



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an dem mit **Nummer 4** bezeichneten **Teileigentum nebst Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr.1, 5-15, unvermietet, 744,56m² Gewerbefläche lt. Teilungserklärung**, eines mit einem ehemaligen Clubhaus sowie einem Doppelhaus bebauten Grundstücks, **2.936m² Grundstücksfläche**



Alt-Gatow 2-12A (gerade), 14089 Berlin-Gatow

■ **AUFTRAGGEBER:**

Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin

■ **GESCHÄFTSZEICHEN:**

30K 2/25

■ **VERFASSER:**

Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin

■ **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**

570.000,00 €

■ **WERT DER LASTEN AUS ABT.II DES GRUNDBUCHS**

Wert der Last aus Abt.II Nr.1 – Regenwasserleitungsrecht

60,00 €

Wert der Last aus Abt.II Nr.2 – Wege- und Versorgungsleitungsrecht

280,00 €

Wert der Last aus Abt.II Nr.3 – Wegerecht

170,00 €

■ **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**

23.06.2025



INHALT

1. ALLGEMEINES	4
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	4
1.3 Aufgabenstellung	4
1.4 Ortstermin	4
2. BEWERTUNGSOBJEKT	4
2.1 Grundbuch, auszugsweise	4
2.2 Lagebeschreibung	5
2.3 Objektbeschreibung	6
2.4 Objektdaten	8
2.5 Nutzflächenangabe	9
2.6 Mietverhältnisse	9
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	9
2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung	9
2.9 Planungsrechtliche Situation	10
2.10 Bauordnungsrechtliche Situation	10
2.11 Denkmalschutz	10
2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde	10
2.13 Lasten und Beschränkungen aus Abt.II des Grundbuchs	11
2.14 Erschließung	11
2.15 Bodenverunreinigungen	11
2.16 Objektverwaltung	11
3. WERTERMITTLUNG	12
3.1 Definition des Verkehrswertes	12
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
3.3 Vergleichswert	12
3.3.1 Zimmer im Dachgeschoss	12
3.3.2 Gaststätte	15
3.3.3 Kellerräume	16
3.3.4 Kegelbahn	17
3.3.5 Verkehrsfläche Einmündung	17
3.3.6 Stellplätze	17
3.3.7 Gesamtwert	18
3.4 Bewertung der Dienstbarkeiten aus Abt.II des Grundbuchs	18
3.4.1 Wert der Last aus Abt.II Nr.1 - Regenwasserleitungsrecht	18
3.4.2 Wert der Last aus Abt.II Nr.2 – Wege- und Versorgungsleitungsrecht	19
3.4.3 Wert der Last aus Abt.II Nr.3 - Wegerecht	19
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	20
3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	20
4. ANLAGEN	22
4.1 Auszug aus der Stadtkarte	22
4.2 Auszug aus der Straßenkarte	23
4.3 Auszug aus der Flurkarte	24
4.4 Lageplan	25
4.5 Grundrisse	26
4.6 Tabellen zur Ermittlung des Vergleichswertes	30
4.6.1 Zimmer im Dachgeschoss	30
4.6.2 Gaststätte	31
4.6.3 Kellerflächen	31



4.7	Fotos	32
4.8	Baulastauskunft	45
4.9	Lageplan zu Abt.II Nr.1 - Regenwasserleitungsrecht.....	50
4.10	Lageplan zu Abt.II Nr.2 + Nr.3 – Wege- und Leitungsrecht	51
4.11	Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	52
4.12	Altlastenauskunft	53
4.13	Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen	54

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Alt-Gatow 2-12A (gerade), 14089 Berlin-Gatow, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit Nr.4 bezeichneten Teileigentum nebst Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr.1, 5-15 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Aufgabenstellung

Auftragsgemäß sind sowohl der Verkehrswert des in Abt.II fiktiv unbelasteten Teileigentums Nr.4 nebst Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen, als auch die Eintragungen aus Abt.II, Nr.1,2,3 als separate Werte herzuleiten.

1.4 Ortstermin

Am 23.06.2025 ab 10.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Bewertungsobjekts statt. Teilnehmer waren die Eigentümerin des Bewertungsobjekts, einer der Gläubiger mit einem Vertreter desselben sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden das Bewertungsobjekt, jedoch nicht der „Clubraum“ im Erdgeschoss, 3 der 6 Zimmer einschließlich Bädern, Heizungsraum und Flur im Dachgeschoss sowie der Großteil der Räumlichkeiten des zu bewertenden Teileigentums im Kellergeschoss besichtigt. Die Kegelbahn konnte aufgrund des dort befindlichen Lagergutes sowie eines Wassereintritts nur vom Zugang aus betrachtet werden.

Zudem wurden ein Teil der Außenanlagen sowie die Stellplatzfläche begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 22.01.2025)

Amtsgericht Spandau

Grundbuch von Gatow, Blatt 2344 - Teileigentumsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr.1:

Miteigentumsanteil:		5.139/10.000	
Grundstück:		Verkehrsfläche, Alt-Gatow	
Flur:	3	Flurstück:	266 Größe: 8 m²
...			
Grundstück:		Gebäude- und Freifläche, Alt-Gatow 6K	
Flur:	3	Flurstück:	678 Größe: 547 m²
Grundstück:		Gebäude- und Freifläche, Alt-Gatow 6J	
Flur:	3	Flurstück:	679 Größe: 610 m²
...			
Grundstück:		Verkehrsfläche, Alt-Gatow 8,8A,10,10A,10B,12,12A	
Flur:	3	Flurstück:	269 Größe: 82 m²
Grundstück:		Gebäude- und Freifläche, Alt-Gatow 2,2A,4,4A,4B	
Flur:	3	Flurstück:	254 Größe: 9 m²
Grundstück:		Gebäude- und Freifläche, Alt-Gatow 6K	

Flur: 3	Flurstück: 674	Größe: 11 m ²
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Alt-Gatow 6	
Flur: 3	Flurstück: 675	Größe: 127 m ²
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Alt-Gatow 6J	
Flur: 3	Flurstück: 676	Größe: 13 m ²
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Alt-Gatow 6	
Flur: 3	Flurstück: 677	Größe: 1.529 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Räumen nebst Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatzflächen Nrn. 5 bis 15...

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 02.03.1993 / 31.03.1993 Bezug genommen...

Dem auf Gatow Blatt 2341 gebuchten Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an der mit A-B-C-D-E-F-G-H-A gekennzeichneten Grundstücksfläche zugeordnet...

Dem hier gebuchten Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr.1 zugeordnet...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

- Lfd. Nr.1 Nur lastend auf den Flurstücken 390 und 256: Je eine Grunddienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Gatow Blatt 1337 (Bestandsverzeichnis Nr.4), 1302 (Bestandsverzeichnis Nr.4), 1306 (Bestandsverzeichnis Nr.8) 1305, 1338, 1303 und 1304 (jeweils im Bestandsverzeichnis Nr.1). Gemäß Bewilligungen vom 02.11.1983 und 10.04.1984...
- Lfd. Nr.2 Nur lastend auf den Flurstücken 256 und 390: Grunddienstbarkeiten (Wege- und Versorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Gatow Blatt 1664 bis 1671. Gemäß Bewilligung vom 22.04.1985...
- Lfd. Nr.3 Nur lastend auf Flurstücken 256 und 390: Je eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer von Gatow Blatt 1303, 1304 und 1338. Gemäß Bewilligung vom 22.04.1985...
- ...

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Spandau, Ortsteil Gatow.

Gemäß dem Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „mittlere“ Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der BerlinHyp, CBRE war in Spandau in den Jahren zwischen 2023 und 2024 ein Wanderungsgewinn von +0,85% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,7% bei einem Berliner Durchschnitt von 5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 14089 ist laut „WohnmarktReport Berlin 2025“ der Berlin Hyp, CBRE mit 6.168,00 €/mtl. erheblich oberhalb des Berliner Durchschnitts von 4.021,00 €/mtl. angegeben.

Die Arbeitslosenquote in Spandau beläuft sich laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit Stand vom Juni 2025 mit 10,6% etwas höher als das Berliner Mittel von 10,2%, wobei dies nicht zwangsläufig auf die Mikrolage des Bewertungsobjekts zutreffen dürfte.

Die Leerstandsquote in Spandau liegt laut Veröffentlichung des ivd e.V. aus dessen Immobilienpreisservice 2023/2024 bei 2,2% und somit ebenfalls leicht oberhalb des Berliner Durchschnitts von 1,6%. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angaben ist

jedoch nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet der Prozentsatz im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjekts weist eine sehr inhomogene Bauweise auf. Der Baublock des Teileigentums Nr.4 ist vorwiegend von Einfamilienwohnhäusern geprägt. Westlich desselben befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite haben sich eine Reihe von Sonderbauten wie u.a. ein Wasserportheim angesiedelt. Im Übrigen sind die Bebauungen wohnungswirtschaftlich geprägt, wobei diese in verschiedensten Zeitepochen, Baustilen und Volumina errichtet wurden. Die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite grenzen jeweils an die Wasserfläche der Havel an, wobei die Wassernähe vom Bewertungsobjekt aus nicht unmittelbar wahrnehmbar ist.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert. Allerdings sind diese in der Regel nicht fußläufig zu erreichen.

Als öffentliche Grün- und Erholungsflächen befinden sich der vorgenannte, landwirtschaftlich genutzte Bereich in ca. 200m und die Grünanlage des Windmühlenbergs in ca. 400m Entfernung. Im Übrigen sind die umgebenden Privatgrundstücke in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Die Grundstücke mit Angrenzung an die Wasserfläche der Havel sind überwiegend in Privatbesitz. Insofern ist der Uferbereich nicht unmittelbar zu erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für Berliner Verhältnisse unterdurchschnittlich und stellt sich wie folgt dar:

Bus	Alt-Gatow	ca. 200 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig begrenzt vorhanden.

Bei dem Straßenzug Alt-Gatow handelt es sich um eine vergleichsweise stark frequentierte Durchgangsstraße, was mit einer entsprechenden Emissionsbelastung verbunden ist. Der dortige Aufenthaltswert ist entsprechend gering. Das Verkehrsaufkommen führt insbesondere bei Wohnnutzungen zu einer erheblichen Beeinträchtigung. Für die Gaststättennutzung des Bewertungsobjekts stellt der Umstand indes einen Vorteil dar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Bauteiluntersuchungen und Funktionsprüfungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden, zumal die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich war. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Die Gesamtanlage

Das zu bewertende Grundstück besteht aus insgesamt 9 Flurstücken. Diese sind in der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Flurkarte dargestellt.

Hierbei sind 8 der Flurstücke räumlich miteinander verbunden und ziehen sich am Straßenzug Alt-Gatow entlang. Bei dem weiteren Flurstück handelt es sich um die Teilfläche einer Einmündung, die zu Grundstücken Dritter führt. Dieses steht in keinem Nutzungszusammenhang mit den verbleibenden Flächen.

Die am Straßenzug Alt-Gatow entlang verlaufende Fläche ist unregelmäßig geschnitten. Soweit erkennbar, weisen die Flurstücke keine topografischen Besonderheiten auf. Aufgrund der aufstehenden sowie den umgebenden Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit ausgegangen.

Im nördlichen Teil derselben befindet sich ein Doppelhaus. Im südlichen Bereich ist eine befestigte Stellplatzfläche angelegt, wo sich insgesamt 15 Parkplätze befinden.

Der mittlere Teil ist mit einem Gebäude bebaut, das als Gaststätte mit Fremdenzimmern sowie zu Wohnzwecken genutzt wird. Im Kellergeschoss desselben befinden sich im Wesentlichen Neben- und Nassräume sowie eine Kegelbahn.

Die vorgefundenen Planunterlagen weisen darauf hin, dass es sich um ein ehemaliges Clubhaus handelt, das im Zusammenhang mit Tennisplätzen genutzt wurde. Letztgenannte sind jedoch nicht mehr vorhanden, da hierauf das vorgenannte Doppelhaus erstellt wurde.

Innerhalb jenes ehemaligen Clubhauses befindet sich zudem das zu bewertende Teileigentum Nr.4.

Den Archivunterlagen des Bauamtes wurde als Jahr der behördlichen Schlussabnahme 1982 entnommen.

Baujahrsbedingt wird von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Dachbereich ausgegangen. Die Fassaden sind als Mauerwerk roh belassen und mit einem Anstrich versehen. Teils wurde eine Vorsatzschale mit Putzoptik aufgebracht. Ein originärer Vollwärmeschutz, das heißt, eine außenliegende Fassadendämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht.

Innerhalb der Anlage wurden Holzfenster mit Isolierverglasungen vorgefunden.

Das Dach ist mit einer Schindeleindeckung versehen.

Die Wärmeversorgung erfolgt offensichtlich über separate Gasetagenheizungen.

Über die Ausstattung und den Zustand der beiden Doppelhaushälften im nördlichen Grundstücksbereich kann keine Angabe gemacht werden, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich waren.

Die Freiflächen um das ehemalige Clubhaus sowie die Doppelhäuser herum werden von den angrenzenden Wohnungs- beziehungsweise Teileigentümern genutzt und sind individuell gestaltet.

Das separat liegende Flurstück 269, das sich in einem Einmündungsbereich befindet, stellt eine Verkehrsfläche dar und ist unbebaut sowie unbefestigt.

Insgesamt befindet sich die Anlage, soweit dies anhand der Teilbesichtigung erkennbar war, in einem schlechten Zustand.

Die außenliegenden Holzbauteile des ehemaligen Clubhauses weisen witterungsbedingte Schädigungen auf.

Die bereits erwähnte Vorhangsfassade zeigt partiell deutliche Rissbildungen.

Im Bereich des westlich ausgerichteten, im Erdgeschoss befindlichen Gastraums hat sich die Deckenverkleidung gelöst, was möglicherweise auf ein Eindringen von Nässe beziehungsweise eine Undichtigkeit im Dachbereich hindeutet. Gemäß Angabe der Eigentümerin bei der Besichtigung ist die Ursache des Mangels möglicherweise bereits behoben. Im Übrigen wurden im Bereich des Dachs umfangreiche Moosbildungen vorgefunden. Möglicherweise bedarf dieses einer Neueindeckung, mindestens jedoch einer Reparatur.

Das Kellergeschoss des Clubhauses ist durch umfangreiche Nässe gekennzeichnet. Diese bildet sich in Form von Feuchtigkeitsschäden im Boden- und Wandbereich ab. Ferner wurden partiell erhebliche Schimmelbildungen an den Wänden vorgefunden.

Bezüglich des Zustands im Bereich der Kegelbahn wird nachfolgend gesondert ausgeführt.

Über den Zustand der Doppelhäuser sind mangels Besichtigung keine Angaben möglich.

Das zu bewertende Teileigentum Nr.4 nebst Kfz-Stellplätzen

Das zu bewertende Teileigentum Nr.4 befindet sich innerhalb des ehemaligen Clubhauses, postalisch bezeichnet mit Alt-Gatow 6 (s. Flurkarte), und nimmt Teilflächen im Erd-, Dach- und Kellergeschoss ein.

Die Verbindungstreppen befinden sich nicht im Sondereigentum des Bewertungsobjekts, sodass die Teilflächen desselben nicht ohne Querung von Räumlichkeiten des Gemeinschaftseigentums zu erreichen sind.

Im Erdgeschoss besteht das Teileigentum Nr.4 aus einem größeren Gastraum, einer Küche sowie einem separat liegenden, bei der Besichtigung nicht zugänglichen „Clubraum“. Eine zum Bewertungsobjekt gehörige WC-Anlage ist im Erdgeschoss nicht vorhanden. Vielmehr haben die Besucher der Restaurantfläche die betreffenden Räumlichkeiten im Kellergeschoss zu nutzen.

Im Keller wurden umfangreiche WC-Anlagen und Duschen vorgefunden, die offensichtlich einstmals im Zusammenhang mit den nun nicht mehr vorhandenen Tennisplätzen genutzt wurden.

Zudem befindet sich im Bereich unterhalb der Gaststätte ein so genannter „Bierkeller“ mit Kühlzelle, ein separater Heizungsraum sowie ein ehemaliges „Billardzimmer“, das aktuell zu Abstellzwecken dient.

Ferner ist vom Kellergeschoss aus die ebenfalls zum Bewertungsobjekt gehörige Kegelbahn zu erreichen. Ein Zutritt hierzu war jedoch nicht möglich, da jener Bereich durch Abstellgut verstellt war und zudem unter Wasser stand. Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Kegelbahn gemäß dem als Anlage beiliegenden Grundriss bis auf das Nachbargrundstück Alt-Gatow 6A-H, Flurstück 389 hinausragt.

Im Dachgeschoss befinden sich mehrere Fremdenzimmer, wobei jedes derselben gemäß Inaugenscheinnahme beziehungsweise laut Grundriss über ein eigenes Badezimmer sowie teils auch über einen Balkon verfügt. Das in den Räumlichkeiten befindliche Mobiliar geht nicht in die Bewertung ein.

Dem Gastraum im Erdgeschoss ist eine nach Westen ausgerichtete, befestigte Terrasse vorgelagert, während die im Aufteilungsplan mit „Terrasse“ bezeichnete Fläche nördlich des Gastraums als Rasen angelegt ist und offensichtlich nicht genutzt wird.

Die ebenfalls zum Bewertungsobjekt gehörigen 12 Stellplätze befinden sich im südlichen Grundstücksteil. Diese sind von dem Straßenzug Alt-Gatow aus anfahrbar.

Es handelt sich um nicht überdachte, jedoch befestigte Stellplätze, die im Übrigen keine Besonderheiten aufweisen. Von diesen aus besteht ein direkter Zugang zum „Clubhaus“ beziehungsweise dem zu bewertenden Teileigentum Nr.4. Die Zufahrt und die Durchfahrt zu den dahinterliegenden Grundstücken wird von den westlich liegenden Anrainern mitgenutzt.

Das zu bewertende Teileigentum befindet sich in einem insgesamt schlechten Zustand.

Wie bereits erwähnt, ist das „Clubhaus“ insbesondere durch den Wassereintritt im Kellergeschoss erheblich beeinträchtigt. Die Beseitigung jenes Mangels bedarf vermutlich einer sehr umfangreichen, baulichen Überarbeitung.

Detaillierte Informationen zum Schadensbild liegen nicht vor. Es kann jedoch unterstellt werden, dass zur Vermeidung des Eindringens von Feuchtigkeit im Keller die Kelleraußenwände der Anlage möglicherweise freizulegen und zu isolieren sind. Außerdem wären gegebenenfalls, wo eine Freilegung von außen nicht möglich ist, von innen auszuführende Injektionen zur Vermeidung aufsteigender Feuchtigkeit erforderlich.

Im Anschluss sind die durch Nässe und Schimmel geschädigten Bereiche zu sanieren.

Wie es zu dem erheblichen Wassereintritt im Bereich der Kegelbahn kommen konnte, war bei der Begehung nicht erkennbar. Die Kegelbahn konnte aufgrund des dort herumliegenden Materials sowie des Wassers im Bodenbereich nicht begangen werden. Auf das als Anlage beiliegende Foto wird verwiesen. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die Kegelbahn durch die vorgenannten Umstände komplett zerstört sein dürfte.

Neben den originären Mängeln und Schäden sei darauf hingewiesen, dass das zu bewertende Teileigentum in einem optisch, technisch und wirtschaftlich überalterten Zustand vorgefunden wurde. Es ist davon auszugehen, dass dieses vor einer erneuten Inbenutzungnahme einer sehr umfangreichen baulichen Aufwertung zu unterziehen ist.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Hauptgebäude einschließlich Teileigentum Nr.4

1982

Jahr der Schlussabnahme durch die Bauaufsicht

Doppelhaus

nicht bekannt

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem GeoportalBerlin vom 16.09.2025

2.936 m²

Nutzfläche

gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 02.03.1993

744,56m²

davon Gaststättenfläche im Erdgeschoss, ohne Terrasse, inkl. darunterliegendem

ca. 175 m²

Bierkeller und angrenzenden Räumen

davon sonstige Nebenräume im Kellergeschoss, ohne Kegelbahn

ca. 170 m²

davon reine Wohnfläche im Dachgeschoss, ohne Flure und Heizungsraum

ca. 125 m²

sh. hierzu auch Punkt „Nutzflächenangabe“

Vertragszustand

gemäß persönlicher Angabe der Eigentümerin bei der Besichtigung

unvermietet / eigengenutzt

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Miet-/Pachteinnahmen, monatlich mithin <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	keine
Wohngeld, monatlich <i>sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“</i>	nicht bekannt
Heizsystem der Gesamtanlage gemäß persönlicher Angabe der Eigentümerin sowie Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung	Gasetage
Energiepass gemäß persönlicher Angabe der Eigentümerin bei der Besichtigung	nicht vorhanden
Sonderumlage <i>sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“</i>	nicht bekannt
Instandhaltungsrücklage <i>sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“</i>	nicht bekannt

2.5 Nutzflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Nutzfläche von 744,56m² entstammt einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 02.03.1993.

Diese wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen plausibilisiert. Offensichtlich ist in der vorgenannten Angabe die Fläche der Kegelbahn sowie anteilig auch die Terrassenfläche im Außenbereich enthalten.

Da im Zusammenhang mit der Ermittlung des Verkehrswertes eine Einzelbetrachtung der jeweiligen Nutzungsarten erfolgt, sind unter dem Punkt „Objektdaten“ die ungefähren Flächen

- der Gaststätte inklusive dem darunterliegenden Bierkeller mit Nebenräumen,
- die weiteren Nebenräume im Kellergeschoss, im Wesentlichen bestehend aus WC-Anlagen, Duschen, „Billardzimmer“ etc. sowie
- die reine Wohnfläche im Dachgeschoss unter Abzug des Erschließungsflurs und dem Heizungsraum

genannt.

Da den Planunterlagen nur unvollständige Flächen- und Maßangaben zu entnehmen sind, ist teils ein grafischer Abgriff erfolgt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde nicht ausgeführt, zumal die zu bewertende Einheit nicht vollumfänglich zur Besichtigung zugänglich war. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht. Die Flächenangaben verstehen sich insofern ausdrücklich rein überschlägig!

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe der Eigentümerin bei der Besichtigung ist das zu bewertende Teileigentum nicht vermietet oder verpachtet. Vielmehr wurde dieses letztmalig von der Eigentümerin selbst genutzt.

Die Bewertung erfolgt insofern als unvermietet sowie unverpachtet.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Bewertungsobjekts wird davon ausgegangen, dass keine Förderungen oder Wohnungsbindungen bestehen.

2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs aufgeführte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 02.03.1993 und 31.03.1993 wurden eingesehen.

Hiernach ist die bauliche Gesamtanlage, bestehend aus dem bereits beschriebenen Gebäude mit Gaststätte, Fremdenzimmern und Kegelbahn sowie dem separaten Doppelhaus in insgesamt 5 Sondereigentume aufgeteilt.

Es handelt sich hierbei um die beiden Doppelhaushälften, einer Wohnung im Erdgeschoss des Hauptgebäudes, einer Wohnung im Dachgeschoss desselben sowie dem zu bewertenden Sondereigentum Nr.4, bestehend aus „der im Erdgeschoss rechts gelegenen Gaststätte, separatem Clubraum, im Obergeschoss links liegenden 6 Fremdenzimmern und im Kellergeschoss befindlichen Nebenräumen und Kegelbahn Nr.4...“.

Maßgeblich für die Aufteilung der Anlage ist im Übrigen die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.02.1993. Die betreffenden Aufteilungspläne mit Darstellung des zu bewertenden Sondereigentums liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Ferner ist dem Bewertungsobjekt das Sondernutzungsrecht an den offenen Stellplätzen Nr.1, 5-15 zugeordnet.

Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf die vorgenannten Bewilligungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem GeoportalBerlin vom 16.09.2025 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 08.01.1990 festgesetzten Bebauungsplans VIII-87f.

Dieser weist für das Bewertungsobjekt u.a. als Art der Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer 2-geschossigen, offenen Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 aus.

Hierbei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße sowie die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Ferner ist eine 5,0m breite Vorgartenzone von Bebauungen freizuhalten.

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Das Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.10 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 16.05.2025 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des zu bewertenden Grundstücks „in bauaufsichtlicher Hinsicht keine Auflagen und Verbote...“ sowie „keine öffentlich-rechtlichen Geldforderungen...“.

2.11 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 16.09.2025 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt weder um ein Einzeldenkmal, noch ist dieses Teil eines Denkmalensembles.

Theoretisch ließe sich aus dem auf der schräg gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Denkmals Alt-Gatow 9 ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet.

2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 17.03.2025 (s. Schreiben einschließlich Baulastenblätter und Lageplänen in der Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt unter der Nummer 1740, 1741 und 1861 im Baulastenkataster der Behörde geführt.

Hiernach sind die Grundstücke Alt-Gatow 2, 2A, 4, 4A, B, 8, 8A, 10, 10A, B, 12 und 12A berechtigt, Teilflächen des Bewertungsobjekts in Form eines Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechts zu nutzen. Ferner besteht gemäß telefonischer Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, Frau Fischer vom 17.09.2025 auf dem Flurstück 389, Alt-Gatow 6A-H, eine Baulast zur Sicherung der Lage zu bewertenden Kegelbahn, die über die Grundstücksgrenze des

Flurstücks 677 auf die Nachbarfläche hinüberraagt. Mithin ist deren Lage öffentlich-rechtlich gesichert.

An dieser Stelle sei jedoch darauf hingewiesen, dass eine privatrechtliche Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit offensichtlich nicht besteht. In diesem Zusammenhang wurde beispielhaft eines der Wohnungsgrundbücher des belasteten Flurstücks 389, Alt-Gatow 6A-H, eingeholt, dem eine derartige Dienstbarkeit in Abt.II desselben nicht zu entnehmen ist.

2.13 Lasten und Beschränkungen aus Abt.II des Grundbuchs

Zu den Lasten aus Abt.II des Grundbuchs wird im Zusammenhang mit der nachfolgenden Bewertung gesondert Stellung genommen.

2.14 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 25.03.2025 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.15 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde von dieser nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Bodenbelastung vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 04.04.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich diese Annahme als falsch herausstellen, ist das Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

2.16 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist gemäß persönlicher Angabe der Eigentümerin bei der Besichtigung eine Frau Scholz, Alt-Gatow 6, 14089 Berlin.

Diese wurde am 05.05.2025 schriftlich hinsichtlich Angaben zum Bewertungsobjekt wie u.a. zum Hausgeld, zur Instandhaltungsrücklage, zu eventuellen Sonderumlagen, zu einer Verwalterbestellung sowie zum Protokoll der letzten Eigentümerversammlung befragt.

Hierzu ist bis dato keine Antwort ergangen.

Am 12.06.2025, 09.07.2025, 17.07.2025 und 05.08.2025 wurde diese telefonisch um Beantwortung des Schreibens vom 05.05.2025 gebeten. Dies wurde zugesichert. Allerdings ist bis zur Fertigstellung des Gutachtens keine Nachricht hierzu erfolgt.

Auch von der Eigentümerin wurden die betreffenden Unterlagen nicht zur Verfügung gestellt.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass innerhalb der Anlage größere Mängel und Schäden festgestellt wurden. Hierzu gehört insbesondere die Nässe im Kellergeschoss. Andererseits liegen keine Informationen zum Stand der Instandhaltungsrücklage sowie dazu vor, ob gegebenenfalls eine Sonderumlage zur Beseitigung derselben von der WEG beschlossen wurde.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu beurteilende Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für einen Erwerber.

Der Ertragswert wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht. Der Ertragswert gibt in diesem Zusammenhang eine realistische Größe an.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisabfrage beim Berliner Gutachterausschuss liegen diese Daten vor, sodass auch das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient. Dabei wird das zu bewertende Sondereigentum Nr.4 entsprechend seiner verschiedenen Nutzungsarten separat betrachtet.

3.3 Vergleichswert

3.3.1 Zimmer im Dachgeschoss

Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass die Räumlichkeiten des Teileigentums Nr.4 im Dachgeschoss letztmalig offensichtlich als Gästezimmer genutzt wurden. Schließlich sind diese möbliert und verfügen jeweils über ein Badezimmer, nicht jedoch über eine Küche.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich eine Nutzung derselben als Fremdenzimmer aufgrund deren geringer Anzahl nicht wirtschaftlich darstellen lässt.

Jene Nutzung zieht einen gewissen Personalaufwand insbesondere für die Reinigung, Wäschewechsel sowie sonstigen Service wie Schlüsselübergaben, Ein-/Auschecken und anderweitige Verwaltungsarbeiten nach sich.

Die Bewertung erfolgt insofern zunächst auf Grundlage einer originären Wohnnutzung.

Hierzu wird auf das Vergleichswertverfahren abgestellt. Der Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses liegen dabei folgende Abfrageparameter zugrunde:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	23.06.2024 – 23.06.2025	23.06.2025
Bezirk	Spandau, Reinickendorf	Spandau
Wohnlage	mittel	mittel
Wohnungsart	Etagen-, Maisonette-, Dachgeschosswohnung	Dachgeschosswohnung
Baujahr	1975 – 1995	1982
Vertragszustand	unvermietet	unvermietet

Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der als Anlage beiliegenden Tabelle aufgeführt. Diese liegen in nicht anonymisierter Form, mithin unter Angabe der genauen Adresse, vor. Aus Datenschutzgründen sind Adress- sowie weitere Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Um jene Kauffälle an die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzugleichen, sind Anpassungen vorzunehmen.

Mikrolage der Vergleichswohnungen

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich einer stark befahrenen Durchgangsstraße, was mit einer entsprechenden Emissionsbelastung einher geht. Jene Vergleichskauffälle, die an einer ruhigen, attraktiveren Nebenstraße gelegen sind, werden insofern mit einem Abschlag versehen, um den Umstand im Vergleichswert entsprechend einzupreisen.

Weitere Wohnungen befinden sich direkt an einer öffentlichen Grün-, Wald- oder sogar einer Wasserfläche, was ebenfalls als Abschlag auf jene Einheiten in die Bewertung einfließt. Schließlich weist das Bewertungsobjekt keine derartigen, kaufpreiserhöhenden Eigenschaften auf.

Lage der Vergleichswohnungen im Erdgeschoss

Einige der Vergleichswohnungen befinden sich im Erdgeschoss, während das Bewertungsobjekt im Dachgeschoss gelegen ist.

Eine Lage im Erdgeschoss oder Hochparterre wird regelmäßig mit einer schlechteren Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten vom Zugang, manchmal sogar vom öffentlichen Straßenraum, verbunden, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet.

Ferner wird jenen Wohnungen ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster oder Balkontüren vergleichsweise einfach.

Insofern wird davon ausgegangen, dass für die betreffenden Einheiten im Erdgeschoss ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde. Mithin wird auf diese ein Aufschlag vorgenommen, um jene Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts im Obergeschoss wertmäßig anzupassen.

Stellplätze

Es ist bekannt, dass 8 der 23 Vergleichsobjekte über ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz oder einer Garage verfügen. Für die weiteren Kauffälle liegen keine derartigen Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass diese nicht möglicherweise ebenfalls über ein derartiges Recht verfügen.

Der Umstand geht jedoch nicht gesondert in die Bewertung ein, da auch dem Bewertungsobjekt Stellplätze zugeordnet sind. Inwieweit diese von den Wohnungsnutzern oder den Gästen des Gaststättenbetriebes genutzt werden, kann in diesem Fall frei entschieden werden.

Es wird insofern unterstellt, dass die Zuordnung einiger Stellplätze bzw. der Garage zu den Vergleichsobjekten die Situation der zu bewertenden Wohnungen adäquat abbildet.

Konjunkturelle Anpassung

Allerdings werden die Vergleichsobjekte einer konjunkturellen Anpassung unterzogen.

Innerhalb der letzten Jahre sind die Kaufpreise von Eigentumswohnungen kontinuierlich gesunken. Schließlich haben sich die allgemeinen, wirtschaftlichen Verhältnisse seit geraumer Zeit verschlechtert und auch das Zinsniveau hat durch seinen Anstieg zu stark erschwerten Finanzierungsbedingungen geführt.

Zwischenzeitlich ist es jedoch zu einer Beruhigung des Marktes gekommen. Hierzu dürfte der Umstand beigetragen haben, dass weiterhin ein außerordentlicher Druck am Berliner Wohnungsmarkt besteht. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.Quartal 2025“ einen Kaufpreisanstieg im Marktsegment der Eigentumswohnungen von rd. 5% gegenüber dem Vorjahr ermittelt, sodass im Folgenden ein entsprechender Aufschlag von pauschal 5% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Aufschlag pro Monat in die Vergleichswertberechnung einfließt, um die Kaufpreise aus der Vergangenheit an den aktuellen Zeitpunkt anzupassen. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Aufschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes in entsprechender Höhe berücksichtigt.

Ausreißerbereinigung

Im Übrigen sind die angepassten Vergleichspreise um Ausreißer zu bereinigen.

Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen. Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Wohnungen hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

Zuschlag wegen eventueller, gewerblicher Vermietung

Wie bereits erwähnt, wurden die Räumlichkeiten im Dachgeschoss des Bewertungsobjekts letztmalig offensichtlich als Fremdenzimmer, mithin gewerblich, vermietet.

Zwar wird bei der Bewertung, da ein Betrieb originärer Fremdenzimmer nicht wirtschaftlich möglich sein dürfte, zunächst eine originäre Wohnnutzung unterstellt. Allerdings besteht möglicherweise die Option auf eine gewerbliche Vermietung z.B. durch Vermarktung der Flächen über entsprechenden Portale. Aber auch zeitlich befristete Vermietungen, wie etwa bei Ferienwohnungen wäre eine Möglichkeit. Aufgrund dessen wird auf den mittleren Kaufpreis, der für eine reine Wohnnutzung ermittelt wurde, ein entsprechender Aufschlag vorgenommen, der die damit verbundenen, zusätzlichen Möglichkeiten der zu bewertenden Wohnflächen widerspiegelt.

Abschlag wg. Gebäudezustand

Die Gesamtanlage des Bewertungsobjekts befindet sich in einem stark vernachlässigten Zustand. Die Fassaden weisen einige Mängel und Schäden auf. Aber auch die gemeinschaftlich genutzten Innenräume sind seit einem sehr langen Zeitraum keiner optischen und technischen Anpassung unterzogen worden. Neben vorgefundenen Gebrauchsspuren entsprechen diese insbesondere gestalterisch nicht dem aktuellen Standard.

Besonders hingewiesen sei ferner auf die umfangreiche Nässe und sowie die Wasseransammlungen im Kellergeschoss.

Der Gebäudezustand geht insofern mit einem deutlichen, pauschalen Abschlag in die Bewertung ein. Hierin eingeflossen ist ferner der Umstand, dass keine Informationen zum Stand der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft vorliegen. Ferner ist nicht bekannt, ob in diesem Zusammenhang möglicherweise eine Sonderumlage beschlossen wurde.

Ergänzung von Küchen

Zur Verwertung der Zimmer als Wohnung beziehungsweise Appartement bedürfen diese einer Ergänzung von Küchen. Es ist davon auszugehen, dass jene Küchen jeweils an den Wänden der angrenzenden Badezimmer ergänzt werden können.

Für die Änderung der Leitungsführungen sowie möglicherweise auch das Aufstellen einer Spüle und/oder einer Küchenzeile wird nachfolgend ein Ansatz von pauschal 10.000,00€ je Wohnung beziehungsweise 60.000,00€ als Gesamtsumme veranschlagt, die entsprechend in Abzug gebracht wird.

Berechnung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert der Wohnflächen im Dachgeschoss ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen entsprechend der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle.

3.3.2 Gaststätte

Die Bewertung des Bereichs der Gaststätte erfolgt ebenfalls auf Grundlage einer Kaufpreisabfrage. Besonders hingewiesen sei darauf, dass jene Gaststätte aus einem Gastraum, dem „Clubraum“ und der Küche im Erdgeschoss sowie dem darunterliegenden Bierkeller einschließlich der hieran angrenzenden Nebenräume besteht, die in einem direkten Nutzungszusammenhang zu sehen sind und deshalb gemeinsam bewertet werden.

Jener Abfrage liegen folgende Eigenschaften der Vergleichsobjekte zugrunde:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	23.06.2023 – 23.06.2025	23.06.2025
Art des Sondereigentums	Restaurant / Gaststätte	Restaurant / Gaststätte
Bodenrichtwert	bis 2.000,00€/m ²	01.01.2023: 700,00 €/m ² 01.01.2024: 670,00 €/m ² 01.01.2025: 640,00 €/m ²
Typ. Nutzungsart des Gebiets	Wohnen	Wohnen

Besonders die Eingrenzung auf den Bodenrichtwert bis 2.000,00€/m² führt dazu, dass besonders hochpreisige Innenstadtlagen wie z.B. auch Szenelagen von Mitte, Friedrichshain etc. nicht in die Kaufpreisauskunft einfließen. Diese sind mit dem Bewertungsobjekt nicht vergleichbar.

Mikrolage der Vergleichsobjekte

Einige der Vergleichskauffälle befinden sich in sehr abgelegenen Lagen, z.B. nahe einer Bahntrasse oder gegenüber eines gewerblich genutzten Gebiets.

Der Umstand wird im Folgenden mit einem Aufschlag berücksichtigt, da eine derartige, kaufpreismindernde Lageeigenschaft auf das Bewertungsobjekt nicht zutrifft.

Andererseits befinden sich einige Kauffälle im Bereich belebter Einkaufsstraßen. Auf diese erfolgt ein Abschlag, da aufgrund dessen mit entsprechenden Passantenströmen im öffentlichen Raum sowie einem stark erhöhten Kundenaufkommen zu rechnen ist.

Konjunkturelle Anpassung

Daten zur konjunkturellen Entwicklung von Gaststättenbetrieben, wie sie für Wohnnutzungen vorzufinden sind, existieren nicht.

Grundsätzlich steht die Gastronomiebranche spätestens seit Corona stark unter Druck. Jene Nutzungsart hat sich als nicht krisensicher erwiesen. Hinzu kommt, dass die Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes auf 19% seit dem 01.01.2024 dem Gaststättenbereich erheblich zusetzt.

Schließlich ergibt sich für einen Betreiber regelmäßig das Problem der Akquise von Personal, wobei eine Abkehr des Trends fehlender Arbeitskräfte derzeit nicht absehbar ist.

Insofern wird davon ausgegangen, dass im Marktsegment des Bewertungsobjekts eine Wertminderung zu berücksichtigen ist, die im Folgenden mit 10% p.a. innerhalb der letzten 2 Jahre unterstellt wird.

Ausreißerbereinigung

Wie auch im Fall der Ermittlung des Vergleichswertes der Wohnungen erfolgt im Folgenden eine Ausreißerbereinigung auf Grundlage der 1-fachen Standardabweichung.

Abschlag wegen Zustand der Gesamtanlage und des Teileigentums Nr.4

Auf den Umstand, dass sich die Gesamtanlage in einem unzeitgemäßen sowie baulich überholungs- beziehungsweise sanierungsbedürftigen Zustand befindet, wurde bereits im Zusammenhang mit der Vergleichswertermittlung der Wohnflächen hingewiesen.

Jedoch befindet sich neben der Gesamtanlage insbesondere der Gaststättenbereich des Teileigentums Nr.4 in einem schlechten Zustand.

Neben der Qualität der Speisen und Getränke spielt bei Restaurants insbesondere das Ambiente eine Rolle. Hier ist die Fläche im Erdgeschoss einer erheblichen Umgestaltung zu unterziehen, um diese am Markt platzierbar zu halten. Die vorgefundene Ausstattung ist erheblich überaltert und bedarf im Idealfall einer Kompletterneuerung.

Über die Funktionstauglichkeit der Kücheneinrichtungen sowie der Kühlzelle im Bierkeller kann keine Aussage gemacht werden, da diese keiner Funktionskontrolle unterzogen wurden. Allerdings ist aufgrund deren Alters zu unterstellen, dass auch diese mittelfristig eines Austauschs bedürfen. Diesen wird kein gesonderter Wert zugewiesen.

Insofern erfolgt neben dem Abschlag auf den Zustand der Gesamtanlage ein weiterer für jenen der Gaststätte einschließlich des darunterliegenden Bierkellers.

Berechnung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert des Gaststättenbereichs ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen wiederum entsprechend der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle.

3.3.3 Kellerräume

Die Bewertung des Bereichs der Kellerräume erfolgt ebenfalls auf Grundlage einer Kaufpreisabfrage, der folgenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte zugrunde liegen:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	23.06.2021 – 23.06.2025	23.06.2025
Art des Sondereigentums	Keller, Etagenabstellraum	Keller
Nutzfläche	ab 20m ²	ca. 170m ²
Bodenrichtwert	bis 1.500,00€/m ²	01.01.2021-2025: 580,00 - 700,00 €/m ²
Typ. Nutzungsart des Gebiets	Wohnen	Wohnen

Aus den sich so ergebenden Kauffällen werden zunächst 2 derselben mit einem Kaufpreis von 3.000,00€/m² und 2.850,00€/m² aus der Kaufpreisauskunft eliminiert. Jene Werte bilden nicht das Wertniveau der zum Teileigentum Nr.4 gehörigen Kellerräume ab. Diese bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

Mikrolage der Vergleichsobjekte

Aufgrund der Nutzung der Kellerräume wird auf eine Lageanpassung verzichtet. Schließlich steht der Wert einer Kellerfläche nicht unmittelbar im Zusammenhang mit dessen Mikrolage. Vielmehr dürften die Ausstattung derselben sowie eine eventuelle Nähe zu Nutzungen, die einer Lagermöglichkeit bedürfen, von Bedeutung sein. Beides ist anhand der vorliegenden Informationen zu den Vergleichsobjekten nicht unmittelbar festzustellen, sodass auf eine Anpassung verzichtet wird.

Konjunkturelle Anpassung

Auch eine Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung erfolgt nicht, da Daten für eine solche im Marktsegment nicht oder in nicht hinreichend verwertbarer Form vorliegen.

Ausreißerbereinigung

Allerdings erfolgt wiederum eine Ausreißerbereinigung auf Grundlage der 1-fachen Standardabweichung. Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Abweichung der Kaufpreise für Kellerflächen erheblich ist.

Die Ursache dessen ist anhand der vorliegenden Informationen nicht nachweisbar. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich etwaige stark wertmindernde und werterhöhende Eigenschaften der Vergleichsobjekte gegeneinander aufheben, sodass der Mittelwert für die Einschätzung des Bewertungsobjekts verwendbar ist.

Abschlag wg. Zustand der Gesamtanlage

Wie auch bei der Ermittlung des Vergleichswertes der Wohn- und der Gaststättenfläche erfolgt ein gesonderter Abschlag für den Zustand der Gesamtanlage.

Berechnung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert der Kellerfläche ist der als Anlage beiliegenden Tabelle zu entnehmen.

3.3.4 Kegelbahn

Wie bereits erwähnt, war die Kegelbahn im Kellergeschoss des Bewertungsobjekts aufgrund sehr umfangreichen Mülls nicht begehbar. Ferner stand diese bei der Begehung unter Wasser. Auf das betreffende Foto, das als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Schließlich ist die Lage der Kegelbahn, die bis auf das benachbarte Flurstück Alt-Gatow 6A-H herüberragt, zwar öffentlich-rechtlich über eine Baulast gesichert.

Allerdings wurde beispielhaft eines der Wohnungsgrundbücher jenes benachbarten Grundstücks eingeholt. Diesem ist keine entsprechende Grunddienstbarkeit zu entnehmen, aus dem sich ein Recht auf Errichtung oder den Betrieb der Kegelbahn auf jenem Nachbargrundstück ableiten lässt. Mithin kann jener Nachbar theoretisch einen Rückbau verlangen oder aber die Inanspruchnahme des Rechts mit einer Entgeltlichkeit verbinden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen wird mithin davon ausgegangen, dass ein Erwerber die Kegelbahn nicht in seine Kaufpreisfindung einfließen lassen wird. Diese geht mithin ausdrücklich nicht in die nachfolgenden Berechnungen ein.

3.3.5 Verkehrsfläche Einmündung

Bei jener Verkehrsfläche handelt es sich um das Flurstück 269, einen Einmündungsbereich. Auf die Flurkarte mit Darstellung des Flurstücks wird verwiesen.

Jenes Flurstück bringt einem Eigentümer des Bewertungsobjekts keine Vorteile, zumal dieses nicht mit der Hauptfläche räumlich verbunden ist.

Regelmäßig werden Verkehrsflächen mit einem Betrag von 5,00€/m² von der öffentlichen Hand entschädigt, sodass auch jener Betrag entsprechend Berücksichtigung bei der Bewertung findet. Auf das zu bewertende Teileigentum entfällt hierbei jedoch lediglich der betreffende Miteigentumsanteil hieran.

3.3.6 Stellplätze

Die Stellplätze gehen nicht gesondert in die Bewertung ein, da unterstellt wird, dass diese in einem Nutzungszusammenhang mit den Wohnungen und der Gaststätte stehen und diese bereits eingepreist sind. Eine gesonderte Bewertung derselben erfolgt nicht.

3.3.7 Gesamtwert

Der Gesamtwert des Bewertungsobjekts ergibt sich aus der Addition der vorerwähnten Einzelwerte.

Hierauf erfolgt jedoch ein weiterer Abschlag, der berücksichtigt, dass das Bewertungsobjekt einen Nutzungsmix aufweist. Schließlich kann nicht zwangsläufig davon ausgegangen werden, dass ein Käufer der Gaststätte gleichzeitig an den Zimmern im Dachgeschoss oder der Kellerfläche interessiert ist oder ein Erwerber der Zimmer einen gastronomischen Betrieb übernehmen möchte.

Der Gesamtwert des Teileigentums Nr.4 ist aufgrund dessen Größe vergleichsweise hoch, wobei dies wiederum den Interessentenkreis einschränken dürfte.

Bei der Bewertung geht auch jener Sachverhalt mit einem pauschalen Abschlag in die Bewertung ein.

Der Gesamtwert ergibt sich mithin wie folgt:

Ermittlung des Vergleichswertes			
Wohnfläche im Dachgeschoss			331.908,52 €
Gaststätte			289.152,98 €
Keller			46.162,29 €
Einmündung Flurstück 269			
Wert des Flurstücks:	82 m² x 5,00 m² =	410,00 €	
hiervon als Miteigentumsanteil	5139 / 10.000		210,70 €
gesamt			667.434,49 €
Abschlag wg. mangelnder Marktgängigkeit	-15%		-100.115,17 €
			567.319,31 €
gesamt			570.000,00 €

3.4 Bewertung der Dienstbarkeiten aus Abt.II des Grundbuchs

3.4.1 Wert der Last aus Abt.II Nr.1 - Regenwasserleitungsrecht

Wie unter dem Punkt "Grundbuch, auszugsweise" bereits erwähnt, ist in Abteilung II Nr.1 desselben folgende Eintragung vorgenommen worden, die auftragsgemäß separat zu bewerten ist:

Lfd. Nr.1	Nur lastend auf den Flurstücken 390 und 256: Je eine Grunddienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Gatow Blatt 1337 (Bestandsverzeichnis Nr.4), 1302 (Bestandsverzeichnis Nr.4), 1306 (Bestandsverzeichnis Nr.8) 1305, 1338, 1303 und 1304 (jeweils im Bestandsverzeichnis Nr.1). Gemäß Bewilligungen vom 02.11.1983 und 10.04.1984...
-----------	--

Dem Grundbuch des Bewertungsobjekts ist zu entnehmen, dass das Flurstück 390 in die Flurstücke 677, 678 und 679 und das Flurstück 256 in die Flurstücke 674, 675 und 676 des Bewertungsobjekts fortgeführt wurden.

Die Bewilligungen vom 02.11.1983 und 10.04.1984 wurden eingesehen. Ferner liegt der hierzu gehörige Lageplan als Anlage bei.

Danach hat der Berechtigte das Recht, „in einer Breite von 3 1/2m die Regenwasser abzuleiten. Die beigelegte Zeichnung dient einer weiteren Darstellung des mit der Grunddienstbarkeit belasteten Teils“ des zu bewertenden Grundstücks. Eine Entgeltlichkeit ist nicht geregelt.

Jenes Regenwasserrecht stellt nur eine außerordentlich geringfügige Beeinträchtigung des Bewertungsobjekts dar. Der Wert desselben findet nachfolgend aus pauschalem Anteil an dem ermittelten Verkehrswert Berücksichtigung.

Ermittlung des Wertes aus Abt.II Nr.1 - Regenwasserleitungsrecht

Vergleichswert, wie ermittelt		567.319,31 €
hiervon als Recht aus Abt.II Nr.1	0,01%	56,73 €

Wert der Last aus Abt.II Nr.1, gerundet	60,00 €
--	----------------

3.4.2 Wert der Last aus Abt.II Nr.2 – Wege- und Versorgungsleitungsrecht

Die Eintragung in Abt.II Nr.2 des Grundbuchs lautet wie folgt:

<i>Lfd. Nr.2</i>	<i>Nur lastend auf den Flurstücken 256 und 390: Grunddienstbarkeiten (Wege- und Versorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Gatow Blatt 1664 bis 1671. Gemäß Bewilligung vom 22.04.1985...</i>
------------------	--

Auch jene Bewilligung vom 22.04.1985 lag zur Bewertung vor.

Hiernach ist dem Eigentümer des Flurstücks 389, Alt-Gatow 8A-H das Recht zum „Gehen, fahren und sonstigen ortsüblichen Zugringerleistungen“ sowie „das Recht zum Legen und Unterhalten von Versorgungsleitungen jeglicher Art“ eingeräumt. Auch jener Bewilligung liegt ein Lageplan mit Darstellung der Lage der Last bei, der in der Anlage zu diesem Gutachten zu finden ist.

Das Recht stellt ebenfalls nur eine vergleichsweise geringe Beeinträchtigung für das Bewertungsobjekt dar, sodass dieses ebenfalls lediglich in Form eines pauschalen Abschlags Berücksichtigung findet:

Ermittlung des Wertes aus Abt.II Nr.2 - Wege- und Versorgungsleitungsrecht

Vergleichswert, wie ermittelt		567.319,31 €
hiervon als Recht aus Abt.II Nr.2	0,05%	283,66 €

Wert der Last aus Abt.II Nr.2, gerundet	280,00 €
--	-----------------

3.4.3 Wert der Last aus Abt.II Nr.3 - Wegerecht

Die Eintragung in Abt.II Nr.3 des Grundbuchs lautet wie folgt:

<i>Lfd. Nr.3</i>	<i>Nur lastend auf den Flurstücken 256 und 390: Je eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer von Gatow Blatt 1303, 1304 und 1338. Gemäß Bewilligung vom 22.04.1985...</i>
------------------	---

Die Last beruht auf der gleichen Bewilligung wie jene der laufenden Nr.2, nur sind anderweitige Grundstücke begünstigt.

Die Bewertung der Last erfolgt insofern analog, wobei hier lediglich ein Wege-, nicht jedoch ein Leitungsrecht berücksichtigt wird.

Ermittlung des Wertes aus Abt.II Nr.3 - Wegerecht

Vergleichswert, wie ermittelt		567.319,31 €
hiervon als Recht aus Abt.II Nr.3	0,03%	170,20 €

Wert der Last aus Abt.II Nr.3, gerundet	170,00 €
--	-----------------

3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 570.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Da diese Daten in hinreichendem Umfang und Qualität zur Verfügung stehen, wird das Vergleichsverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Teileigentum von Bestandteilen eines ehemaligen Clubhauses, das im Zusammenhang mit einer Tennisanlage erstellt wurde. Zwischenzeitlich wurden die Flächen der Tennisplätze mit Wohngebäuden bebaut.

Zu dem zu bewertenden Teileigentum gehören eine Gaststätte im Erdgeschoss, ein Bierkeller sowie die ehemals als WC-Anlage und Duschräume genutzte Fläche im Kellergeschoss, eine ebenfalls im Kellergeschoss gelegene Kegelbahn sowie 6 Fremdenzimmer im Dachgeschoss. Die vorgenannten Nutzungsbereiche sind jeweils über im Gemeinschaftseigentum stehende Flure und Treppenträume miteinander verbunden.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die Situation am Berliner Immobilienmarkt positiv darstellen. Der Trend sinkender Kaufpreise wurde innerhalb der jüngsten Vergangenheit gestoppt und es ist je nach Marktsegment sogar zu einem Anstieg der Immobilienwerte gekommen.

Die Lage des Bewertungsobjekts in einem durchgrünten Umfeld stellt sich positiv dar und das erhöhte Verkehrsaufkommen im Bereich des Straßenzuges Alt-Gatow kann einen Vorteil für die Nutzung der Erdgeschossfläche als Gaststätte darstellen.

Wertmindernd ist indes die für Berliner Verhältnisse infrastrukturell unterdurchschnittlich versorgte Lage zu berücksichtigen.

Das Gebäude, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet ist optisch und technisch überaltert und auch im Bereich des Teileigentums Nr.4 wurde seit einem langen Zeitraum auf bauliche Aufwertungsarbeiten verzichtet.

Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf die im Objekt vorgefundene Nässe, insbesondere im Kellergeschoss. So war die Kegelbahn unter anderem aufgrund eines Wassereintritts nicht begehbar. Der Umstand hat bereits zu umfangreicheren Schimmelbildungen im Keller geführt.

Das Gaststättengewerbe befindet sich derzeit in einer schwierigen Situation. Neben der Mehrwertsteuererhöhung hat sich die Branche mit insgesamt rückläufigen Gästezahlen auseinander zu setzen.

Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die Fremdenzimmer im Dachgeschoss insbesondere lagebedingt sowie aufgrund des damit verbundenen Personalaufwandes nicht wirtschaftlich betrieben werden können. Bei der Bewertung sind diese als Apartments mit einer noch zu ergänzenden Kochmöglichkeit berücksichtigt worden.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren unter Bezugnahme auf den ermittelten Vergleichswert auf einen

gerundeten Verkehrswert von 570.000,00 €

geschätzt.

3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist Frau Scholz, Alt-Gatow 6, 14089 Berlin. Ein Nachweis der Verwalterbestellung liegt nicht vor. Die Höhe des Wohngeldes ist nicht bekannt.
- c) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- d) Aufgrund der gewerblichen Nutzung wird von der Annahme ausgegangen, dass keine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht.

- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es ist nicht bekannt, ob ein Energiepass vorliegt.

Berlin, den 18. September 2025

Dipl.-Ing. U. Schäfer



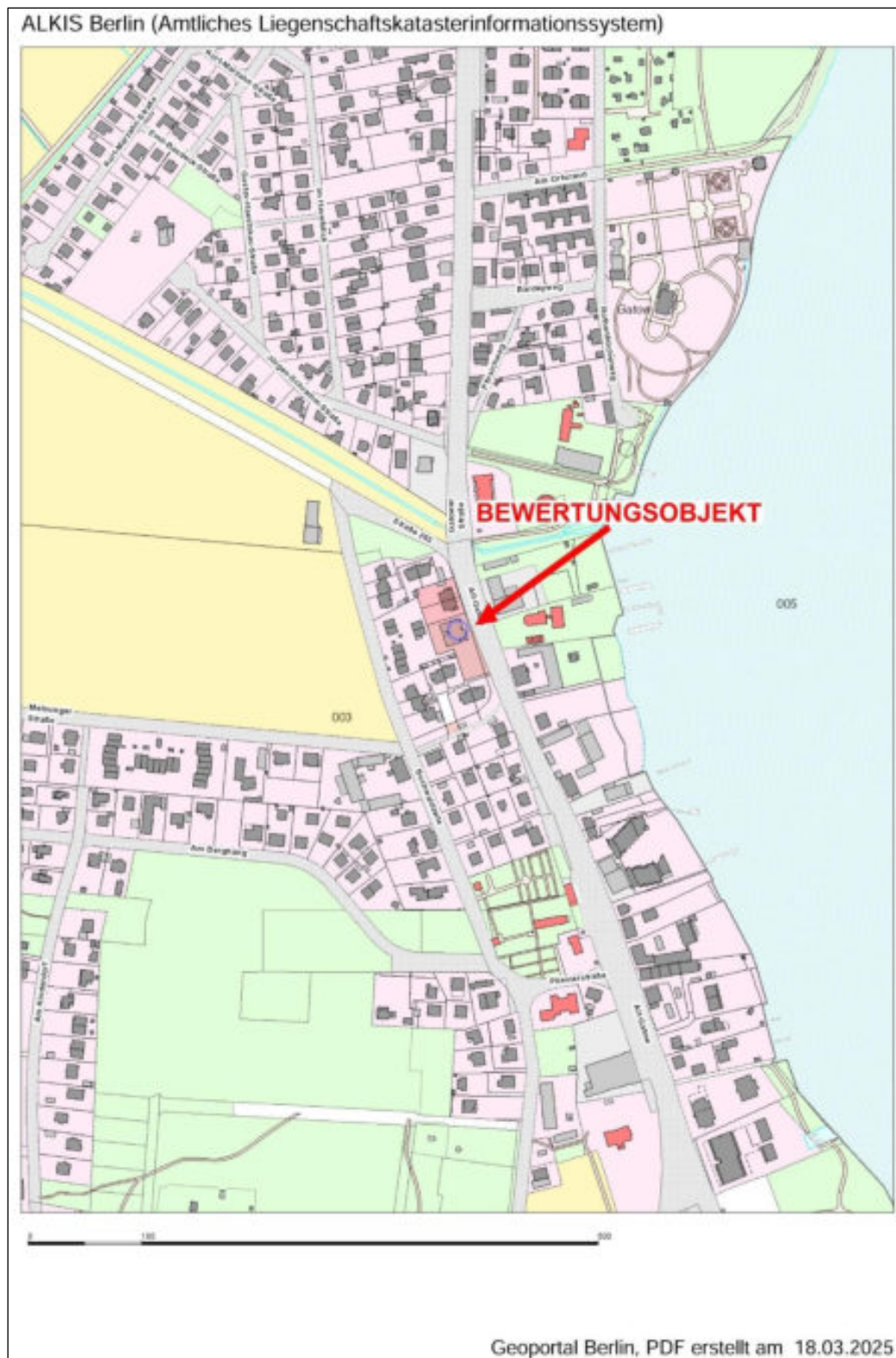
4. ANLAGEN

4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)

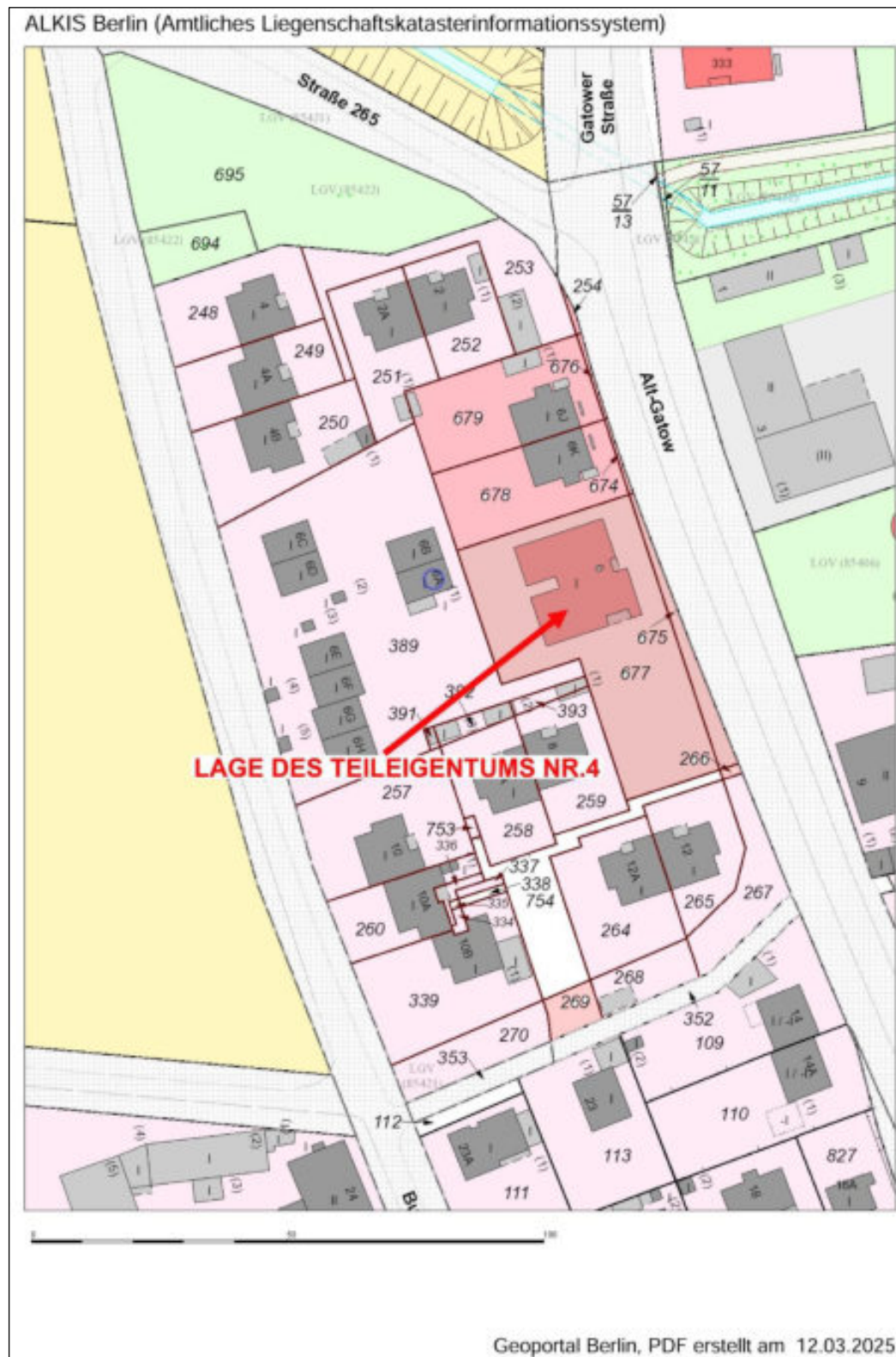


4.2 Auszug aus der Straßenkarte

- ohne Maßstab -



4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)

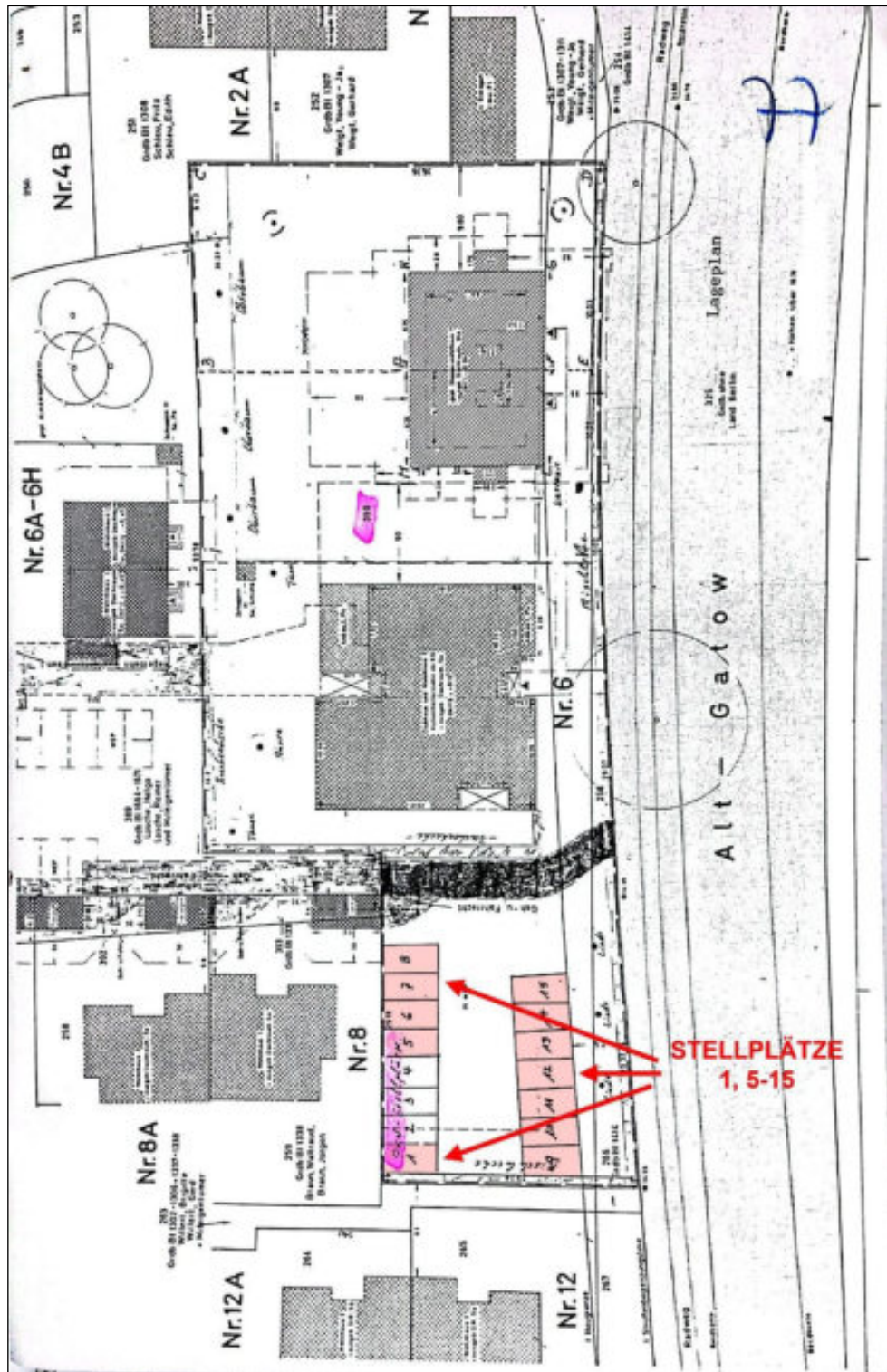


4.4 Lageplan

Roteintragungen durch die Unterzeichnerin

Aus: Teilungserklärung vom 02.03.1993

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



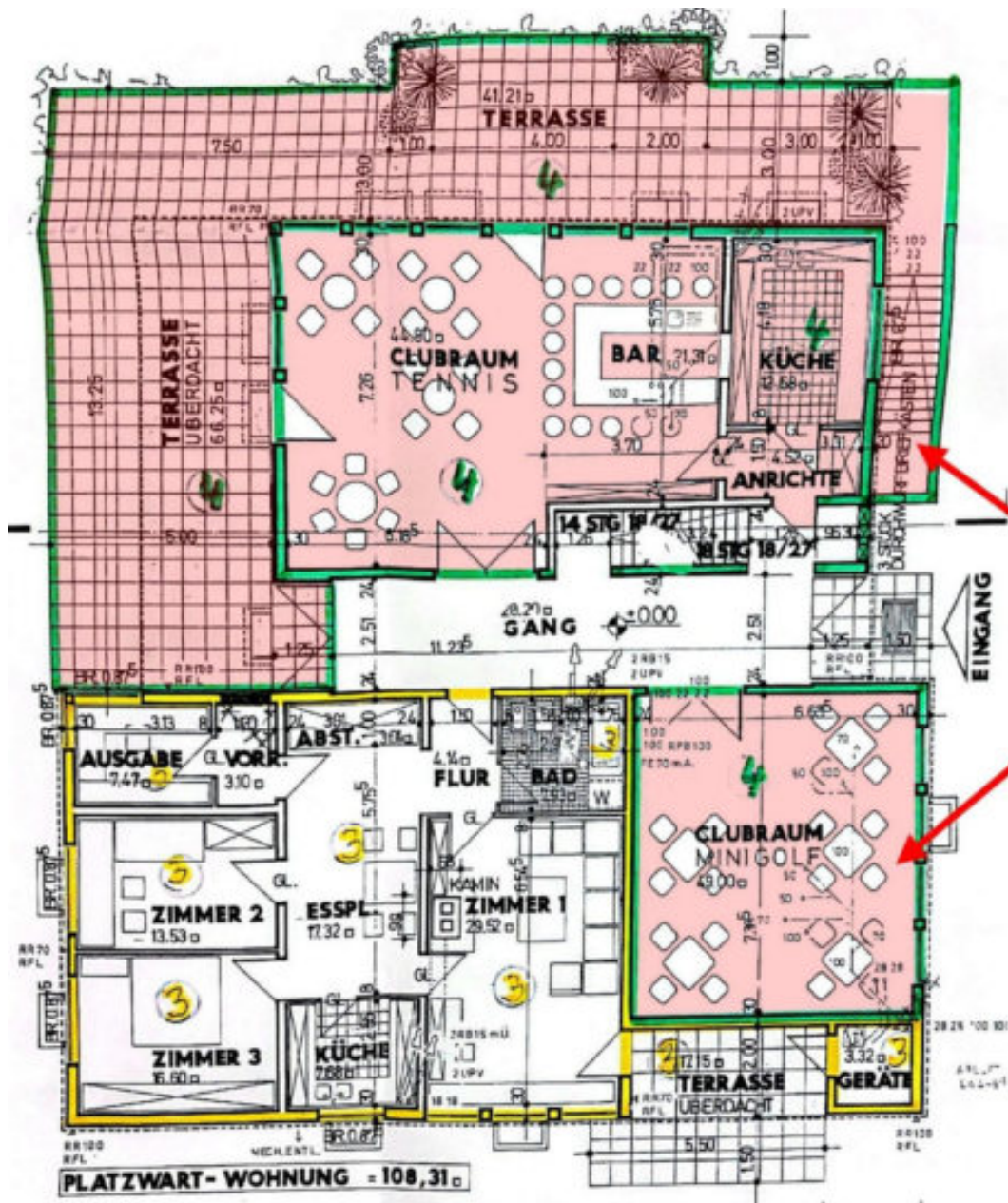


4.5 Grundrisse

Alle Roteintragungen durch die Sachverständige!

Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung 18.02.1993

- durch Verkleinerung ohne Maßstab -

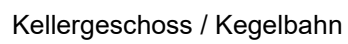


Erdgeschoss



Dachgeschoss







4.6 Tabellen zur Ermittlung des Vergleichswertes

4.6.1 Zimmer im Dachgeschoss

Ermittlung des Vergleichswertes												
Nr.	Kauf- datum	Boden- richt- wert	Bau- jahr	Ge- schoss	erzielter Preis je m ² /Wohn- fläche	Lage an Wohn- straße -10%	Lage an Grün- fläche -10%	Was- ser- lage -20%	Lage im EG/Hoch- parterre 10%	Zwi- schen- wert	konjunk- turelle An- passung	gesamt
					€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	%	€/m ²
1	07/24	690	1984	OG	3.823,00	-382,30		-764,60		2.676,10	4,6%	2.798,75
2	07/24	850	1979	OG	3.257,00	-325,70				2.931,30	4,6%	3.065,65
3	07/24	680	1995	EG	4.623,00	-462,30			462,30	4.623,00	4,6%	4.834,89
4	08/24	500	1976	OG	4.189,00	-418,90				3.770,10	4,2%	3.927,19
5	09/24	470	1983	OG	4.001,00	-400,10				3.600,90	3,8%	3.735,93
6	10/24	710	1993	EG	3.288,00	-328,80			328,80	3.288,00	3,3%	3.397,60
7	10/24	470	1976	EG	2.862,00				286,20	3.148,20	3,3%	3.253,14
8	10/24	550	1995	OG	3.463,00					3.463,00	3,3%	3.578,43
9	10/24	670	1978	OG	3.029,00		-302,90			2.726,10	3,3%	2.846,97
10	10/24	550	1980	OG	3.528,00					3.528,00	3,3%	3.645,60
11	10/24	610	1993	EG	4.359,00	-435,90			435,90	4.359,00	3,3%	4.504,30
12	10/24	610	1993	EG	3.400,00	-340,00			340,00	3.400,00	3,3%	3.513,33
13	11/24	710	1975	EG	3.894,00	-389,40			389,40	3.894,00	2,9%	4.007,58
14	11/24	490	1994	OG	4.194,00	-419,40				3.774,60	2,9%	3.884,69
15	12/24	550	1987	OG	4.343,00					4.343,00	2,5%	4.451,58
16	01/25	690	1977	EG	6.773,00	-677,30			677,30	6.773,00	2,1%	6.944,40
17	01/25	660	1991	OG	4.170,00					4.170,00	2,1%	4.256,88
18	02/25	600	1975	OG	4.024,00		-402,40			3.621,60	1,7%	3.681,96
19	02/25	660	1984	OG	3.979,00	-397,90		-795,80		2.785,30	1,7%	2.831,72
20	03/25	640	1978	EG	3.066,00		-306,60		306,60	3.066,00	1,3%	3.104,33
21	03/25	550	1990	EG	2.970,00				297,00	3.267,00	1,3%	3.307,84
22	04/25	520	1983	OG	4.386,00	-438,60				3.947,40	0,8%	3.980,30
23	06/25	520	1994	OG	3.872,00	-387,20	-387,20			3.097,60	0,0%	<u>3.097,60</u>
im Mittel												3.688,55
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts												
					125,00 m ²	x	3.688,55 €/m ²	=				461.068,85 €
Abschlag wg. schlechtem Zustand der Gesamtanlage								-20%				-92.213,77 €
Zuschlag wg. ggf. möglicher, gewerblicher Vermietung								5%				23.053,44 €
Abschlag wg. Ergänzung Küchen												-60.000,00 €
gesamt												<u>331.908,52 €</u>
angepasster Vergleichswert, gerundet												330.000,00 €

50.000,00 €

4.7 Fotos



Blick entlang des Straßenzuges Alt-Gatow



Westansicht



Ostansicht



Nordansicht



Parkplatz



Erdgeschoss, Eingangsflur (Gemeinschaftseigentum)



Erdgeschoss, Gastraum



Erdgeschoss, Gastraum



Erdgeschoss, Küche



Dachgeschoss, Flur



Dachgeschoss, Zimmer



Dachgeschoss, Zimmer



Dachgeschoss, Badezimmer



Dachgeschoss, Badezimmer



Dachgeschoss, Balkon



Kellergeschoss, Hausanschlussraum



Kellergeschoss, Kühlzelle / Bierkeller



Kellergeschoss, Duschen



Kellergeschoss, Waschraum



Kellergeschoss, WC-Herren



Kellergeschoss, Heizungsraum



Kellergeschoss, Vorraum zur Kegelbahn, Rückwand mit Schimmelbildung



Kellergeschoss, Kegelbahn



Kellergeschoss, Kegelbahn



Flurstück 269

4.8 Baulastauskunft

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz
-Stadtentwicklungsamt-
Bau- und Wohnungsaufsicht



Bezirksamt Spandau von Berlin, 13578 Berlin

Frau Dipl.-Ing.
Ursei Schäfer
Dreilindenstraße 60
14109 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)

235-2025-562-SWA A10
Frau Borchert

Tel. 90279 3489
Fax 90279 2088
m.borchert@ba-spandau.berlin.de

bausaufsicht@ba-spandau.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a
Abs. 1 VwVfG)

Carl-Schurz-Str. 2/6, 13597 Berlin

17.03.2025

Grundstück: **Berlin - Gatow, Alt-Gatow o.Nr., 2, 2A, 4, 4A+B, 6, 6 J+K, 8, 8A, 10, 10 A+B, 12, 12 A, Flurstücke 266, 678, 679, 269, 254, 674-677**

Baulastenauskunft

Antragsdatum: 13.03.2025 Eingang: 13.03.2025
Ihr Zeichen: GZ 30 K 2/25

Anlagen:

- Kopie Baulastenblatt Nr. 1740, 1741, 1861 und 2 Lageplanausschnitte
- Gebührenbescheid

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer,

beigefügt erhalten Sie die bezeichneten Unterlagen zur Baulast für das o. g. Grundstück.

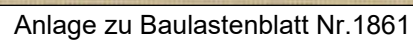
Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

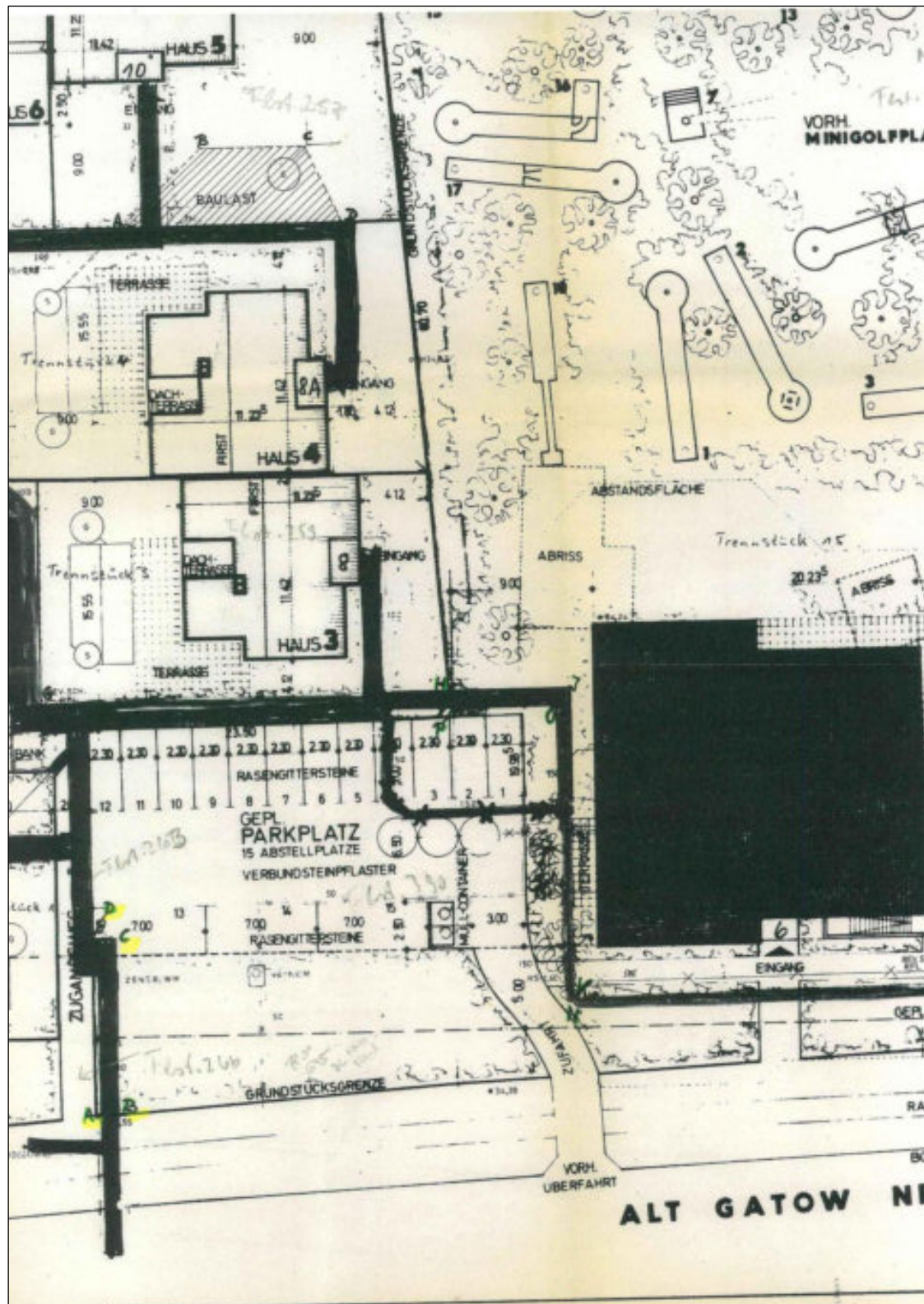
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sprechzeiten: Dienstags 9:00 - 13:00 Uhr; Montag und Mittwoch bis Freitag, nur nach Terminvereinbarung
Fahrverbindungen: Bus: 130, 134-137, 236, 237, 337, 638, 671, M32, M37, M45, X33, S-Bahn: S5, U-Bahn: Rathaus Spandau (U7)
Postbank Berlin, IBAN: DE91 1001 0010 0005 5801 00, BIC: PBNKDE33
Berliner Sparkasse, IBAN: DE14 2005 0000 0810 0046 07, BIC: BELADE33XXX



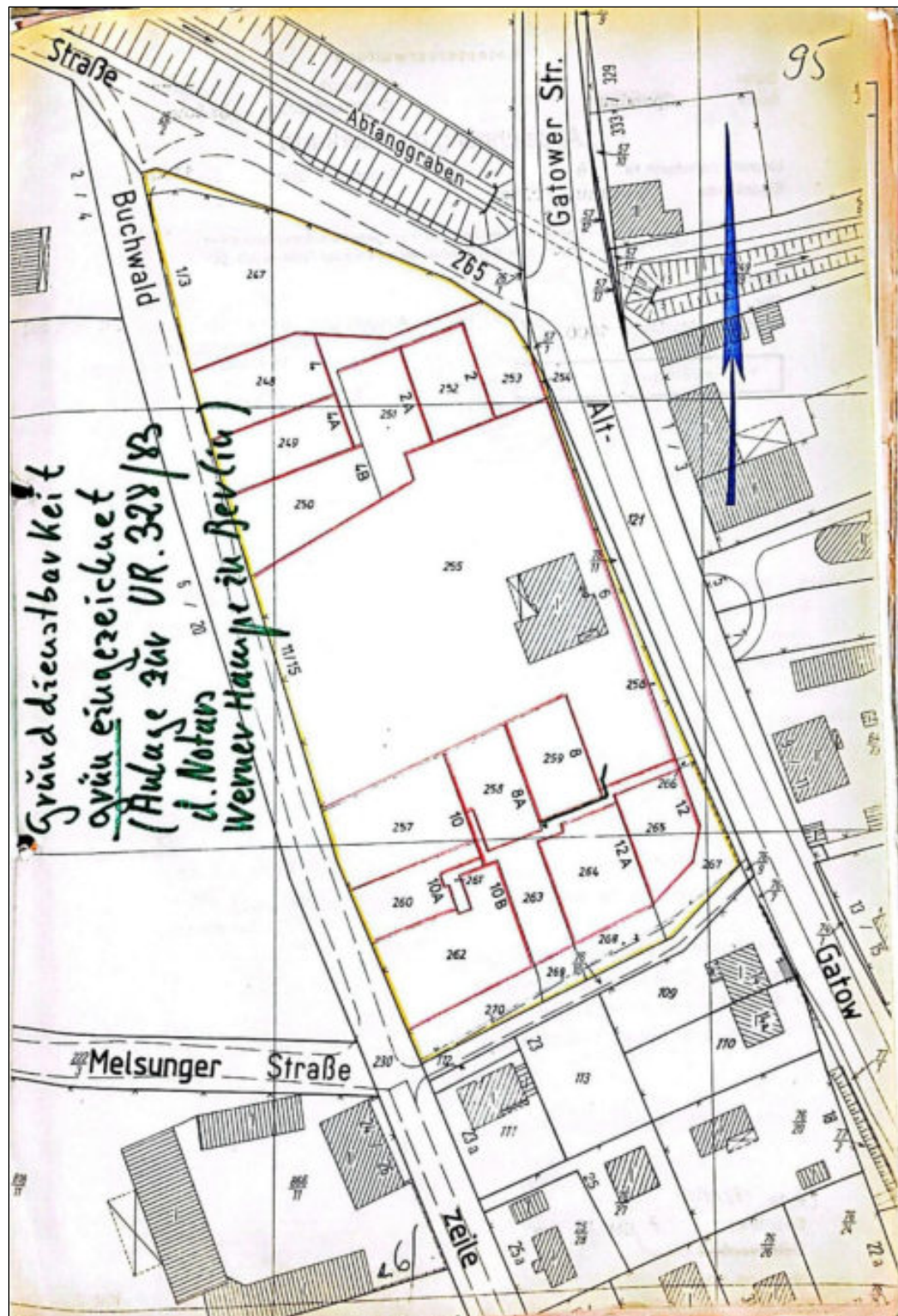
BAULASTENVERZEICHNIS von <u>Spandau</u>			Grundbuchbescheinigung		Bauaktenblatt Nr. <u>7747</u> Seite <u>1</u>	
Grundstück: Berlin <u>Gatow, Alt-Gatow, Verkehrsfläche - Flurstück 254 -</u>			Grundbuchblatt <u>Gatow</u>		Blatt <u>1414</u>	
Lfs. Nr. <u>1</u>	Inhalt der Eintragung <u>2</u>				Bemerkungen <u>3</u>	
1	Die im Lageplan - Haustechnik - von 16.06.1980 grau angelegte Fläche A-B-C-D-1 steht jederzeit zur Verlegung, Betreibung und Unterhaltung von Leitungen für die Versorgung mit Trinkwasser zugunsten der Grundstücke Alt-Gatow 2, 2a, 4, 4a und 4 b zur Verfügung. Eingetragen am 16. August 1984 Thöns Geschäftszeichen der Eintragungsverfügung Bau IX A-B 14 Alt-Gatow, Verkehrsfläche - Flurstück 254 -					
Folgende Daten:						





Anlage zu Baulastenblatt Nr.1740 und 1741

4.9 Lageplan zu Abt.II Nr.1 - Regenwasserleitungsrecht



4.10 Lageplan zu Abt.II Nr.2 + Nr.3 – Wege- und Leitungsrecht



4.11 Erschließungsbeitragsbescheinigung

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abteilung Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz
- Straßen- und Grünflächenamt -



Bezirksamt Spandau von Berlin, 13578 Berlin (Postanschrift)

Gesch.Z.: Bau 4 AV 22
6712 - G 2344
Bearbeiterin: Frau Nitschke
Zimmer-Nr.: 631
Tel. +49 30 90279-3768
Fax +49 30 90279-2154
Datum: 25.03.2025

E-Mail: vgg@ba-spandau.berlin.de
(elektronische Zugangserstellung gemäß § 2 i.
Abs. 1 Nr.10)
Dienstgebäude Webtower
Ottenbuchtstr. 35, 13599 Berlin

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Es wird bescheinigt, dass das Grundstück Berlin-Spandau, Alt-Gatow 2, 2 A, 4, 4 A-B, 6, 6 K-J, 8, 8 A, 10, 10A-B, 12, 12 A, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Gatow Blatt 2341-2345, durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Straße Alt-Gatow 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.

Die vorstehenden Aussagen sind auf die derzeitige Sach- und Rechtslage abgestellt. Zukünftige Änderungen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Rechtsansprüche können somit aus dieser Bescheinigung nicht hergeleitet werden.

Im Auftrag

L. Nitschke

Nitschke

Verkehrsverbindungen:
U-Bahn Linie 7
Bus 139

Spezialverkehr:
Montag, Dienstag und
Freitag
von 9 bis 12 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Zahlungen nur an die:
Bezirkskasse Spandau
(Baugeldbescheinigung)

IBAN
DE 91 8001 0000 0000 1001 00
DE 91 8005 0000 0000 0044 07

Geldinstitut:
Postbank Berlin
Berliner Sparkasse
BIC:
PANKDE33HAN
BSL24330000

4.12 Altlastenauskunft

Bezirksamt Spandau von Berlin Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz Umwelt- und Naturschutzamt	BERLIN 											
Bezirksamt Spandau von Berlin, 13578 Berlin (Postanschrift) Dipl.-Ing. Ursel Schäfer Dreilindenstr. 60 14109 Berlin	GeschZ. (bei Antwort bitte angeben) UFG 106/25 Bearbeiter/in: UmNat 83 - Hr. Blottner Tel.: +49 30 90279-3305 Fax: +49 30 90279-3388 Mail: umwelt.boden@ba-spandau.berlin.de Dienstgebäude: Ottenbuckstr. 35 in 13599 Berlin Datum: 04.04.2025											
Grundstück: Alt-Gatow 6, 6J, 6K, 14089 Berlin, Gemarkung Gatow, Flur 3, Flurstücksnr. 678, 679, 269, 254, 674, 675, 676, 677, 266 Ihr Antrag nach §18 a IFG vom 13.03.2025 Sehr geehrte Frau Schäfer, die o.g. Grundstücke werden nicht im Bodenbelastungskataster geführt. Uns liegen keine Informationen zu diesen Grundstücken vor. Wir weisen darauf hin, dass das Bodenbelastungskataster jeweils fortgeschrieben wird, wenn der Behörde neue Erkenntnisse vorliegen, und es deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Blottner												
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Verkehrsverbindungen: U-Bahn Linie 7 (U Potsdamerstr.) Bus 139 (U Potsdamerstr.) </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Zahlung bitte bargetreu an die Bezirkskasse Spandau unter folgenden Konten: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Zahlungsbild</td> <td style="width: 33%;">IBAN</td> <td style="width: 33%;">BIC</td> </tr> <tr> <td>Postbank Berlin</td> <td>DE44 2512 0510 0000 0000 0000</td> <td>PMBS3333</td> </tr> <tr> <td>Berliner Sparkasse</td> <td>DE44 2512 0510 0000 0000 0000</td> <td>BSLAD3333</td> </tr> </table> </td> </tr> </table> Hinweis: Verschlüsselte oder mit Signaturen versehene E-Mails können bei dieser E-Mail-Adresse aus technischen Gründen nicht bearbeitet werden. E-Mails mit Signatur senden Sie bitte an umwelt.boden@ba-spandau.berlin.de (elektronische Zugangseröffnung gemäß § 3 a Abs. 1 VwVfG).		Verkehrsverbindungen: U-Bahn Linie 7 (U Potsdamerstr.) Bus 139 (U Potsdamerstr.)	Zahlung bitte bargetreu an die Bezirkskasse Spandau unter folgenden Konten: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Zahlungsbild</td> <td style="width: 33%;">IBAN</td> <td style="width: 33%;">BIC</td> </tr> <tr> <td>Postbank Berlin</td> <td>DE44 2512 0510 0000 0000 0000</td> <td>PMBS3333</td> </tr> <tr> <td>Berliner Sparkasse</td> <td>DE44 2512 0510 0000 0000 0000</td> <td>BSLAD3333</td> </tr> </table>	Zahlungsbild	IBAN	BIC	Postbank Berlin	DE44 2512 0510 0000 0000 0000	PMBS3333	Berliner Sparkasse	DE44 2512 0510 0000 0000 0000	BSLAD3333
Verkehrsverbindungen: U-Bahn Linie 7 (U Potsdamerstr.) Bus 139 (U Potsdamerstr.)	Zahlung bitte bargetreu an die Bezirkskasse Spandau unter folgenden Konten: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Zahlungsbild</td> <td style="width: 33%;">IBAN</td> <td style="width: 33%;">BIC</td> </tr> <tr> <td>Postbank Berlin</td> <td>DE44 2512 0510 0000 0000 0000</td> <td>PMBS3333</td> </tr> <tr> <td>Berliner Sparkasse</td> <td>DE44 2512 0510 0000 0000 0000</td> <td>BSLAD3333</td> </tr> </table>	Zahlungsbild	IBAN	BIC	Postbank Berlin	DE44 2512 0510 0000 0000 0000	PMBS3333	Berliner Sparkasse	DE44 2512 0510 0000 0000 0000	BSLAD3333		
Zahlungsbild	IBAN	BIC										
Postbank Berlin	DE44 2512 0510 0000 0000 0000	PMBS3333										
Berliner Sparkasse	DE44 2512 0510 0000 0000 0000	BSLAD3333										

4.13 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz
-Stadtentwicklungsamt-
Bau- und Wohnungsaufsicht



Bezirksamt Spandau von Berlin, 13578 Berlin

Frau Dipl.-Ing.
Ursel Schäfer
Dreilindenstraße 60
14109 Berlin

Geschäftszeichen (ggf. angeben)
360-2025-601-BWA 831
Frau Krüger

Tele. 90279 3165
Fax 90279 2088
julia.krueger@ba-spandau.berlin.de

bauaufsicht@ba-spandau.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a
Abs. 1 VwVfG)

Carl-Schurz-Str. 2/6, 13597 Berlin

16.05.2025

Grundstück: **Berlin - Gatow, Alt-Gatow 2-12A**
Vorhaben: Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen
Flur 3, Flurstücke 678, 679, 269, 254, 674, 675, 676, 677, 266

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer,

Für obiges Grundstück bestehen in bauaufsichtlicher Hinsicht keine Auflagen und Verbote.

Für obiges Objekt ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis Spandau eingetragen.

Für obiges Grundstück bestehen keine öffentlich-rechtlichen Geldforderungen des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Spandau gegen den (die) Grundstückseigentümer.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Voss

Sprechzeiten: Dienstags 9.00 - 13.00 Uhr; Montag und Mittwoch bis Freitag, nur nach Terminvereinbarung
Fahrverbindungen: Bus: 130, 134-137, 236, 237, 337, 638, 671, M32, M37, M45, X33, S-Bahn: S5, U-Bahn: Rathaus Spandau (U7)
Postbank Berlin, IBAN: DE91 1001 0010 0005 5801 00, BIC: PBNKDE33
Berliner Sparkasse, IBAN: DE14 1005 0000 0810 0046 07, BIC: BELADE33XXX