

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 35-25



Auftrag/Bewertungsobjekt

56,578/10.000-Miteigentumsanteil an dem 6.839 m² großen Grundstück Wilhelmshavener Straße 5 - 7, 7a, Altonaer Straße 16/18, Elsflether Weg 7/11 und Borkumer Straße 12 - 13 in 13581 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit der Nr. 43 bezeichneten, als vermietet angesetzten Eigentumswohnung mit 1 Zimmer, Flur mit Abstellraum, Badezimmer, Küche und Balkon im 3.OG mitte des Hausaufgangs Elsflether Weg 7 bei einer Wohnfläche von 35,86 m² gemäß Aufteilungsplan und an dem Keller-raum Nr. 43

Auftraggeber

Amtsgericht Spandau
Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin

Gutachtenverfasser

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

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

19.12.2025

Verkehrswert rd.

95.000.-€

Gutachtaufbau

Seite

1.	Gutachtauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungsstichtag	3
1.1	Gutachtauftrag	3
1.2	Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	3
2.	Grundbuch / Ämterauskünfte / Teilungserklärung / Objektverwaltung	3
2.1	Wohnungsgrundbuch Blatt 23319	3
2.2	Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen	4
2.3	Baulastenverzeichnis	4
2.4	Erschließungsbeitragszustand	4
2.5	Denkmalschutz	4
2.6	Altlastensituation	4
2.7	Teilungserklärung	4
2.8	Objektverwaltung	5
3.	Planungsrecht	5
3.1	Flächennutzungsplan FNP	5
3.2	Verbindliches Planungsrecht	5
4.	Beschreibung der Lage	5
4.1	Mikrolage	5
4.2	Makrolage	6
5.	Kurzbeschreibung Bewertungsobjekt / Wohnfläche	6
5.1	Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen	6
5.2	Kurzbeschreibung Gebäude	6
5.3	Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums ETW-Nr. 43/Wohnfläche	7
5.4	Baulicher Zustand ETW-Nr. 43	7
5.5	Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Hausgeldhöhe/Angaben der WEG-Verwaltung	8
6.	Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert	8
6.1	Allgemein	8
6.2	Vergleichswertverfahren	8
6.3	Ertragswertverfahren	9
6.4	Sachwertverfahren	9
6.5	Verkehrswert	9
6.6	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	10
7.	Bodenrichtwert (nachrichtlich)	10
7.1	Bodenrichtwert unter Bezugnahme auf den BRW der grundstücksbezogenen BRW-Zone 1714	10
7.2	Bodenrichtwert unter Bezugnahme auf den angrenzenden BRW der BRW-Zone 1312	11
8.	Vergleichswertermittlung (bei Bezugnahme auf den BRW der grundstücksbezogenen BRW-Zone 1714)	10
8.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	10
8.2	Vergleichswert	20
9.	Vergleichswertermittlung (bei Bezugnahme auf den angrenzenden BRW der BRW-Zone 1312)	20
9.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	20
9.2	Vergleichswert	25
10.	Verkehrswert	25
11.	Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	27
12.	Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 28 - 32)	27

1. GUTACHTENAUFTRAG, ORTSBESICHTIGUNG UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

1.1 Gutachtauftrag

Seitens des Amtsgerichts Spandau, Altstädter Ring 7 in 13597 Berlin, wurde ich beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB für den 56,578/10.000-Miteigentumsanteil an dem 6.839 m² großen Grundstück Wilhelmshavener Straße 5 - 7, 7a, Altonaer Straße 16/18, Elsflether Weg 7/11 und Borkumer Straße 12 - 13 in 13581 Berlin zu erstellen.

Dieser 56,578/10.000-Miteigentumsanteil ist mit dem Sondereigentum an der mit der Nr. 43 bezeichneten, als vermietet angesetzten Eigentumswohnung mit 1 Zimmer, Flur mit Abstellraum, Badezimmer, Küche und Balkon im 3.OG mitte des Hausaufgangs Elsflether Weg bei einer Wohnfläche von 35,86 m² gemäß Aufteilungsplan und an dem Kellerraum Nr. 43 verbunden.

Für im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung verwendete Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gilt die Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2 (diese kann unter dem Link Datenlizenz Deutschland Zero 2.0 eingesehen werden).

1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Die Ortsbesichtigung vom 19.12.2025 wurde im Beisein der Miteigentümerin und der als Mieterin vorgestellten Person in Form zerstörungsfreier Feststellungen bei möbliertem Wohnungszustand durchgeführt.

Besichtigt wurden das Treppenhaus im Hausaufgang Elsflether Straße 7 und die Wohnung Nr. 43, der Kellerraum Nr. 43 und auszugsweise Fassaden sowie Freiflächen.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 19.12.2025 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 (hier aber nicht zutreffend) bei Wertermittlungen in Sanierungsgebieten ergeben.

2. GRUNDBUCH, ÄMTERAUSKÜNFTE, TEILUNGSERKLÄRUNG, OBJEKTVERWALTUNG

2.1 Wohnungsgrundbuch Blatt 23319

(gemäß Ausdruck vom 23.09.2025, dessen Grundbuchstand zum 19.12.2025 als unverändert zutreffend zu Grunde gelegt wird)

2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Spandau, Grundbuch von Spandau, Blatt 23319

2.1.2 Bestandsverzeichnis

56,578/10.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Klosterfelde, Flur 1, Flurstück 52/16, Gebäude- und Freifläche Wilhelmshavener Straße 5 - 7, 7a, Altonaer Straße 16/18, Elsflether Weg 7/11 und Borkumer Straße 12 - 13

6.839 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichneten Wohnung.

Veräußerungsbeschränkung als Zustimmung durch den Verwalter mit folgenden Ausnahmen: Veräußerung an Ehegatten, Verwandte gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie sowie Veräußerung durch den Konkursverwalter oder Zwangsvollstreckung.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 28.09.1971/05.11.1971 in Blatt 10324 Bezug genommen. Eingetragen am 30.06.1972 und bei Umschreibung von Blatt 12628 hierher übertragen am 17.07.1986.

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. 2 (die lfd. Nummer 1 wurde gelöscht):

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Spandau, 30 K 35/25).

Eingetragen am 23.09.2025.

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

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 Auskunft durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 21.11.2025, Herr Karg, bestehen in bauaufsichtlicher Hinsicht keine Beschränkungen und Beanstandungen, Auflagen oder Verbote für das Bewertungsobjekt.

Ein entsprechender Zustand wird zum 19.12.2025 zu Grunde gelegt.

2.3 Baulastenverzeichnis

Baulasten sind freiwillig übernommene Handlungs-, Duldungs- oder Unterlassungsverpflichtungen von Grundstückseigentümern zugunsten anderer Grundstücke. Wirksam werden Baulasten durch Eintragung solcher Verpflichtungen in das bezirkliche Baulastenverzeichnis.

Das Erfordernis zur Baulasteintragung ergibt sich in der Regel aus einem geplanten Bauvorhaben oder einer beabsichtigten Grundstücksteilung, um öffentlich-rechtliche Hindernisse, die diesem Vorhaben entgegenstehen, auszuräumen. Inhalt von Baulasten können u.a. Zuwegungen, Feuerwehrrzufahrten, Abstandsflächen und Nutzungsmaßbeschränkungen sein. Durch Baulasteintragung wird eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung begründet, die bei Verstößen mit einer Ordnungsverfügung der Bauaufsicht zugunsten öffentlicher Belange durchgesetzt werden kann. Im Gegensatz zum privatrechtlichen Vertrag oder einem durch Grunddienstbarkeit gesicherten Recht, räumt die Baulast keinen zivilrechtlichen Anspruch der begünstigten Grundstückseigentümer ein. Die durch Eintragung einer Baulast entstandene Belastung eines Grundstücks kann später nur bei Wegfall der Eintragungsvoraussetzungen und Verzicht der Bauaufsicht wieder gelöscht werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Spandau vom 04.11.2025, Frau Fischer, liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein baulastenfreier Grundstückszustand zum 19.12.2025 zu Grunde gelegt.

2.4 Erschließungsbeitragszustand

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 04.11.2025 des Straßen- und Grünflächenamtes Spandau/Frau Bauer, wird das Grundstück durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen Wilhelmshavener Straße, Borkumer Straße, Altonaer Straße und Elsfl ether Weg erschlossen.

Für diese Straßen sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 123 ff. Baugesetzbuch voraussichtlich nicht mehr zu entrichten. Straßenland ist voraussichtlich nicht mehr abzutreten.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand zum 19.12.2025 zu Grunde gelegt.

2.5 Denkmalschutz

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalschutzliste (Geoportal Berlin, Stand 19.12.2025) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste Berlins vor.

2.6 Altlastensituation

Gemäß Auskunft vom 28.11.2025, Herr Blottner vom Bezirksamt Spandau/FB Umwelt, ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster BBK geführt. Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen keine Informationen zu diesem Grundstück vor.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein Zustand ohne Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. ohne Eintragung im Bodenbelastungskataster zum 19.12.2025 zu Grunde gelegt.

2.7 Teilungserklärung

Der Teilungserklärung vom 28.09.1971/05.11.1971 sind auszugsweise folgende Regelungen zu entnehmen:

Es erfolgte eine Aufteilung in insgesamt 124 Miteigentumsanteile (Eigentumswohnungen), verteilt auf 11 Hausaufgänge in 3 Gebäudezeilen.

Den Eigentumswohnungen sind Kellerräume als Sondereigentum zugeordnet.

Die offenen Wageneinstellplätze sind Gemeinschaftseigentum und stehen der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung ohne separate Einzelvermietungen. Gemäß Lageplan aus dem Jahr 2000 (s. Anlage d zu diesem Gutachten) handelt es sich um insgesamt 42 Stellplätze - somit entfallen auf 1 Stellplatz 2,95 Wohneinheiten.

In der Eigentümerversammlung richtet sich das Stimmrecht nach der Größe der Miteigentumsanteile.

Gemäß Teilungserklärung handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen 56,578/10.000-Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Hausaufgang Elsfl ether Weg 7 liegenden Wohnung Nr. 43 im 3.OG mitte, bestehend aus 1 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum und Balkon bei ca. 35,86 m² Wohnfläche gemäß Aufteilungsplan nebst Kellerraum Nr. 43.

2.8 Objektverwaltung

Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die Kremer Hausverwaltungen GmbH, Danckelmannstraße 9 in 14059 Berlin.

3. PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im aktuellen Flächennutzungsplan FNP (Stand 19.12.2025 gemäß landeseigener Internetveröffentlichung FIS-Broker/Geoportal Berlin) ist das Grundstück als Wohnbaufläche W 3 mit einer GFZ bis 0,80 dargestellt. Ein FNP trifft aber nur vorbereitende, keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für den privaten Grundstückseigentümer.

3.2 Verbindliches Planungsrecht

Gemäß Baunutzungsplan ist für das Bewertungsgrundstück Gemischtes Gebiet als Art der baulichen Nutzung vorgesehen bei einer Baustufe IV/3 als Maß der baulichen Nutzung, d. h. einer zulässigen GRZ von 0,3 (dabei wird die bebaute Grundstücksfläche in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) und einer zulässigen GFZ von 1,2 (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) bei maximal 4 Vollgeschossen.

Eine Ermittlung der vorliegenden Geschossflächenzahl GFZ war den eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen nicht zu entnehmen.

Gemäß digitalem Planabgriff aus der Automatisierten Liegenschaftskarten ALKIS/Geoportal mit Stand vom 19.12.2025 ergibt sich eine vorliegende GFZ im Bereich von ca. 8.040 m² Geschossfläche : 6.839 m² Grundstücksfläche = 1,18.

Milieuschutzgebiet Wilhelmstadt

Außerdem liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung als Milieuschutzgebiet „Wilhelmstadt“ (am 04.07.2020 in Kraft getretene Festlegung bei einem Flächenumfang von 118,7 ha) mit u.a. folgenden sich daraus ergebenden Einschränkungen/Auswirkungen für den jeweiligen Grundstückseigentümer:

- Rückbau, Änderungen oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen der gesonderten Genehmigung - die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll; sie ist aber zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist oder wenn die Änderung der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen bzw. der Anpassung an die baulichen und anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient
- Verstöße gegen diese Genehmigungspflicht werden als Ordnungswidrigkeit mit Geldbußen belegt

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.

Bezüglich des Entwicklungszustands handelt es sich um Bauland.

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

4.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt als Mehrfrontengrundstück mit 4-seitigem Straßenlandanschluss im westlichen Stadtrandbezirk Spandau/Ortsteil Spandau, südlich des ca. 350 m entfernten S- und Fernbahnhofs Spandau bzw. südwestlich der ca. 600 m entfernten Altstadt in Übergangslage von Blockrandbebauungen aus der Bauphase bis 1918 zu zeilenartigen mehrgeschossigen Wohnungsbauten aus der Nachkriegszeit.

Auf Objekthöhe sind die 4 das Grundstück umgebenden Straßen Elsflether Weg, Wilhelmshavener Straße, Altonaer Straße und Borkumer Straße mit asphaltierten bzw. betonierten Fahrbahnen, befestigten Gehwegen, Straßenbaumbestand und Parkplatzmöglichkeiten ausgebaut bei Ausschilderung als „Tempo 30-Zonen“ mit Parkraumbewirtschaftung als Zone 13.

Wohnungstypische Infrastruktureinrichtungen (wie Schulen, Kitas, Ärzte etc.) sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Das Einkaufszentrum Spandau Arcaden liegt in ca. 250 m, das Rathaus bzw. Bezirksamt Spandau in ca. 500 m Entfernung.

Die Einbindung in den ÖPNV erfolgt über:

- Buslinienverkehr im Verlauf des Brunsbütteler Damms mit der Haltestelle „Elsflether Weg“ in ca. 150 m Entfernung
- den S-Bahnhof Spandau in ca. 350 m Entfernung
- den U-Bahnhof Rathaus Spandau in ca. 500 m Entfernung

Ergänzende Entfernungsangaben:

- City-West/Breitscheidplatz ca. 10 km
- Hauptbahnhof ca. 12 km
- City-Ost/Alexanderplatz ca. 15 km
- Flughafen BER ca. 28,5 km

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

Statistische Eckdaten für den Bezirk Spandau:

- Einwohnerzahl ca. 246.257 EW zum Stand 31.12.2024 bei einer Einwohnerdichte von 2.798 EW/km² (berlinweit ca. 3.685.265 EW zum Stand 31.12.2024)
- Wohnungsbestand ca. 130.289 Einheiten zum Stand 31.12.2024 (2.058.666 Wohnungen berlinweit)
- Fläche ca. 9.188 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha)
- Leerstand gemäß BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ca. 1,6 % zum Stand 31.12.2024 (Berlin insgesamt ca. 1,6 %)
- Arbeitslosenquote im Dezember 2025 ca. 10,8 % (Berlin insgesamt \varnothing ca. 10,1 %)

4.2 **Makrolage**

Berlin gliedert sich als Bundesland und Bundeshauptstadt/Sitz der Bundesregierung in 12 Stadtbezirke mit einer Gesamtfläche von ca. 89 ha bei einer Flächenausdehnung von ca. 45 km in Ost-West-Richtung und ca. 38 km in Nord-Süd-Richtung.

Die überregionale verkehrstechnische Anbindung mit Bahn (Hauptbahnhof und weitere Regionalbahnhöfe), Flugzeug (Flughafen BER im unmittelbar südlich angrenzenden Schönefeld mit dortigem Autobahn-, S-Bahn- und Busanschluss), Bus und den Individualverkehr als Autobahnknotenpunkt mit dem Stadtgebiet umgebendem Autobahnring ist als überdurchschnittlich einzustufen.

Bei gut ausgebautem öffentlichen Personennahverkehr mit Netzen für U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus handelt es sich um einen wirtschaftlich, wissenschaftlich, kulturell und touristisch prosperierenden Standort bei enger Verflechtung mit dem sog. „Speckgürtel“ auf Brandenburger Seite.

5. **KURZBESCHREIBUNG BEWERTUNGSOBJEKT / WOHNFLÄCHE**

5.1 **Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen**

Bei annähernd rechteckigem Grundstückszuschnitt mit Abmessungen von i. M. ca. 96 m x 72 m liegt ein weitgehend ebener Grundstücksverlauf vor.

Gemäß Geoportal Berlin/Baugrundkarte Spandau liegt Sand als Baugrund vor bei im Allgemeinen nicht erforderlichen besonderen Gründungsmaßnahmen.

Beschränkte Grundstückszufahrten zu den zwischen den 3 Gebäudezeilen angeordneten, mittels Natursteinpflasterung befestigten Stellplätzen liegen an der Grundstücksnord- und -südseite vor.

Ansonsten ist das Grundstück - von niedrigen Heckanpflanzungen abgesehen - nicht eingefriedet.

Mülltonnensammelstellplätze sind mit Metallgitterzäunen eingefasst, sonstige Wegeführungen in Betonsteinpflasterungen angelegt.

Bei den verbleibenden Grünflächen handelt es sich Rasen mit anteiligem Strauch-/Baumbestand.

5.2 **Kurzbeschreibung Gebäude**

Die Kurzbaubeschreibung basiert auf den zerstörungsfrei getroffenen Feststellungen bei Ortsbesichtigung vom 19.12.2025 und den am 17.11.2025 in der bezirklichen Plankammer eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen.

Gebäude

- Wohnanlage von 1962, bestehend aus 124 Wohneinheiten, verteilt auf 11 Hausaufgänge in 3 Gebäudezeilen mit Vollunterkellerung, 4 Vollgeschossen bei leicht geneigten, nicht ausbaubaren Satteldächern (errichtet mit Bauschein Nr. 32207 vom 05.05.1961 bei am 17.01.1962 erfolgter Gebrauchsabnahme der Gebäudezeile Elsflether Weg 7, 9, 11) in baujahrestypisch massiver Bauweise bei ursprünglicher Errichtung als geförderter Wohnungsbau und 1971 erfolgter Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

- Flachgründung mit Streifenfundamenten
- Außenwände im KG d = 36,5 cm, in den übrigen Vollgeschossen aus Ziegelsplitt-Hohlblocksteinmauerwerk EG/Hochparterre d = 30 cm, außenseitig im Jahr 2000 mit einem verputzten Wärmedämmverbundsystem versehen
- tragende Innenwände Mauerwerk d = 24 cm als Treppenhauswände, Mittelwände und Wohnungstrennwände; nichttragende Innenwände d = 5 cm oder 11,5 cm
- Stahlbetongeschossdecken bei Geschosshöhen (gerechnet von Oberkante Fußboden zu Oberkante Fußboden der darüber liegenden Geschossdecke) im KG = 2,30 m und in den darüber liegenden Vollgeschossen = 3,00 m
- der Großteil der Wohnungen verfügt über im Jahr 2000 sanierte Balkone als Stahlbetonkragplatten mit Gefälleunterbeton, Abdichtung, Schutzbeton und aufgebrachtem Anstrich oder Fliesenbelag sowie Stahlgeländer mit verglasten Brüstungsplatten
- leicht geneigtes Satteldach mit Wellplatteneindeckung auf Fachwerkträgern
- massive Treppenhausläufe aus Stahlbeton mit Betonwerksteinstufen, Metallgeländer mit verputzten/gestrichenen Wandflächen und isolierverglasten Fensterelementen; Hauseingangsbereich mit Klingeltabelleu/Gegensprechanlage bei innen liegend angeordneten Briefkästen
- nach Auskunft der WEG-Verwaltung wird die Liegenschaft seit 2021 über Fernwärme im Rahmen eines Wärmecontracting-Vertrages versorgt

5.3 Kurzbeschreibung Eigentumswohnung ETW-Nr. 43/Wohnfläche

Bei der Eigentumswohnung Nr. 43 handelt es sich gemäß Aufteilungsplan um eine mit 1-Zimmerwohnung mit Flur/Abstellraum, Badezimmer, Küche und Balkon.

Kurzbaubeschreibung zur Ortsbesichtigung vom 19.12.2025:

- Fenster: isolierverglaste Kunststofffensterelemente
- Innentüren: Zargentüren mit glatten Türblättern
- Deckenuntersichten und Wandflächen i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen; Badezimmer mit Wandfliesen, Küche mit Wandfliesenspiegel im Objektbereich
- Fußbodenflächen: Laminat bzw. Bodenfliesen in Badezimmer und Küche bzw. als Balkonbelag
- Badezimmer: Waschbecken, wandhängendes WC und eingeflieste Badewanne
- Küchenausstattung (nach Auskunft der Miteigentümerin vermietetseits gestellt) mit üblichen Geräten, Spüle, Herd; Dunstabzug, Kühlschrank, Arbeitsplatten und Schrankflächen
- Plattenheizkörper, teilweise älteren Datums
- in der Abstellkammer angeordneter Sicherungskasten mit Drehsicherungen und bereits erneuertem Stromzähler
- Sondereigentum Kellerraum Nr. 43 mit Estrichboden, gestrichenem Rohmauerwerk und zum Nachbarkeller Nr. 44 teilweise fehlende Holzlattenabtrennung

Bei Wohnungslage im 3.OG ohne Aufzug besteht keine Barrierefreiheit.

Ansatz der Wohnfläche Eigentumswohnung Nr. 43

In der Teilungserklärung ist keine Wohnflächengröße aufgeführt.

Den Baugenehmigungsunterlagen als Grundriss für den Bauabschnitt Elsflether Weg 7 für die Vollgeschosse vom EG bis 3.OG ist für ETW-Nr. 43 eine Wohnflächangabe von 35,86 m² zu entnehmen, die im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung als zutreffender Wohnflächenansatz zu Grunde gelegt wird.

Vorgenommener Ansatz der Wohnfläche ETW-Nr. 43

35,86 m²

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Wohnfläche durchgeführt wurde.

5.4 Baulicher Zustand ETW-Nr. 43

Es erfolgte keine sachverständige Überprüfung haustechnischer Einrichtungen.

Untersuchungen/Beurteilungen der Gebäudesubstanz hinsichtlich möglicher schadstoffhaltiger Belastungen sowie der Statik und des vorhandenen Schall- und Wärmeschutzes wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt. Diese waren nicht Bestandteil der Beauftragung des Sachverständigen und würden den Umfang einer Verkehrswertermittlung übersteigen.

Die am 19.12.2025 eingesehenen Gebäudeabschnitte geben keinen Anlass für einen Verdacht auf Hausschwamm.

Nach Auskunft der Miteigentümerin werden stichtagsbezogen Untersuchungen zu einem Wasserschaden im Badezimmer im dortigen Installationsschachtes der erneuerten Wasseruhr durchgeführt. Die Fensterelemente sind teilweise schwergängig.

5.5 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit/Hausgeldhöhe/Angaben der WEG-Verwaltung

5.5.1 Mietverhältnis/Freie Verfügbarkeit

Die Ortsbesichtigung wurde im Beisein der augenscheinlichen Mieterin und der Miteigentümerin durchgeführt.

Seitens der Eigentümer wurden weder der Mietvertrag noch sonstige Angaben zum augenscheinlich bestehenden Mietvertrag zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein vermieteter Zustand zu Grunde gelegt.

Der Umstand der fehlenden Angaben zum augenscheinlich bestehenden Mietvertragsverhältnis wird abschließend als Risikoabschlag beim Verkehrswert unter Punkt 10 berücksichtigt.

Gemäß Auskunft vom 05.11.2025 durch das BA Spandau/Abt. Soziales und Bürgerdienste, FB Wohnen/Frau Altenstein wurde das Bewertungsobjekt mit dem 31.12.1980 aus der Sozialbindung entlassen. Folglich wird ein Wohnungszustand ohne Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG zu Grunde gelegt.

5.5.2 Hausgeldhöhe/Sonstige Angaben der WEG-Verwaltung

Seitens der WEG-Verwaltung wurden am 19.12.2025/20.12.2025 folgende Objektauskünfte erteilt.

- die in 2025 zu zahlende monatliche Hausgeldhöhe beträgt = 384,64 € bzw. ab dem 01.01.2026 = 217,06 €
- die Höhe der Instandhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2024 ca. 342.000.-€ (dies entspricht bei einem 56,578/10.000-Miteigentumsanteil des Bewertungsobjektes rd. 1.935.-€)
- es wurden keine Sonderumlagen beschlossen
- seitens des Vorverwalters besteht ein anhängiges Verfahren über nachgefordertes Verwalterhonorar i.H.v. ca. 9.200.-€
- Hausgeldrückstände bestehen in Höhe von ca. 2.500.-€

Ein am 03.04.2018 (d. h. vor erfolgter Umstellung auf Fernwärme im Jahr 2021 bei damaliger Ölzentralheizung) erstellter verbrauchsorientierter Energieausweis für die Gebäudezeile Elsflether Weg 7, 9 und 11 (Ersteller: ista Deutschland GmbH, Walter-Köhn-Straße 4d in 04356 Leipzig) weist einen Endenergieverbrauch von 129 kWh/(m²·a) bei einem Primärenergieverbrauch von 141 kWh/(m²·a) aus.

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 Wertermittlungsverfahrens 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 Vergleichsverfahren 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. Sie 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 Wertermittlungstichtag, 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Interessentenkreise 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 vermietet angesetzten Wohnungseigentum handelt es sich um ein typisches Vergleichs-wertobjekt.

Der Verkehrswert wird auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens als marktnähestem Wer-termittlungsverfahren abgeleitet.

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung werden unter Punkt 8 und 9 zwei Vergleichswertermittlungen vorgenommen.

Grund dafür ist die Grundstückslage mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert als BRW-Zone 1714 zum 01.01.2025 von 1.200.-€/m² W 2,00, die dem anteilig in der BRW-Zone vorhandenen Altbaubestand als Blockrandbebauungen entspricht.

Dem steht die Eigenschaft des Bewertungsobjektes im Übergangsbereich zur BRW-Zone 1312 mit einem BRW zum 01.01.2025 von 550.-€/m² W 1,00 gegenüber, deren Bebauung eher dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Baujahr und zeilenartiger mehrgeschossiger Ausbildung entspricht bei einem überschlägigen GFZ-Ansatz gemäß Punkt 3.2 von rd. 1,18.

Bei nur geringfügiger Abweichung der beiden Endergebnisse der Vergleichswertermittlungen unter nachfolgend Punkt 8.2 und 9.2 von lediglich rd. 3 % wird ein auf Grundlage der Anzahl der nach erstem statistischen Ausschluss verbliebenen Kauffälle und der statistischen Aussagekraft der verbliebenen Mittelwerte gewichteter Ansatz der ermittelten Vergleichswerte von $\frac{3}{4}$ gemäß Punkt 8.2 und $\frac{1}{4}$ gemäß Punkt 9.2 als Verkehrswert unter nachfolgend Punkt 10 zu Grunde gelegt.

7. **BODENRICHTWERT (nachrichtlich)**

7.1 Bodenrichtwert unter Bezugnahme auf den BRW der grundstücksbezogenen BRW-Zone 1714

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2025 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW von 1.200.-€/m² W 2,00 für Flächen mit Wohnbebauung W bei einer GFZ von 2,00 (GFZ = Verhältnis der Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung zur Grundstücksfläche) als BRW-Zone 1714 im erschließungsbeitragsfreien Zustand für baureifes Land aus.

Im Laufe der letzten Jahre fand innerhalb der BRW-Zone 1714 (s. Anlage c mit blauer Pfeilmarkierung) des Bewertungsobjektes folgende Bodenrichtwertentwicklung statt:

- BRW zum 01.01.2020: 1.300.-€/m² W 2,00
- BRW zum 01.01.2021: 1.300.-€/m² W 2,00 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- BRW zum 01.01.2022: 1.600.-€/m² W 2,00 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,23-fache)
- BRW zum 01.01.2023: 1.300.-€/m² W 2,00 (Verminderung gegenüber dem Vorjahr um das 0,81-fache)
- BRW zum 01.01.2024: 1.200.-€/m² W 2,00 (Verminderung gegenüber dem Vorjahr um das 0,92-fache)
- BRW zum 01.01.2025: 1.200.-€/m² W 2,00 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)

Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche stichtagsbezogene Lagewerte unbebauter Grundstücke bei typischen Verhältnissen einzelner Gebiete ermittelt worden.

Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke, wie z. B. den Entwicklungszustand, Gründungsverhältnisse, Altlasten, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Wohn- und Verkehrslage sowie Art und Maß der baulichen Nutzung oder bewertungsrelevante Eintragungen im Baulastenverzeichnis/Grundbuch Abt. II.

Wegen des hier vorliegenden Umfangs an Miteigentumsanteilen bzw. Eigentumswohnungen in Verbindung mit der soliden Bausubstanz würde der Bodenwertanteil des Miteigentumsanteils lediglich eine überschlägige, ideelle bzw. nachrichtliche Größe darstellen.

Von einer detaillierteren Ermittlung des Bodenwertanteils wird daher abgesehen, da der jeweilige Bodenwertanteil als Lagefaktor und somit als die Kaufpreishöhe prägende Größe im Kaufpreis einer Eigentumswohnung aufgeht bzw. bereits enthalten ist.

7.2 Bodenrichtwert unter Bezugnahme auf den angrenzenden BRW der BRW-Zone 1312

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2025 für die unmittelbar westlich an das Bewertungsgrundstück angrenzende Bodenrichtwertzone 1312 mit 550.-€/m² W 1,00 für Flächen mit Wohnbebauung im erschließungsbeitragsfreien Zustand für baureifes Land aus.

Die dortigen Wohnbebauungen entsprechen hinsichtlich Baujahr bei zeilenartiger mehrgeschossiger Ausbildung weitgehend der Bebauung des Bewertungsgrundstücks.

Im Laufe der letzten Jahre fand innerhalb der BRW-Zone 1312 des Bewertungsobjektes (s. Anlage mit gelber Pfeilmarkierung) folgende Bodenrichtwertentwicklung statt:

- BRW zum 01.01.2020: 750.-€/m² W 1,00
- BRW zum 01.01.2021: 750.-€/m² W 1,00 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- BRW zum 01.01.2022: 850.-€/m² W 1,00 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,13-fache)
- BRW zum 01.01.2023: 700.-€/m² W 1,00 (Verminderung gegenüber dem Vorjahr um das 0,82-fache)
- BRW zum 01.01.2024: 550.-€/m² W 1,00 (Verminderung gegenüber dem Vorjahr um das 0,79-fache)
- BRW zum 01.01.2025: 550.-€/m² W 1,00 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)

8. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

(bei Bezugnahme auf den BRW der grundstücksbezogenen BRW-Zone 1714)

8.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Zum Stichtag 19.12.2025 wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für vergleichbare Eigentumswohnungen innerhalb des Bezirks Spandau mit den nachfolgend vorgegebenen Eigenschaften für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 19.12.2025 eingeholt, bei der insgesamt 17 Kauffälle angegeben wurden.

Zur Vergleichbarkeit der Lageeigenschaften wurde ein Lagebezug als Bodenrichtwert mit dem Bewertungsobjekt entsprechend ebenfalls gegebenem GFZ-Bezug von 2,00 für Wohnbebauung vorgegeben.

Kaufpreisdatum	01.01.2024 bis 19.12.2025
Bezirk	Spandau
GFZ-Bezug des BRW	2,00
Typische Nutzungsart	W (Wohnnutzung)
Wohnungsart/Geschosslage	Etagenwohnung in Obergeschosslage
Baujahr Gebäude	1950 bis 1975
Anzahl der Wohneinheiten WE	mindestens 10 WE
Geschossezahl	mindestens 3 Vollgeschosse
Aufzug	nicht vorhanden
Verfügbarkeit	vermietet
Anzahl der Räume	1 bis 2 Zimmer
Heizungsart	Sammelheizungen (Zentral- oder Gasetagenheizung)

Die 17 Kauffälle wurden in 4- bis 6-geschossigen Gebäuden/Wohnanlagen mit Baujahren von 1953 bis 1970 bei 11 bis 209 Wohneinheiten WE erzielt.

Grundstücksgrößen streuen in einer Spanne von 408 m² mit 14 WE bis 8.096 m² mit 209 WE.

Kellerräume sind mittels Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum zugeordnet bzw. durch die WEG-Verwaltung als Gemeinschaftseigentum zugewiesen.

PKW-Stellplätze oder Grundstücks-/Gartenflächen sind keinem der 17 Kauffälle als Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum zugeordnet.

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.

Die exakten Anschriften der einzelnen Kauffälle sind mir bekannt, müssen aber aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert werden. Deshalb erfolgen lediglich Angaben zu Postleitzahl und Ortsteil.

Ziel der nachfolgenden Kaufpreisauswertung ist die Ermittlung eines Mittelwertes für den Kaufpreis in €/m² Wohnfläche nach Anpassung der Eigenschaften der Kauffälle an die Eigenschaften der hier zu bewertenden Eigentumswohnung.

Dabei werden prozentuale Anpassungen für folgende Eigenschaften der 17 Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes (s. nachfolgende Tabellen je Kauffall in der rechten Spalte) vorgenommen, die in den untersten Zeilen (grau hinterlegt) der nachfolgenden tabellarischen Auflistungen als angepasste Kaufpreise in €/m² 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 01.01.2024 bis zum 19.12.2025

Vorliegende Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als vorläufigem Bericht zum Berliner Immobilienmarkt für die quartalsweise Kaufpreisentwicklung von Bestands-Eigentumswohnungen zeigen vom 1. Quartal 2024 bis incl. des 3. Quartals 2025 einen Kaufpreisanstieg von ca. 5 %, der wesentlich im Verlauf des Jahres 2024 erfolgt ist.

Entsprechend wird für in der 1. Jahreshälfte 2024 erzielte Kauffälle ein Zuschlag von 5 % und für in der 2. Jahreshälfte 2024 erzielte Kauffälle ein Zuschlag von 2,5 % vorgenommen bei im Jahr 2025 weitgehend konstantem Kaufpreisniveau.

▪ der Lagequalität als Bodenrichtwert

Bei Lage des Bewertungsobjektes in der Bodenrichtwertzone 1714 mit 1.200.-€/m² W 2,00 zum 01.01.2024 und 01.01.2025 werden für Kauffälle mit einem niedriger ausfallenden Bodenrichtwert von 1.000.-€/m² W 2,00 in der Bodenrichtwertzone 1713 Lageanpassungszuschläge von 5 % vorgenommen.

In diesem Zusammenhang bleibt anzumerken, dass sich prozentuale Bodenrichtwertdifferenzen nicht unmittelbar auf das Kaufpreisniveau/m² Wohnfläche einzelner Kauffälle übertragen lassen.

▪ des Vorhandenseins von Balkonen/Loggien

Bei vorliegendem Balkon für das Bewertungsobjekt wird für Kauffälle ohne Balkon/Loggia ein Markt-anpassungszuschlag von 5 % wegen der schlechteren Marktgängigkeit vorgenommen.

Eigenschaften wie das Gebäudebaujahr, die Grundstücksgröße in Verbindung mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil oder die Wohnflächengröße bleiben hier ohne Berücksichtigung.

Bei lediglich 4 Kauffällen mit Angaben zur Nettokaltmiethöhe und seitens der Wohnungseigentümer nicht erfolgten Angaben zur stichtagsbezogenen erzielten Nettokaltmiethöhe für das Bewertungsobjekt werden keine kauffallweisen Anpassungen hinsichtlich der Nettokaltmiethöhe vorgenommen.

Der Umstand der nicht erteilten Auskunft zur Nettokaltmiethöhe bzw. generell fehlenden Angaben zum Mietvertragsverhältnis wird als abschließender Risikoabschlag beim Verkehrswert unter Punkt 10 berücksichtigt.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 1	Kaufpreisdatum	11.01.2024	+ 5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13581 Berlin - Spandau		
	BRW zum 01.01.2024	1.200.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.200.-€/m ² W 2,00)		
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	49,40 m ² / 2 Räume		
	Baujahr Gebäude	1961		
	Geschosslage	1.OG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Nettokaltmiethöhe	6,48 €/m ² monatlich		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			120.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.429.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.429.-€/m ² Wfl. x 1,05 = 2.550,45 €/m ² Wfl. = rd.			2.550.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 2	Kaufpreisdatum	27.03.2024	+ 5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau		
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.200.-€/m ² W 2,00)	+ 5 %	
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	57,50 m ² / 2 Räume		
	Baujahr Gebäude	1953		
	Geschosslage	3.OG		
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden	+ 5 %	
	Nettokaltmiete Höhe	6,54 €/m ² monatlich		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			60.000.-€
	Kaufpreis/m ² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			1.043.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m ² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.043.-€/m ² Wfl. x 1,05 x 1,05 x 1,05 = 1.207,40 €/m ² Wfl. = rd.			1.207.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 3	Kaufpreisdatum	27.03.2024	+ 5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau		
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.200.-€/m ² W 2,00)	+ 5 %	
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	31,80 m ² / 1 Raum		
	Baujahr Gebäude	1953		
	Geschosslage	2.OG		
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden	+ 5 %	
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			85.000.-€
	Kaufpreis/m ² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.673.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m ² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.673.-€/m ² Wfl. x 1,05 x 1,05 x 1,05 = 3.094,33 €/m ² Wfl. = rd.			3.094.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 4	Kaufpreisdatum	30.04.2024	+ 5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt		
	BRW zum 01.01.2024	1.200.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.200.-€/m ² W 2,00)		
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	56,44 m ² / 2 Räume		
	Baujahr Gebäude	1961		
	Geschosslage	2.OG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			135.000.-€
	Kaufpreis/m ² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.392.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m ² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.392.-€/m ² Wfl. x 1,05 = 2.511,60 €/m ² Wfl. = rd.			2.512.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 5	Kaufpreisdatum	20.08.2024	+ 2,5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau Wilhelmstadt		
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.200.-€/m ² W 2,00)	+ 5 %	
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	40,20 m ² / 1 Raum		
	Baujahr Gebäude	1953		
	Geschosslage	2.OG		
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden	+ 5 %	
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			80.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			1.990.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.990.-€/m ² Wfl. x 1,025 x 1,05 x 1,05 = 2.248,82 €/m ² Wfl. = rd.			2.249.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 6	Kaufpreisdatum	25.09.2024	+ 2,5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt		
	BRW zum 01.01.2024	1.200.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.200.-€/m ² W 2,00)		
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	56,44 m ² / 2 Räume		
	Baujahr Gebäude	1961		
	Geschosslage	3.OG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			202.500.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.588.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.588.-€/m ² Wfl. x 1,025 = 3.677,70 €/m ² Wfl. = rd.			3.678.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 7	Kaufpreisdatum	24.10.2024	+ 2,5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau		
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.200.-€/m ² W 2,00)	+ 5 %	
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	59,10 m ² / 2 Räume		
	Baujahr Gebäude	1957		
	Geschosslage	3.OG		
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden	+ 5 %	
	Nettokaltmiete Höhe	5,79 €/m ² monatlich		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			120.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.030.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.030.-€/m ² Wfl. x 1,025 x 1,05 x 1,05 = 2.294,03 €/m ² Wfl. = rd.			2.294.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 8	Kaufpreisdatum	05.11.2024	+ 2,5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau		
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.200.-€/m ² W 2,00)	+ 5 %	
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	53,80 m ² / 2 Räume		
	Baujahr Gebäude	1957		
	Geschosslage	2.OG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		180.000.-€	
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		3.346.-€/m² Wfl.	
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.346.-€/m ² Wfl. x 1,025 x 1,05 = 3.601,13 €/m ² Wfl. = rd.		3.601.-€/m² Wfl.		

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 9	Kaufpreisdatum	11.11.2024	+ 2,5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13597 Berlin - Spandau		
	BRW zum 01.01.2024	1.200.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.200.-€/m ² W 2,00)		
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	48,00 m ² / 2 Räume		
	Baujahr Gebäude	1957		
	Geschosslage	2.OG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		122.500.-€	
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.552.-€/m² Wfl.	
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.552.-€/m ² Wfl. x 1,025 = 2.615,80 €/m ² Wfl. = rd.		2.616.-€/m² Wfl.		

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 10	Kaufpreisdatum	15.11.2024	+ 2,5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau		
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.200.-€/m ² W 2,00)	+ 5 %	
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	30,80 m ² / 1 Raum		
	Baujahr Gebäude	1960		
	Geschosslage	4.OG		
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden	+ 5 %	
	Nettokaltmiethöhe	8,12 €/m ² monatlich		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		75.000.-€	
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.435.-€/m² Wfl.	
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.435.-€/m ² Wfl. x 1,025 x 1,05 x 1,05 = 2.751,70 €/m ² Wfl. = rd.		2.752.-€/m² Wfl.		

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 11	Kaufpreisdatum	22.11.2024	+ 2,5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt		
	BRW zum 01.01.2024	1.200.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.200.-€/m ² W 2,00)		
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	53,60 m ² / 2 Räume		
	Baujahr Gebäude	1955		
	Geschosslage	1.OG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			128.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.388.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.388.-€/m ² Wfl. x 1,025 = 2.447,70 €/m ² Wfl. = rd.			2.448.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 12	Kaufpreisdatum	28.01.2025		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt		
	BRW zum 01.01.2025	1.200.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.200.-€/m ² W 2,00)		
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	52,48 m ² / 2 Räume		
	Baujahr Gebäude	1959		
	Geschosslage	3.OG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			145.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.763.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.763.-€/m ² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =			2.763.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 13	Kaufpreisdatum	24.02.2025		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau		
	BRW zum 01.01.2025	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.200.-€/m ² W 2,00)	+ 5 %	
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	49,90 m ² / 2 Räume		
	Baujahr Gebäude	1957		
	Geschosslage	3.OG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			189.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.788.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.788.-€/m ² Wfl. x 1,05 = 3.977,40 €/m ² Wfl. = rd.			3.977.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 14	Kaufpreisdatum	28.02.2025		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau		
	BRW zum 01.01.2025	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.200.-€/m ² W 2,00)	+ 5 %	
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	51,20 m ² / 2 Räume		
	Baujahr Gebäude	1957		
	Geschosslage	2.OG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			130.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.539.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.539.-€/m ² Wfl. x 1,05 = 2.665,95 €/m ² Wfl. = rd.			2.666.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 15	Kaufpreisdatum	10.03.2025		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau		
	BRW zum 01.01.2025	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.200.-€/m ² W 2,00)	+ 5 %	
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	47,80 m ² / 2 Räume		
	Baujahr Gebäude	1955		
	Geschosslage	3.OG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			150.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.138.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 3.138.-€/m ² Wfl. x 1,05 = 3.294,90 €/m ² Wfl. = rd.			3.295.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 16	Kaufpreisdatum	02.05.2025		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau		
	BRW zum 01.01.2025	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.200.-€/m ² W 2,00)	+ 5 %	
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	53,00 m ² / 2 Räume		
	Baujahr Gebäude	1954		
	Geschosslage	4.OG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			105.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			1.981.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.981.-€/m ² Wfl. x 1,05 = 2.080,05 €/m ² Wfl. = rd.			2.080.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften	Prozentuale Anpassungen	
Nr. 17	Kaufpreisdatum	18.07.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13585 Berlin - Spandau	
	BRW zum 01.01.2024	1.000.-€/m ² W 2,00 (Bewertungsobjekt 1.200.-€/m ² W 2,00)	+ 5 %
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	50,00 m ² / 2 Räume	
	Baujahr Gebäude	1970	
	Geschosslage	1.OG	
	Balkon/Loggia	vorhanden	
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		106.000.-€
	Kaufpreis/m ² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.120.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m ² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.120.-€/m ² Wfl. x 1,05 =		2.226.-€/m² Wfl.	

Nach erstem Ausschluss des weit unterdurchschnittlichen Kauffalls Nr. 2 mit einem Kaufpreis von 1.043.-€/m² Wfl. bzw. 1.207.-€/m² Wfl. nach erfolgter Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes, der ungewöhnliche Eigenschaften oder persönliche Verhältnisse zwischen Verkäufer und Käufer nahelegt, ergibt sich für die verbleibenden 16 Kauffälle gemäß nachfolgender Tabelle nach erster Anpassung der Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 44.801.-€/m² Wfl. : 16 Kauffälle = 2.800,06 €/m² Wfl., rd. 2.800.-€/m² Wfl., der allerdings unter dem Vorbehalt einer teilweise umfangreicheren Abweichung einzelner Vergleichspreise vom Mittelwert steht.

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m ² Wohnfläche
1	2.550
3	3.094
4	2.512
5	2.249
6	3.678
7	2.294
8	3.601
9	2.616
10	2.752
11	2.448
12	2.763
13	3.977
14	2.666
15	3.295
16	2.080
17	2.226
Summe aus 16 Kauffällen	44.801
Mittelwert aus 16 Kauffällen = 44.801.-€/m² : 16 Kauffälle =	2.800.-€/m² Wfl.

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 16 Kauffälle ergibt sich bei einem Mittelwert von 2.800.-€/m² Wfl. mit vorliegender Standardabweichung von 569.-€/m² Wfl. ein Variationskoeffizient von 0,20 bei bedenklicher bis sehr bedenklicher statistischer Aussagekraft des Mittelwertes.

Zur Verbesserung der statistischen Aussagekraft des Mittelwertes ergibt sich bei Ausschluss der den Mittelwert um mehr als 25 % unter- bzw. überschreitenden Kauffälle Nr. 6, 8, 13 und 16 für die verbleibenden 12 Kauffälle gemäß nachfolgender Tabelle ein Mittelwert von 31.465.-€/m² : 12 Kauffälle = 2.622,08 €/m² Wfl., rd. 2.622.-€/m² Wfl.:

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m ² Wohnfläche
1	2.550
3	3.094
4	2.512
5	2.249
7	2.294
9	2.616
10	2.752
11	2.448
12	2.763
14	2.666
15	3.295
17	2.226
Summe aus 12 Kauffällen	31.465
Mittelwert aus 12 Kauffällen = 31.465.-€/m² : 12 Kauffälle =	2.622.-€/m² Wfl.

Die abschließende statistische Auswertung führt zu folgendem Ergebnis unter Berücksichtigung der nach Ausschluss verbliebenen 12 Kauffälle:

Auswertung unter Berücksichtigung der 12 verbliebenen Kauffälle	
Arithmetischer Mittelwert	2.622.-€/m ² Wfl.
Standardabweichung	326.-€/m ² Wfl.
Variationskoeffizient (Standardabweichung : Arithmetischer Mittelwert)	0,12
Irrtumswahrscheinlichkeit (als gewählter Ansatz)	10 %
Freiheitsgrad (Anzahl der Kauffälle - 1)	11
C-Wert nach Student (Tabellenwert, abhängig von Irrtumswahrscheinlichkeit und Freiheitsgrad)	1,796
Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der Kauffälle)	169.-€/m ² Wfl.
Vertrauensbereich	2.622.-€/m² Wfl. +/- 169.-€/m² Wfl.

Die angesetzte Zwischensumme des Vergleichswerts als Mittelwert von 2.622.-€/m² Wfl. stellt somit den wahrscheinlichsten Kaufpreis auf Grundlage der abschließend herangezogenen 12 Kauffälle bei unterstellter Normalverteilung mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % in einem Streubereich von +/- 169.-€/m² Wfl. um den Mittelwert dar bei als noch gut einzustufender statistischer Aussagekraft mit einem Variationskoeffizienten von 0,12.

Zwischensumme Vergleichswert vor abschließender Anpassung rd.

2.622.-€/m² Wfl.

Die bisher noch nicht in die Vergleichswertermittlung eingegangenen, besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften boG (bzw. Wohnungseigenschaften) des Bewertungsobjektes werden als gewichteter Marktanpassungszuschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt bei im Jahr 2000 bereits erfolgtem Aufbringen eines fassadenseitigen Wärmedämmverbundsystems incl. Sanierung der Balkone bei vorhandenen isolierverglasten Fensterelementen in Verbindung mit einer anteilig vorhandenen Instandhaltungsrücklage und 42 zur Verfügung stehenden offenen Wageneinstellplätzen.

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: 2.622.-€/m² Wfl. x 35,86 m² Wfl. x 1,05 = 98.726,17 €

8.2 Vergleichswert

Vergleichswert* zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.12.2025 rd.	99.000.-€
--	------------------

* (bei Bezugnahme auf den BRW der grundstücksbezogenen BRW-Zone 1714)

9. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

(bei Bezugnahme auf den angrenzenden BRW der BRW-Zone 1312)

9.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Zum Stichtag 19.12.2025 wurde in Ergänzung zur vorausgehenden Vergleichswertermittlung unter Punkt 8 eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für vergleichbare Eigentumswohnungen innerhalb des Bezirks Spandau mit den nachfolgend vorgegebenen Eigenschaften für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 19.12.2025 eingeholt, bei der insgesamt 8 Kauffälle angegeben wurden.

Zur Vergleichbarkeit der Lageeigenschaften wurde ein Lagebezug als Bodenrichtwert für die an das Bewertungsobjekt unmittelbar westlich angrenzende Bodenrichtwertzone 1312 mit einem GFZ-Bezug von 1,00 für Wohnbebauung vorgegeben. Die dortigen Wohnbebauungen entsprechen hinsichtlich Baujahr und zeilenartiger mehrgeschossiger Ausbildung weitgehend der Bebauung des Bewertungsgrundstücks.

Kaufpreisdatum	01.01.2024 bis 19.12.2025
Bezirk	Spandau
GFZ-Bezug des BRW	1,00
Typische Nutzungsart	W (Wohnnutzung)
Bodenrichtwert	500.-€/m ² bis 600.-€/m ²
Wohnungsart/Geschosslage	Etagenwohnung in Obergeschosslage
Baujahr Gebäude	1950 bis 1975
Anzahl der Wohneinheiten WE	mindestens 10 WE
Geschosshöhe	mindestens 3 Vollgeschosse
Aufzug	nicht vorhanden
Verfügbarkeit	vermietet
Anzahl der Räume	1 bis 2 Zimmer
Heizungsart	Sammelheizungen (Zentral- oder Gasetagenheizung)

Die 8 Kauffälle wurden in 4- bis 6-geschossigen Gebäuden/Wohnanlagen mit Baujahren von 1955 bis 1966 bei 46 bis 472 Wohneinheiten WE erzielt.

Grundstücksgrößen streuen in einer Spanne von 2.994 m² mit 46 WE bis 48.639 m² mit 472 WE.

Kellerräume sind mittels Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum zugeordnet bzw. durch die WEG-Verwaltung als Gemeinschaftseigentum zugewiesen.

PKW-Stellplätze oder Grundstücks-/Gartenflächen sind keinem der 8 Kauffälle als Sondernutzungsrecht oder Sondereigentum zugeordnet.

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.

Die exakten Anschriften der einzelnen Kauffälle sind mir bekannt, müssen aber aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert werden. Deshalb erfolgen lediglich Angaben zu Postleitzahl und Ortsteil.

Ziel der nachfolgenden Kaufpreisauswertung ist die Ermittlung eines Mittelwertes für den Kaufpreis in €/m² Wohnfläche nach Anpassung der Eigenschaften der Kauffälle an die Eigenschaften der hier zu bewertenden Eigentumswohnung.

Dabei werden prozentuale Anpassungen für folgende Eigenschaften der 8 Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes (s. nachfolgende Tabellen je Kauffall in der rechten Spalte) vorgenommen, die in den untersten Zeilen (grau hinterlegt) der nachfolgenden tabellarischen Auflistungen als angepasste Kaufpreise in €/m² 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 01.01.2024 bis zum 19.12.2025

Vorliegende Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin als vorläufigem Bericht zum Berliner Immobilienmarkt für die quartalsweise Kaufpreisentwicklung von Bestands-Eigentumswohnungen zeigen vom 1. Quartal 2024 bis incl. des 3. Quartals 2025 einen Kaufpreisanstieg von ca. 5 %, der wesentlich im Verlauf des Jahres 2024 erfolgt ist.

Entsprechend wird für in der 1. Jahreshälfte 2024 erzielte Kauffälle ein Zuschlag von 5 % und für in der 2. Jahreshälfte 2024 erzielte Kauffälle ein Zuschlag von 2,5 % vorgenommen bei im Jahr 2025 weitgehend konstantem Kaufpreisniveau.

▪ der Lagequalität als Bodenrichtwert

Bei Bezugnahme auf die Bodenrichtwertzone 1312 mit 550.-€/m² W 1,00 zum 01.01.2024 und 01.01.2025 werden für die Kauffälle mit vorliegenden Bodenrichtwertstreuungen von 500.-€/m² W 1,00 bis 600.-€/m² W 1,00 bei nur geringfügigen Abweichungen von 50.-€/m² Lageanpassungszu- und -abschläge von 2,5 % vorgenommen.

In diesem Zusammenhang bleibt anzumerken, dass sich prozentuale Bodenrichtwertdifferenzen nicht unmittelbar auf das Kaufpreisniveau/m² Wohnfläche einzelner Kauffälle übertragen lassen.

▪ des Vorhandenseins von Balkonen/Loggien

Bei vorliegendem Balkon für das Bewertungsobjekt wird für Kauffall Nr. 8 ohne Balkon/Loggia ein Markt Anpassungszuschlag von 5 % wegen der schlechteren Marktgängigkeit vorgenommen.

Eigenschaften wie das Gebäudebaujahr, die Grundstücksgröße in Verbindung mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil oder die Wohnflächengröße bleiben hier ohne Berücksichtigung.

Bei lediglich 1 Kauffall mit Angaben zur Nettokaltmiethöhe und seitens der Wohnungseigentümer nicht erfolgten Angaben zur stichtagsbezogen erzielten Nettokaltmiethöhe für das Bewertungsobjekt, werden keine kauffallweisen Anpassungen hinsichtlich der Nettokaltmiethöhe vorgenommen.

Der Umstand der nicht erteilten Auskunft zur Nettokaltmiethöhe bzw. generell fehlenden Angaben zum Mietvertragsverhältnis wird als abschließender Risikoabschlag beim Verkehrswert unter Punkt 10 berücksichtigt.

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 1	Kaufpreisdatum	08.01.2024	+ 5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13583 Berlin - Falkenhagener Feld		
	BRW zum 01.01.2024	500.-€/m ² W 1,00 (Bewertungsobjekt 550.-€/m ² W 1,00)	+ 2,5 %	
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	67,30 m ² / 2 Räume		
	Baujahr Gebäude	1963		
	Geschosslage	3.OG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Nettokaltmiethöhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			220.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.269.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			3.518.-€/m² Wfl.	
3.269.-€/m ² Wfl. x 1,05 x 1,025 = 3.518,26 €/m ² Wfl. = rd.				

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 2	Kaufpreisdatum	29.04.2024	+ 5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13591 Berlin - Staaken		
	BRW zum 01.01.2024	600.-€/m ² W 1,00 (Bewertungsobjekt 550.-€/m ² W 1,00)	- 2,5 %	
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	58,50 m ² / 2 Räume		
	Baujahr Gebäude	1966		
	Geschosslage	3.OG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			147.500.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.521.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.521.-€/m ² Wfl. x 1,05 x 0,975 = 2.580,87 €/m ² Wfl. = rd.			2.581.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 3	Kaufpreisdatum	03.12.2024	+ 2,5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13587 Berlin - Hakenfelde		
	BRW zum 01.01.2024	550.-€/m ² W 1,00 (Bewertungsobjekt 550.-€/m ² W 1,00)		
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	54,20 m ² / 2 Räume		
	Baujahr Gebäude	1955		
	Geschosslage	3.OG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			97.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			1.790.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.790.-€/m ² Wfl. x 1,025 = 1.834,75 €/m ² Wfl. = rd.			1.835.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 4	Kaufpreisdatum	17.12.2024	+ 2,5 %	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13587 Berlin - Hakenfelde		
	BRW zum 01.01.2024	550.-€/m ² W 1,00 (Bewertungsobjekt 550.-€/m ² W 1,00)		
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	39,70 m ² / 1 Raum		
	Baujahr Gebäude	1960		
	Geschosslage	4.OG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			79.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			1.990.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.990.-€/m ² Wfl. x 1,025 = 2.039,75 €/m ² Wfl. = rd.			2.040.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 5	Kaufpreisdatum	17.02.2025		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13581 Berlin - Spandau		
	BRW zum 01.01.2025	550.-€/m ² W 1,00 (Bewertungsobjekt 550.-€/m ² W 1,00)		
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	52,00 m ² / 2 Räume		
	Baujahr Gebäude	1964		
	Geschosslage	3.OG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			150.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.885.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.885.-€/m ² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =			2.885.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 6	Kaufpreisdatum	10.03.2025		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13587 Berlin - Hakenfelde		
	BRW zum 01.01.2025	550.-€/m ² W 1,00 (Bewertungsobjekt 550.-€/m ² W 1,00)		
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	31,29 m ² / 1 Raum		
	Baujahr Gebäude	1962		
	Geschosslage	3.OG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			65.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.077.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.077.-€/m ² Wfl. x 1,00 (ohne Anpassungen) =			2.077.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen	
Nr. 7	Kaufpreisdatum	12.05.2025		
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13589 Berlin - Falkenhagener Feld		
	BRW zum 01.01.2025	600.-€/m ² W 1,00 (Bewertungsobjekt 550.-€/m ² W 1,00)	- 2,5 %	
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	62,60 m ² / 2 Räume		
	Baujahr Gebäude	1965		
	Geschosslage	3.OG		
	Balkon/Loggia	vorhanden		
	Nettokaltmiete Höhe	ohne Angaben		
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			170.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.716.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.716.-€/m ² Wfl. x 0,975 = 2.648,10 €/m ² Wfl. = rd.			2.648.-€/m² Wfl.	

Kauffall	Eigenschaften		Prozentuale Anpassungen
Nr. 8	Kaufpreisdatum	15.10.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13599 Berlin - Haselhorst	
	BRW zum 01.01.2025	600.-€/m ² W 1,00 (Bewertungsobjekt 550.-€/m ² W 1,00)	- 2,5 %
	Wohnfläche/Anzahl der Räume	50,89 m ² / 2 Räume	
	Baujahr Gebäude	1955	
	Geschosslage	3.OG	
	Balkon/Loggia	nicht vorhanden	+ 5 %
	Nettokaltmiethöhe	7,15 €/m ² monatlich	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		150.000.-€
	Kaufpreis/m² Wfl. (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.948.-€/m² Wfl.
Kaufpreis/m² Wfl. (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 2.948.-€/m ² Wfl. x 0,975 x 1,05 = 3.018,02 €/m ² Wfl. = rd.		3.018.-€/m² Wfl.	

Nach erfolgter Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ergibt sich für die 8 Käufälle gemäß nachfolgender Tabelle ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 20.602.-€/m² Wfl. : 8 Käufälle = 2.575,25 €/m² Wfl., rd. 2.575.-€/m² Wfl., der allerdings unter dem Vorbehalt einer teilweise umfangreicheren Abweichung einzelner Vergleichspreise vom Mittelwert steht.

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m ² Wohnfläche
1	3.518
2	2.581
3	1.835
4	2.040
5	2.885
6	2.077
7	2.648
8	3.018
Summe aus 8 Käuffällen	20.602
Mittelwert aus 8 Käuffällen = 20.602.-€/m² : 8 Käuffälle =	2.575.-€/m² Wfl.

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 Käuffälle/Kaufpreise bei unterstellter statistischer Normalverteilung liegen.

Unter Verwendung aller 8 Käuffälle ergibt sich bei einem Mittelwert von 2.575.-€/m² Wfl. mit vorliegender Standardabweichung von 569.-€/m² Wfl. ein Variationskoeffizient von 0,22 bei sehr bedenklicher statistischer Aussagekraft des Mittelwertes.

Zur Verbesserung der statistischen Aussagekraft des Mittelwertes ergibt sich bei Ausschluss der den Mittelwert um mehr als 25 % unter- bzw. überschreitenden Käuffälle Nr. 1 und 3 für die verbleibenden 6 Käuffälle gemäß nachfolgender Tabelle ein Mittelwert von 15.249.-€/m² : 6 Käuffälle = 2.541,50 €/m² Wfl., rd. 2.542.-€/m² Wfl.:

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreise nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m ² Wohnfläche
2	2.581
4	2.040
5	2.885
6	2.077
7	2.648
8	3.018
Summe aus 6 Kauffällen	15.249
Mittelwert aus 6 Kauffällen = 15.249.-€/m² : 6 Kauffälle =	2.542.-€/m² Wfl.

Die abschließende statistische Auswertung führt zu folgendem Ergebnis unter Berücksichtigung der nach Ausschluss verbliebenen 6 Kauffälle:

Auswertung unter Berücksichtigung der 6 verbliebenen Kauffälle	
Arithmetischer Mittelwert	2.542.-€/m ² Wfl.
Standardabweichung	406.-€/m ² Wfl.
Variationskoeffizient (Standardabweichung : Arithmetischer Mittelwert)	0,16
Irrtumswahrscheinlichkeit (als gewählter Ansatz)	10 %
Freiheitsgrad (Anzahl der Kauffälle - 1)	5
C-Wert nach Student (Tabellenwert, abhängig von Irrtumswahrscheinlichkeit und Freiheitsgrad)	2,015
Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der Kauffälle)	334.-€/m ² Wfl.
Vertrauensbereich	2.542.-€/m² Wfl. +/- 334.-€/m² Wfl.

Die angesetzte Zwischensumme des Vergleichswerts als Mittelwert von 2.542.-€/m² Wfl. stellt somit den wahrscheinlichsten Kaufpreis auf Grundlage der abschließend herangezogenen 6 Kauffälle bei unterstellter Normalverteilung mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % in einem Streubereich von +/- 334.-€/m² Wfl. um den Mittelwert dar bei als bedenklich einzustufender statistischer Aussagekraft mit einem Variationskoeffizienten von 0,16.

Zwischensumme Vergleichswert vor abschließender Anpassung rd. 2.542.-€/m² Wfl.

Die bisher noch nicht in die Vergleichswertermittlung eingegangenen, besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften boG (bzw. Wohnungseigenschaften) des Bewertungsobjektes werden analog zu Punkt 8.1 als gewichteter Marktanpassungszuschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt bei im Jahr 2000 erfolgtem Aufbringen eines fassadenseitigen Wärmedämmverbundsystems incl. Sanierung der Balkone bei vorhandenen isolierverglasten Fensterelementen in Verbindung mit einer anteilig vorhandenen Instandhaltungsrücklage und 42 zur Verfügung stehenden offenen Wageneinstellplätzen. 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: 2.542.-€/m² Wfl. x 35,86 m² Wfl. x 1,05 = 95.713,93 €

9.2 Vergleichswert

Vergleichswert** zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.12.2025 rd.	96.000.-€
---	------------------

** (bei Bezugnahme auf den angrenzenden BRW der BRW-Zone 1312)

10. VERKEHRSWERT

Gemäß Punkt 6.6 wird der Verkehrswert auf Grundlage der Vergleichswertes abgeleitet:

Bei nur geringfügiger Abweichung der beiden Endergebnisse der Vergleichswertermittlungen unter nachfolgend Punkt 8.2 und 9.2 von lediglich rd. 3 % wird unter Berücksichtigung der Anzahl der nach erstem statistischen Ausschluss verbliebenen Kauffälle und der statistischen Aussagekraft der ermittelten Mittelwerte ein gewichteter Ansatz der Vergleichswerte von $\frac{3}{4}$ gemäß Punkt 8.2 und $\frac{1}{4}$ gemäß Punkt 9.2 für den Verkehrswert zu Grunde gelegt.

Vergleichswert gemäß Punkt 8.2 x $\frac{3}{4}$ = 99.000.-€ x $\frac{3}{4}$ =	74.250.-€
Vergleichswert gemäß Punkt 9.2 x $\frac{1}{4}$ = 96.000.-€ x $\frac{1}{4}$ =	<u>24.000.-€</u>
Zwischensumme =	98.250.-€

Für den Umstand der eigentümerseits nicht erteilten Auskünften bzw. Vorlage des Mietvertrages zum mitgeteilten Mietvertragsverhältnis wird ein abschließender Risikoabschlag in Höhe von 5 % der Zwischensumme = 98.250.-€ vorgenommen mit $0,05 \times 98.250.-€ = 4.912,50 €$, rd. 4.913.-€ vorgenommen.

Risikoabschlag für fehlende Angaben zum augenscheinlichen Mietvertragsverhältnis - 4.913.-€

Endsumme Verkehrswert somit 93.337.-€

Verkehrswert ETW Nr. 43 zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 19.12.2025 rd.	95.000.-€
--	------------------

(dies entspricht einem Kaufpreis von rd. 2.649.-€/m² Wohnfläche bei angesetzter Wohnfläche von ca. 35,86 m²)

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der abschließend vorgenommene Risikoabschlag in Höhe von 5 % als nicht ausreichend ausgefallen sein kann. Somit verbleiben zusätzliche Risiken bei Erwerb/Ersteigerung.

Zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes wird der aktuell verfügbare Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte herangezogen.

Dort wird für Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 für das Jahr 2024 im restlichen Stadtgebiet (d. h. außerhalb von innerstädtischen Citylagen des S-Bahn rings) bei einfachen Wohnlagen im vermieteten Zustand ein Mittelwert aus 80 Kauffällen von Ø 2.648.-€/m² Wfl. in einer vorliegenden Kaufpreisspanne von 1.667.-€/m² Wfl. bis 3.769.-€/m² Wfl. aufgeführt.

Der ermittelte Verkehrswert in Höhe von 2.649.-€/m² Wfl. entspricht nahezu dem Mittelwert gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 von Ø 2.648.-€/m² Wfl.

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.

30 K 35-25, aufgestellt am 05.02.2026



11. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN

- a) Unter Verweis auf Punkt 2.6 besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Die WEG-Verwaltung erfolgt durch die Kremer Hausverwaltungen GmbH, Danckelmannstraße 9 in 14059 Berlin.
Das monatlich zu zahlende Hausgeld beträgt nach Mitteilung der WEG-Verwaltung zum 19.12.2025 = 384,64 € bzw. ab dem 01.01.2026 = 217,06 €.
- c) Das Bewertungsobjekt wird bei seitens der Miteigentümerin mitgeteilter Vermietung zum 19.12.2025 und bei Ortsbesichtigung als mitgeteilter/anwesender Mieterin als vermietet zu Grunde gelegt. Eigentümerseits erfolgten aber keine Angaben zum Mietvertrag bei nicht zur Verfügung gestellter Kopie des Mietvertrags.
Folglich können keine Angaben zu Mietern/Pächtern und zur Nettokaltmiete gemacht werden.
- d) Gemäß Auskunft vom 05.11.2025 durch das BA Spandau/Abt. Soziales und Bürgerdienste, FB Wohnen/Frau Altenstein wurde das Bewertungsobjekt mit dem 31.12.1980 aus der Sozialbindung entlassen. Folglich wird ein Wohnungszustand ohne Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG zu Grunde gelegt.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt (vorbehaltlich des nicht vorliegenden Mietvertrages).
- f) Maschinen- oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Ein am 03.04.2018 (d. h. vor erfolgter Umstellung auf Fernwärme im Jahr 2021 bei damaliger Ölzentralheizung) erstellter verbrauchsorientierter Energieausweis für die Gebäudezeile Elsflether Weg 7, 9 und 11 (Ersteller: ista Deutschland GmbH, Walter-Köhn-Straße 4d in 04356 Leipzig) weist einen Endenergieverbrauch von 129 kWh/(m²·a) bei einem Primärenergieverbrauch von 141 kWh/(m²·a) aus.

12. ÜBERSICHT ANLAGEN (farbige Markierungen erfolgten durch den Sachverständigen)

- a) Stadtplanausschnitte (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe/Geoportal Berlin)
- b) Flurkartenausschnitt mit Rotumrahmung des Grundstücks und Rotmarkierung der Lage von ETW Nr. 43 im 3.OG mitte des Hausaufgangs Elsflether Weg 7
- c) Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stand 01.01.2025 mit roter Pfeilmarkierung der Lage des Bewertungsgrundstücks, blauer Pfeilmarkierung der Bodenrichtwertzone 1714 des Bewertungsgrundstücks mit 1.200.-€/m² W 2,0 (herangezogen als Bodenrichtwert unter Punkt 7.1 und für die Vergleichswertermittlung unter Punkt 8) und gelber Pfeilmarkierung der Bodenrichtwertzone 1312 des Bewertungsgrundstücks mit 550.-€/m² W 1,0 (herangezogen als Bodenrichtwert unter Punkt 7.2 und für die Vergleichswertermittlung unter Punkt 9)
- d) Auszüge aus den Aufteilungsplänen/Baugenehmigungsunterlagen
- e) Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 19.12.2025

Anlage a

Stadtplanausschnitte (aus der Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin)



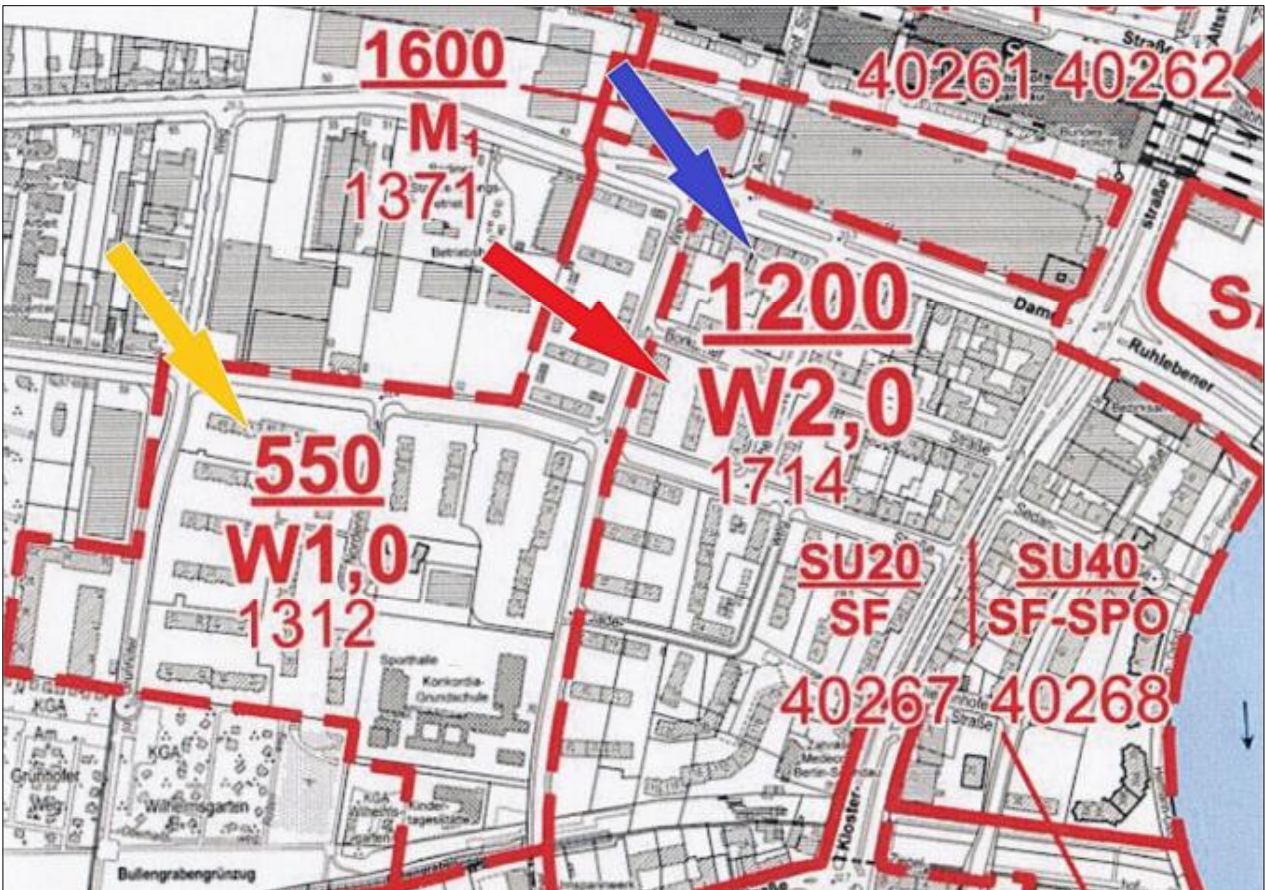
Anlage b

Flurkartenausschnitt mit Rotumrahmung des Grundstücks und Rotmarkierung der Lage von ETW Nr. 43 im 3.OG mitte des Hausaufgangs Elsflether Weg 7

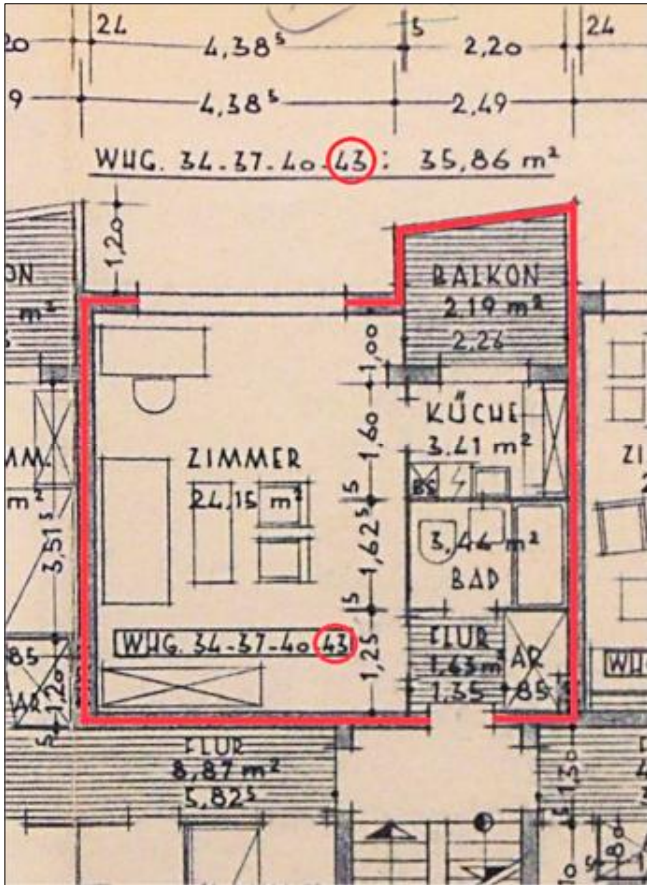


Anlage c

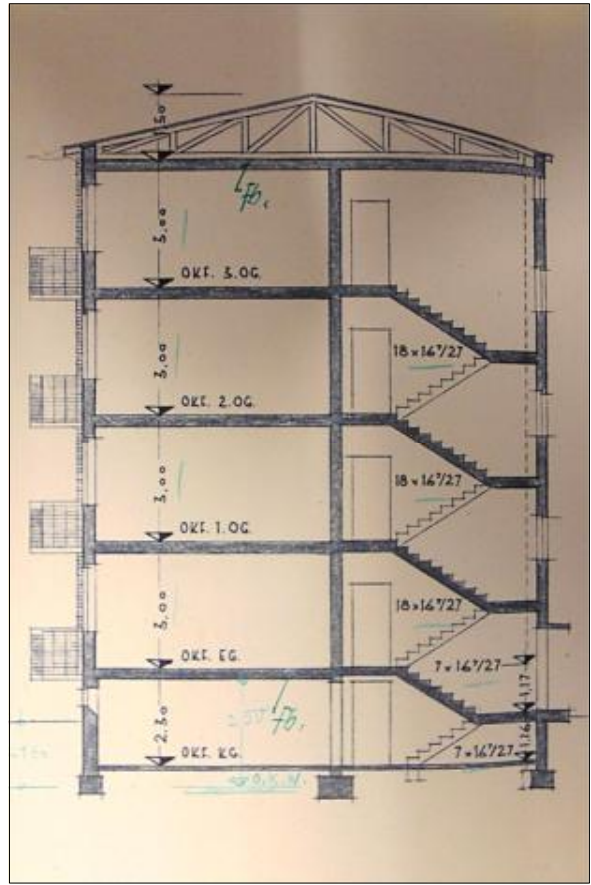
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stand 01.01.2025 mit roter Pfeilmarkierung der Lage des Bewertungsgrundstücks, blauer Pfeilmarkierung der Bodenrichtwertzone 1714 des Bewertungsgrundstücks mit 1.200.-€/m² W 2,0 (herangezogen als Bodenrichtwert unter Punkt 7.1 und für die Vergleichswertermittlung unter Punkt 8) und gelber Pfeilmarkierung der Bodenrichtwertzone 1312 des Bewertungsgrundstücks mit 550.-€/m² W 1,0 (herangezogen als Bodenrichtwert unter Punkt 7.2 und für die Vergleichswertermittlung unter Punkt 9)



Grundrissausschnitt ETW-Nr. 43



Gebäudeschnitt



Grundriss KG (mit Rotumrandung von Kellerraum Nr. 43 im Hausaufgang Elsflether Weg 7)

Elsflether Weg/Westseite

