

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 29/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einer baulichen Nebenanlage (Werkstatt/Lager) bebauten Grundstücks

Eichbergstraße 28/30 in 12589 Berlin

Achtung: Das Grundstück (Flurstück 80) steht in engem wirtschaftliche Zusammenhang mit dem Flurstück 81 (Verfahren 70 K 35/25)

erstattet von

INGO KUHWARD

*durch die Industrie- und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

eines mit einer baulichen Nebenanlage (Werkstatt/Lager)
bebauten Grundstücks

Eichbergstraße 28/30 in 12589 Berlin

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch : von Köpenick
Gemarkung : Köpenick

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
2056N/lfd. Nr. 2	138	80	315 m ²	Eichbergstraße 28,30

Wertermittlungstichtag : 29.08.2025
Verkehrswert : **54.000 €**

Dieses Gutachten enthält 20 Seiten und 18 Anlagen. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Achtung: Das Grundstück (Flurstück 80) steht in engem wirtschaftliche Zusammenhang mit dem Flurstück 81 (Verfahren 70 K 35/25)

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 29/25

erstattet von Ingo Kuhwald

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin; Tel: 030 221621270; Fax 030 77209145

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN	4
1.1.1	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.2	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.3	<i>Unterlagen</i>	4
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	LAGE UND GRUNDSTÜCK	6
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	8
3	WERTERMITTLUNG STICHTAG	9
3.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	9
4	BODENWERTERMITTLUNG	11
4.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	11
4.2	ANPASSUNG FLURSTÜCK 80	12
5	BAULICHE NEBENANLAGEN	14
5.1	FIKTIVE METHODISCHE AUFTEILUNG	15
6	VERKEHRSWERT	16
7	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	17
8	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	18
8.1	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	18
9	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	19
10	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	20

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
- Auftrag vom 12.06.2025
- Frist zur Fertigstellung des Gutachtens bis zum 10.09.2025.

1.1.1 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247-239	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270; Fax.: 030 / 77209145

Gläubiger

- Antragstellerin
 - Vertreten durch Rechtsanwalt Martin Wörle, Monbijouplatz 9 in 10178 Berlin

Antragsgegner (siehe Beschluss zu 70 K 29/25)

- Erbengemeinschaft bestehend aus:

1)	Unbekannte Erben von... (verstorben 2018) • vertreten durch den Nachlasspfleger Dan Mirko Yuval, Mehringdamm 40, 10961 Berlin • Anmerkung: Der Verstorbene bewohnte das Wohnhaus 1 (Flurstück 81)
2)	... wird nicht genannt
3)	... wird nicht genannt
4)	... wird nicht genannt (bewohnt Wohnhaus 2 auf dem Flurstück 81) • vertreten durch Rechtsanwalt Jens Kochanski, Schönlicker Straße 29 in 12589 Berlin
5)	... wird nicht genannt
6)	... wird nicht genannt

1.1.2 Ortsbesichtigung

Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 14.08.2025 vorgeschlagen und durchgeführt.

- Die Besichtigung wurde im Beisein der Antragsgegnerin zu 4 nebst Verfahrensbevollmächtigten durchgeführt. Die baulichen Nebenanlagen wurden besichtigt.
- Das Anfertigen und die Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurden gestattet.

1.1.3 Unterlagen

- Grundbuch (Ausdruck vom 12.06.2025)
- Einsicht im Bauarchiv (Bauarchivakte) am 07.08.2025
- Baulastauskunft, Altlastenauskunft

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Rechte in Abt. II		Lfd.Nr. 2,3: bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt
2	2	Erbanteil betreffend [REDACTED] (Abt. I Nr. 1a)) am Nachlass von [REDACTED], geb. 11.12.1900, verst. 27.09.1988 und [REDACTED], geb. [REDACTED], geb. 08.12.1900, verst. 23.01.1975 gepfändet für [REDACTED], geb. am 11.02.1959. Pfändungsbeschluss vom <u>27.04.1999</u> (Amtsgericht Köpenick, 32 M 4001/00); eingetragen am 02.01.2025. Bauer
3	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Köpenick, 70 K 29/25). Eingetragen am 21.03.2025. Kaufmann
Baulasten		Vereinigungsbaulast mit dem Flurstück 81
Überbauungen		Das Flurstück 80 wird augenscheinlich überbaut.
		- Die Abdachung vom Wohnhaus 2 (blauer Pfeil) überbaut das Flurstück 80. - Diese Überbauung ist mittels Vereinigungsbaulast bauordnungsrechtlich legitimiert. - Eine bauliche Nebenanlage, befindlich auf Flurstück 78 überbaut das Flurstück 80, hierbei handelt es sich aus Gutachtersicht um kein Überbaurecht nach BGB.
Baubehördliche Beanstandungen		Offiziell nicht bekannt

2 Lage und Grundstück

Quelle: Wikipedia

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Rahnsdorf (Gebiet Wilhelmshagen)

Rahnsdorf ist der östlichste Ortsteil Berlins; die Kernsiedlungen liegen an der Mündung der Spree in den Müggelsee.

Der Ortsteil verfügt über zwei Bahnhöfe (Rahnsdorf und Wilhelmshagen), die von der Linie S3 der Berliner S-Bahn bedient werden. Vom Vorplatz des S-Bahnhofs Rahnsdorf verkehrt die Woltersdorfer Straßenbahn nach Woltersdorf. Die Straßenbahnlinie 61 der BVG beginnt am westlichen Ortsrand an der Station Rahnsdorf/Waldschänke und fährt von hier über Friedrichshagen und Köpenick zum S-Bahnhof Berlin-Schöneeweide.

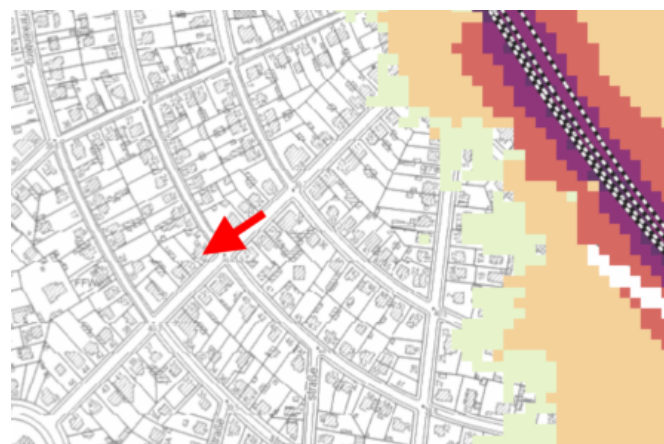
Die Buslinie 161 der BVG verbindet Schöneiche mit den beiden S-Bahnhöfen des Ortsteils, der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 61 und Erkner.

Mikrolage

- Bushaltstelle an S-Bahn Wilhelmshagen a. 400 m (Fußweg)
- S-Bahn Wilhelmshagen ca. 0,5 km entfernt (Fußweg)
- Schule an den Püttbergen ca. 1,2 km entfernt (Fußweg)
- Kita Eichkater ca. 1,2 km entfernt
- Strandbad Müggelsee ca. 3,3 km entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel) im Umkreis (< 1,5 km)
- **einfache Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel**
- Nachbarschaft: überwiegend individueller Wohnungsbau



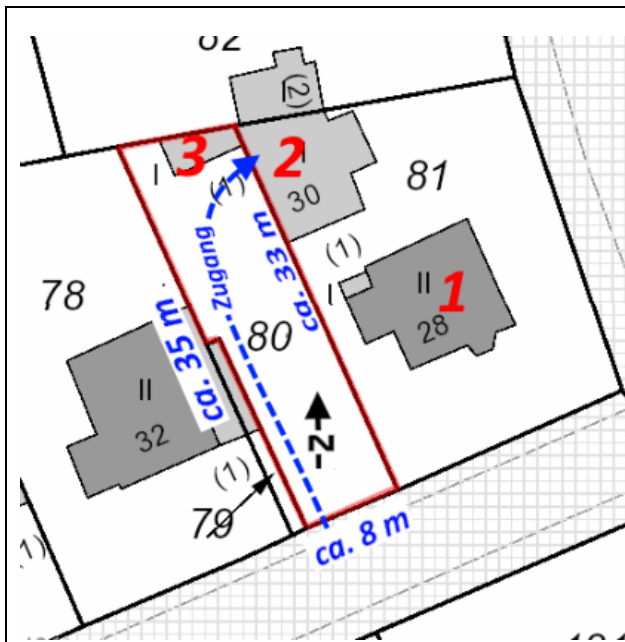
Koordinaten	♂ 52° 26' 0" N, 13° 42' 0" O
Höhe	34–68 m ü. NHN
Fläche	21,45 km²
Einwohner	11.138 (31. Dez. 2024)
Bevölkerungsdichte	519 Einwohner/km²



Strategische Lärmkarte

L DEN in dB(A)	L N in dB(A)
bis < 55	bis < 45
ab 55 - 59	ab 45 - 49
ab 60 - 64	ab 50 - 54
ab 65 - 69	ab 55 - 59
ab 70 - 74	ab 60 - 64
ab 75	ab 65 - 69
	ab 70

- Geringe bzw. keine Lärmimmissionen



Grundstück

- Größe 315 m²
- Reihengrundstück
- parallelogrammförmiger Zuschnitt; ebene Lage
- Straßenfront Eichbergstr. ca. 8 m
- Tiefe zwischen ca. 33 m und ca. 35 m

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Telekom-, Erdgas- und Stromleitungen in der Straße vorhanden
- Sämtliche Anschlussleitungen führen zum Haus 1.
- Das Haus 2 hat keine eigenen Hausanschlüsse, sondern Unteranschlüsse vom Haus 1.
- Der Stromanschluss vom Gebäude 3 wird über das Haus 2 bezogen.
- Ein fußläufiger Zugang führt von der Eichbergstraße über das Flurstück 80 zum Haus 2.

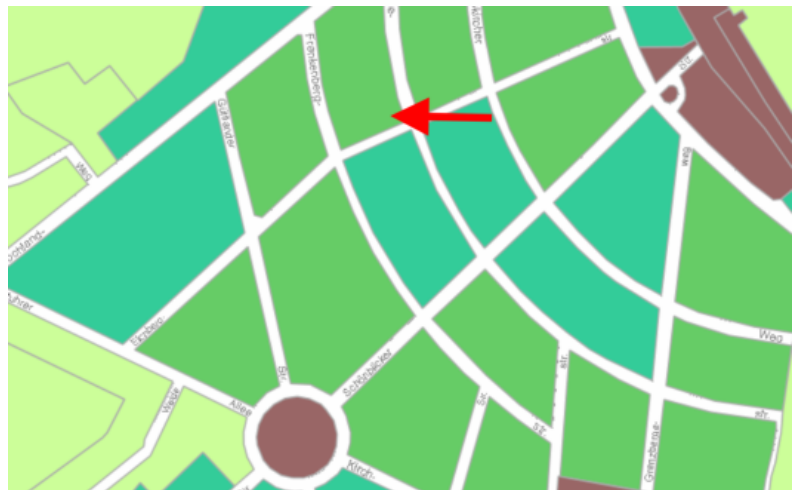


Eichbergstraße

- zweispurige Straße, (Asphalt, beidseitiger Fußgängerweg, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich vorhanden)
- Die Erschließungsanlagen sind tlw. verschlissen.

- Blockbebauung der Gründerzeit mit Seitenflügeln und Hinterhäusern
- Blockrandbebauung der Gründerzeit mit geringem Anteil von Seiten- und Hintergebäuden
- Blockbebauung der Gründerzeit mit massiven Veränderungen
- Blockrand- und Zeilenbebauung der 20er und 30er Jahre
- Zeilenbebauung seit den 50er Jahren
- hohe Bebauung der Nachkriegszeit
- Blockrand- und Zeilenbebauung der 80er und 90er Jahre in Ost-Berlin
- kompakte hohe Siedlungsbebauung der 90er Jahre
- aufgelockerte niedrige Siedlungsbebauung der 90er Jahre
- niedrige Bebauung mit Hausgärten
- Bebauung mit Gärten und halbprivater Umgrünung
- Villenbebauung mit parkartigen Gärten
- dörfliche Bebauung
- Bebauung mit überwiegender Nutzung Handel und Dienstleistung
- geringe Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gewerbe und Industrie

Stadtstruktur



- Villenbebauung mit parkähnlichen Gärten

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	keine Altlasten im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz bekannt.
Bodenordnung	Keine aktive Bodenordnung
Flächennutzungsplan	Gelegen in einem W4 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,40) mit landschaftlicher Prägung
Bauleitplanung	Nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
Erhaltungsgebiet	Das Grundstück befindet sich innerhalb der Erhaltungsverordnung „Wilhelmshagen“
Sanierungsgebiet	Kein Sanierungsgebiet
Baugrund	Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	- Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht. Die baulichen Nebenanlagen auf dem Flurstück 80 werden von der Antragsgegnerin zu 4) genutzt.
Hochwasser	Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

3 Wertermittlung Stichtag

3.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert 1. d. R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Weiter werden Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes herangezogen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. *Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss ein Bodenrichtwert ausgewiesen von*

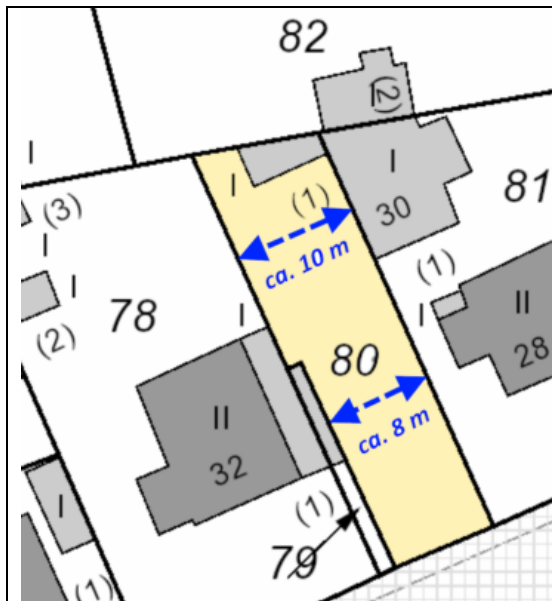
4.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. *Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen*

Stichtag 01.01.2025
460 €/m²
Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zu Grunde:
• Art der zulässigen baulichen Nutzung - Wohngebietsnutzung • Maß der zulässigen baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl ca. 0,30 • Richtwertzone 2439

4.2 Anpassung Flurstück 80

Die bauliche und wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstückes ist aus folgenden Gründen **stark eingeschränkt**:



- Die vorhandene Grundstücksgeometrie (Straßenbreite ca. 8 m) schließt eine eigenständige baulichen Nutzung praktisch aus.
- Gemäß BauO Berlin beträgt die einzuhaltende Abstandsfläche zu beiden Seiten 3 m (Gesamt 6 m), so dass für einen Baukörper maximal 2 m bleiben würde (im Bereich einer fiktiven straßenseitigen Bebauung).

Aus Gutachtersicht orientiert sich der Wert des zu bewertenden Grundstückes am Wert einer Arrondierungsfläche.

Zu- und Abschläge für Arrondierungsflächen

Splitterflächen, so genannte Schikanierzwickel werden häufig zu Preisen gehandelt, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugerechnet werden. Unter solchen Flächen werden Grundstücke verstanden, die auf Grund ihres Zuschnitts und der Lage selbständig nicht baulich nutzbar sind und auch sonsthin kaum sinnvoll genutzt werden können, jedoch in Verbindung mit dem benachbarten Grundstück dessen bauliche oder sonstige Nutzung erst ermöglichen. Die „harmlose“ Form des Schikanierzwickels sind die Arrondierungsflächen, unter denen gemeinhin selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden werden, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. [Kleiber · Simon · Weyers]

Ausgehend vom Bodenwert (460 €/m²) ermittelt der Gutachter den Bruchteilswert

- Dieser Bruchteilswert berücksichtigt die erschwerte Marktgängigkeit, aufgrund der unzuweckmäßigen Grundstücksgeometrie
- Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat keine Bruchteilswerte für vergleichbare Objekte ausgewiesen.

Generell sind vergleichbare Objekte selten, weil sie selten gehandelt werden, dementsprechend besteht nur eine eingeschränkte Datenlage.

Der Sachverständige geht ist seiner Praxis von folgenden Bruchteilswerten aus (bezogen auf den vorläufigen Gesamtwert):

Variante A • Eine eigenständige Bebauung des Grundstückes ist nicht möglich. • Es gibt mehrere (mehr als 2) angrenzende Nachbarn, die Interesse am Erwerb haben könnten.	50 bis < 80 %
Variante B • Eine eigenständige Bebauung des Grundstückes ist nicht möglich. • Es gibt nur einen (maximal 2) angrenzende Nachbarn, die Interesse am Erwerb haben könnten	30 bis < 50 %
Variante C • Eine eigenständige Bebauung des Grundstückes ist nicht möglich. • Es gibt keinen angrenzenden Nachbarn, der Interesse am Erwerb haben könnte	10 bis < 30 %

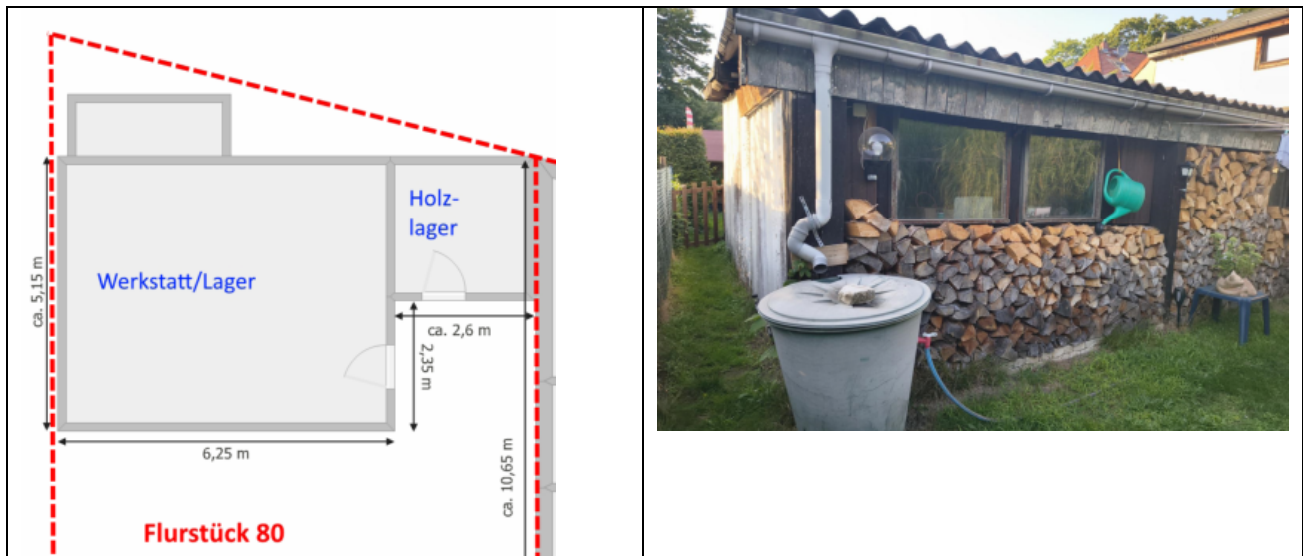
Der Sachverständige hält einen Ansatz von 40 % (Variante B, Mittelwert) für marktgerecht.

Bodenrichtwert: 460 €/m²
 Bruchteilswert: 40 %
 Angepasster Wert: 184 €/m²

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ²	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
80	Arrondierungsfläche	315	184,00	57.960,00
	Gesamt			57.960

5 Bauliche Nebenanlagen

Auf dem Flurstück 80 befinden sich folgende baulichen Nebenanlagen, die von der Bewohnerin des Gebäudes 2 auf dem Flurstück 81 genutzt werden.



Es handelt sich um bauliche Nebenanlagen in Leichtbauweise, welche wahrscheinlich in den 80er Jahren (Annahme) errichtet wurden.

In der Bauakte befinden sich keine Unterlagen zu den Nebenanlagen, sie wurden ohne Baugenehmigung, wahrscheinlich im Eigenbau, errichtet.

- 1 geschossig; nicht unterkellert; einfachste Bauweise; Flachdach mit Wellasbesteindeckung
- Bebaute Fläche gesamt ca. 40 m²
- Stromanschluss vorhanden

Pauschalisierte Wertfindung auf der Basis empirischer Untersuchungen.

- Wertanteil von baulichen Nebenanlage als Bestandteil des Gesamtwertes.

A	B	C	D
Leichtbauweise (Holz) Teilmassiv Tlw. ruinös	Massive Bauweise Einfacher Nutzungswert	Massive Bauweise mittlerer Nutzungswert	Massive Bauweise guter Nutzungswert
0 bis 100 €/m ²	50 bis 150 €/m ²	150 bis 250 €/m ²	200 bis 400 €/m ²

Bebaute Fläche der baulichen Nebenanlagen	40 m ²
Vergleichsfaktorwert	50 €/m ²
Wertanteil der baulichen Nebenanlagen	2.000,00 €
Bodenwert (Arrondierungsfläche)	57.960 €
Gesamtwert	59.960
Marktanpassungsfaktor	
• Schwierige Marktlage für vergleichbare Grundstücke	0,90
• Auseinandersetzung mit den derzeitigen Nutzern ist wahrscheinlich	
• Rückbau von Einfriedungen	
• Überbauungen und Grenzbebauungen vorhanden	
Angepasster Verkehrswert	53.964
gerundet	54.000 €

5.1 Fiktive methodische Aufteilung

- Im Rahmen des Verfahrens wurde der Gutachter von einzelnen Parteien gebeten, den Gesamtwert fiktiv entsprechend den Nutzungen aufzuteilen.
- **Diese methodische Aufteilung ist fiktiver Natur und dient einer möglichen Einigung der Erbengemeinschaft im Vorfeld der Zwangsversteigerung.**
- Eine Realteilung des Flurstückes 81 entsprechend der Nutzungsgrenzen ist bauordnungsrechtlich nicht statthaft, weil der Abstand zwischen den Gebäuden 1 und 2 zu gering ist und somit die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können

Fiktive Zuordnung des Flurstückes 80	Darstellung der vorhandenen Einfriedungsgrenzen
	
Grundstück A (Flurstück 80)	◦ Teil von Flurstück 80: ca. 90 m² ◦ Unbebaut
Grundstück B (Flurstück 80)	◦ Teil von Flurstück 80: ca. 225 m² ◦ Bebaut mit den baulichen Nebenanlagen 3 ◦ genutzt von der Bewohnerin des Gebäudes 2

Fiktive Aufteilung des Flurstückes 80

	Grundstück A	Grundstück B	Gesamt
Bodenwert	16.560,00	41.400	57.960,00
Wert bauliche Anlagen	0,00	2.000,00	2.000
Vorläufiger Verkehrswert	16.560,00	43.400,00	59.960
Marktanpassung	0,90	0,90	
Angepasster Verkehrswert	14.904	39.060	53.964
gerundet	15.000	39.000	54.000

6 **Verkehrswert**

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines mit einer baulichen Nebenanlage (Werkstatt/Lager)
bebauten Grundstücks

Eichbergstraße 28/30 in 12589 Berlin

zum Wertermittlungstichtag 29. August 2025

geschätzt mit

54.000 €

**Achtung: Das Grundstück (Flurstück 80) steht in engem wirtschaftliche
Zusammenhang mit dem Flurstück 81 (Verfahren 70 K 35/25)**

7 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

- Ökologische Altlasten sind nicht bekannt, Anhaltspunkte diesbezüglich sind nicht vorhanden.
Verzeichnis der Anlagen

b) WEG – Verwalter

WEG-Verwaltung	Kein Wohneigentum
----------------	-------------------

c) Mieter und Pächter

- Gebäude 3: genutzt durch die Antragsgegnerin (siehe Beschluss Nr. 4)

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- besteht nicht

e) Gewerbebetrieb

- In dem zu bewertenden Eigentum wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

g) Energiepass

- Wurde nicht zugereicht.

h) Hausschwamm

- Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- Offiziell nicht bekannt

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Bodenrichtwert: Stand 01.01.2025
Anlage	4	Luftbild, Stand 2024: Darstellung der aktuellen Nutzung
Anlage	5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015
Anlage	6	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
Anlage	7-8	Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen
Anlage	9	Auszug aus dem Bodenbelastungskataster
Anlage	10	Baulastauskunft
Anlage	11-15	Leitungspläne der Versorger
Anlage	16	Gebäude 3: ungefähre Grundriss
Anlage	17-18	Fotoansichten

8.1 Urheberrecht/Datenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweise zur Datenspeicherung

Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen

9 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

ImmoWertV2021:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BANz Nr. 24 S. 597)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

10 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Berlin, den 29.08.2025

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- o Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- o Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungstichtag.**