten öffentlichen Netz gemäß Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) und die den Messstellenbetrieb für die Messdienstleistung betreffenden Gesetze und Verordnungen installieren, betreiben und unterhalten sowie die notwendigen Messdienstleistungen erbringen oder diese Leistungen durch einen Dritten erbringen lassen kann

*und der Grundstückseigentümer es für die Dauer des vereinbarten Energiedienstleistungsvertrages unterlassen wird, eigene Anlagen zur Versorgung des Grundstücks zu betreiben oder Dritte mit der Versorgung des Grundstücks zu beauftragen.*

*Ausnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Berechtigte als OVE.*

Lfd. Nr. 3 (Grundstück der lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis als Flurstück 516 betreffend)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht, Betrieb von Messstellen und Verbot des Betriebs eigener Versorgungsanlagen), befristet, für die OVE Objekt-Versorgung mit rationellem Energieeinsatz GmbH & Co. KG, Bad Rothenfelde. Gleichrang mit Abt. II Nr. 4. Gemäß Abschnitt II Ziff. 3 der Bewilligung vom 14.05.2012/01.08.2012/29.08.2012 (UR-Nrn. P 368/2012, P 577/2012 und P 654/2012, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) eingetragen am 11.09.2012. Auf Blätter 43985 und 43987 bis 44004 übertragen am 08.01.2013. Von Blatt 43985 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 28.01.2014.

Den Bewilligungen vom 14.05.2012/01.08.2012/29.08.2012 (UR-Nrn. P 368/2012, P 577/2012 und P 654/2012, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) sind folgende - hier nur auszugsweise aufgeführte - Regelungen zu entnehmen:

*An dem Flurstück 516 wird zugunsten der OVE Objekt-Versorgung mit rationellem Energieeinsatz GmbH & Co. KG, Bad Rothenfelde (nachfolgend OVE genannt) eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen mit dem Inhalt, dass diese:*

- *das Flurstück (neben weiteren Grundstücken) aus einer auf einem Nachbargrundstück für die Dauer des vereinbarten Energiedienstleistungsvertrages errichteten Energieerzeugungsanlage versorgt und hierzu die erforderlichen Leitungen und Anschlüsse verlegen kann*
- *das Flurstück für die Dauer des vereinbarten Energieleistungsvertrages in Ausübung dieser Dienstbarkeit zur Überwachung und Erhaltung der Betriebsfähigkeit der Leitungen und Anschlüsse betreten und befahren kann*
- *die für die Versorgung der Liegenschaft notwendigen Messstellen für die Dauer des vereinbarten Energiedienstleistungsvertrages für leitungsgebundene Energien (Gas/Wärme, bei Einsatz eines Blockheizkraftwerkes auch Strom), die aus einem vorgelagerten öffentlichen Netz gemäß Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) und die den Messstellenbetrieb für die Messdienstleistung betreffenden Gesetze und Verordnungen installieren, betreiben und unterhalten sowie die notwendigen Messdienstleistungen erbringen oder diese Leistungen durch einen Dritten erbringen lassen kann*

*und der Grundstückseigentümer es für die Dauer des vereinbarten Energiedienstleistungsvertrages unterlassen wird, eigene Anlagen zur Versorgung des Grundstücks zu betreiben oder Dritte mit der Versorgung des Grundstücks zu beauftragen.*

*Ausnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Berechtigten als OVE.*

Lfd. Nr. 4 (Grundstück der lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis als Flurstück 516 betreffend)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht sowie Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit) für das Land Berlin. Gleichrang mit Abt. II Nr. 3. Gemäß Abschnitt IV Ziff. 3 der Bewilligung vom 14.05.2012 (UR-Nr. P 368/2012, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) eingetragen am 11.09.2012. Auf Blätter 43985 und 43987 bis 44004 übertragen am 08.01.2013. Von Blatt 43985 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 28.01.2014.

Der Bewilligung vom 14.05.2012 (UR-Nr. P 368/2012, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) sind folgende - hier nur auszugsweise aufgeführte - Regelungen zu entnehmen:

*Zugunsten des Landes Berlin wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen mit dem Inhalt, dass das Grundstück von der Allgemeinheit zum Gehen und Radfahren und vom Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Spandau, dieses wiederum vertreten durch das Naturschutz- und Grünflächenamt, zum Gehen und Fahren genutzt werden darf.*

Lfd. Nr. 5 (Grundstück der lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis als Flurstück 516 betreffend)

Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Blatt 43985 BV-Nr. 1 (früher Blatt 43397, BV-Nr. 28). Gemäß Bewilligung vom 02.11.2012 (UR-Nr. P 836/2012, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) eingetragen am 19.11.2012. Auf Blätter 43985 und 43987 bis 44004 übertragen am 08.01.2013. Von Blatt 43985 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 28.01.2014.

Der Bewilligung vom 02.11.2012 (UR-Nr. P 836/2012, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) sind folgende - hier nur auszugsweise aufgeführte - Regelungen zu entnehmen:

*Zugunsten des Eigentümers von Blatt 43985 BV-Nr. 1 (früher Blatt 43397, BV-Nr. 28) wird eine Grunddienstbarkeit eingetragen mit dem Inhalt, dass dieser auf dem Grundstück/Flurstück 516 Leitungen zur Versorgung mit Heizwärme, Gas und Strom legen und unterhalten kann.*

Lfd. Nr. 6 (Grundstück der lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis als Flurstück 516 betreffend)

Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Gemäß Bewilligung vom 17.12.2012 (UR-Nr. P 986/2012, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) eingetragen am 08.01.2013. Von Blatt 43985 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 28.01.2014.

Der Bewilligung vom 17.12.2012 (UR-Nr. P 986/2012, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) sind folgende - hier nur auszugsweise aufgeführte - Regelungen zu entnehmen:

*Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft über das Grundstück 516 zu verlangen, wird zugunsten der jeweiligen Eigentümer für immer ausgeschlossen - mit Ausnahme der Aufhebung aus wichtigem Grund.*

In § 1010 BGB wird unter "Sondernachfolger eines Miteigentümers" wie folgt ausgeführt:

(1) Haben die Miteigentümer eines Grundstücks die Verwaltung und Benutzung geregelt oder das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer oder auf Zeit ausgeschlossen oder eine Kündigungsfrist bestimmt, so wirkt die getroffene Bestimmung gegen den Sondernachfolger eines Miteigentümers nur, wenn sie als Belastung des Anteils im Grundbuch eingetragen ist.

(2) Die in den §§ 755 und 756 bestimmten Ansprüche können gegen den Sondernachfolger eines Miteigentümers nur geltend gemacht werden, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind.

Lfd. Nr. 7 (Grundstück der lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis als Flurstück 534 betreffend)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit) für das Land Berlin. Gleichrang mit Abt. II Nr. 8. Gemäß Bewilligung vom 23.08.2012 (UR-Nr. P 633/2012, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) eingetragen am 30.11.2012. Von Blatt 43985 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 28.01.2014.

Der Bewilligung vom 23.08.2012 (UR-Nr. P 633/2012, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) sind folgende - hier nur auszugsweise aufgeführte - Regelungen zu entnehmen:

*Zugunsten des Landes Berlin - auszuüben durch die Allgemeinheit - wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht eingetragen.*

*Darüber hinaus verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin, die Wegeverbindung zwischen der öffentlichen Daumstraße und dem Haveleckpark in Abstimmung und nach Einigung mit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Spandau höhen- und behindertengerecht und auf eigene Kosten endgültig herzustellen und an den Haveleckpark anzuschließen. Der Eigentümer übernimmt des Weiteren die Verkehrssicherungspflicht, Weginstandhaltungs- bzw. -setzungspflicht sowie die Haftpflicht für Schäden, die Dritten auf diesen Flächen durch Maßnahmen oder Unterlassungen oder durch die Nutzung entstehen. Die obliegende Versicherungspflicht beinhaltet insbesondere auch die Pflicht der Schnee-, Eis- und Glättebeseitigung auf diesen Flächen sowie die hierfür vorgeschriebene schriftliche Verpflichtung den zuständigen Behörden gegenüber abzugeben.*

Lfd. Nr. 8 (Grundstück der lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis als Flurstück 534 betreffend)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für das Land Berlin (Bezirksamt Spandau von Berlin, Naturschutz- und Grünflächenamt). Gleichrang mit Abt. II Nr. 7. Gemäß Bewilligung vom 23.08.2012 (UR-Nr. P 633/2012, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) eingetragen am 30.11.2012. Von Blatt 43985 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 28.01.2014.

Der Bewilligung vom 23.08.2012 (UR-Nr. P 633/2012, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) sind folgende - hier nur auszugsweise aufgeführte - Regelungen zu entnehmen:

*Zugunsten des Landes Berlin wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Geh- und Fahrrecht eingetragen.*

*Darüber hinaus verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin, die Wegeverbindung zwischen der öffentlichen Daumstraße und dem Haveleckpark in Abstimmung und nach Einigung mit dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Spandau höhen- und behindertengerecht und auf eigene Kosten endgültig herzustellen und an den Haveleckpark anzuschließen. Der Eigentümer übernimmt des Weiteren die Verkehrssicherungspflicht, Weginstandhaltungs- bzw. -setzungspflicht sowie die Haftpflicht für Schäden, die Dritten auf diesen Flächen durch Maßnahmen oder Unterlassungen oder durch die Nutzung entstehen. Die obliegende Versicherungspflicht beinhaltet insbesondere auch die Pflicht der Schnee-, Eis- und Glättebeseitigung auf diesen Flächen sowie die hierfür vorgeschriebene schriftliche Verpflichtung den zuständigen Behörden gegenüber abzugeben.*

Lfd. Nr. 9 (Grundstück der lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis als Flurstück 534 betreffend)

Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Blatt 43985 BV-Nr. 7. Gleichrang mit Abt. II Nr. 10. Gemäß Bewilligung vom 05.03.2013 (UR-Nr. P 199/2013, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) eingetragen am 28.01.2014. Von Blatt 43985 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 28.01.2014.

Der Bewilligung vom 05.03.2013 (UR-Nr. P 199/2013, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) sind folgende - hier nur auszugsweise aufgeführte - Regelungen zu entnehmen:

*An Flurstück 534 wird zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 535 eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt eingetragen, dass dieser berechtigt ist, auf dem Flurstück 534 Leitungen und Anschlüsse zu verlegen und in Ausübung dieser Dienstbarkeit zur Überwachung und Erhaltung der Betriebsfähigkeit der Leitungen und Anschlüsse dieses zu betreten und gegebenenfalls zu befahren und erforderlichenfalls Erdarbeiten auf seine Kosten vorzunehmen.*

Lfd. Nr. 10 (Grundstück der lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis als Flurstück 534 betreffend)

Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB. Gemäß Bewilligung vom 05.03.2013 (UR-Nr. P 200/2013, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) hier sowie in den für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 28.01.2014.

Der Bewilligung vom 05.03.2013 (UR-Nr. P 200/2013, Notar Michael-Franz Pietzcker in Berlin) sind folgende - hier nur auszugsweise aufgeführte - Regelungen zu entnehmen:

*Das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft über das Grundstück 534 zu verlangen, wird zugunsten der jeweiligen Eigentümer für immer ausgeschlossen - mit Ausnahme der Aufhebung aus wichtigem Grund.*

In § 1010 BGB wird unter "Sondernachfolger eines Miteigentümers" wie folgt ausgeführt:

(1) Haben die Miteigentümer eines Grundstücks die Verwaltung und Benutzung geregelt oder das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, für immer oder auf Zeit ausgeschlossen oder eine Kündigungsfrist bestimmt, so wirkt die getroffene Bestimmung gegen den Sondernachfolger eines Miteigentümers nur, wenn sie als Belastung des Anteils im Grundbuch eingetragen ist.

(2) Die in den §§ 755 und 756 bestimmten Ansprüche können gegen den Sondernachfolger eines Miteigentümers nur geltend gemacht werden, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind.

Lfd. Nr. 11

Die lfd. Nr. 11 wurde gelöscht.

Lfd. Nr. 12 (Grundstücke der lfd. Nr. 1, 2, 3 im Bestandsverzeichnis als Flurstücke 532, 534 und 516 betreffend)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Spandau, 30 K 55/24). Ingetragen am 10.12.2024.

Die Verkehrswertermittlungen unter Punkt 10 erfolgen **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. II.

Die Werte der Rechte der lfd. Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10 werden auftragsgemäß gesondert unter Punkt 11 aufgeführt.

Dabei ist nicht entscheidend, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

#### 2.1.5 Grundbuch Abt. III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. III.

#### 2.2 Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen

Gemäß telefonischer Auskunft durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 13.02.2025, Herr Mielke, bestehen in bauaufsichtlicher Hinsicht keine Beanstandungen und Beschränkungen.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein entsprechender Zustand zum 10.04.2025 zu Grunde gelegt.

#### 2.3 Baulastenverzeichnis

Baulasten sind - ähnlich der Grunddienstbarkeit im privaten Recht - dingliche Lasten, die aber dem öffentlichen Recht zugeordnet sind.

Ihr Sinn ist es, bauordnungs- bzw. planungsrechtliche Hindernisse, die der Genehmigung oder Belassung einer baulichen Anlage entgegenstehen, auszuräumen und den dadurch entstehenden Zustand dauerhaft unter behördliche Aufsicht zu sichern.

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 13.02.2025, Frau Borchert, liegen für das Bewertungsgrundstück als Baulastenblatt Nr. 3640 im Bereich der Flurstücke 516/Röddelinseeweg und 534/Wolzenseeweg folgende anteilige Eintragungen im Baulastenverzeichnis mit Eintragung vom 19.11.2009 und Änderungen vom 26.03.2012 und 25.01.2018 vor:

Die im Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Diethild Noormann-Wachs vom 26.02.2009 (s. dazu Anlage h zu diesem Gutachten) schraffiert angelegten Geh- und Radfahrrechte, Flächen Q R S T Q (Röddelinseeweg, Flurstück 516) und Y Z AA AB Y (Wolzenseeweg, Flurstück 534) stehen jederzeit als Zugang und Zufahrt für die Allgemeinheit, sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen für die zuständigen Versorgungsunternehmen als Leitungsrecht zur Verfügung.

Anmerkung: hinsichtlich dieser Baulasteneintragungen bestehen teilweise inhaltliche Überlagerungen/Übereinstimmungen mit den vorliegenden Eintragungen in Grundbuch Abteilung II als Lasten und Beschränkungen gemäß vorausgehend Punkt 2.1.4 vor.

## **2.4 Erschließungsbeitragszustand**

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 28.02.2025 des Straßen- und Grünflächenamtes Spandau/Frau Grobler wird das Grundstück Daumstraße 116/134, Röddelinseeweg 4/10 und Wolzenseeweg 3/9 in 13599 Berlin, eingetragen in den Wohnungsgrundbüchern von Spandau Blatt 44569 bis 44586, durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Daumstraße und durch die Privatstraßen Röddelinseeweg und Wolzenseeweg erschlossen.

Für die Daumstraße sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 123 ff. des Baugesetzbuches BauGB voraussichtlich nicht mehr zu entrichten.

Bei den Straßen Röddelinseeweg und Wolzenseeweg handelt es sich um Privatstraßen. Erschließungsbeiträge fallen für diese Straßen nach dem derzeitigen Sachstand nicht an.

Straßenland ist voraussichtlich nicht mehr abzutreten.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand zum 10.04.2025 zu Grunde gelegt.

## **2.5 Denkmalschutz**

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalschutzliste (FIS-Broker, Stand 10.04.2025) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste Berlins vor.

## **2.6 Altlastensituation**

Gemäß Auskunft vom 17.02.2025, Frau Jähnichen von der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, wird das Grundstück Daumstraße 116/134, Röddelinseeweg 4/10 und Wolzenseeweg 3/9 in 13599 Berlin im Bodenbelastungskataster BBK als Teil der wesentlich größeren Fläche mit der Nummer 10816 geführt.

Der Eintrag der Fläche Nummer 10816 in das BBK erfolgte aufgrund der ehemaligen Nutzung des Standorts durch das Tanklager Shell. Untersuchungen haben den Nachweis schädlicher Bodenveränderungen erbracht. Daher wurde die Katasterfläche gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) als Altlast kategorisiert.

Aufgrund von umfangreichen Erkundungs-, Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen konnten zwischenzeitlich große Teilflächen vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit werden. Diese wurden im Kataster als eigener Datensatz angelegt (Tochterfläche 10816a).

Das angefragte Grundstück ist Teil dieser Tochterfläche 10816a, die insgesamt vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit wurde. Es erfolgten flächige Sanierungen des Bodens, punktuelle Belastungen örtlicher Auffüllungsbereiche können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Das Grundstück wird durch belastetes Wasser unterströmt. Hinsichtlich einer Grundwassernutzung bestehen daher Beschränkungsmaßnahmen. Bei Baumaßnahmen sowie geplanten Grundwassernutzungen ist daher vorab zwingend die Beteiligung der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt erforderlich.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen nach erfolgter Sanierung befreiter Zustand zum 10.04.2025 zu Grunde gelegt.

## 2.7 Teilungserklärung

Der Teilungserklärung vom 09.01.2013 mit Ergänzung/Änderung vom 05.04.2013 sind auszugsweise folgende Gegebenheiten zu entnehmen:

Es erfolgte eine Aufteilung in insgesamt 18 Miteigentumsanteile/Wohnungen als Reihenhäuser. Die Dachterrassen gehören zum jeweiligen Sondereigentum der Wohnungen.

Die Teilung erfolgt auf Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplan vom 17.12.2012 zum Geschäftszeichen 240-2012-2108-BWA B16.

Folgende Sondernutzungsrechte wurden vereinbart, wobei diese ihrem Zweck entsprechend zu nutzen sind:

- jeder Eigentümer erhält das Recht, die Außenfassaden seiner Wohnung, die Fenster, die Türen und die Dachhaut, soweit diese Anlagen und Einrichtungen sein Sondereigentum begrenzen, unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer selbst zu nutzen.
- der jeweilige Eigentümer eines jeden Wohnungseigentums erhält das Recht, die unmittelbar an seiner Wohnung gelegene Grundstücksfläche als Vorgärten, Hausgärten, Terrassen und Wege zum Haus unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer allein zu nutzen (die jeweilige Lage der diesem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen ergibt sich aus dem der Teilungserklärung als Anlage 2 beigefügten Aufteilungsplan bei dortiger Schraffierung und Kennzeichnung mit den Ziffern I bis XVIII). Diese Sondernutzungsrechtsflächen können - mit Ausnahme der Stellplatzflächen - auf eigene Kosten entweder mittels lebender Hecken und unterstützend oder allein durch einen Stabmattenzaun in einer Höhe bis 1,20 m (Farbe Anthrazit) bei Bodenfreiheit von 10 cm eingefriedet werden. Der Gartenbereich darf nicht versiegelt werden, sondern soll mit Gras, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen ausgestattet werden.

Dabei dürfen Gartenhäuser von den Wohnungseigentümern nur auf einem bestimmten Teilbereich der als Sondernutzungsrecht zugeordneten Grundstücksflächen errichtet werden (die jeweilige Lage dieser Teilbereiche ergibt sich aus dem der Teilungserklärung als Anlage 3 beigefügten Aufteilungsplan bei dortiger Blauumrahmung der zur Gartenhausaufstellung zulässigen Flächen). Gartenhäuser dürfen eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und sind in Kiefernfarbe zu halten und mit Flachdächern zu versehen.

Anmerkung: es wird darauf hingewiesen, dass das bei Ortsbesichtigung vorgefundene Gartenhaus nicht innerhalb der zulässigen Aufstellfläche an der südlichen Grenze der Sondernutzungsrechtsfläche am Wolzenseeweg errichtet wurde, sondern außerhalb in der nordöstlichen Ecke der Sondernutzungsrechtsfläche.

- zum Wohnungseigentum 2 bis 10 und 15 bis 18 gehören als Sondernutzungsrecht zugeordnete Stellplätze bei Bezeichnungen mit ST und den jeweiligen Wohnungsnummern. Die Stellplätze zum Wohnungseigentum Nr. 1 und zu den Nrn. 11 bis 14 befinden sich innerhalb der als Sondernutzungsrecht zugeordneten Grundstücksflächen.

Die Instandhaltung und Instandsetzung der das Sondereigentum bildenden Wohnungen und derjenigen Grundstücksflächen, an denen Sondernutzungsrechte bestehen, obliegt dem jeweiligen Wohnungseigentümer incl. der konstruktiven Gebäudeteile, die aus Rechtsgründen gemeinschaftliches Eigentum bleiben wie beispielsweise Fundamente, Außenwände, tragende Wände, Decken oder die Dachkonstruktion einer jeden Wohnung.

In der Bodenplatte des jeweiligen Sondereigentums befinden sich die Versorgungsleitungen für sämtliche in der jeweiligen Zeile errichteten Einfamilienreihenhäuser. Die erforderlichen Leitungsführungen in der Bodenplatte werden von den einzelnen Wohnungseigentümern geduldet. Innerhalb jeder Bauzeile befindet sich je ein Revisionsschacht für alle Medienversorgungen in den Dielen von WE-Nr. 1, 14 und 18. Die Eigentümer dieser Einheiten verpflichten sich, die Errichtung und das Betreiben dieses Revisionsschachtes innerhalb ihres Sondereigentums zu dulden und diesen zugänglich zu halten.

Desweiteren befinden sich Revisionsschächte und Regenfallrohre sowie Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen auf den Grundstücksteilen, an denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind (Gartenflächen). Unterzähler für Wärme, Warmwasser, Frischwasser und der Sicherungsschrank Elektro befinden sich in den Wohnungen.

Im Erdbereich der Sondernutzungsbereiche befinden sich Strom-, Gas-, Wasser-, Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen für die Wohnungseigentumseinheiten. Desweiteren befinden sich Revisionsschächte, Dachrinnen und Regenfallrohre für alle Wohnungen auf dem Grundstück. Reparaturen an diesen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie die Kosten der Wiederherstellung der Sondernutzungsflächen tragen die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich zu je 1/18.

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf keiner Zustimmung durch die übrigen Wohnungseigentümer oder des Verwalters.

Die Versorgung der Wohnungsanlage mit Wärme für Raumheizung, Brauchwassererwärmung und Strom erfolgt für die gesamte Wohneigentumsanlage und weitere entlang der Daumstraße noch zu bildende (bzw. gebildete) Wohnungseigentumsanlagen belegen westlich der öffentlichen Parkanlage in dem von der Gesellschaft entwickelten „Gartenviertel“ durch das gewerbliche Versorgungs-/Wärmelieferungsunternehmen OVE Objekt-Versorgung mit rationellem Energieeinsatz GmbH & Co. KG.

Auf die Wohnungseigentumsanlage wird eine speziell abgestimmte Heizstation mit Blockheizkraftwerk in einem in einem dafür vorgesehenen Heizraum betrieben, der ebenso wie der für die Elektroverteilung vorgesehene Raum auf dem Flurstück 513 (außerhalb des Bewertungsgrundstücks) angeordnet und dem Wärmelieferanten zur Nutzung überlassen wird.

Im Verkaufsfall von Sondereigentumseinheiten hat der jeweilige Erwerber in die Rechte und Pflichten aus dem mit der OVE Objekt-Versorgung mit rationellem Energieeinsatz GmbH & Co. KG geschlossenen Wärmelieferungsvertrag, soweit sie das von ihm erworbene Sondereigentum betreffen, einzutreten und seine Rechtsnachfolger wiederum entsprechend zu verpflichten, wobei die technischen Anlagen im Eigentum des Versorgungsunternehmens bleiben, dem auch die Instandhaltung und Unterhaltung obliegt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen 782/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit der Nr. 15 bezeichneten Wohnung (Bau Nr. 47.1) nebst Sondernutzungsrecht an der (gemäß digitalem Planabgriff aus der Flurkarte und vorhandener Vermaßungen in den Planunterlagen bei in der Teilungserklärung nebst Aufteilungsplänen nicht enthaltener Flächenangabe) überschlägig ca. 267 m<sup>2</sup> großen Sondernutzungsrechtsfläche XV und an dem offenen Stellplatz ST 15.

## **2.8 Objektverwaltung**

Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die acant Immobilienverwaltungs GmbH, Ewaldstraße 51 in 12524 Berlin.

## **3. PLANUNGSRECHT**

### **3.1 Flächennutzungsplan FNP**

Im aktuellen Flächennutzungsplan FNP (Stand 10.04.2025 gemäß landeseigener Internetveröffentlichung FIS-Broker/Geoportal Berlin) ist das Grundstück als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,50) dargestellt. Ein FNP trifft aber nur vorbereitende, keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für private Grundstückseigentümer.

### **3.2 Verbindliches Planungsrecht**

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des am 13.09.2006 festgesetzten Bebauungsplan VIII-524a mit folgenden grundstücksbezogenen Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet WA als Art der baulichen Nutzung (das Bewertungsgrundstück ist als WA1 bezeichnet)
- Baugrenzenausweisungen (innerhalb dieser Baugrenzen sind Bebauungen zulässig) auf dem Flurstück 532 mit der aufstehenden Bebauung entsprechend 3 Baufeldern/Baufenstern:
  - 1 Baufenster entlang der Daumstraße mit einer Tiefe von 17 m nach 6 m zum Straßenland (d. h. diese 6 m tiefe Vorgartenzone ist von Bebauung freizuhalten) mit seitlichen Abständen zum Wolzenseeweg und Röddelinseeweg von jeweils 5 m Tiefe bei 4 zulässigen Vollgeschossen und einer maximalen Geschossfläche von ca. 2.600 m<sup>2</sup> GF
  - 1 Baufenster am Röddelinseeweg mit einer Tiefe von 16 m und einer Breite von 19 m mit einem Abstand zum Röddelinseeweg von 5 m Tiefe und einem östlichen Abstand von 3 m zum Haveleckpark als öffentlicher Grünanlage bei 3 zulässigen Vollgeschossen und einer maximalen Geschossfläche von 460 m<sup>2</sup> GF
  - 1 Baufenster am Wolzenseeweg mit einer Tiefe von 16 m und einer Breite von 19 m mit einem Abstand zum Wolzenseeweg von 7 m Tiefe und einem östlichen Abstand von 3 m zum Haveleckpark als öffentlicher Grünanlage bei 3 zulässigen Vollgeschossen und einer maximalen Geschossfläche von 460 m<sup>2</sup> GF
- in den allgemeinen Wohngebieten sind sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig
- in den allgemeinen Wohngebieten WA1 (für das Bewertungsgrundstück zutreffend) ist das Überschreiten der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig, sofern in den dortigen Baufenstern maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind

- in den allgemeinen Wohngebieten sind maximal zulässige Höhen für bauliche Anlagen festgesetzt mit 10 m über der Geländeoberkante in Baufenstern mit maximal 3 Vollgeschossen und 13 m über der Geländeoberkante in Baufenstern mit maximal 4 Vollgeschossen
- nachrichtlich: Grundstückslage innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Kategorie III B als Bestandteil des Wasserwerks Tegel

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnungsgebiets gemäß § 172 BauGB oder in einem Sanierungsgebiet.

Gemäß Nutzungsberechnung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Joachim Wanjura vom 03.12.2012 liegt eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,73 vor.

Hinsichtlich des Entwicklungszustands erfolgt eine Einstufung als Bauland.

#### 4. **BESCHREIBUNG DER LAGE** (Entfernungsangaben wurden als Luftlinie gemessen)

Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Stadtrandbezirk Spandau/Ortsteil Haselhorst als Bestandteil einer Reihenhaussiedlung (Gartenviertel am Spandauer See VIII) zwischen der die Havel querenden Spandauer-See-Brücke und der Havelstadtbrücke, welche östlich der in Nord-Südrichtung verlaufenden Daumstraße als zentraler Erschließungsachse innerhalb des nördlichen Bereichs von Haselhorst im Zeitraum ca. 2010 bis 2015 errichtet wurde.

Die Havel verläuft in ca. 200 m westlicher Entfernung des Bewertungsobjektes.

Auf der Westseite der Daumstraße wurden im Bereich bis zur Havel in den letzten Jahren mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise errichtet.

Südlich dieser Reihenhaussiedlung wurden/werden - neben u.a. Kitas und Einkaufsmöglichkeiten - weitere Wohngebäude in geschlossener Bauweise errichtet.

Von der Daumstraße zweigen der Wolzenseeweg und der Röddelinseeweg als Privatstraßen mit Zugangsmöglichkeiten zugunsten der Allgemeinheit zur öffentlichen Parkanlage Haveleckpark ab bzw. zur weiteren Erschließung der rückwärtigen Grundstücksabschnitte incl. des Bewertungsobjektes mit dortiger Anordnung der als Sondernutzungsrechte zugeordneten Stellplätze.

Bei der in Objekthöhe mit asphaltierten Richtungsfahrbahnen, Fahrradwegen, befestigten Gehwegen, Straßenbeleuchtung und begrünem Mittelstreifen bei dort zusätzlich angelegten PKW-Stellplätzen ausgeführten Daumstraße handelt es sich um eine rege befahrene Verbindungsstraße ohne Parkraumbewirtschaftung zwischen der im Süden verlaufenden Nonnendammallee/Straße Am Juliusturm und dem Westufer der Havel, welches über insgesamt 3 von der Daumstraße abzweigende Brückenverbindungen erreichbar ist.

Wohnungstypische Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kitas, Ärzte oder Einkaufsmöglichkeiten sind in für entsprechende Wohnlagen weitgehend durchschnittlichem Umfang vorhanden.

In der ca. 2.500 m entfernten Altstadt Spandau liegen konzentriert bezirkliche Einrichtungen, Freizeitangebote und großflächiger Einzelhandel vor.

Die Einbindung in den ÖPNV erfolgt über:

- Buslinienverkehr im Verlauf der Daumstraße mit der Haltestelle „Daumstraße/Rhenaniastraße“ in ca. 150 m Entfernung
- den U-Bahnhof „Haselhorst“ in ca. 2 km Entfernung
- den S-Bahnhof „Spandau Bhf“ in ca. 3 km Entfernung

Ergänzende Entferungsangaben:

- Bahnhof Spandau ca. 3 km
- City-West/Breitscheidplatz ca. 9 km
- Hauptbahnhof ca. 10 km
- City-Ost/Alexanderplatz ca. 13 km
- Flughafen BER ca. 29 km

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2024 wird das Grundstück als einfache Wohnlage aufgeführt.

Statistische Eckdaten für den Bezirk Spandau:

- Einwohnerzahl ca. 257.491 EW mit anteilig 19.939 EW im Ortsteil Haselhorst (Stand Juni 2024) bzw. berlinweit ca. 3.662.000.-€ zum Stand 31.12.2023
- Wohnungsbestand ca. 121.041 Einheiten (Stand 2020)
- Fläche ca. 9.188 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha)

- Leerstand gemäß BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ca. 1,7 % zum Stand 31.12.2023 (Berlin insgesamt ca. 1,5 %)
- Arbeitslosenquote im April 2025 ca. 10,9 % (Berlin insgesamt  $\bar{\sigma}$  ca. 10,3 %)
- monatliches Medianeinkommen im Bereich Haveleck/Spandau 3.774.-€ zum Stand 31.12.2023 (berlinweit  $\bar{\sigma}$  Einkommen 3.955.-€)

## 5. KURZBESCHREIBUNG BEWERTUNGSOBJEKT

### 5.1 Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen

Das weitgehend eben verlaufende Frontgrundstück ist im straßenseitigen Abschnitt an der Daumstraße mit 10 Reihenhäusern und im rückwärtigen Bereich mit 2 x 4 Reihenhäusern bebaut bei - mit Ausnahme einer Ausklinkung am Wolzenseeweg als Flurstück 533 - weitgehend regelmäßig rechteckigem Zuschnitt mit einer Tiefe von ca. 58 m am 6 m breiten Wolzenseeweg und von ca. 60 m am ebenfalls 6 m breiten Röddelinseeweg.

Der Großteil der Gesamtgrundstücksfläche ist den 18 Eigentumswohnungen/Reihenhäusern als im Sondernutzungsrecht stehende Gartenflächen mit Metallgitterzauneinfriedungen zugeordnet bei unterschiedlicher Freiflächengestaltung seitens der Sondernutzungsberechtigten.

Die ebenfalls als Sondernutzungsrechte zugeordneten 18 Stellplätze sind im Verlauf der befestigten Privatstraßen Wolzensee- und des Röddelinseeweg angeordnet.

Etwa mittig verläuft ein gepflasterter und beleuchteter Privatweg vom Wolzensee- zum Röddelinseeweg, über den die 4 Reihenhäuser Wolzenseeweg 3, 5, 7 und 9 zugänglich sind und zusätzliche gartenseitige Torzugänge zu den übrigen Gartenflächen der Reihenhäuser bestehen.

Zu den Baugrundverhältnissen wird in den eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen ausgeführt, dass es sich um überwiegend tragfähige Feinsande hoher Lagerungsdichte handelt bei Grundwasserständen von je nach Geländehöhe ca. 2,50 m bis 4,80 m unter OK Gelände.

### 5.2 Kurzbeschreibung Sondereigentum WE-Nr. 15 als Reihenhendhaus Wolzenseeweg 9

Die Kurzbaubeschreibung basiert auf den am 25.02.2025 im bezirklichen Bauaktenarchiv eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen incl. Baubeschreibung aus der Ursprungsbauzeit sowie ergänzenden Auskünften zum Ausstattungsstandard des Miteigentümers vom 24.02.2025.

Es handelt sich um ein nicht unterkellertes Reihenhendhaus als Wohnungseigentum mit zu Wohnzwecken ausgebautem EG, OG und DG als Staffelgeschoss mit südseitig ausgerichteten Terrassen im EG und DG.

#### Kurzbeschreibung gemäß Baubeschreibung/Baugenehmigungsunterlagen

- Ursprungsbaujahr 2014 (errichtet im Genehmigungsverfahren nach § 63 Bauordnung Berlin bei für das Gesamtgrundstück erteilten Befreiungen für Überschreitungen der Baugrenzen und der GFZ bzw. zulässigem Baubeginn ab dem 07.01.2013)
- Fundament als Stahlbetonsohle
- Außenwände Kalksandsteinmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem im Klebeverfahren mit farbiger Außenputzstruktur (gemäß Grundrissdarstellung insgesamt  $d = 24$  cm bei 11,5 cm Mauerwerk und 12,5 cm Wärmedämmverbundsystem)
- Innenwände Kalksandsteinmauerwerk (gemäß Grundrissdarstellung  $d = 11,5$  cm)
- Brandwandausbildung zum Nachbargebäude mit getrennten Kalksandsteinmauerwerkswänden (gemäß Grundrissdarstellung jeweils  $d = 11,5$  cm)
- Stahlbetongeschossdecken
- Pultdachausbildung im DG/Staffelgeschoss mit 7°-Dachneigung als Holzbalkenkonstruktion, oberseitig mit Abdichtungsbahnen versehen
- Treppenläufe als Stahlholmtreppen mit Holzstufen
- isolierverglaste Kunststofffenster und Außentüren
- EG-Fußboden mit Estrich und teilweise mit Fliesenbelägen im Klebeverfahren
- die Beheizung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk mit Warmwasserbereitung auf dem weiter nördlich gelegenen Grundstück Betzseeweg 1/Flurstück 521
- lichte Raumhöhen gemäß Maßangaben in der Schnittzeichnung im EG = 2,515 m, im OG = 2,51 m und im DG als Pultdach von 2,29 m bis 3,22 m

Ergänzende Mitteilungen des Miteigentümers vom 24.02.2025 zur Ausstattung

- Parkettfußboden
- Einbauküche für rd. 25.000.-€
- Einbauschränke
- zusätzliches Badezimmer im DG/Staffelgeschoss mit WC, Waschbecken und Dusche
- elektrische Rollos an Fenstern und Außentüren

Bei nicht ermöglichtem Gebäudezutritt wird ein Ausstattungsstandard mit Einbauküche, geschossweise jeweils einem Sanitärbereich mit Boden- und Wandfliesen, Parkettfußboden und Einbauschränken zu Grunde gelegt.

Wegen der 3-geschossigen Ausbildung ohne Aufzug besteht keine Barrierefreiheit.

**5.3 Bruttogrundfläche BGF als Bezugsgröße zur Sachwertermittlung**

Nachfolgender Ansatz der Bruttogrundfläche BGF des Reihenendhauses Wolzenseeweg 9 als Wohnungseigentum Nr. 15 beruht auf den Maßangaben der eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen:

Definition Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277: Summe aller gemäß DIN 277-2:2005-02 Tabelle 1, Nrn. 1 bis 9 nutzbaren Grundrissebenen und deren konstruktive Umschließung.

Nicht zur BGF gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen dienen (beispielsweise nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern, Wartungsstege in abgehängten Decken, Kriechkeller etc.).

Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks.

In den Ansatz der BGF für das Wohnhaus gehen das EG, das OG und das DG als Staffelgeschoss ein.

Die Bruttogrundfläche wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung zur Durchführung der Sachwertermittlung unter Punkt 8 herangezogen.

Geschoss	Abmessungen gemäß Grundrissvermaßung	BGF in m <sup>2</sup>
EG	12,06 x 5,15 =	62,11
OG	12,06 x 5,15 =	62,11
DG (Staffelgeschoss)	7,995 x 5,15 =	41,17
<b>Summe BGF</b>		<b>165,39 m<sup>2</sup></b>

**Vorgenommener Ansatz der BGF des Wohnhauses rd.**

**165 m<sup>2</sup>**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass meinerseits kein eigenes Aufmaß der Bruttogrundfläche BGF durchgeführt wurde.

Eine Bruttogrundflächenermittlung war den eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen nicht zu entnehmen.

**5.4 Wohnfläche**

Nachfolgender Ansatz der Wohnfläche des Reihenendhauses Wolzenseeweg 9 als Wohnungseigentum Nr. 15 beruht auf den Flächenangaben in den als Anlage beigefügten Grundrissen der eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen/Aufteilungsplänen.

Die Wohnflächengröße wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung zur Durchführung der Vergleichswertermittlung unter Punkt 9 herangezogen.

Geschoss	Raumbezeichnung	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
EG	Diele	6,07
EG	WC	1,86
EG	Küche	10,29
EG	Wohnen	31,75
OG	Flur	3,02
OG	Zimmer 1	21,16
OG	Zimmer 2	19,13
OG	Bad	6,44
DG	DG-Raum	32,07
DG	Dachterrasse (bei Anrechnung der Grundfläche von 18,68 m <sup>2</sup> zu 50 %)	9,34
<b>Summe Wohnfläche</b>		<b>141,13 m<sup>2</sup></b>

**Vorgenommener Ansatz der Wohnfläche des Wohnhauses rd.**

**141 m<sup>2</sup>**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass meinerseits kein eigenes Aufmaß der Wohnfläche durchgeführt wurde.

## 5.5 Baulicher Zustand

Den Erläuterungen zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, die nachfolgend zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, sind folgende Klassifizierungen bezüglich des Bauzustands zu entnehmen:

- Guter Bauzustand: guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand i.d.R. nach durchgreifender Modernisierung/Sanierung/Instandsetzung, die deutlich über eine Renovierung hinausgeht und in die Substanz eingreift.
- Normaler Bauzustand: normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z. B. malermäßige Renovierung der Fassade/Fenster, Klempnerarbeiten).
- Schlechter Bauzustand: schlechter, weitgehend desolater baulicher Zustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturanstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z. B. an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk).

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein den Einstufungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin entsprechend guter Bauzustand unterstellt.

Untersuchungen/Beurteilungen der Gebäudesubstanz hinsichtlich möglicher schadstoffhaltiger Belastungen sowie der Statik und des vorhandenen Schall- und Wärmeschutzes oder haustechnischer Einrichtungen wurden meinerseits nicht durchgeführt. Ferner erfolgte kein Abgleich der vorgefundenen Grundstückseinfriedungen mit den tatsächlichen Grundstücksgrenzen.

Für die Aufbauten wird zu Grunde gelegt, dass diese (mit Ausnahme der Aufstellfläche des Gartenhauses gemäß Punkt 2.7/Teilungserklärung/Seite 11) einem genehmigten bzw. genehmigungsfähigen Zustand entsprechen. Bei nicht ermöglichtem Gebäudezutritt können keine Aussagen hinsichtlich eines möglicherweise vorliegenden Hausschwammbefalls getroffen werden.

## 5.6 Mietverhältnis/Verfügbarkeit/Hausgeldhöhe/Sonstige Angaben

### 5.6.1 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit

Bei stichtagsbezogener Nutzung durch die Miteigentümerin wird ein bezugs-/vertragsfreier Objektzustand zu Grunde gelegt. Mietvertragliche Vereinbarungen wurden nicht mitgeteilt.

Gemäß Auskunft vom 13.02.2025 durch das BA Spandau/Abt. Bürgerdienste, Ordnung/FB Wohnen/Frau Altenstein wurde das Bewertungsobjekt nicht im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus errichtet.

### 5.6.2 Hausgeldhöhe/Sonstige Angaben

Schriftliche Mitteilungen der WEG-Verwaltung vom 21.05.2025 sowie Ausführungen der OVE zum Blockheizkraftwerk als Anschreiben vom 16.07.2024:

- monatlich zu zahlendes Hausgeld 539,44 € (bei darin enthaltenem Anteil für die Instandhaltungsrücklage in Höhe von 7,04 €) - Hausgeldrückstände innerhalb der Eigentümergemeinschaft summieren sich auf unter 300.-€ infolge vereinzelt ausstehender Anpassungen der Hausgeldhöhe
- die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft belief sich zum 31.12.2024 auf 13.770,71 €
- im Bereich des Gemeinschaftseigentums außerhalb der Sondernutzungsrechtsflächen stehen keine größeren Instandsetzungs-/Instandhaltungsmaßnahmen an - Sonderumlagen sind nicht beschlossen
- Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegenüber Dritten sind nicht bekannt
- die Erstellung von Energieausweisen obliegt den jeweiligen Wohnungseigentümern, wobei mir für das Bewertungsobjekt kein Energieausweis vorliegt
- die Beheizung (und Stromversorgung) erfolgt über ein Nahwärmenetz gemäß Wärmeplanungsgesetz WPG, an das insgesamt 90 Gebäude angeschlossen sind; die Wärme wird mittels Blockheizkraftwerk/Gasbrennwertkessel erzeugt bei hausweise angeordneten Wärmeübergabestationen und geringer Vorlauftemperatur im Nahwärmenetz; gemäß § 29 Abs. 1 WPG sind spätestens ab dem 01.01.2030 mind. 30 % der jährlichen Nettowärmeerzeugung für jedes Wärmenetz aus erneuerbaren Energien zu gewährleisten - bei einer Wärmeerzeugung mit Kraft-Wärme-Koppelung (Blockheizkraftwerk) gilt ein Übergangszeitraum bis zum 31.12.2034, in welchem lediglich der Wärmeanteil, welcher nicht mit dem Blockheizkraftwerk erzeugt wird, aus erneuerbaren Energien stammen muss (d. h. im Zeitraum ab dem 01.01.2030 bis zum Ende des Wärmelieferungsvertrages am 31.12.2033 ist von der OVE zu gewährleisten, dass die aus dem Gas-Brennwertkessel/Spitzenlast erzeugte Wärme aus erneuerbaren Energien über Biomethan erfolgt, da Wasserstoff aktuell noch nicht flächendeckend zur Verfügung steht); bei gleichbleibender Gesetzeslage wird sich ab dem 01.01.2023 bis zum Vertragsende entweder ein Aufpreis im Arbeitspreis ergeben oder zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und der OVE wird eine vorzeitige Vertragserneuerung bei Einbau einer neuen Wärmeerzeugungstechnik als Wärmepumpe o.ä. vereinbart

## **6. AUSWAHL DES BEWERTUNGSVERFAHRENS / DEFINITION VERKEHRSWERT**

### **6.1 Allgemein**

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Wertermittlungs-Richtlinien sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ff. ImmoWertV in Verbindung mit §§ 13 ff. ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist unter Würdigung der Aussagefähigkeit des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren zu begründen.

### **6.2 Vergleichswertverfahren**

Am marktnähesten ist das Vergleichswertverfahren. Es setzt aber eine ausreichende Zahl bewertungszeitnaher Vergleichspreise voraus, deren Objekte mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und zu Vertragszeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Herangezogene Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren und zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Mittels statistischer Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts kann der vorläufige Vergleichswert ermittelt werden.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zu Grunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Etwaige Abweichungen sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vorrangig ist aber der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden dabei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ist alsbald mit einem Abriss vorhandener baulicher Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

### **6.3 Ertragswertverfahren**

Im Ertragswertverfahren steht für den Bauherrn oder Käufer die anhaltend erzielbare Rendite der notwendigen Investitionen durch Vermietung an Nutzungsinteressenten im Vordergrund.

Der Ertragswert wird auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags nach Abzug der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer der aufstehenden baulichen Anlagen und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes LZS ermittelt.

LZS sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. LZS werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung bei Verwendung eines einheitlichen LZS für die Gebäude- und Bodenwertanteile:

- a) das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV auf Grundlage des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug der Bodenwertverzinsungsbeträge bei Kapitalisierung über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt wurde und dem Bodenwert
- b) das vereinfachte Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV auf Grundlage des kapitalisierten jährlichen Reinertrags zum Wertermittlungsstichtag als Barwert der Reinerträge und der Abzinsung des Bodenwertes - jeweils berücksichtigt über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- c) das periodische Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV auf Grundlage zu addierender periodisch unterschiedlicher Reinerträge (dabei sollten 10 Jahre nicht überschritten werden) und des über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwerts des Grundstücks (der Restwert setzt sich aus der Summe des Barwerts des Reinertrags der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert zusammen, wobei die Restperiode der um den Betrachtungszeitraum reduzierten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entspricht)

Dieser Vorgehensweise sind eigengenutzte Wertermittlungsobjekte gleichzusetzen, besonders wenn bei künftig geringerem Eigenbedarf die Liegenschaft ganz oder teilweise, zeitlich begrenzt oder auf Dauer an breitgestreute Interessenten rentabel vermietet werden kann.

#### **6.4 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist auf Bewertungsobjekte beschränkt, bei denen Eigennutzung im Vordergrund steht und keine rentable Vermietbarkeit an breite Interessenkreise die Bauabsicht bestimmte. Typische Beispiele für das Sachwertverfahren sind eigengenutzte Einfamilienhausgrundstücke.

Der Sachwert wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei zusätzliche Marktanpassungen durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein können.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

#### **6.5 Verkehrswert**

Definition Verkehrswert gem. Baugesetzbuch BauGB § 194:

„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.“

Definitionsgemäß entspricht der Verkehrswert als Mittelwert somit dem stichtagsbezogen durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreis für dem Bewertungsobjekt entsprechende Liegenschaften. Sofern Vergleichspreise als Auskunft aus der Kaufpreissammlung des regional zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen, ist diesen auch das gesamte Spektrum der erzielten Kaufpreise zu entnehmen, aus denen - nach Ausschluss der erheblich vom Mittelwert abweichenden Kauffälle - der Mittelwert als Verkehrswert abgeleitet wird.

Hinzuzufügen bleibt, dass ein der Art und Größe des Objektes unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage entsprechender, angemessener Veräußerungszeitraum zu Grunde zu legen ist.

#### **6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens**

Bei dem als bezugsfrei angesetzten Einfamilienhausgrundstück als Wohnungseigentum handelt es sich um ein typisches Vergleichswert- bzw. Sachwertobjekt.

Vergleichspreise als Auskunft aus der Kaufpreissammlung liegen für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 10.04.2025 für vergleichbare Reihenhäuser im Wohnungseigentum innerhalb der Bodenrichtwertzone des Bewertungsgrundstücks als dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Baujahr, baulicher Ausbildung, Objektgröße und Lage vergleichbare Objekte mit insgesamt 10 Kauffällen in nur unterdurchschnittlicher Anzahl vor.

Hinzu kommen wegen des Betrachtungszeitraumes von ca. 2 1/4 Jahren teilweise umfangreich notwendige konjunkturelle Anpassungen der Kauffälle an den Wertermittlungsstichtag 10.04.2025.

Dem steht das Sachwertverfahren gegenüber, welches im hier vorliegenden Bewertungsfall ebenfalls Einschränkungen unterliegt. So basieren die zur Sachwertermittlung herangezogenen "Sachwertfaktoren 2024 - Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin" des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin nur auf Kaufpreisen für real geteilte Reihenhausgrundstücke (d.h. nicht auf im rechtlichen Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes WEG vorliegende Reihenhausgrundstücke) bei Bodenrichtwerten mit gegenüber dem Bewertungsgrundstück geringeren GFZ-Bezügen und Bezugnahme auf den zurück liegenden Stichtag 01.01.2024 unter Verwendung anonymisierter Daten der dort zu Grunde liegenden Gesamtmenge der Kauffälle aus dem Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2023.

Die Aussagekraft beider Wertermittlungsverfahren wird - bei ohnehin weitgehender Übereinstimmung der Endergebnisse - im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung als gleichwertig eingestuft.

**Der Verkehrswert wird als jeweils 1/2-Ansatz des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren unter Bezugnahme auf eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung und als 1/2-Ansatz des Ergebnisses aus dem Sachwertverfahren aufgrund der hier als gleichwertig eingestuften Aussagekraft beider Verfahren abgeleitet.**

## 7. BODENWERT

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2025 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW als Bodenrichtwertzone 2428 von 650.-€/m<sup>2</sup> für Flächen mit Wohnbebauung W bei einer GFZ von 1,00 (GFZ = Verhältnis der Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung zur Grundstücksfläche) im erschließungsbeitragsfreien Zustand als baureifes Land aus, der nachfolgend als Ausgangsgröße zu Grunde gelegt wird.

Innerhalb der letzten Jahre fand folgende Bodenrichtwertentwicklung in der BRW-Zone 2428 statt:

- Stichtag 01.01.2025 = 650.-€/m<sup>2</sup> W 1,00 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- Stichtag 01.01.2024 = 650.-€/m<sup>2</sup> W 1,00 (als Absenkung gegenüber dem Vorjahr um das 0,81-fache)
- Stichtag 01.01.2023 = 800.-€/m<sup>2</sup> W 1,00 (als Absenkung gegenüber dem Vorjahr um das 0,80-fache)
- Stichtag 01.01.2022 = 1.000.-€/m<sup>2</sup> W 1,00 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,05-fache)
- Stichtag 01.01.2021 = 950.-€/m<sup>2</sup> W 1,00 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- Stichtag 01.01.2020 = 950.-€/m<sup>2</sup> W 1,00 (als Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,19-fache)
- Stichtag 01.01.2019 = 800.-€/m<sup>2</sup> W 1,00

Die Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche, stichtagsbezogene Lagewerte für unbebaute Grundstücke bei typischen Verhältnissen einzelner Gebiete ermittelt worden. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke unter Bezugnahme auf die jeweiligen durchschnittlichen Eigenschaften der grundstücksbezogenen Bodenrichtwertzone.

Im hier vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die nachfolgenden Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks - bezogen auf Flurstück 532 - den durchschnittlichen Grundstückseigenschaften innerhalb der Bodenrichtwertzone 2428 entsprechen:

- eintragungsfrei im Baulastenverzeichnis bei auftragsgemäß nicht zu berücksichtigenden Eintragungen in Grundbuch Abt. II (bzw. gesonderter Berücksichtigung unter nachfolgend Punkt 11)
- Altlasten- und Erschließungsbeitragsfreiheit
- Entwicklungszustand Bauland bei als durchschnittlich zu Grunde gelegten Baugrundverhältnissen
- regelmäßiger Grundstückszuschnitt (der ausschließlich zugeordneten Sondernutzungsrechtsfläche XV)
- einfache Wohnlageneinstufung gemäß Berliner Mietspiegel

### Bodenwertansatz für das unter Punkt 8 durchgeführte Sachwertverfahren (Flurstück 532)

Vorgabegemäß ist beim unter Punkt 8 durchgeführten Sachwertverfahren im Rahmen der einzuhaltenden Modellkonformität auf den grundstücksbezogenen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 abzustellen ohne Vornahme einer GFZ-Anpassung.

Daraus folgt beim Sachwertverfahren unter Punkt 8 ein BRW-Ansatz zum 01.01.2023 von 800.-€/m<sup>2</sup> W 1,00 bei sich daraus ergebendem Bodenwertansatz für die ca. 267 m<sup>2</sup> große ausschließliche Sondernutzungsrechtsfläche XV von:

267 m<sup>2</sup> Sondernutzungs-/Grundstücksfläche x 800.-€/m<sup>2</sup> W 1,00 = 213.600.-€

**Anzusetzender Bodenwertansatz im Sachwertverfahren unter Punkt 8 rd. 214.000.-€**

Die zwischenzeitlich bis zum 10.04.2025 eingetretene Bodenrichtwertabsenkung im Sachwertverfahren wird unter Punkt 8 im Rahmen der abschließenden konjunkturellen Marktanpassung berücksichtigt.

### Bodenwertansatz für die Privatstraßen Röddelinseeweg und Wolzenseeweg (Flurstücke 516 und 534)

Für die beiden Privatstraßen Röddelinseeweg und Wolzenseeweg wird ein für Berliner Straßenland üblicher Wertansatz von 5.-€/m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt.

Daraus ergeben sich folgende Wertansätze

BV 2/zu1 als 1/36-Miteigentumsanteil am 362 m<sup>2</sup> großen Röddelinseeweg x 5.-€/m<sup>2</sup> = 50,28 €, rd. **50.-€**

BV 3/zu1 als 1/36-Miteigentumsanteil am 348 m<sup>2</sup> großen Wolzenseeweg x 5.-€/m<sup>2</sup> = 48,33 €, rd. **50.-€**

## 8. SACHWERTERMITTLUNG

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen incl. sonstiger Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Dabei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Anwendung sog. „Sachwertfaktoren“ zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt mit Hilfe mathematisch-statistischer Analysen.

Diese stichtagsbezogen aktuell vorliegenden "Sachwertfaktoren 2024 - Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin" des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin nehmen Bezug auf den Stichtag 01.01.2024 (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024 Seite 3068 ff.).

Ausgewertet wurden insgesamt 3.075 Kauffälle der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses aus dem Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2023 für Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser, Villen und Landhäuser bei einer tatsächlichen GFZ  $\geq 0,07$  und einer gebietstypischen GFZ  $\leq 0,60$  und Kauffälle, bei denen Angaben zu Baujahr, baulicher Zustand, Gebäudeart, Gebäudestellung, Gebäudekonstruktion, Anzahl der Vollgeschosse und Keller bekannt waren.

Kauffälle mit einem Erwerbsumfang kleiner 100 %, vermietete Objekte, mit Belastungen als Nießbrauch oder Wohnungsrecht, als Mischbaujahre, Mieterkauf oder nach Sachenrechtsbereinigung wurden nicht berücksichtigt.

Bei Auswahl der verwertbaren Kauffälle wurde folgende Extremwerteliminierung vorgenommen:

- Sachwert des Grundstücks  $< 140.000.-€$  und  $> 4.900.000.-€$
- Grundstücksfläche  $\leq 120 \text{ m}^2$
- tatsächliche GFZ  $\geq 1,40$

Bei Anwendung der abgeleiteten Sachwertfaktoren ist im Rahmen einer einzuhaltenden Modellkonformität **zwingend** die durch den Gutachterausschuss verwendete Ableitungsmethode des Sachwerts zu Grunde zu legen.

Zur Ableitung der Sachwertfaktoren wurden seitens des Berliner Gutachterausschusses folgende Annahmen/Vorgaben zur Sachwertermittlung zu Grunde gelegt:

- ausschließlicher Ansatz der ursprünglichen Baujahre ohne Baujahreskorrekturen auf Grund erfolgter Modernisierungen
- es erfolgten keine Innenbesichtigungen der Objekte
- es fanden keine Überprüfungen statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind
- es wurden nur bezugsfreie Objekte ohne Wasserlage und ohne Denkmalschutz berücksichtigt
- Herstellungskosten entsprechend den Gebäudetypen der Normalherstellungskosten NHK 2010 bei generell zu Grunde gelegter Standardstufe 4 - ist das Dachgeschoss zu mehr als 50 % ausgebaut, wird der NHK-Typ ausgebauter DG verwendet; bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen; Spitzböden, die nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos und nur über eine Einschubtreppe zugänglich) werden nicht berücksichtigt
- als Regionalfaktor wurde 1,0 angesetzt
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der Typ unterkellert angewendet
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt

- zeitliche Anpassung auf Grundlage Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer für das IV.Quartal 2023 = 161,3 (2015 = 100), veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 = 179,0 anzusetzen  
⇒ daraus folgt für den Stichtag 31.12.2023 der Sachwertfaktoren eine zeitliche Anpassung des Ansatzes NHK 2010 mittels Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes vorgabegemäß für das IV.Quartal 2023 =  $1,613 \times 1,110 = 1,790$
- Berechnung der Bruttogrundfläche BGF in Anlehnung an DIN 277-1:2005-2 (s. Anlage 4 der ImmoWertV)
- Gesamtnutzungsdauer GND 80 Jahre
- Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND in Abhängigkeit vom Alter und baulichen Zustand
- für den Bodenwert wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kauffalls veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt (hier vorgabegemäß zwingend abzustellen auf den BRW zum 01.01.2023 ohne Vornahme einer GFZ-Anpassung)
- die Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garagen/Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen sowie besondere/umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlagen) und den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden
- die vorgenommenen Wohnlageneinstufungen sind untergliedert in einfache, mittlere, gute und sehr gute Wohnlagen (siehe <http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php>)
- die Einstufung des Bauzustands erfolgt gemäß den Erläuterungen zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
- lineare Alterswertminderung

Die Ermittlung der Herstellungskosten erfolgt auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010, die in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche angegeben werden. Sie beinhalten die Umsatzsteuer und einen Baunebenkostenanteil (für Planungsleistungen etc.).

Dabei ist vorgabegemäß entsprechend der dort aufgeführten Gebäudetypen vom Gebäudetyp 2.31 (als Reihenhendhaus mit EG, OG und voll ausgebautem Dachgeschoss) bei Standardstufe 4 mit einem Ansatz in Höhe von 1.040.-€/m<sup>2</sup> BGF auszugehen, der einen Baunebenkostenanteil von 17 % beinhaltet. Die Klassifizierung der Standardstufe 4 ist als Anlage f zu diesem Gutachten beigefügt.

## 8.1 Ausgangsdaten

Den aufgeführten Vorgaben entsprechend, wird der Sachwert mit folgenden Ansätzen ermittelt:

- Ansatz Bodenwert auf Grundlage des Bodenrichtwertes zum 01.01.2023 in Höhe von 800.-€/m<sup>2</sup> W 1,00 unter Bezugnahme auf die als ausschließliches Sondernutzungsrecht zugeordneten Grundstücksfläche mit ca. 267 m<sup>2</sup>:  
 $800.-€/m^2 \times 267 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche (Sondernutzungsrecht SNR)} = 213.600.-€, \text{ rd. } 214.000.-€$
- als gut zu Grunde gelegter Bauzustand
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer RND von rd. 70 Jahren (unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des guten Bauzustands) bei einer Gesamtnutzungsdauer GND von 80 Jahren
- Außenanlagen ohne gesonderten Ansatz bei gesonderter Berücksichtigung des Gartengeräteschuppens
- Ansatz Bruttogrundfläche BGF ca. 165 m<sup>2</sup> gemäß Punkt 5.3
- Ansatz NHK 2010/Standardstufe 4 mit 1.040.-€/m<sup>2</sup> BGF incl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer
- zeitliche Anpassung des Ansatzes NHK 2010 an den 31.12.2023 mittels Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden des statistischen Bundesamtes = 1,790
- lineare Alterswertminderung in Höhe von 13 % gemäß nachfolgender Formel:  
Alterswertminderung:  $\frac{\text{GND}-\text{RND}}{\text{GND}} \times 100 = \frac{80 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} \times 100 = 13 \%$

## 8.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK)

<b>Wohnhaus</b> (Typ 2.31 gemäß NHK 2010)	
Wertermittlungsstichtag	10.04.2025
Ansatz Bruttogrundfläche BGF ca.	165 m <sup>2</sup> BGF
Ansatz Bruttogrundflächenpreis (gem. Gebäudetyp 2.31 NHK 2010) rd.	1.040.-€/m <sup>2</sup> BGF
Korrekturfaktor für Land: Berlin 1.040.-€/m <sup>2</sup> BGF x 1,00 =	1.040.-€/m <sup>2</sup> BGF
Ansatz Baukostenindex: 1,790 x 1.040.-€/m <sup>2</sup> BGF = rd.	1.862.-€/m <sup>2</sup> BGF
Ansatz lineare Alterswertminderung von 13 %: 0,87 x 1.862.-€/m <sup>2</sup> = rd.	1.620.-€/m <sup>2</sup> BGF
<b>Zwischensumme Wohnhaus:</b> 165 m <sup>2</sup> BGF x 1.620.-€/m <sup>2</sup> BGF = rd.	<b>267.000.-€</b>
<b>Zulage Gartengeräteschuppen zum pauschalen Zeitwert rd.</b>	<b>1.000.-€</b>
<b>Bodenwertanteil rd.</b>	<b>214.000.-€</b>
(vorgabegemäß 267 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche (SNR) x 800.-€/m <sup>2</sup> als BRW zum 01.01.2023)	
<b>Zwischensumme als vorläufiger Sachwert</b>	<b>482.000.-€</b>
(vor Marktanpassung: 267.000.-€ + 1.000.-€ + 214.000.-€ = 482.000.-€)	

## 8.3 Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts mittels Sachwertfaktoren/Sachwert

Bei Zugrundelegung der ermittelten Zwischensumme von 482.000.-€ gemäß Punkt 8.2 wird gemäß Tabelle 4 der Sachwertfaktoren zunächst ein Anpassungsfaktor = 0,975 zu Grunde gelegt:

Ausgangsgröße Anpassungsfaktor = 0,975

Zusätzlich sind zu den Sachwertfaktoren die ergänzend aufgeführten Korrekturfaktoren zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der Baujahresgruppe 2010 bis 2018 = + 0,114
- Berücksichtigung der einfachen stadträumlichen Wohnlage = - 0,036
- Berücksichtigung des guten Bauzustands = + 0,156
- Berücksichtigung der Gebäudeart Reihenhendhaus = + 0,211
- Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion als Massivhaus = +/- 0,000
- Berücksichtigung der Stadtlage im Westteil Berlins = + 0,029

Ergebnis Sachwertanpassungsfaktor somit: 1,449

Daraus ergibt sich ein vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung zum 31.12.2023 gemäß Sachwertfaktor in Höhe von: 482.000.-€ x 1,449 = 698.418.-€, rd. **698.000.-€**

Abschließende Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur konjunkturellen Anpassung/Entwicklung liegen für den Zeitraum vom 31.12.2023 bis zum 10.04.2025 noch nicht vor.

Aktuelle verfügbare Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als Bericht zur quartalsweisen Kaufpreisentwicklung von Ein-/Zweifamilienhäusern bis zum 4.Quartal 2024 zeigen von Anfang 2024 bis Ende 2024 eine Stabilisierung des Kaufpreisniveaus. Entsprechend wird von einer konjunkturellen Marktanpassung für den Zeitraum vom 31.12.2023 bis zum 10.04.2025 abgesehen.

Für das Bewertungsobjekt ist bei der Sachwertermittlung vorgabegemäß der Ausstattungsstandard der Standardstufe 4 der NHK 2010 als Grundlage zur Sachwertermittlung gemäß Anlage f zu diesem Gutachten zu Grunde zu legen, der durch das Bewertungsobjekt abschnittsweise unterschritten wird. Dabei bleibt zu beachten, dass den Sachwertfaktoren nicht zu entnehmen ist, in welchem Umfang tatsächlich die Standardstufe 4 bei den zur Sachwertfaktorableitung herangezogenen Objekten vorgelegen hat.

Da die "Sachwertfaktoren 2024" auf Kauffallauswertungen real geteilter Grundstücke basieren, die im Regelfall auch grundstückseigene Stellplatzmöglichkeiten aufweisen, wird das Sondernutzungsrecht an dem offenen Stellplatz Nr. 15 nicht gesondert berücksichtigt.

Abschließend wird noch eine Anpassung für die Objekteigenschaft als Wohnungseigentum als Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 % vorgenommen.

Darin ist die beispielsweise die gegenüber real geteilten Grundstücke eingeschränktere freie Verfügbarkeit wegen des notwendigen Abstimmungsbedarfs innerhalb der Eigentümergemeinschaft berücksichtigt.

**Endsumme Sachwert:** 698.000.-€ x 0,95 = 663.100.-€, rd. **663.000.-€**

<b>Sachwert</b> nach Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2025 rd.	<b>663.000.-€</b>
--	-------------------

## 9. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

### 9.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Zum Stichtag 10.04.2025 wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin eingeholt für vergleichbare Eigentumswohnungen in Form von Reihenhausbebauungen innerhalb der Bodenrichtwertzone 2428 des Bewertungsobjektes (s. dazu Anlage d zu diesem Gutachten), die beidseitig entlang des Haveleckparks angeordnet sind mit folgenden vorgegebenen Eigenschaften für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 10.04.2025, bei der insgesamt 10 Kauffälle angegeben wurden.

Kaufpreisdatum	01.01.2022 bis 10.04.2025
Bezirk/Ortsteil	Spandau/Haselhorst
Bodenrichtwert BRW (als BRW-Zone 2428)	1.000.-€/m <sup>2</sup> W 1,00 zum 01.01.2022, 800.-€/m <sup>2</sup> W 1,00 zum 01.01.2023 sowie 650.-€/m <sup>2</sup> W 1,00 zum 01.01.2024 und 01.01.2025
Baujahr Gebäude	2010 bis 2020
Gebäudeart	Einfamilienhaus als Reihenmittel- oder -endhaus

Die 10 Kauffälle wurden durchgehend in 3-geschossigen Gebäuden/Wohnanlagen (EG, OG und DG als Staffelgeschoss oder gebäudetiefes Satteldach) erzielt mit Baujahren von 2012 bis 2015 bei 18 bis 19 Wohneinheiten WE je Grundstück und Grundstücksgesamtgrößen in einer Spanne von 2.890 m<sup>2</sup> bis 3.844 m<sup>2</sup> und durchgehend einfachen Wohnlageneinstufungen.

Zu den jeweiligen Größen der als Sondernutzungsrecht zugeordneten Grundstücks-/Gartenflächen je Wohnungseigentum/Reihenhaus liegen keine Angaben vor.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Angaben zu den Eigenschaften der Kauffälle teilweise um sog. „Kann- oder Sollfelder“ handelt, die in der Auskunft nur bei Bedarf mit dem Ziel einer zweckmäßigen und einheitlichen Führung ausgewertet bzw. belegt sein sollten.

Ziel der nachfolgenden Kaufpreisauswertung ist die Ermittlung eines Mittelwertes für den Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche nach Anpassung der Eigenschaften der Kauffälle an die Eigenschaften der hier zu bewertenden Eigentumswohnung.

Dabei werden prozentuale Anpassungen für folgende Eigenschaften der 10 Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes (s. nachfolgende Tabellen je Kauffall in der rechten Spalte) vorgenommen, die in den untersten Zeilen der nachfolgenden tabellarischen Auflistungen als angepasste Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> Wfl. aufgeführt werden. Diese beruhen auf sachverständiger Einschätzung (bei Nichtvorliegen entsprechender Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin) als vorgenommene Zu- und Abschläge in 2,5 %-Schritten:

▪ der Kaufpreisentwicklung innerhalb des Zeitraumes vom 01.01.2022 bis zum 10.04.2025

Verfügbaren Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt für die Kaufpreisentwicklung von (dem Objektcharakter entsprechend trotz vorliegender Rechtsform als Wohnungseigentum) Ein- und Zweifamilienhäusern bis einschließlich des 4. Quartals 2024 ist eine ab Mitte 2022 bis Ende 2023 fallende Kaufpreisentwicklung zu entnehmen, die sich aber ab Anfang des Jahres 2024 weitgehend stabilisiert hat.

Wesentliche Ursache für diese Kaufpreisentwicklung ist die Koppelung der Kaufpreise an den Leitzins als Kenngröße für die Finanzierungsbedingungen bei Immobilienerwerb. Der Leitzins ist zum 27.07.2022 nach langer Zeit auf 0,5 % angehoben worden und seitdem bis zum 14.09.2023 kontinuierlich bis auf 4,5 % angestiegen. Dann setzte ein Absinken bis zum 12.03.2025 auf 2,65 % ein.

Dieser Entwicklung entsprechend, wird gegenüber dem Wertermittlungsstichtag 10.04.2025 für:

- im 1.Halbjahr 2022 erzielte Kauffälle ein konjunktureller Marktanpassungsabschlag von 20 %,
- im 2.Halbjahr 2022 erzielte Kauffälle ein konjunktureller Marktanpassungsabschlag von 15 %,
- im 1.Halbjahr 2023 erzielte Kauffälle ein konjunktureller Marktanpassungsabschlag von 10 %,
- im 2.Halbjahr 2023 erzielte Kauffälle ein konjunktureller Marktanpassungsabschlag von 5 % vorgenommen.

▪ der Wohn-/Verkehrslage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Bei Lage des Bewertungsobjektes und sämtlicher Kauffälle innerhalb der Bodenrichtwertzone 2428 wird die - gegenüber allen 10 Kauffällen - vorteilhafte unmittelbare Lage als Reihenendhaus am Haveleckpark als öffentlicher Parkanlage mit einem durchgehenden Lageanpassungszuschlag von 2,5 % berücksichtigt.

Für die hohe Verkehrslärmbelastung von Kauffall Nr. 4 wird ein zusätzlicher Lageanpassungszuschlag in Höhe von 5 % vorgenommen.

▪ der Gebäudestellung

Die Gebäudestellung als Reihenendhaus des Bewertungsobjektes geht mit dem Vorteil einer möglichen dreiseitigen Anordnung von Gebäudeöffnungen (hier beispielsweise im EG als befenstertem Essplatz und im OG als natürlich belichtetes/belüftetes Badezimmer) bei Gebäudezugangsmöglichkeit vom Vorgarten mit Hauszugang zur Gartenfläche und im Regelfall auch mit einer größeren - als Sondernutzungsrecht zugeordneten - Grundstücks- bzw. Gartenfläche einher.

Aus diesen Gründen wird für Reihenmittelhäuser bei geringerer Marktgängigkeit ein Marktanpassungszuschlag von 10 % vorgenommen.

▪ der Verfügbarkeit

Bei zu Grunde gelegter Bezugsfreiheit des Bewertungsobjektes führt ein vermieteter Objektzustand i.d.R. zu einer deutlich eingeschränkteren Marktgängigkeit, wofür ein Marktanpassungszuschlag von 10 % vorgenommen wird.

Im Zuge eines Mieterkaufs fällt dieser Marktanpassungszuschlag mit 5 % geringer aus, da die Mieter nach Kauf im Falle einer Weiterveräußerung von der Wertsteigerung einer dann als bezugsfrei einzustufenden Immobilie profitieren.

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung enthält keine Informationen zur Miethöhe und Mietvertragslaufzeit des Mieterkaufs als Kauffall Nr. 3 und des vermieteten Objekts als Kauffall Nr. 8.

Alle Kauffälle werden - dem Bewertungsobjekt entsprechend - mit Terrasse und Sondernutzungsrechten an einem offenen Stellplatz und einer Grundstücks-/Gartenfläche zu Grunde gelegt.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 1	<b>Kaufpreisdatum</b>	07.01.2022	- 20 %	
	<b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>	13599 Berlin - Haselhorst		
	<b>BRW zum 01.01.2022</b>	1.000.-€/m <sup>2</sup> W 1,00		
	<b>Wohnflächengröße</b>	120,45 m <sup>2</sup>		
	<b>Baujahr Gebäude</b>	2012		
	<b>Gebäudestellung</b>	Reihenmittelhaus	+ 10 %	
	<b>Verfügbarkeit</b>	bezugsfrei		
	<b>Dachform</b>	Staffelgeschoss		
	<b>Lage</b>		+ 2,5 %	
	<b>Verkehrslärm</b>	Verkehrslärmbelastung nicht vorliegend		
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>660.000.-€</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>5.479.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>	
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 5.479.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,80 x 1,10 x 1,025 = 4.942,06 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd.		<b>4.942.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>		

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 2	<b>Kaufpreisdatum</b>	24.03.2022	- 20 %	
	<b>Lage/Postleitzahl/Ortsteil</b>	13599 Berlin - Haselhorst		
	<b>BRW zum 01.01.2022</b>	1.000.-€/m <sup>2</sup> W 1,00		
	<b>Wohnflächengröße</b>	127,29 m <sup>2</sup>		
	<b>Baujahr Gebäude</b>	2013		
	<b>Gebäudestellung</b>	Reihenendhaus		
	<b>Verfügbarkeit</b>	bezugsfrei		
	<b>Dachform</b>	Satteldach		
	<b>Lage</b>		+ 2,5 %	
	<b>Verkehrslärm</b>	Verkehrslärmbelastung nicht vorliegend		
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>770.000.-€</b>	
	<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		<b>6.049.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>	
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 6.049.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,80 x 1,025 = 4.960,18 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd.		<b>4.960.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>		

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 3	Kaufpreisdatum	12.05.2022	- 20 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13599 Berlin - Haselhorst	
	BRW zum 01.01.2022	1.000.-€/m <sup>2</sup> W 1,00	
	Wohnflächengröße	127,34 m <sup>2</sup>	
	Baujahr Gebäude	2012	
	Gebäudestellung	Reihenmittelhaus	+ 10 %
	Verfügbarkeit	Mieterkauf (bei fehlenden Angaben zur Miethöhe und Mietvertragslaufzeit)	+ 5 %
	Dachform	Satteldach	
	Lage		+ 2,5 %
	Verkehrslärm	Verkehrslärmbelastung nicht vorliegend	
<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			<b>500.000.-€</b>
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			<b>3.927.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.927.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,80 x 1,10 x 1,05 x 1,025 = 3.719,26 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd.			<b>3.719.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 4	Kaufpreisdatum	23.06.2023	- 10 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13599 Berlin - Haselhorst	
	BRW zum 01.01.2023	800.-€/m <sup>2</sup> W 1,00	
	Wohnflächengröße	121,14 m <sup>2</sup>	
	Baujahr Gebäude	2013	
	Gebäudestellung	Reihenmittelhaus	+ 10 %
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Dachform	Staffelgeschoss	
	Lage		+ 2,5 %
	Verkehrslärm	Verkehrslärmbelastung vorliegend	+ 5 %
<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			<b>515.000.-€</b>
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			<b>4.251.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.251.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,90 x 1,10 x 1,025 x 1,05 = 4.529,39 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd.			<b>4.529.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 5	Kaufpreisdatum	04.07.2023	- 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13599 Berlin - Haselhorst	
	BRW zum 01.01.2023	800.-€/m <sup>2</sup> W 1,00	
	Wohnflächengröße	120,57 m <sup>2</sup>	
	Baujahr Gebäude	2013	
	Gebäudestellung	Reihenmittelhaus	+ 10 %
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Dachform	Staffelgeschoss	
	Lage		+ 2,5 %
	Verkehrslärm	Verkehrslärmbelastung nicht vorliegend	
<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			<b>508.000.-€</b>
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			<b>4.213.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.213.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,95 x 1,10 x 1,025 = 4.512,65 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd.			<b>4.513.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 6	Kaufpreisdatum	20.12.2023	- 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13599 Berlin - Haselhorst	
	BRW zum 01.01.2023	800.-€/m <sup>2</sup> W 1,00	
	Wohnflächengröße	120,12 m <sup>2</sup>	
	Baujahr Gebäude	2015	
	Gebäudestellung	Reihenmittelhaus	+ 10 %
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Dachform	Staffelgeschoss	
	Lage		+ 2,5 %
	Verkehrslärm	Verkehrslärmbelastung nicht vorliegend	
<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			<b>450.000.-€</b>
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			<b>3.746.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.746.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 0,95 x 1,10 x 1,025 = 4.012,43 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd.			<b>4.012.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 7	Kaufpreisdatum	27.03.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13599 Berlin - Haselhorst	
	BRW zum 01.01.2024	650.-€/m <sup>2</sup> W 1,00	
	Wohnflächengröße	119,44 m <sup>2</sup>	
	Baujahr Gebäude	2012	
	Gebäudestellung	Reihenmittelhaus	+ 10 %
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Dachform	Staffelgeschoss	
	Lage		+ 2,5 %
	Verkehrslärm	Verkehrslärmbelastung nicht vorliegend	
<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			<b>398.000.-€</b>
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			<b>3.332.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.332.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 1,10 x 1,025 = 3.756,83 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd.			<b>3.757.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 8	Kaufpreisdatum	24.06.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13599 Berlin - Haselhorst	
	BRW zum 01.01.2024	650.-€/m <sup>2</sup> W 1,00	
	Wohnflächengröße	120,80 m <sup>2</sup>	
	Baujahr Gebäude	2012	
	Gebäudestellung	Reihenmittelhaus	+ 10 %
	Verfügbarkeit	vermietet (bei fehlenden Angaben zur Miethöhe und Mietvertragslaufzeit)	+ 10 %
	Dachform	Staffelgeschoss	
	Lage		+ 2,5 %
	Verkehrslärm	Verkehrslärmbelastung nicht vorliegend	
<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			<b>477.500.-€</b>
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			<b>3.953.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.953.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 1,10 x 1,10 x 1,025 = 4.902,71 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd.			<b>4.903.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 9	Kaufpreisdatum	20.11.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13599 Berlin - Haselhorst	
	BRW zum 01.01.2024	650.-€/m <sup>2</sup> W 1,00	
	Wohnflächengröße	129,48 m <sup>2</sup>	
	Baujahr Gebäude	2013	
	Gebäudestellung	Reihenmittelhaus	+ 10 %
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Dachform	Satteldach	
	Lage		+ 2,5 %
	Verkehrslärm	Verkehrslärmbelastung nicht vorliegend	
<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			<b>488.000.-€</b>
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			<b>3.769.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.769.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 1,10 x 1,025 = 4.249,55 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd.			<b>4.250.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 10	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13599 Berlin - Haselhorst	
	BRW zum 01.01.2024	650.-€/m <sup>2</sup> W 1,00	
	Wohnflächengröße	120,68 m <sup>2</sup>	
	Baujahr Gebäude	2015	
	Gebäudestellung	Reihenmittelhaus	+ 10 %
	Verfügbarkeit	bezugsfrei	
	Dachform	Staffelgeschoss	
	Lage		+ 2,5 %
	Verkehrslärm	Verkehrslärmbelastung nicht vorliegend	
	<b>Kaufpreis insgesamt</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			<b>4.392.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>
<b>Kaufpreis/m<sup>2</sup> Wfl.</b> (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 4.392.-€/m <sup>2</sup> Wfl. x 1,10 x 1,025 = 4.951,98 €/m <sup>2</sup> Wfl. = rd.			<b>4.952.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>

Unter Verwendung aller 10 Kauffälle ergibt sich somit gemäß nachfolgender Tabelle nach erster Anpassung der Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 44.537.-€/m<sup>2</sup> Wfl. : 10 Kauffälle = 4.453,70 €/m<sup>2</sup> Wfl., rd. 4.454.-€/m<sup>2</sup> Wfl.

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	4.942
2	4.960
3	3.719
4	4.529
5	4.513
6	4.012
7	3.757
8	4.903
9	4.250
10	4.952
<b>Summe aus 10 Kauffällen</b>	<b>44.537</b>
<b>Mittelwert aus 10 Kauffällen = 44.537.-€/m<sup>2</sup> : 10 Kauffälle =</b>	<b>4.454.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>

Bezogen auf Grundstückswertermittlungen lässt sich die statistische Aussagekraft einer vorhandenen Reihe von Stichproben/Kauffälle durch den Variationskoeffizienten als Streuungsmaß bestimmen, welches das Verhältnis der Standardabweichung der Stichproben/Kauffälle um den Mittelwert der Stichprobenreihe beschreibt. Je geringer der Variationskoeffizient ausfällt, desto aussagekräftiger ist der ermittelte arithmetische Mittelwert.

Ab einem Variationskoeffizienten von über 0,25 wird der Mittelwert und somit die statistische Aussagekraft/-qualität der herangezogenen Stichproben/Kauffälle für Grundstückswertermittlungen im Regelfall als nicht mehr verwertbar eingestuft.

Abschließendes Ziel der statistischen Auswertung bei Ermittlung des Variationskoeffizienten ist die Angabe eines Vertrauensbereiches.

Der Vertrauensbereich gibt bei vorgegebener Irrtumswahrscheinlichkeit (hier gewählt mit 10 %) und unter Bezug des Freiheitsgrades (Anzahl der Stichproben/Kauffälle - 1) an, in welchem Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der gesamten Stichproben/Kauffälle) und somit in welcher Spannweite um den Mittelwert herum 90 % der herangezogenen Kauffälle/Kaufpreise bei unterstellter statistischer Normalverteilung liegen.

Unter Verwendung aller 10 Kauffälle ergibt sich bei einem Mittelwert von 4.454.-€/m<sup>2</sup> Wfl. mit vorliegender Standardabweichung von 496.-€/m<sup>2</sup> Wfl. ein Variationskoeffizient von 0,11.

Die abschließende statistische Auswertung führt zu folgendem Ergebnis unter Berücksichtigung der 10 Kauffälle:

<b>Auswertung unter Berücksichtigung der 10 Kauffälle</b>	
Arithmetischer Mittelwert	4.454.-€/m <sup>2</sup> Wfl.
Standardabweichung	496.-€/m <sup>2</sup> Wfl.
Variationskoeffizient (Standardabweichung : Arithmetischer Mittelwert)	0,11
Irrtumswahrscheinlichkeit (als gewählter Ansatz)	10 %
Freiheitsgrad (Anzahl der Kauffälle - 1)	9
C-Wert nach Student (Tabellenwert, abhängig von Irrtumswahrscheinlichkeit und Freiheitsgrad)	1,833
Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der Kauffälle)	288.-€/m <sup>2</sup> Wfl.
<b>Vertrauensbereich</b>	<b>4.454.-€/m<sup>2</sup> Wfl. +/- 288.-€/m<sup>2</sup> Wfl.</b>

Die angesetzte Zwischensumme des Vergleichswerts als Mittelwert von 4.454.-€/m<sup>2</sup> Wfl. stellt somit den wahrscheinlichsten Kaufpreis auf Grundlage der herangezogenen 10 Kauffälle bei unterstellter Normalverteilung mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % in einem Streuungsbereich von +/- 288.-€/m<sup>2</sup> Wfl. um den Mittelwert dar bei als noch gut einzustufender statistischer Aussagekraft mit einem Variationskoeffizienten von 0,11.

Zwischensumme Vergleichswert vor abschließender Anpassung rd.

4.454.-€/m<sup>2</sup> Wfl.

Als bisher noch nicht in die Vergleichswertermittlung eingegangene, besondere objektspezifische Grundstückseigenschaft boG (bzw. Wohnungseigenschaft) des Bewertungsobjektes wird für den als überdurchschnittlich eingestuften Ausstattungsstandard unter Verweis auf vorausgehend Punkt 5.2 bis 5.4 (u. a. mit Sanitärbereich auf jeder Geschossebene, Parkettboden, elektrischen Außenjalousien etc. ein abschließender Marktanpassungszuschlag in Höhe von 2,5 % vorgenommen.

Der Vergleichswert ergibt sich somit auf Grundlage der eingeholten Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach vorgenommener Anpassung der Kauffälle an die speziellen Objekteigenschaften wie folgt:

**Endsumme Vergleichswert:** 4.454.-€/m<sup>2</sup> Wfl. x 141 m<sup>2</sup> Wfl. x 1,025 = 643.714,35 €, rd. **644.000.-€**

## 9.2 Vergleichswert

**Vergleichswert** zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 10.04.2025 rd.

**644.000.-€**

## 10. VERKEHRSWERTE

### 10.1 Verkehrswert BV 1 (als 782/10.000-Miteigentumsanteil an Flurstück 532)

Gemäß Punkt 6.6 wird der Verkehrswert auf Grundlage des unter Punkt 8.3 ermittelten Sachwertes und des unter Punkt 9.2 ermittelten Vergleichswertes bei jeweils hälftigem Ansatz beider Endergebnisse ermittelt:

Sachwert gemäß Punkt 8.3 = $663.000.-\text{€} \times \frac{1}{2} =$	331.500.-€
Vergleichswert gemäß Punkt 9.2 = $644.000.-\text{€} \times \frac{1}{2} =$	<u>322.000.-€</u>
Zwischensumme	653.500.-€

Wegen des nicht ermöglichten Zugangs zum Gebäude bzw. deshalb zu Grunde gelegten Annahmen hinsichtlich Bauzustand und Ausstattungsstandard verbleiben Risiken der diesbezüglich tatsächlich vorliegenden Gegebenheiten zum 10.04.2025.

Diese werden mittels Risiko-/Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt, der einem Ansatz von  $653.500.-\text{€} \times 0,05 = 32.675.-\text{€}$  entspricht für beispielsweise vorliegende Mängel und Schäden oder einem gegenüber den vorgenommenen Annahmen unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard.

5 % Risikoabschlag bei nicht ermöglichtem Gebäudezutritt ca. - 32.675.-€

**Endsumme Verkehrswert = 620.825.-€**

**Verkehrswert BV 1** zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 10.04.2025 rd. **620.000.-€**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der abschließend vorgenommene Risikoabschlag in Höhe von 5 % bezüglich der vorgenommenen Ansätze für Bauzustand und Ausstattungsstandard bei nicht ermöglichtem Gebäudezutritt nicht ausreichend ausgefallen sein kann.

Somit verbleiben zusätzliche Risiken bei Erwerb/Ersteigerung.

Das Gutachten dient ausschließlich der Ermittlung des Verkehrswertes für das Amtsgericht Spandau.

Für verdeckte Mängel, Schäden oder Schadstoffbelastungen wird seitens des Sachverständigen keine Gewährleistung übernommen.

### 10.2 Verkehrswert BV 2/zu1 (als 1/36-Miteigentumsanteil an Flurstück 516/Röddelinseeweg)

Der Verkehrswert des 1/36-Miteigentumsanteils am 362 m<sup>2</sup> großen Flurstück 516 als Röddelinseeweg ergibt sich aus dem Bodenwertansatz von 5.-€/m<sup>2</sup> gemäß Punkt 7 in Höhe von:

$362 \text{ m}^2 \times 5.-\text{€/m}^2 \times \frac{1}{36} = 50,28 \text{ €}$ , rd. **50.-€**

**Verkehrswert BV 2/zu 1** zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 10.04.2025 rd. **50.-€**

### 10.3 Verkehrswert BV 3/zu1 (als 1/36-Miteigentumsanteil an Flurstück 534/Wolzenseeweg)

Der Verkehrswert des 1/36-Miteigentumsanteils am 348 m<sup>2</sup> großen Flurstück 534 als Wolzenseeweg ergibt sich aus dem Bodenwertansatz von 5.-€/m<sup>2</sup> gemäß Punkt 7 in Höhe von:

$348 \text{ m}^2 \times 5.-\text{€/m}^2 \times \frac{1}{36} = 48,33 \text{ €}$ , rd. **50.-€**

**Verkehrswert BV 3/zu 1** zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 10.04.2025 rd. **50.-€**

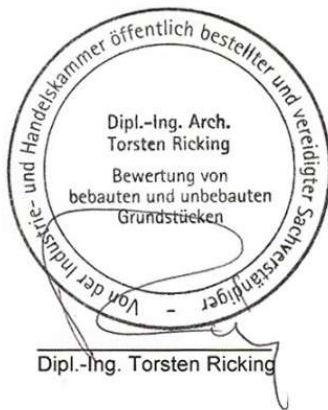
### 10.4 Gesamtverkehrswert (BV 1, BV 2/zu 1 und BV 3/zu 1)

Der Gesamtverkehrswert BV 1, BV 2/zu 1 und BV 3/zu 1 ergibt sich aus der Summe der Einzelverkehrswert gemäß Punkt 10.1, 10.2 und 10.3 in Höhe von:

$620.000.-\text{€} + 50.-\text{€} + 50.-\text{€} = 620.100.-\text{€}$ , rd. **620.000.-€**

**Gesamtverkehrswert** zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 10.04.2025 rd. **620.000.-€**

30 K 55-24, aufgestellt am 23.05.2025



## 11. WERT DER RECHTE IN GRUNDBUCH ABT. II DER LAUFENDEN NR. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10

Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zum Werteinfluss entsprechender Rechte für die jeweils belasteten Grundstücke/Eigentumswohnungen liegen nicht vor, weshalb hier lediglich sachverständige Einschätzungen getroffen werden können.

Dabei ist nicht entscheidend, welchen Wert das jeweilige Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

### 11.1 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 1

(unter Verweis auf Punkt 2.1.4 und der dortigen lfd. Nr. 1)

Die Flurstück 532 betreffende Grunddienstbarkeit als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht für die Eigentümer des südlichen Nachbargrundstücks/Flurstück 535 incl. der dort zugeordneten 18/36-Miteigentumsanteile an der Privatstraße Wolzenseeweg/Flurstück 534.

Bei aufstehender, den Bebauungsplanfestsetzungen entsprechender Bebauung des Bewertungsgrundstücks bzw. des hier zu bewertenden 782/10.000-Miteigentumsanteils mit dem Sondereigentum am Reihenhausendhaus Wolzenseeweg 9 wird diese Grunddienstbarkeit als moderate Einschränkung gewertet.

Dem Bewilligungstext sind keine räumlichen Beschränkungen auf dem Bewertungsgrundstück im Zuge der Ausübung der Grunddienstbarkeit zu entnehmen.

Der Wert des Rechts wird als voraussichtlich temporär auftretende Einschränkungen bei Kostenübernahme durch die Berechtigte im Zuge der Ausübung des Rechtes mit lediglich 0,1 % des unter Punkt 10.1 ermittelten Verkehrswertes in Höhe von 620.000.-€ unter Beachtung der damit einhergehenden Grundbuchverschmutzung angesetzt.

$$620.000.-\text{€} \times 0,001 =$$

620.-€

**Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II Nr. 1** zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 10.04.2025 rd.

**620.-€**

### 11.2 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 2

(unter Verweis auf Punkt 2.1.4 und der dortigen lfd. Nr. 2)

Die die Flurstücke 532 und 534/Wolzenseeweg betreffende beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Wege- und Leitungsrecht bzw. Recht zum Betrieb von Messstellen und Verbot des Betriebs eigener Versorgungsanlagen für die OVE wurde mit zeitlicher Befristung für die Dauer des vereinbarten Energieleistungsvertrages abgeschlossen.

Von der Bindung an die OVE als Energieversorger zur Absicherung der seitens der OVE getätigten Investitionen abgesehen, sind keine relevanten Auswirkungen erkennbar.

Der Wert des Rechts wird als voraussichtlich temporäre Einschränkung mit lediglich 0,01 % der Summe der unter Punkt 10.1 und 10.3 ermittelten Verkehrswerte in Höhe von 620.050.-€ unter Beachtung der damit einhergehenden Grundbuchverschmutzung angesetzt.

$$620.050.-\text{€} \times 0,0001 = 62,01 \text{ €}, \text{ rd.}$$

60.-€

**Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II Nr. 2** zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 10.04.2025 rd.

**60.-€**

**11.3 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 3**

(unter Verweis auf Punkt 2.1.4 und der dortigen lfd. Nr. 3)

Die Flurstück 516/Röddelinseeweg betreffende beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Wege- und Leitungsrecht bzw. Recht zum Betrieb von Messstellen und Verbot des Betriebs eigener Versorgungsanlagen für die OVE wurde mit zeitlicher Befristung für die Dauer des vereinbarten Energieleistungsvertrages abgeschlossen.

Von der Bindung an die OVE als Energieversorger zur Absicherung der seitens der OVE getätigten Investitionen abgesehen, sind keine relevanten Auswirkungen erkennbar.

Der Wert des Rechts wird als voraussichtlich temporäre Einschränkung mit lediglich 10 % des unter Punkt 10.2 ermittelten Verkehrswertes für den 1/36-Miteigentumsanteil in Höhe von 50.-€ unter Beachtung der damit einhergehenden Grundbuchverschmutzung angesetzt.

Dabei wird auch berücksichtigt, dass der für Flurstück 516 als Privatstraße Röddelinseeweg vorgenommene Wertansatz unter Punkt 7 in Höhe von 5.-€/m<sup>2</sup> als üblicher Wertansatz für Straßenland innerhalb des Berliner Stadtgebietes eine Nutzung für Leitungsverlegungen etc. als Regelfall bereits beinhaltet.

50.-€ x 0,10 = 5.-€, rd.

5.-€

**Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 3** zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 10.04.2025 rd.

**5.-€**

**11.4 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 4**

(unter Verweis auf Punkt 2.1.4 und der dortigen lfd. Nr. 4)

Die Flurstück 516/Röddelinseeweg betreffende beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Land Berlin erfolgte als Wegerecht sowie Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit.

Bei anteilig vergleichbarer Nutzung durch die Grundstückseigentümer ergibt sich eine Einschränkung für diese in erster Linie dadurch, dass die Allgemeinheit bzw. das Land Berlin den Röddelinseeweg als Zugangsmöglichkeit oder Zuwegung per Fahrrad von der Daumstraße zum öffentlichen Haveleckpark nutzen kann.

Für den 1/36-Miteigentumsanteil am Röddelinseeweg als befestigte/versiegelte Fahrbahnfläche können sich dadurch - in Abhängigkeit vom tatsächlichen Nutzungsumfang durch die Allgemeinheit - erhöhte Abnutzungen ergeben.

Der Wert des Rechts wird mit lediglich 10 % des unter Punkt 10.2 ermittelten Verkehrswertes für den 1/36-Miteigentumsanteil in Höhe von 50.-€ unter Beachtung der damit einhergehenden Grundbuchverschmutzung angesetzt.

50.-€ x 0,10 = 5.-€, rd.

5.-€

**Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 4** zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 10.04.2025 rd.

**5.-€**

**11.5 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 5**

(unter Verweis auf Punkt 2.1.4 und der dortigen lfd. Nr. 5)

Die Flurstück 516/Röddelinseeweg betreffende Grunddienstbarkeit als Leitungsrecht zur Versorgung mit Heizwärme, Gas und Strom erfolgte zugunsten eines anderen Grundstückseigentümers.

Bei anteilig vergleichbarer Nutzung durch die Grundstückseigentümer ergeben sich keine wesentlichen Einschränkungen für diese.

Der Wert des Rechts wird mit lediglich 10 % des unter Punkt 10.2 ermittelten Verkehrswertes für den 1/36-Miteigentumsanteil in Höhe von 50.-€ unter Beachtung der damit einhergehenden Grundbuchverschmutzung angesetzt.

Dabei wird auch berücksichtigt, dass der für Flurstück 516 als Privatstraße Röddelinseeweg vorgenommene Wertansatz unter Punkt 7 in Höhe von 5.-€/m<sup>2</sup> als üblicher Wertansatz für Straßenland innerhalb des Berliner Stadtgebietes eine Nutzung für Leitungsverlegungen etc. als Regelfall bereits beinhaltet.

50.-€ x 0,10 = 5.-€, rd.

5.-€

**Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 5** zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 10.04.2025 rd.

**5.-€**

**11.6 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 6**

(unter Verweis auf Punkt 2.1.4 und der dortigen lfd. Nr. 6)

Die Flurstück 516/Röddelinseeweg betreffende Belastung als Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB sichert das anhaltende Eigentum am Röddelinseeweg als Privatstraße zur notwendigen Erschließung der im Wohnungseigentum errichteten Reihenhäuser.

Damit einhergehende wertrelevante Einschränkungen fallen gering aus.

Der Wert des Rechts wird mit lediglich 1 % des unter Punkt 10.2 ermittelten Verkehrswertes für den 1/36-Miteigentumsanteil in Höhe von 50.-€ unter Beachtung der damit einhergehenden Grundbuchverschmutzung angesetzt.

$$50.-\text{€} \times 0,01 = 0,50 \text{ €}, \text{ rd.}$$

1.-€

<b>Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 6</b> zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 10.04.2025 rd.	<b>1.-€</b>
--	-------------

#### 11.7 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 7

(unter Verweis auf Punkt 2.1.4 und der dortigen lfd. Nr. 7)

Die Flurstück 534/Wolzenseeweg betreffende beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Land Berlin erfolgte als Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit.

Bei anteilig vergleichbarer Nutzung durch die Grundstückseigentümer ergibt sich eine Einschränkung für diese in erster Linie dadurch, dass die Allgemeinheit bzw. das Land Berlin den Wolzenseeweg als Zugangsmöglichkeit oder Zuwegung per Fahrrad von der Daumstraße zum öffentlichen Haveleckpark nutzen kann.

Für den 1/36-Miteigentumsanteil am Wolzenseeweg als befestigte/versiegelte Fahrbahnfläche können sich dadurch - in Abhängigkeit vom tatsächlichen Nutzungsumfang durch die Allgemeinheit - erhöhte Abnutzungen ergeben.

Der Wert des Rechts wird mit lediglich 10 % des unter Punkt 10.3 ermittelten Verkehrswertes für den 1/36-Miteigentumsanteil in Höhe von 50.-€ unter Beachtung der damit einhergehenden Grundbuchverschmutzung angesetzt.

$$50.-\text{€} \times 0,10 =$$

5.-€

<b>Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 7</b> zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 10.04.2025 rd.	<b>5.-€</b>
--	-------------

#### 11.8 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 8

(unter Verweis auf Punkt 2.1.4 und der dortigen lfd. Nr. 8)

Die Flurstück 534/Wolzenseeweg betreffende beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Land Berlin (Bezirksamt Spandau von Berlin, Naturschutz und Grünflächenamt) erfolgte als Geh- Fahrrecht.

Bei anteilig vergleichbarer Nutzung durch die Grundstückseigentümer ergibt sich eine Einschränkung für diese in erster Linie dadurch, dass das Land Berlin den Wolzenseeweg als Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit von der Daumstraße zum öffentlichen Haveleckpark nutzen kann.

Für den 1/36-Miteigentumsanteil am Wolzenseeweg als befestigte/versiegelte Fahrbahnfläche können sich dadurch - in Abhängigkeit vom tatsächlichen Nutzungsumfang durch die Allgemeinheit - erhöhte Abnutzungen ergeben.

Der Wert des Rechts wird mit lediglich 10 % des unter Punkt 10.3 ermittelten Verkehrswertes für den 1/36-Miteigentumsanteil in Höhe von 50.-€ unter Beachtung der damit einhergehenden Grundbuchverschmutzung angesetzt.

$$50.-\text{€} \times 0,10 =$$

5.-€

<b>Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 8</b> zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 10.04.2025 rd.	<b>5.-€</b>
--	-------------

#### 11.9 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 9

(unter Verweis auf Punkt 2.1.4 und der dortigen lfd. Nr. 9)

Die Flurstück 534/Wolzenseeweg betreffende Grunddienstbarkeit für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks/Flurstücks 535 erfolgte als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Bei vergleichbarer Nutzung durch die Grundstückseigentümer ergibt sich eine Einschränkung für diese in erster Linie dadurch, dass die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks/Flurstücks 535 den Wolzenseeweg ebenfalls nutzen können.

Für den 1/36-Miteigentumsanteil am Wolzenseeweg als befestigte/versiegelte Fahrbahnfläche können sich dadurch - in Abhängigkeit vom tatsächlichen Nutzungsumfang durch die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks/Flurstücks 535 - erhöhte Abnutzungen ergeben.

Der Wert des Rechts wird mit lediglich 10 % des unter Punkt 10.3 ermittelten Verkehrswertes für den 1/36-Miteigentumsanteil in Höhe von 50.-€ unter Beachtung der damit einhergehenden Grundbuchverschmutzung angesetzt.

$$50.-\text{€} \times 0,10 =$$

5.-€

<b>Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 9</b> zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 10.04.2025 rd.	<b>5.-€</b>
--	-------------

**11.10 Wert des Rechtes in Grundbuch Abt. II der lfd. Nr. 10**

(unter Verweis auf Punkt 2.1.4 und der dortigen lfd. Nr. 10)

Die Flurstück 534/Wolzenseeweg betreffende Belastung als Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB sichert das anhaltende Eigentum am Wolzenseeweg als Privatstraße zur notwendigen Erschließung der im Wohnungseigentum errichteten Reihenhäuser.

Damit einhergehende wertrelevante Einschränkungen fallen gering aus.

Der Wert des Rechts wird mit lediglich 1 % des unter Punkt 10.2 ermittelten Verkehrswertes für den 1/36-Miteigentumsanteil in Höhe von 50.-€ unter Beachtung der damit einhergehenden Grundbuchverschmutzung angesetzt.

50.-€ x 0,01 = 0,50 €, rd.

1.-€

**Wert des Rechts in Grundbuch Abt. II Nr. 10** zum Wertermittlungs-Qualitätsstichtag 10.04.2025 rd.

**1.-€**

**12. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN**

- a) Gemäß Auskunft vom 17.02.2025, Frau Jähnichen von der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, wird das Grundstück Daumstraße 116/134, Röddelinseeweg 4/10 und Wolzenseeweg 3/9 in 13599 Berlin im Bodenbelastungskataster BBK als Teil der wesentlich größeren Fläche mit der Nummer 10816 geführt. Der Eintrag der Fläche Nummer 10816 in das BBK erfolgte aufgrund der ehemaligen Nutzung des Standorts durch das Tanklager Shell. Untersuchungen haben den Nachweis schädlicher Bodenveränderungen erbracht. Daher wurde die Katasterfläche gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) als Altlast kategorisiert.  
Aufgrund von umfangreichen Erkundungs-, Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen konnten zwischenzeitlich große Teilflächen vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit werden. Diese wurden im Kataster als eigener Datensatz angelegt (Tochterfläche 10816a).  
Das angefragte Grundstück ist Teil dieser Tochterfläche 10816a, die insgesamt vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit wurde. Es erfolgten flächige Sanierungen des Bodens, punktuelle Belastungen örtlicher Auffüllungsbereiche können jedoch nicht ausgeschlossen werden.
- b) Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die acant Immobilienverwaltungs GmbH, Ewaldstraße 51 in 12524 Berlin.
- c) Mögliche Mieter oder Pächter wurden nicht mitgeteilt bei - auf Grund der vorliegenden Nutzung durch die Miteigentümerin - zu Grunde gelegtem bezugsfreien/frei verfügbaren Objektzustand.
- d) Gemäß Auskunft vom 13.02.2025 durch das BA Spandau/Abt. Bürgerdienste, Ordnung/FB Wohnen/Frau Altenstein wurde das Bewertungsobjekt nicht im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus errichtet. Folglich besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt (vorbehaltlich des nicht ermöglichten Gebäudezugangs).
- f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden (vorbehaltlich des nicht ermöglichten Gebäudezugangs).
- g) Ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung liegt mir nicht vor.

**13. ÜBERSICHT ANLAGEN** (farbige Markierungen erfolgten durch den Sachverständigen)

- a) Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin/FIS Broker)
- b) Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin/FIS-Broker)
- c) Flurkartenausschnitt vom 10.04.2025 mit gelber Umrahmung der Grundstücke als BV 1 (Flurstück 532), BV 2/zu 1 (Flurstück 516/Röddelinseeweg) und BV 3/zu 1 (Flurstück 534/Wolzenseeweg) sowie roter Umrahmung des Sondereigentums WE-Nr. 15 als Reihenendhaus Wolzenseeweg 9 (Geoportal Berlin/FIS-Broker/ALKIS)
- d) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stand 01.01.2025 mit Pfeilmarkierung der Lage des Bewertungsobjektes in der Bodenrichtwertzone 2428
- e) Auszüge aus den Baugenehmigungsunterlagen/Aufteilungsplänen (Sondereigentum WE-Nr. 15 als Reihenendhaus Wolzenseeweg 9)
- f) Fotos vom 10.04.2025
- g) Auszug aus den Normalherstellungskosten NHK 2010 Tabelle 1 zur Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser (bei hier vorgabegemäß im Rahmen der Sachwertfaktoren 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zu Grunde zu legender Standardstufe 4 - s. Rotmarkierung)
- h) Auszug aus dem Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin Dipl.-Ing. Diethild Noormann-Wachs vom 26.02.2009 zu den Baulasteneintragungen gemäß Punkt 2.3