

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks
(im Sinne des § 194 BauGB unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG))

Seegfelder Straße 77, 13583 Berlin



Wohn-/ Nutzfläche ca.: k.A. möglich

Verkehrswert: 425.000 €

Flurstück: 217/14

Grundstücksgröße: 707 m²

- **WERTERMITTLUNGS- OBJEKT:** mit unwirtschaftlichen Wohn- und Geschäftshaus (Liquidationsobjekt) bebautes Grundstück, nach Auskunft vollständiger Leerstand seit ca. 2020
- **AUFTRAGGEBER:** Amtsgericht Spandau, 13597 Berlin, Altstädter Ring 7
- **AKTENZEICHEN:** 30 K 24/24
- **WERTERMITTLUNGS- / QUALITÄTSSTICHTAG:** 10. Dezember 2024
- **VERFASSER:** Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
- **GUTACHTENERSTATTUNG:** 31. Januar 2025

Ausfertigung Nr. 1 von 2

Das Gutachten umfasst 22 einseitig beschriebene Seiten und 11 Seiten Anlagen (insgesamt 33 Seiten). Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
3	Grundstückzustand.....	6
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.1.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
3.1.2	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen.....	6
3.1.3	Rechte und Belastungen.....	8
3.1.4	Beitragsrechtlicher Zustand.....	9
3.2	Beschreibung der Lagemerkmale.....	9
3.2.1	Lage und Verkehr.....	9
3.2.2	Information zur demografischen Situation.....	10
3.2.3	Weitere Grundstücksmerkmale.....	10
3.3	Bauliche und sonstige Anlagen.....	11
3.3.1	Übersicht der baulichen Anlagen.....	11
3.3.2	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	12
3.3.3	Zustand der baulichen Anlage.....	13
3.3.4	Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen	14
4	Wertermittlung.....	14
4.1	Bodenwertermittlung.....	15
4.2	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	18
4.2.1	Ermittlung der Freilegungskosten.....	18
4.2.2	Bodenwert einschließlich Freilegungskosten.....	20
4.2.3	Liquidationswert.....	20
5	Verkehrswert.....	20
6	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts.....	22
7	Abschließende Erklärung.....	22



1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Zwangsversteigerungssache: Seegefelder Straße 77, 13583 Berlin

Aktenzeichen	30 K 24/24
Baujahr, Objektart	ca. 1925, mit unwirtschaftlichen Wohn- und Geschäftshaus nebst Nebengebäude (Liquidationsobjekt) bebaut
Lage	Bezirk Spandau, OT Spandau, ca. 1 km westlich vom Bahnhof und Rathaus Spandau entfernt
Grundstücksgröße	707 m ²
Wohn- Nutzfläche ca.	k. A.
Heizungsart	Gasetagenheizungen
Zustand	Die bauliche Anlagen befindet sich in einem unwirtschaftlichen Zustand, Missverhältnis und Unterausnutzung (GFZ) des vorliegenden Wertermittlungsobjektes
Vertragszustand / Ertrag	zum Wertermittlungsstichtag länger vollständig leerstehend
Wertermittlungsstichtag	10. Dezember 2024

Verkehrswert: 425.000 €



Straßenansicht aus Richtung Norden



rückseitige Ansicht, Zugang rechts zum eingeschossigen Anbau



ruinöses Nebengebäude, frühere Nutzung als Sattlerei



Seegefelder Straße in Richtung Osten (Bahnhof Spandau), überwiegend geschlossene 4-geschossige Bebauung



2 Allgemeine Angaben

Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 5. August 2024 des Amtsgericht Spandau, 13597 Berlin, Altstädter Ring 7 wurde der Unterzeichnende zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a ZVG zu erstatten, betreffend:

- Wohn- und Geschäftshaus in der Seegefelder Straße 77, 13583 Berlin-Spandau, Flurstück 217/14

Wertermittlung

Auftragsgemäß Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)¹ und gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021² unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)³.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht, ist auftragsgemäß der 10. Dezember 2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte durch mich persönlich am 10. Dezember 2024 ab 14.00 Uhr. Während des Termins wurden alle Wohn- und Gewerbeein-

1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

2 ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

3 Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist



heiten sowie die allgemein zugänglichen Bereiche wie die Flure, Nebenflächen, Treppenträume und die Außenanlagen begangen.

Teilnehmer am Ortstermin

Die Beteiligten wurden durch Anschreiben vom 28.11.2024 eingeladen.

Anwesend:

- Antragsgegner
- der Sachverständige

nicht anwesend:

- Antragstellerin
- Antragsgegnerin

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden sowie ggf. der Mieter ergeben sich aus dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. der dem Anschreiben beigefügten Mieterliste der zuständigen Verwaltung.

Dokumente/Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 5. August 2024
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung
- Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch Blatt 28746 vom 05. Juni 2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszüge aus der Gebäudebauakte des Bauarchivs vom 10. Dezember 2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- schriftliche Auskunft von Frau Fischer vom Bezirksamt Spandau von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 18.10.2024 bezüglich Baulastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft von Herrn Blottner vom Bezirksamt Spandau von Berlin, Fachbereich Umwelt- und Naturschutzamt vom 08.11.2024 bezüglich Altlastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft von Frau Grobler vom Bezirksamt Spandau von Berlin, Fachbereich Straßen- und Grünflächenamt vom 28.10.2024 bezüglich Erschließungsbeitragsbescheinigung
- schriftliche Auskunft von Herrn Bröckl vom Bezirksamt Spandau von Berlin, Fachbereich Stadtplanung vom 31.01.2025 bezüglich Bauplanungsrecht
- Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 und Kaufpreisabfrage aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
- Weitere zur Wertermittlung genutzte Daten- und Informationsquellen sind an entsprechender Stelle ihrer Nutzung im Gutachten zitiert.

Besonderheiten des Auftrages

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Verfahrensbesonderheiten in der Zwangsversteigerung der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eventuell in Abteilung II bestehende Rechte bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unterbleibt im Regelfall die Bewertung und Würdigung der Rechte in Abteilung II des Grundbuches, da sich zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung noch nicht feststellen lässt, ob deren Bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert das Gericht im Versteigerungstermin. Im Pkt. 3.1.1 des vorliegenden Gutachtens werden vorhandene Eintragungen der Abteilung II des Grundbuches nachrichtlich dargestellt. Im ausgewiesenen Verkehrswert bleiben diese unberücksichtigt.



3 Grundstückszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Der Sachverständige hat das Liegenschaftskataster nicht eingesehen, ein Auszug aus dem ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) wurde zusätzlich recherchiert.

Aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 05. Juni 2024 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen erfolgten.

Grundbuchaufschrift	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
	Spandau	Spandau	28746

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Flur Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	Klosterfelde 1	217/14	Gebäude-und Freifläche Seefeldler Straße 77	707

Weitere Eintragungen im Bestandsverzeichnis auch unter anderen lfd. Nummern sind nicht vorhanden.

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr.	Eigentümer	Grundlage der Eintragung
3.1-3.3	kein Bezug in dieser Ausgabe	eingetragen am 23.10.2020

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen.

3.1.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen⁴

Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Feststellungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1

⁴ gemäß Internetauskunft, einzusehen in <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>



Abs. 2 BauGB).

Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Das Wertermittlungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 24. Januar 2025 (Abl. S. 291). Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)⁵

Neben den Instrumenten des BauGB (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabensbezogener Bebauungsplan) können auch andere Vorschriften zu einer verbindlichen Bauleitplanung führen, so wie im vorliegenden Fall.

Art und Maß der baulichen Nutzung⁶

Die Festsetzungen im Baunutzungsplan (BNP, Juni 1960) gelten in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BauO Bln 58) und den förmlich festgestellten (f.f.) Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter (qualifizierter) Bebauungsplan weiter. Das Grundstück Seegefelder Straße 77 liegt nach dem Baunutzungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet der Baustufe IV/3. Diese Festlegung erlaubt 4 Vollgeschosse, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei geschlossener Bauweise.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 16 m. Die förmlich festgestellte Straßen- und Baufluchtlinie verläuft entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Bebauungstiefe beträgt 13 m, gemessen von der förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinie.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs VIII-334 (Aufstellungsbeschluss 15.03.1991). Dieser hat jedoch noch keine rechtliche Verbindlichkeit für das i. R. st. Grundstück erlangt und wird momentan nicht weiterbearbeitet. Die §§ 34 oder 35 BauGB finden für das i. R. st. Grundstück keine Anwendung.

Satzungen und Baugebote nach dem BauGB

Das Land Berlin oder der Bezirk Spandau haben keine weiteren Satzungen bzw. Rechtsverordnungen nach dem BauGB erlassen, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht im Bereich eines städtebaulichen Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff. BauGB, einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet nach §§ 165 ff. BauGB, einem Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Erhaltungssatzung) nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB und nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB liegt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht⁷

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

⁵ Der Flächennutzungsplan, der Baunutzungsplan sowie die Lage der förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien sind im Internet über das Geoportal Berlin einsehbar unter <https://gdi.berlin.de/viewer/main/>.

⁶ schriftliche Auskunft von Herrn Bröckl vom Bezirksamt Spandau von Berlin, Fachbereich Stadtplanung vom 31.01.2025 bezüglich Bauplanungsrecht

⁷ gemäß Internetauskunft, einzusehen in <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/>



Zusammenfassung

Die vom Gutachterausschuss Berlin ermittelte gebietstypische GFZ für das Gebiet des Wertermittlungsgrundstücks liegt bei 2,0 (BRW Merkmal), die vorliegende aktuelle Bebauung erreicht eine GFZ von ca. 0,4, bei einer Neubebauung 1,2 nach dem BNP. Somit ergibt sich ein massives Missverhältnis bzw. Unterausnutzung des vorliegenden Wertermittlungsgrundstücks.

3.1.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht bewertet. Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Bezugnahme auf das Grundbuch Abt. II.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II bzw. III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren untergehen können, so dass die entsprechenden Angaben im Gutachten nur informativen Charakter haben. Ob bzw. welche Rechte erlöschen können, sollte beim Versteigerungsgericht in Erfahrung gebracht werden.

Anmerkung zu den Einträgen in der II. Abteilung des Grundbuches

Keine Eintragungen

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht bezüglich Baulastenverzeichnis, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung. In diesem Gutachten wird von einer baulastfreien Situation zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen.

Baubehördliche Beschränkungen und Auflagen

Nach Auskunft bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen.

Denkmalschutz

Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude sind nicht als Denkmale in die Berliner Denkmalliste vom 15.05.2001 (Amtsblatt Nr. 29 vom 14.06.2001) – Stand 05.11.2024 - eingetragen und unterliegen somit nicht dem Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (DSchGBln) vom 24.04.1995 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 274), zuletzt geändert sowie § 11a eingefügt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 616).

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden. Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Vertraglichen Bindungen (Miet-, Pachtverträge etc.)

Die Wohn- und Geschäftshaus ist nach Auskunft zum Ortstermin nicht vermietet und seit ca. 2020 vollständig leerstehend.



3.1.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Gemäß Auskunft wird bescheinigt, dass das Grundstück in Berlin-Spandau, Seegefelder Straße 77 durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Seegefelder Straße erschlossen wird. Für diese Straße sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 123 ff. des Baugesetzbuches voraussichtlich nicht mehr zu entrichten. Straßenland ist voraussichtlich nicht mehr abzutreten. Im Übrigen bleiben Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 123. ff. des Baugesetzbuches und des Erschließungsbeitragsgesetzes hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen unberührt.

Das Wertermittlungsgrundstück ist somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

3.2 Beschreibung der Lagemerkmale

Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

3.2.1 Lage und Verkehr

Das Wertermittlungsobjekt liegt an der Seegefelder Straße im Bezirk Spandau des Ortsteils Spandau, ca. 1 km westlich vom Bahnhof/Rathaus Spandau. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich auf der südliche Seite der Seegefelder Straße. Der Seegefelder Straße verläuft ausgehend von der Klosterstraße, Altstädter Ring und Stabholzgarten bis zum Seegefelder Weg.

Der Ortsteil Spandau mit den angrenzenden Wohngebieten greift auf eine nahezu eigenständige städtische Infrastruktur zurück. Das kulturelle Zentrum Spandaus ist die Altstadt mit ihrer Fußgängerzone. Neben dem Handel in der Altstadt lädt seit 2001 auch das benachbarte Einkaufszentrum Spandau Arcaden mit seinen zahlreichen Geschäften zum Einkaufen ein.

Die nähere Umgebung der Seegefelder Straße ist geprägt durch mehrgeschossige Mehrfamilienhäusern mit teilweiser kleinteiliger Gewerbenutzung der Erdgeschosse in geschlossener Bauweise.

Die Seegefelder Straße gilt als örtliche Straßenverbindung, das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist als durchschnittlich zu bewerten. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Die Wohnlage des Wertermittlungsobjektes wird gemäß Berliner Mietspiegel 2024⁸ als „einfach“, die stadträumliche Wohnlage innerhalb Berlins vom Gutachterausschuss für Berlin ebenfalls in Anlehnung an den Mietspiegel als „einfache Wohnlage“ eingestuft. Die einfache Wohnlage beschreibt u. a. für die dezentralen Gebiete eine überwiegend offene Bebauung, eine eher einfache Gebäudestruktur, ungünstige Verkehrsverbindungen des öffentlichen Personennahverkehr und wenige Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) sind lagebedingt gesichert, unter anderem mit dem Einkaufszentrum Spandau Arcaden.

Grün- und Erholungsflächen (z. B. rund um den Großen Spektensee) sind vom Wertermittlungsobjekt in Richtung Nordwest in ca. 1,5 km zu erreichen.

KFZ-Parkmöglichkeiten für die Anwohner (Längs- und Querparker) befinden sich im Bereich des Wertermittlungsobjektes am Rande der bebauten Straßenseiten, allerdings auf-

⁸ Berliner Mietspiegel 2024 vom 30. Mai 2024 (ABl. Nr. 22 / 30.05.2024 / mit Berichtigung ABl. 25, 14.06.2024)



grund der hohen Wohndichte im Quartier nicht immer ausreichend vorhanden.

Die Anbindung an die öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen stellt sich wie folgt dar:

Bus (M32, M37, M45)	Seegefelder Straße	ca. 50 m
U-Bahnhof (U 7)	Spandau	ca. 1.000 m
S-Bahnhof (S 5)	Spandau	ca. 1.000 m

3.2.2 Information zur demografischen Situation⁹

Mit 254.175 Einwohner:innen wies Spandau 2022 die geringste Bevölkerungsanzahl unter den Berliner Bezirken auf und lag auch mit einer Einwohnerdichte von 2.766 Personen pro km² weit unter dem Berliner Durchschnitt. Im zehnjährigen Betrachtungszeitraum erlebte Spandau per Saldo einen Zuwachs von 16.364 Personen aus anderen Berliner Bezirken – seit 2016 rückte dieser Bezirk zunehmend in den Fokus der innerstädtischen Umzüge von Berliner:innen.

Die Spandauer Bevölkerung war 2022 im Durchschnitt 43,2 Jahre alt und somit etwas älter als der Durchschnitt in Berlin (42,7 Jahre). Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2023 in Spandau bei 1,9 Personen (Berlin: 1,9). Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen 2023 positionierte sich mit 2.525 EUR unter dem Berliner Durchschnitt von 2.550 EUR. Die Arbeitslosenquote lag bei 9,6 % (Oktober 2023) und liegt somit knapp über der berlinweiten Arbeitslosenquoten von 9,3 %.

3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

<i>Objekt:</i>	Wohn- und Geschäftshaus nebst Nebengebäude
<i>Ertragsverhältnisse:</i>	zum Wertermittlungsstichtag vollständig leerstehend
<i>Hausverwaltung:</i>	nicht vorhanden
<i>Grundstücksbelastung:</i>	keine

Grundstückszuschnitt¹⁰ und Oberfläche

Das 707 m² große Wertermittlungsgrundstück¹¹ (Flurstück 217/14) ist im Wesentlichen rechteckig geformt. Die mittlere Straßenbreite beträgt ca. 19 m bei einem ebenen Grundstücksverlauf (soweit einsehbar). Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstücks ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlage 3) zu ersehen.

Erschließungszustand

<i>Fahrbahn:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • 2- spurige Asphaltfahrbahn • lageüblicher Ausbau entsprechend Nutzungsintensität
<i>Geh- /Radwege:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • beidseitig vorhanden • Kleinsteinpflaster und Betonplatten
<i>KFZ-Stellplatzflächen:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • beidseitiges Parken in Parkbuchten möglich • Wertermittlungsgrundstück: keine Pkw-Stellplätze derzeit möglich
<i>Beleuchtung:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • im Straßenraum beidseitig vorhanden
<i>Unterhaltungszustand:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • insgesamt „durchschnittlich“, vergleichbar mit angrenzender Umgebung im Wohngebiet

⁹ Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2023

¹⁰ Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.

¹¹ nach Angaben des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch



Zuwegung: . Die Zuwegung zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt angrenzend an die zum öffentlichen Anbau bestimmte Seegefelder Straße

Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektro-, Wasser- Ver- und Versorgungsleitungen, Telefonleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

Immissionsbelastungen, Beeinträchtigungen (Verkehrs-, Fluglärm, Luftverschmutzung etc.)

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine störenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung vorhanden, weitere Immissionsbelastungen durch Fahrzeugverkehr feststellbar.

Die Lärmintensität gemäß strategischer Lärmkarte¹² ist als mittel anzusehen:

Lärmindex	Tag-Abend-Nacht	> 65 - 69 db(A)
-----------	-----------------	-----------------

Bodenbeschaffenheit

Es wurden keine Untersuchungen zu Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen, vorgenommen. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar, können aber generell nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung im Bodenbelastungskataster Berlin. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

lageübliche Blockrandbebauung

3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 10. Dezember 2024 sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Untersuchungen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen wurde nicht geprüft.

Die folgende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt keine bautechnische Mängel- oder Schadensanalyse dar. Das Vorhandensein weiterer, v.a. auch verdeckter Schäden bzw. Mängel kann nicht ausgeschlossen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Mängeln oder Schäden, die hier nicht aufgeführt sind. Ggf. ist ein Sachverständiger für Holz- bzw. Bauwerksschäden hinzuzuziehen.

3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen

Besichtigt wurden das Grundstück mit den Außenanlagen und die Gebäudeanlage. Der Sachverständige hat die Bauakten des Bauaufsichtsamtes des Bezirksamtes Spandau eingesehen.

In den Gebäuden konnten in Augenschein genommen werden:

¹² „Umweltatlas Berlin“, Strategische Lärmkarten - Fassadenpegel Gesamtlärm L(DEN), Tag-Abend-Nacht-Lärmindex, korrigierte Fassung 2017, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



- das Erschließungstreppenhaus, die Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Teilbereich des Nebengebäudes

Gebäudeart

Wohn- und Geschäftshaus, einseitige Grenzbebauung, 2 Geschosse + ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach, gering unterkellert. Auf die Liegenschaftskarte in der Anlage 3 zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.

Entstehung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegen haben nachfolgende Informationen (Bauakte/Ortstermin):

- aus der Bauakte ergeben sich keine Angaben zu Errichtungsjahr
- eingeschossiger Ladenanbau 1949, östliche Grundstücksgrenze
- auf vorgenannter Grundlage wird das Baujahr mit 1925 geschätzt

3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

Gebäudekonzeption und Nutzung

Das Wohn- und Geschäftshaus ist wie folgt aufgeteilt (Quelle Bauakte/Ortstermin):

- Aufteilung:*
- 3 Wohnungen (OG/DG) ohne vollständige Abgeschlossenheit
 - 2 Gewerbeeinheiten im EG mit Anbau
- Keller:*
- gering unterkellert, Anschlussraum
- Erdgeschoss:*
- 2 Gewerbeeinheiten
- Obergeschoss:*
- 1 WE, nicht abgeschlossene Einheit
- Dachgeschoss:*
- 2 kleine, nicht abgeschlossene WE
 - gemeinsames Badezimmer, getrennte WC-Einrichtungen
- Geschosshöhen lt. Bauzeichnungen:*
- zwischen 2,50 und 2,80 m
- Belichtung:*
- die Räume sind ausreichend belichtet

Die Lage der Gebäude auf dem Grundstück (Stand ca. 1957) kann in der Anlage 4 dem abgedruckten Lageplan entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der in den Bauakten des Bezirksamtes Spandau vorgefundenen Plänen.

Rohbau

Verwendete Abkürzungen für Keller-/ Erd-/ Ober-/ Dachgeschoss = KG / EG / OG / DG

- Tragwerkskonstruktion:*
- Mauerwerksbauweise
- Fundamente:*
- Streifenfundamente
- Kellerwände:*
- Mauerwerk
- Außenwände:*
- Mauerwerk
- Decken:*
- baujahrestypische Holzbalkendecken
- Innenwände:*
- Mauerwerk
- Dachform/Konstruktion:*
- Satteldach
 - Ziegeleindeckung
- Entwässerung:*
- Außenentwässerung
- Schornstein:*
- mehrzünftig



Ausbau

- Sockel:* . verputzt
- Fassade:* . Putzfassade
- Innenwände:* . verputzt
- Fußbodenbelag:* . Fliesen-, Teppich-, Laminatböden
- Deckenbekleidungen:* . verputzt, gestrichen
. Paneele in den Wohnräumen
- Fenster: Fenster/ -sicherung:* . Holzfenster
. EG-Läden Kunststofffenster
. Rollläden vorhanden
- Innentüren:* . gestrichene Holztüren aus Baujahr
- Eingangsbereich:* . Kundeneingänge der Ladengeschäfte straßenseitig
. Wohnungen über rückseitige Hauseingangstür
- Geschosstreppen:* . einfache Holztreppe
- Sanitäre Installation:* . veraltete, nicht zeitgemäße Ausstattung
- Sanitär-objekte:* . WC, Waschbecken im EG
. Wohnungen Badewanne, Stand-WC, Waschbecken
- Terrasse:* . nicht erkennbar

Gebäudetechnik

- Wasserinstallationen:* . zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Abwasserinstallationen:* . Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
- Elektroinstallation:* . veraltete, nicht zeitgemäße Ausstattung
- Heizungsart:* . Gasetagenheizungen, veraltet
- Beheizung:* . Plattenheizkörper
- Warmwasser:* . dezentral

Besondere Bauteile und Einrichtungen (nicht in Wohngebäudegrundfläche erfasst)

- Besondere Bauteile und Einrichtungen:* . keine wesentlichen vorhanden
- Sonstiges:* wesentliche Sonderausstattungen . keine vorhanden
(z.B. Alarmanlage, Solaranlage, Wärmepumpe, BUS-System, Sauna etc.)

3.3.3 Zustand der baulichen Anlage

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Nach diesbezüglicher Auskunft/Augenschein wurden in den vergangenen 3 Jahrzehnten keine nennenswerten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Energetische Eigenschaften:

Ein Energiepass ist vermutlich nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Grundstückseigentümer bzw. seitens der Verfahrensbeteiligten auf Anforderung nicht beigebracht werden. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.



Bauzustand, Baumängel und Bauschäden

Die bauliche Anlage befindet sich in einem schlechten bis desolaten Erhaltungszustand. Für eine Wiederbelebung der Gebäudeanlage ist von einer Komplettsanierung oder Totalabriss auszugehen. Zudem erscheinen die Räumlichkeiten zustandsbedingt nur eingeschränkt wirtschaftlich verwertbar. Nach Auskunft besteht seit längerer Zeit bereits Leerstand, das Ladengeschäft im Haupthaus seit über 10 Jahren, seit ca. 5 Jahren vollständiger Leerstand des Wohn- und Geschäftshauses.

Bei dem Wertermittlungsobjekt (Wohn- und Geschäftshaus) handelt es um ein wirtschaftlich-technisch und stilistisch überaltertes Objekt mit erheblichen Modernisierungs- und Unterhaltungsrückständen. Eine durchgreifende Sanierung und damit wesentliche Verbesserung der gesamten Nutzungssituation des Anwesens erfordert einen erheblichen Sanierungskostenaufwand.

Im § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV wird davon ausgegangen, wenn die baulichen Anlagen nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und mit einer „alsbaldigen Freilegung“ zu rechnen ist (**Liquidationsobjekt**), liegen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor. Dabei ist es sicherlich strittig, wann eine bauliche Anlage nicht mehr nutzbar ist. Zumindest kann von dieser Tatsache ausgegangen werden, wenn es sich um ein ruinöses Gebäude handelt, deren baulicher Zustand eine Nutzbarkeit faktisch ausschließt, wie es bei Einsturzgefahr oder dem Fehlen wesentlicher Bauteile der Fall ist. Der Sachverständige schätzt die wirtschaftliche Nutzbarkeit der baulichen Anlage (Wohn- und Geschäftshaus) zum Wertermittlungstichtag als nicht mehr gegeben ein und es ist mit einer alsbaldigen Freilegung zu rechnen.

3.3.4 Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

- | | |
|--------------------------------|---|
| <i>Plattierungen:</i> | • Plattierung von Fußwegen mit Betonplatten |
| <i>Einfriedung:</i> | • seitliche Einfriedung mit Bauzaun, Mauer und Maschendrahtzaun, soweit einsehbar |
| <i>Gartenanlage:</i> | • Grundstücksbesichtigung wegen Verwilderung nur eingeschränkt möglich |
| <i>Sonstige Anlagen:</i> | • gartenseitiges Nebengebäude, ca 62 m ² BGF |
| Einstufung Außenanlage: | • sehr unterdurchschnittlich und für die Lage nicht üblich
• stellenweise Vermüllung vorgefunden |

4 Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

"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."

- Pragmatisch lässt sich nach REUTER¹³ unter dem Verkehrswert der Preis verstehen, der
- am Wertermittlungstichtag, also der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
 - im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (das ist der freie Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage) und
 - nach der Qualität des zu bewertenden Grundstückes (Wertermittlungsobjekt)

¹³ Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis durchschnittlicher, marktüblicher Objekte. Das Ermittlungsergebnis ist unter Berücksichtigung der Marktsituation zu bemessen (Marktanpassung). Besondere objektspezifische, individuelle Eigenschaften werden berücksichtigt, soweit sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr beachtet. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) ist die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren anhand ihrer Eignung nach den Gepflogenheiten des Grundstückmarktes und entsprechend der zur Verfügung stehenden Datengrundlage zu begründen.

Vergleichswertverfahren: Grundlage: Kaufpreise von Objekten, die hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

Sachwertverfahren: Grundlage: Substanzwert der baulichen Anlagen

Ertragswertverfahren: Grundlage: marktüblich erzielbare Erträge, (Rendite a.g. lageüblich „stabil“ erzielbarer Miete)

Die bauliche Anlage im vorliegenden Fall weist einen hohen Instandhaltungsrückstau bzw. Modernisierungsbedarf auf, der wirtschaftlich nicht reparabel ist (**Liquidationsobjekt**). In Anbetracht des vorerwähnten erheblich zu erwartenden Kostenrahmens für die Herrichtung der Anlage, der Grenzen der Anpassung der Räumlichkeiten an die aktuellen Anforderungen an wirtschaftliche Nutzungen, der erheblichen Unterausnutzung durch die vorhandene Bebauung (GFZ^{1st}) einerseits und der positiven demografischen Entwicklung des Gebietes andererseits, wird bei der Wertermittlung von einem erforderlichen Rückbau als wirtschaftlichste Verwertungsvariante ausgegangen.

Die Marktwertermittlung von Liquidationsobjekten, die zur „alsbaldigen“ Freilegung anstehen, ist Gegenstand der Regelung des § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV. Danach sind bauliche Anlagen, die den Bodenwert mindern, weil sie nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen. Es muss sich dabei um ein bodenwertbezogenes Grundstücksmerkmal handeln, denn die Bebauung hat in diesem Fall keinen Wert und stellt nur noch eine Belastung des Grund und Bodens dar. Die aus dieser Belastung resultierende Bodenwertminderung orientiert sich an den Freilegungskosten.

Der Ertragswert wird nicht ermittelt. Das zu bewertende Grundstück lässt in dem jetzigen Zustand keine tragfähige, wirtschaftliche Verwertung zu. Insofern wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

Nachfolgend wird gemäß des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung) eine lastenfreie Wertermittlung ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des eingangs dargestellten Grundbuchs durchgeführt.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.1 Bodenwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwert stichtagsbezogen für das (gedanklich) unbebaute Grundstück zu bestimmen auf Grundlage von Preisen für Vergleichsgrundstücke oder geeigneter Bodenrichtwerte.

Nach § 40 Abs. 1 & 2 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:



- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Aufgrund der individuellen Objekt- und Grundstückseigenschaften sind keine unmittelbaren Vergleichspreise recherchierbar. Da eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichsfällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt, wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert als Grundlage verwendet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er spiegelt nicht die spezifischen Eigenschaften einzelner Grundstücke wieder.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) hat für das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes den Bodenrichtwert zum:

1. Januar 2024 mit 1.000 €/m² bei einer GFZ^{LaGe} = 2,0 ermittelt.

Er bezieht sich auf Grundstücke mit folgenden Merkmalen:

- BRW-Nummer 1719
- Baureifes Land, W - Wohngebiet
- beitragsfrei nach BauGB

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Abweichungen werden im Folgenden durch entsprechende Zu- und Abschläge zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und bezüglich des Zustandes des Wertermittlungsgrundstückes berücksichtigt.

Der Bodenwert je m² wird zum Wertermittlungsstichtag beeinflusst durch:

Tabelle 1: Werteeinflüsse

Werteeinflüsse	Verhältnisse bei Wertermittlungsobjekt
• Preisentwicklung	Derartige Abweichungen sind in diesem Fall aufgrund der Preisentwicklung gegeben. Diese Besonderheit des zu bewertenden Grundstücks wird aufgrund der veröffentlichten Analyseergebnisse der Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses ¹⁴ und der sachverständigen Einschätzung mit einem Zuschlag von 10 % berücksichtigt.
• zu erwartende Erschließungsbeiträge	erschließungsbeitragsfrei, keine Anpassung erforderlich
• Einfluss des Maß der bauliche Nutzung	Erhebliche Abweichungen der tatsächlichen und planungsrechtlich möglichen Nutzung von der maßgeblichen (gebietstypischen bzw. lagetypischen) Nutzung sind zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (ImmoWertV § 9 Abs. 1). Der Bodenwert wird hier v.a. bestimmt durch die tatsächlich vergleichbare <u>bauliche und planungsrechtliche zulässige Ausnutzung</u> gegenüber der vom Gutachterausschuss als gebietstypisch angegebene GFZ und damit einer erforderlichen Anpassung über GFZ-



- Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland, auch mit geringer anteiliger nichtstörender gewerblicher Nutzung.
- Erhaltungssatzung § 172 kein Milieuschutzgebiet, keine Anpassung erforderlich
- Lage innerhalb Richtwertzone: Infrastruktur, Erreichbarkeit: Die Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln, Einzelhandels- und öffentlichen bzw. kommunalen Infrastruktureinrichtungen ist überwiegend gut. keine Anpassung erforderlich
- Richtwertzone, stadträumliche Lage vergleichbar, keine Anpassung erforderlich
- Geometrie: vergleichbar, keine Anpassung erforderlich
- Sonstige Einflüsse (Rechte, Lasten) keine werterheblichen Einflüsse bekannt geworden oder zu berücksichtigen

Die den Bodenwert bestimmenden Merkmale sind im Bodenrichtwert und den Anpassungen ausreichend berücksichtigt. Es bestehen sonst keine weiteren werterheblichen Unterschiede des (fiktiv unbebauten) Wertermittlungsgrundstückes zu lagedurchschnittlichen Merkmalen der Grundstücke der selben Bodenrichtwertzone.

Rechte und Belastungen

Der Werteeinfluss der in Abt. II eingetragenen Lasten und Beschränkungen wird im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt (vgl. § 50 ff ZVG).

Tabelle 2: Bodenwertermittlung

Anpassungen	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsobjekt Anpassung nötig?	Anpassungsfaktor
Bodenrichtwert (BRW):	1.000 €/m²	...	x...
Änderungen der allg. Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	Stichtag: 1. Januar 2024	ja	1,10
Erschließungsbeiträge:	ebf	nein	1,00
Bauliche Nutzung: UK ^{ist} /UK ^{Lage}	GFZ ^{Lage} = 2,0	GFZ ^{ist} = 1,2	
Koeffizient für GFZ-Einfluss ¹⁵ :	UK ^{Lage} = 1,0000	UK ^{ist} = 0,6277	0,6277
Erhaltungssatzung, § 172 I S. 1:	kein Milieuschutzgebiet	nein	1,00
Lage innerhalb Richtwertzone: Infrastruktur, Erreichbarkeit:	vergleichbar	nein	1,00
Richtwertzone, stadträumliche Lage:	einfache Wohnlage	nein	1,00
Geometrie:	regelmäßig	nein	1,00
Sonstiges (Rechte/Lasten):	keine Unterschiede	nein	1,00
objektspezifisch angepasster Bodenwert		= rund	690 €/m²
Bodenwert gesamt	707 m ² x 690 €/m ²	=	488.162 €
Bodenwert (ebf)		= rund	488.200 €

15 Für die Wertermittlung erforderliche Daten: Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise (Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 19. März 2004 Seite 1101 ff.). Der GFZ-Anpassungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis der Umrechnungskoeffizienten UK^{ist} / UK^{Lage}



4.2 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Wie bereits erwähnt, befindet sich die bauliche Anlage in einem schlechten und unwirtschaftlichen Erhaltungszustand, insofern wird im Rahmen der Wertermittlung von einem alsbaldigen Rückbau (Freilegung) des Wohn- und Geschäftshauses ausgegangen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Grundstück freilegen und nach seinen Bedürfnissen entsprechend nutzen. Der Sachverständige wendet diese Denkweise fiktiv an und schätzt den Marktwert des Grundstücks als alsbaldige Liquidation (Liquidationsobjekt).

4.2.1 Ermittlung der Freilegungskosten

Grundlagen

Freilegungskosten bzw. die Kosten der Freimachung sind insbesondere die Abbruch- bzw. Abrisskosten einschließlich der damit einhergehenden Nebenkosten:

- Kosten der Genehmigungen
- Kosten von Sicherungsmaßnahmen
- Kosten der Umverlegung von Leitungen und Kabeln
- Kosten der Entleerung von Heizöltanks
- Kosten der Sperrmüllentsorgung
- Kosten für Baustrom, Bauwasser sowie Bauleitung, soweit sie nicht in den Kosten selbst enthalten sind

Beschreibung der Rückbaukosten

Die hierfür erforderlichen Kosten werden im Folgenden in Anlehnung an die in „Baukosten 2018 – Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, genannten Kosten für „Bauwerk abrechnen, normale Bauart, Maschineneinsatz“, einschließlich „in Container laden und abfahren incl. Gebühren“ ermittelt. Zudem erfolgt eine Angleichung an den Baupreisindex vom 3. Quartal 2024, da die vorgenannten Werte per 3. Quartal 2017 ermittelt wurden.

Die Außenanlagen gehen pauschal in die Ermittlung der Abrisskosten ein.

Schließlich wird ein Aufschlag für Baunebenkosten vorgenommen, in denen unter anderem die Leistungen für die Angebotseinholung, die Betreuung und Abrechnung der Baumaßnahmen sowie die Arbeiten zur Einreichung der erforderlichen Unterlagen bei den Behörden enthalten sind.

Ergänzend sei an dieser Stelle erwähnt, dass die in der vorgenannten Quelle genannten Kostenansätze für den Abriss für den Bereich des Wohnungsbaus ermittelt wurden.



Abriss und Lagersituation

Gemessen an anderweitigen Objekten, beispielsweise in Stadtrandlagen, dürften die Beeinträchtigungen der Arbeiten durch Beschwerden von Eigentümern der Nachbargrundstücke abstandsbedingt überdurchschnittlich sein. Hinzu kommt, dass im Bereich des Wertermittlungsgrundstücks ein umfangreiches Platzangebot für das Aufstellen von Geräten und die Zwischenlagerung von Abrissmaterial nicht vorhanden ist, sodass auch diesbezüglich kein optimaler Bauablauf gewährleistet ist. In Anbetracht der vorerwähnten, die Abrisskosten beeinflussenden Faktoren, wird im Folgenden von einem überdurchschnittlichen Kostenansatz (schwere Bauart) ausgegangen.

Ermittlung der Abrisskosten

Bei den angenommenen Massen handelt es sich um Schätzungen auf Grundlage der vorliegenden Bauakten des Bezirksamtes Spandau. Die genauen Mengen können erst nach Freilegung der baulichen Anlagen ermittelt werden. Folgende, grob überschlägig ermittelten Werte werden für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt:

Tabelle 3: Ermittlung der Abrisskosten

Gebäudeteil	Grundfläche (m ²)	Kubatur gerundet (m ³)	Abrisskosten in €/m ³	Abrisskosten
Nebengebäude	62,31	174	22,50	3.926 €
Kellergeschoss	20,00	50	22,50	1.125 €
Erdgeschoss	122,14	342	22,50	7.695 €
Erdgeschoss Anbau	36,78	110	22,50	2.483 €
Obergeschoss	122,14	348	22,50	7.832 €
Dachgeschoss	122,14	342	22,50	7.695 €
gesamt	485,51	1.370		30.755 €
Zuschlag für Abriss Außen / Nebenanlagen, pschl.			20%	6.151 €
gesamt				36.906 €
Anpassung an die Ortsgröße (Orte bis 50 T Einwohner)			0%	0 €
Anpassung an den Wertermittlungstichtag			57%	21.036 €
Baunebenkosten, pschl.			20%	7.381 €
gesamt				65.324 €
Freilegungskosten gesamt, rund:				65.000 €

Hinweis zum Kostenansatz

An dieser Stelle wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Schätzung der Rückbaukosten überschlägig erfolgt ist. Für eine Kostenermittlung im Sinne der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) wären eine genaue Untersuchung der Bausubstanz sowie eine exaktere Massenermittlung erforderlich, die nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Übrigen wird bei der Berechnung der Rückbaukosten unterstellt, dass Baustoffe, die eine Sondermüllentsorgung nach sich ziehen, wie etwa Asbest, nicht vorhanden sind. Auf die mit den vorerwähnten Einschränkungen verbundenen Unwägbarkeiten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.



4.2.2 Bodenwert einschließlich Freilegungskosten

Im Falle der unterstellten Freilegung werden die Kosten der Freilegung sowie etwaige mit der Freilegung einhergehende Bodenwerterhöhungen oder -minderungen – bezogen auf den Wertermittlungsstichtag – nur in einer über den Zeitraum bis zur Freilegung Höhe, d.h. mit ihrem Barwert, berücksichtigt.

Tabelle 4: Berechnung des Bodenwertes am Wertermittlungsstichtag

Bodenwert			488.200 €
weitere Berücksichtigung: keine	0%	-	0 €
abzüglich Freilegungskosten		-	65.000 €
um die Freilegungskosten geminderter Bodenwert		=	423.200 €

4.2.3 Liquidationswert

Tabelle 5: Berechnung des Liquidationswerts

Bodenwert am Wertermittlungsstichtag			423.200 €
abzüglich			
	rd.	-	0 €
zzgl. Barwert der verbleibenden Reinerträge			
		+	0 €
ergibt den Liquidationswert			
		=	423.200 €
		rd .	423.200 €

Der Liquidationswert beträgt rd. 600 €/m² nach Berücksichtigung der Freilegungskosten (bei 707 m² Grundstücksgröße).

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen bestimmt.

In Anbetracht des vorerwähnten erheblich zu erwartenden Kostenrahmens für die Herrichtung der baulichen Anlage, der Grenzen der Anpassung der Räumlichkeiten an die aktuellen Anforderungen von wirtschaftliche Nutzungen, der demografischen Entwicklung der Region wird bei der Bewertung von einem erforderlichen Rückbau/Abbruch als wirtschaftlichste Verwertungsvariante ausgegangen.

Betrachtung der Ergebnisse

Kosten sind nicht mit dem Wert bzw. mit der Wertminderung gleichzusetzen, die aus den aufzubringenden Freilegungskosten resultieren. Die üblichen Freilegungskosten können aber einen Anhaltspunkt für die „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigten“ Freilegungskosten bieten. Ausgehend von den üblichen Freilegungskosten und den üblichen Verwertungserlösen der freizulegenden Bausubstanz sind diese nur insoweit zu be-



rücksichtigen, wie sie „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt“ werden.

Generell kann davon ausgegangen werden, dass „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ die künftig anfallenden Freilegungskosten in umso geringerem Maße den Kaufpreis eines Grundstücks mit freizulegender Bausubstanz beeinflussen, je länger die Freilegung aussteht. Diesem aus dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ resultierenden Erfahrungssatz wird man gerecht, wenn die künftig anfallenden und möglicherweise in vielen Jahren erst anfallenden Kosten über den erwarteten Zeitraum abgezinst werden. Die auf der Grundlage der allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags geschätzten Freilegungskosten finden damit nur zu einem entsprechenden Bruchteil Eingang in die Bodenwertermittlung.

Soweit mit erheblichen Freilegungskosten zu rechnen ist und üblicherweise im Zuge der Kaufpreisverhandlungen Voranschläge eingeholt werden, kann davon ausgegangen werden, dass sie in plausibilisierter Höhe berücksichtigt werden und das Marktgeschehen bestimmen.

Abgesehen von dem unproblematischen Fall, dass eine bauliche Anlage aus rechtlichen Gründen langfristig oder sogar auf Dauer zu erhalten ist, ist die Feststellung des jeweils der Marktwertermittlung zugrunde zu legenden Szenarios das eigentliche Problem. Dies gilt insbesondere dann, wenn es allein in der Entscheidung des Eigentümers liegt, ob er die Freilegung des Grundstücks „alsbald“ tätigt, sie über einen absehbaren Zeitraum oder gar langfristig aufschiebt. Darauf kommt es aber nicht an. Maßgeblich ist stets, was im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „marktüblich“ ist.

Zusammenfassung

Das mit einem unwirtschaftlichen, leerstehenden **Wohn- und Geschäftshaus** (Liquidationsobjekt) nebst Nebengebäude bebaute Grundstück **Seegefelder Straße 77, 13583 Berlin** wird unter Abwägung aller bekannten Einflüsse und der besonderen objektspezifischen Merkmale (außer evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches) auf einen:

<i>Verkehrswert =</i>	Liquidationswert
<i>Grundbuch von</i>	Spandau, Blatt 28746, BV: Nr. 1
<i>Gemarkung</i>	Spandau
<i>Flurstück</i>	217/14, Größe 707 m ²
<i>am Wertermittlungstichtag</i>	10. Dezember 2024
<i>auf einen Verkehrswert (Liquidationswert) von 425.000 €</i>	

geschätzt.

Der Sachverhalt von eventuell anfallenden Sondermülls beim Abriss der Baulichkeiten ist bei der Wertermittlung außer Betracht geblieben, da die Art und das Ausmaß derselben nicht bekannt sind.



6 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

- zu a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nach schriftlicher Auskunft nicht.
- zu b) kein Wohnungs- oder Teileigentum
- zu c) Wohn- und Geschäftshaus vollständig leerstehend
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG wurde nicht bekannt gemacht
- zu e) ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt
- zu f) Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden
- zu g) Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt gemacht
Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
Zubehör nach § 97 BGB wurde nicht vorgefunden

7 Abschließende Erklärung

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Auskünfte von Behörden wird umfänglich unterstellt, eine Haftung wird hierfür nicht übernommen. Die vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen und Daten wurden nicht überprüft und nur auf die Marktüblichkeit, soweit sie in der Wertermittlung relevant sind, kontrolliert.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 10. Dezember 2024 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis der vorstehenden Wertungen allein für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Berlin, 31. Januar 2025

Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK)

Anlagen zum Gutachten

Geschäftszeichen: 30 K 24/24

Seegfelder Straße 77, 13583 Berlin

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1: Lage im Bezirk.....	2
Anlage 2: Lage im Ortsteil.....	3
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	4
Anlage 4: Lageplan der Gebäude.....	5
Anlage 5: Fotodokumentation.....	6

Dieses Anlage umfasst 11 einseitig beschriebene Seiten.

Anlage 1: Lage im Bezirk

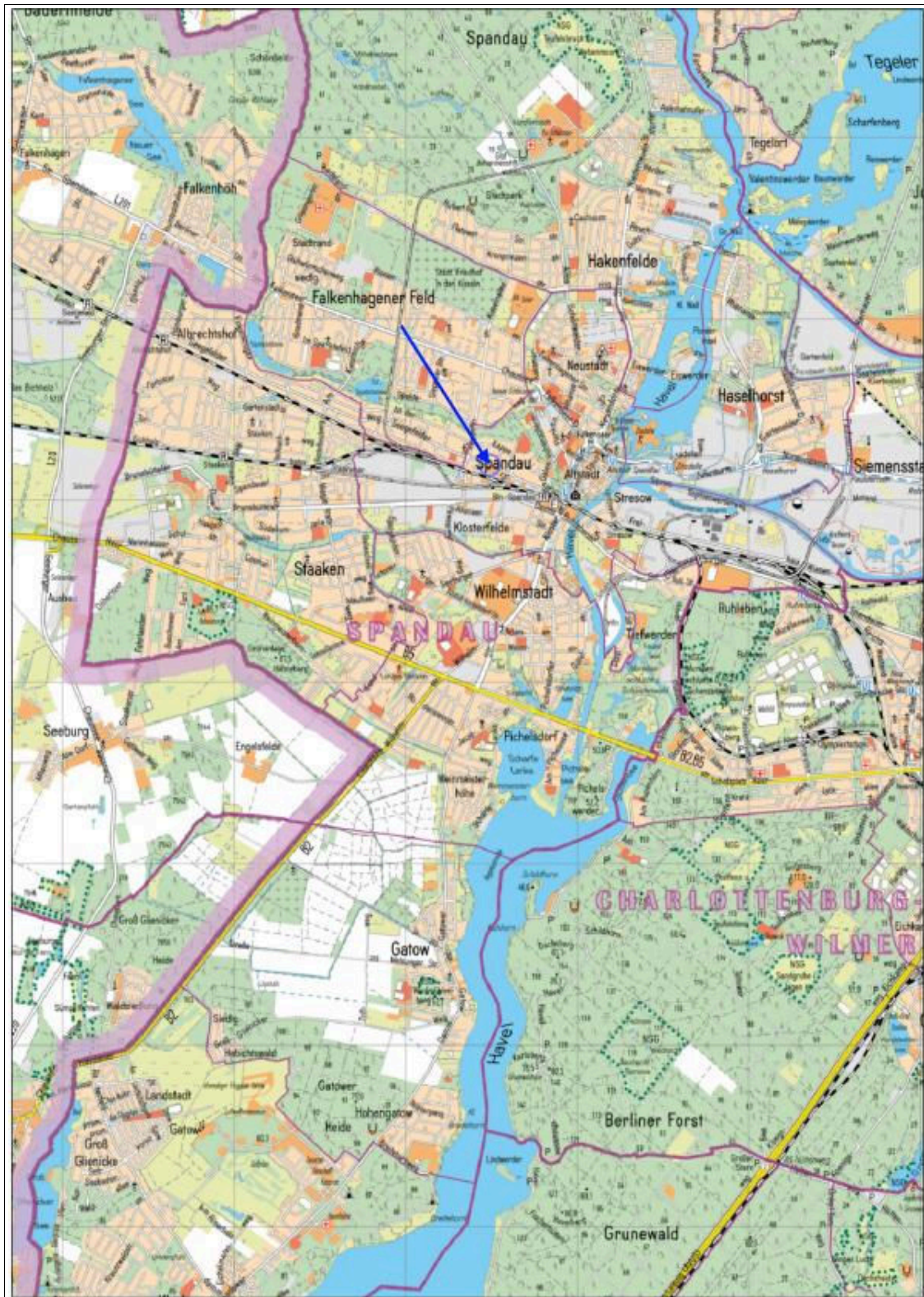


Abbildung 1: Lage im Bezirk Spandau

Qu.: Geoportail Berlin / Übersichtskarte von Berlin 1:50.000 (ÜK50), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 2: Lage im Ortsteil

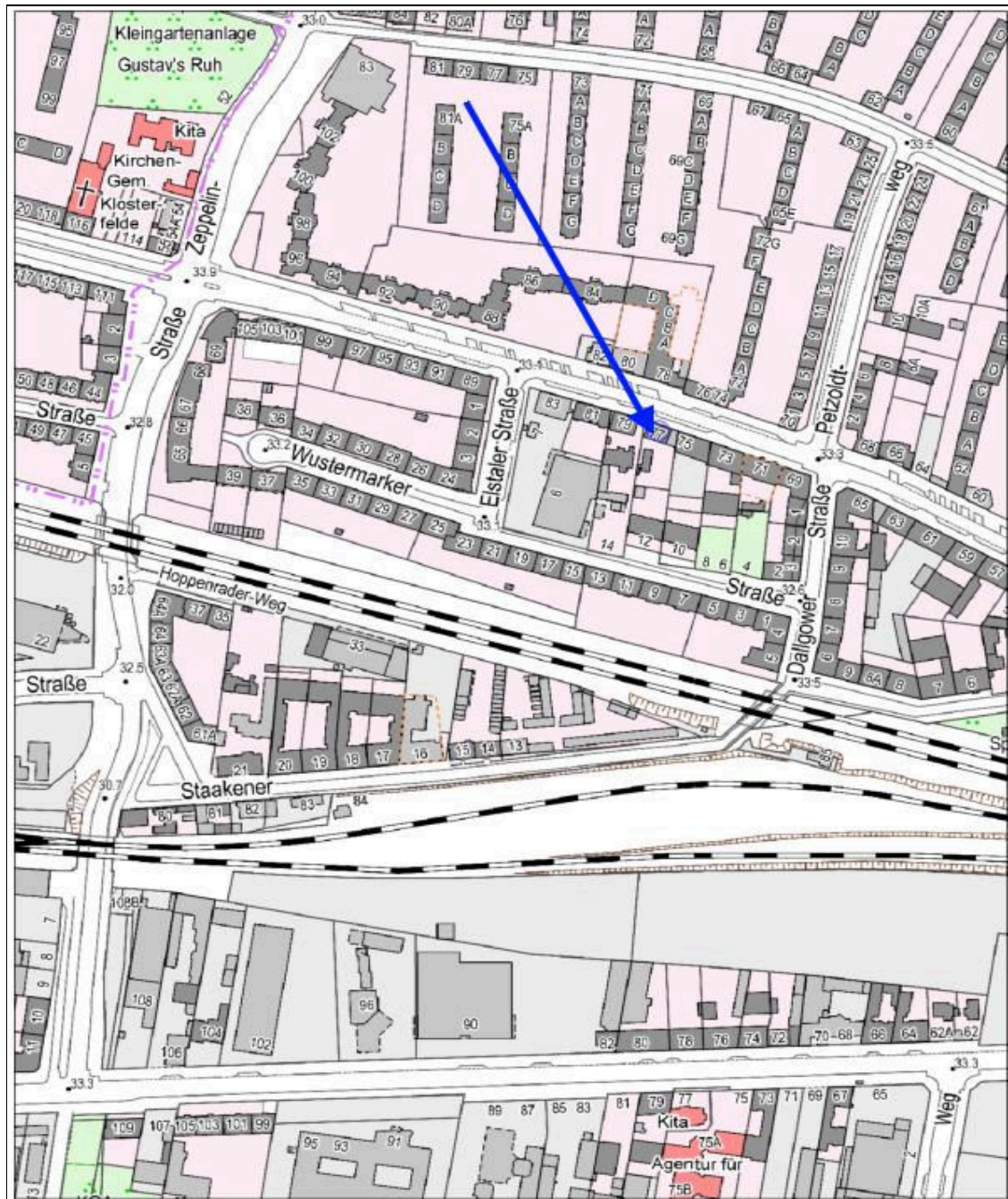


Abbildung 2: Lage im Ortsteil Spandau

Qu.: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000 (K5 Farbausgabe), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 4: Lageplan der Gebäude

Qu.: Bauakte – Stand ca. 1957, ohne Maßstab

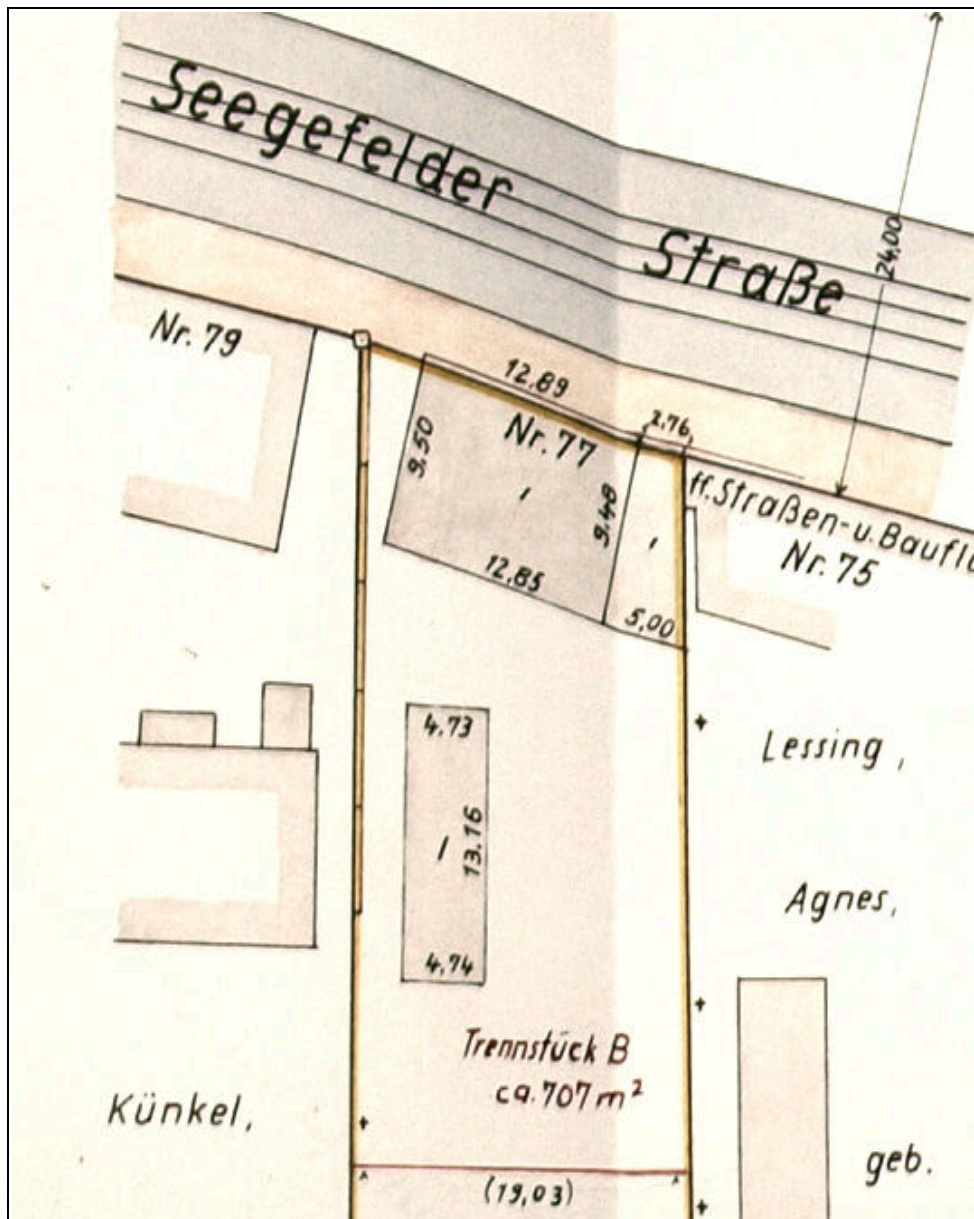


Abbildung 4: Gebäudeanordnung auf dem heutigen Flurstück 217/14 nach Teilung im Jahr 1957

Anlage 5: Fotodokumentation

Außenansichten



Abbildung 5: Straßenansicht aus Richtung Norden



Abbildung 6: seitliche Straßenansicht aus Richtung Nordwest



Abbildung 7: seitliche und rückseitige Ansicht aus Richtung Südwest



Abbildung 8: rückseitige Ansicht, Zugang rechts zum eingeschossigen Anbau



Abbildung 9: rückseitige Ansicht vom Nachbargrundstück (Flurstück 2083/217)



Abbildung 10: südlicher Grundstücksanteil mit vollständig verwilderter Gartenanlage



Abbildung 11: ruinöses Nebengebäude, frühere Nutzung als Sattlerei



Abbildung 12: Seegefelder Straße in Höhe des Wertermittlungsobjektes in Richtung Osten (Bahnhof Spandau), überwiegend geschlossene 4-geschossige Bebauung

Innenansichten



Abbildung 13: ehemaliges Ladengeschäft, niedrige Deckenhöhe, Leerstand ca. 10 Jahre

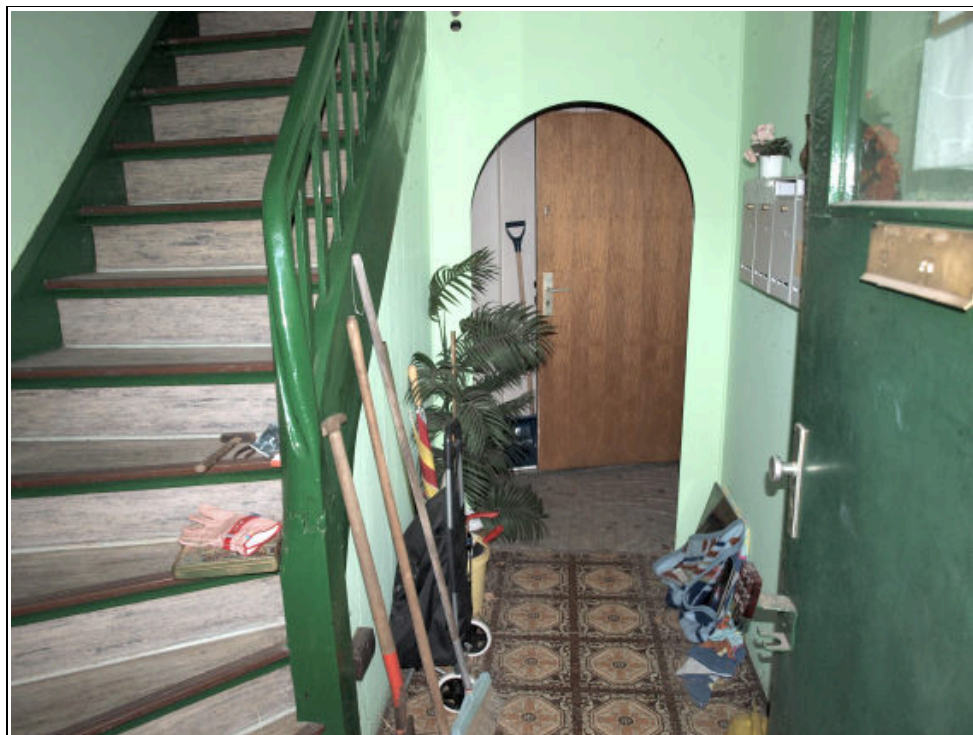


Abbildung 14: rückseitiger Hauseingang nebst Flurbereich und Treppenaufgang zum Obergeschoss



Abbildung 15: Badezimmer der WE im Obergeschoss



Abbildung 16: Badezimmer einer WE im Dachgeschoss