



DREILINDENSTRASSE 60  
14109 BERLIN  
TEL. 030-78 71 57 80  
FAX. 030-78 71 57 82  
[SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET](mailto:SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET)  
[WWW.GUT-ACHTEN.NET](http://WWW.GUT-ACHTEN.NET)

VON DER IHK BERLIN ÖFFENTLICH  
BESTELLTE UND VEREIDIGTE  
SACHVERSTÄNDIGE  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) eines mit einer **Doppelhaushälfte, 157,22m<sup>2</sup> ange-  
setzte Wohn-/Nutzfläche, als unvermietet bewertet**, bebauten **Grundstücks, 345m<sup>2</sup> Grund-  
stücksfläche**



**Marga-von-Etzdorf-Straße 16, 14089 Berlin-Kladow**

- **AUFTAGGEBER:**  
Amtsgericht Spandau, Altstädtter Ring 7, 13597 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
30K 3/25
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTER VERKEHRSWERT:**  
510.000,00€
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**  
07.07.2025



## INHALT

<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1    Auftraggeber.....	3
1.2    Zweck der Gutachtenerstellung.....	3
1.3    Ortstermin .....	3
<b>2. BEWERTUNGSOBJEKT.....</b>	<b>3</b>
2.1    Grundbuch, auszugsweise .....	3
2.2    Lagebeschreibung .....	3
2.3    Objektbeschreibung.....	4
2.4    Objektdaten .....	5
2.5    Flächenangaben.....	5
2.6    Mietverhältnisse.....	6
2.7    Förderungen und Wohnungsbindungen.....	6
2.8    Planungsrechtliche Situation .....	6
2.9    Denkmalschutz .....	6
2.10   Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen .....	6
2.11   Baulasten.....	7
2.12   Erschließung.....	7
2.13   Bodenbelastungen.....	7
<b>3. WERTERMITTlung .....</b>	<b>7</b>
3.1    Definition des Verkehrswertes.....	7
3.1.1  Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	7
3.1.2  Grundlagen der Berechnung .....	8
3.1.3  Sachwertermittlung.....	8
3.2    Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes.....	11
3.3    Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen .....	11
<b>4. ANLAGEN .....</b>	<b>12</b>
4.1    Auszug aus der Stadtkarte .....	12
4.2    Auszug aus der Straßenkarte.....	13
4.3    Auszug aus der Flurkarte .....	14
4.4    Luftbild .....	15
4.5    Bauzeichnungen.....	16
4.6    Fotos.....	19
4.7    Altlastenauskunft .....	21
4.8    Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen .....	24
4.9    Baulastauskunft.....	25
4.10   Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	26

## 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 mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks in der Marga-von-Etzdorf-Straße 16, 14089 Berlin-Kladow, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Ortstermin

Am 23.06.2025 ab 11.45h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Bewertungsobjekts statt. Teilnehmer waren ein Vertreter der betreibenden Gläubigerin sowie die Unterzeichnerin. Hierbei wurden das Grundstück sowie das aufstehende Gebäude vom öffentlichen Straßenraum aus sowie die nähere Umgebung besichtigt. Ein Zugang zum Bewertungsobjekt wurde nicht gewährt.

Am 07.07.2025 ab 11.45h fand eine weitere Besichtigung statt. Hierbei wurde das Bewertungsgrundstück von der Unterzeichnerin erneut vom öffentlichen Straßenraum aus besichtigt. Auch an jenem Termin wurde kein Zutritt ermöglicht.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 17.02.2025)

Amtsgericht Spandau  
Grundbuch von Groß-Glienicke  
Blatt 1906

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Marga-von-Etzdorf-Str.16  
Gemarkung: Gatow  
Flur: 6  
Flurstück: 536  
Größe: 345 m<sup>2</sup>

#### Erste Abteilung:

Eigentümer:

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

#### Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

*Auf die 2. Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

#### Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

### 2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Spandau, Ortsteil Kladow. Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „mittlere Wohnlage“.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der Berlin Hyp, CBRE war in Spandau in den Jahren zwischen 2023 und 2024 ein Wanderungsgewinn von +0,9% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,7% bei einem Berliner Mittel von 5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 14089 beläuft sich hiernach mit 6.168,00 €/mtl. deutlich oberhalb des Berliner Durchschnitts von 4.021,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Spandau lag mit 10,6% im Berichtsmonat Juni 2025 der Bundesagentur für Arbeit indes über dem Berliner Mittel von 10,2%, wobei dies nicht zwangsläufig auf die Mikrolage des Bewertungsobjekts zutreffen dürfte.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Spandau mit 2,2% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjekts ist von einer offenen Bauweise, vorwiegend bestehend aus freistehenden Einfamilienwohnhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern geprägt, die seit ca. 2000 als Neubausiedlung auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Gatow errichtet wurden. Diese weisen unterschiedliche Baustile auf.

Größere, öffentliche Erholungsmöglichkeiten befinden sich in Form einer gemeinschaftlich genutzten Freifläche mit Spielplatz, dem so genannten „Landschaftspark Gatow“, in ca. 350m Entfernung zum Bewertungsobjekt. Jener Bereich zieht sich als Grünstreifen nach Westen über den Ritterfelddamm bis zur Wasserfläche des Groß Glienicker Sees sowie die dortige Badeanstalt entlang. Die vorerwähnte Badestelle liegt ca. 800m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Weitere, nicht bebaute Freiflächen des ehemaligen Flugplatzgeländes liegen in ca. 250m Entfernung südlich und östlich des zu bewertenden Grundstücks.

Die umgebenden, privaten Freiflächen sind in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet. Im öffentlichen Straßenraum ist zudem ein Baumbestand vorhanden. Aufgrund des geringen Alters der dortigen Bäume prägen diese das Straßenbild jedoch noch nicht maßgeblich.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist lagebedingt gesichert. Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf die Schulen sowie die Discounter innerhalb der Wohnsiedlung, die nach lediglich ca. 200m beziehungsweise ca. 300m zu erreichen sind. Die Versorgungslage ist mithin trotz der für Berliner Verhältnisse dezentralen Lage des Bewertungsobjekts vergleichsweise sehr gut.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Am Landschaftspark Gatow	ca. 350m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig ausreichend vorhanden.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Marga-von-Etzdorf-Straße als Anliegerstraße ist sehr gering. Im Übrigen waren auch anderweitige, außerordentliche Emissionen bei der Besichtigung nicht erkennbar.

## 2.3 Objektbeschreibung

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

Das Bewertungsgrundstück ist regelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zur Marga-von-Etzdorf-Straße. Soweit erkennbar, ist die Fläche weitestgehend eben. Aufgrund der umgebenden Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Auf dem Grundstück wurde eine Doppelhaushälfte erstellt. Gemäß den in der Archivakte des Bauamtes vorgefundenen Planunterlagen, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegen, handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden sowie einer Vollunterkellerung. Im Übrigen wird auf die beiliegenden Grundrisse und den Schnitt verwiesen. Die Fertigstellungsmeldung an die Behörde ist in 2003 erfolgt.

Entsprechend einer in der Archivakte des Bauamtes vorgefundenen Baubeschreibung handelt es sich offensichtlich um einen Massivbau mit einem zweischaligen Mauerwerk mit einer innenliegenden Dämmung und einer Luftschiicht. Das Dach ist mit einer Pfanneneindeckung versehen. Aufgrund eines an der Giebelseite befindlichen Schornsteins ist zu vermuten, dass sich im Erdgeschoss des Gebäudes ein Kamin befindet. Eine gesicherte Aussage hierzu ist jedoch nicht möglich.

Im Übrigen kann über den tatsächlichen Schnitt, die Ausstattung und den Zustand des Gebäudes keine Angabe gemacht werden, da dieses nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Die Außenanlagen bestehen aus einem straßenseitigen, frei zugänglichen, offenen sowie befestigten Stellplatz.

Die verbleibende Grundstücksfläche ist über eine Zaunanlage sowie eine blickdichte Hecke abgegrenzt.

Soweit erkennbar, ist diese im Wege- und Terrassenbereich befestigt sowie im Übrigen gärtnerisch gestaltet. Ein Blick auf die rückwärtige, östlich gelegene Freifläche des Bewertungsgrundstücks, über die auch der Eingang zum Wohnhaus zu erreichen ist, war nicht möglich.

## 2.4 Objektdaten

### Baujahr

Jahr der Fertigstellungsmeldung an die Behörde	<b>2003</b>
--	-------------

### Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem GeoportalBerlin vom 21.07.2025	<b>345 m<sup>2</sup></b>
---	--------------------------

### Brutto-/Grundfläche

gemäß Ermittlung der Unterzeichnerin aus den teilvermaßten, als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Planunterlagen <i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	<b>243 m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------

### Wohn-/Nutzfläche

gemäß Berechnung der Architekten Annette + Thomas Krispin vom 30.11.2001 auf Grundlage der II.Berechnungsverordnung	
--	--

<b>Wohnfläche</b> Erd-, Dachgeschoss, Spitzboden	<b>108,39 m<sup>2</sup></b>
--	-----------------------------

<b>Nutzfläche</b> Kellergeschoss	<b>48,83 m<sup>2</sup></b>
----------------------------------	----------------------------

<b>Wohn-/Nutzfläche gesamt</b>	<b>157,22 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------	-----------------------------

<i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	
--	--

### Vertragszustand

als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"</i>	<b>unvermietet / eigengenutzt</b>
--	-----------------------------------

### Mieteinnahmen, p.m., netto/kalt

mithin, als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"</i>	<b>keine</b>
--	--------------

### Beheizung

mangels Innenbesichtigung	<b>nicht bekannt</b>
---------------------------	----------------------

### Energiepass

<b>Vorhandensein nicht bekannt</b>
------------------------------------

## 2.5 Flächenangaben

Die unter dem Punkt "Objektdaten" genannte Wohnfläche wurde einer in der Archivakte des Bauamtes vorgefundenen Berechnung der Architekten Annette + Thomas Krispin entnommen,

die diese mit Datum vom 30.11.2001 auf Grundlage der II.Berechnungsverordnung erstellt haben. Die Brutto-/Grundfläche wurde im Wesentlichen aus dem teilvermaßten, amtlichen Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Harald Zech und Manfred Ruth vom 06.01.2000 sowie den als Anlage beiliegenden Grundrissen und dem Schnitt ermittelt. Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und konnte zudem mangels Zutritt zu den Räumlichkeiten nicht vorgenommen werden. Auf die hiermit verbunden UnwÄgbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

## 2.6 Mietverhältnisse

Die beiden Eigentümer des Bewertungsobjekts wurden vom Amtsgericht unter der Adresse des Bewertungsobjekts benannt. Diese wurden von der Unterzeichnerin postalisch angeschrieben, wobei offensichtlich eine Zustellung erfolgt ist. Ferner wurde deren Nachname am Briefkasten des Bewertungsobjekts vorgefunden.

Bei der Bewertung wird insofern von der Annahme ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt von den Eigentümern selbst genutzt wird und keine Vermietung besteht, wenngleich eine gesicherte Aussage hierzu nicht möglich ist.

## 2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamts Spandau von Berlin, Abteilung Soziales und Bürgerdienste vom 30.04.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Kataster der Behörde als Sozialer Wohnungsbau geführt.

## 2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 21.07.2025 ist für das Bewertungsobjekt der am 14.08.2001 festgesetzte Bebauungsplan VIII-422 maßgeblich.

Dieser sieht für das Bewertungsgrundstück eine 6,0m breite Vorgartenzone vor, die von Bebauungen freizuhalten ist. Ferner sind eine 2-geschossige Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 vorgegeben.

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

Als Art der Nutzung ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Wegen aller weiteren Details, insbesondere zu den textlichen Festsetzungen wird auf den vorgenannten Bebauungsplan verwiesen, der hier nicht vollumfänglich wiedergegeben wird.

Im Übrigen befindet sich das Grundstück nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

## 2.9 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal vom 21.07.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz. Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

## 2.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 11.06.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine Auflagen und Verbote sowie keine öffentlich-rechtlichen Geldforderungen des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Spandau.

## 2.11 Baulasten

Gemäß schriftlichen Auskünften des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungs-aufsichtsamt vom 30.04.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

## 2.12 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 02.05.2025 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) über die öffentliche Straße Marga-von-Etzdorf-Straße erschlossen. Erschließungsbeiträge sind laut vorgenanntem Schreiben voraussichtlich nicht mehr zu entrichten. Ferner sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

## 2.13 Bodenbelastungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtererstellung nicht ausgeführt. Anzeichen für eine Boden- oder Grundwasserverunreinigung sind nicht offensichtlich. Eine gesicherte Auskunft hierzu ist ohne weitere Recherchen jedoch nicht möglich.

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Umwelt und Naturschutzamt vom 23.05.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt „im Bodenbelastungskataster unter der Nr.5008a (Tochterfläche der größeren Fläche BBK 5008) geführt.“ Ursächlich für den Eintrag sind offensichtlich altablasterrelevante, militärische Vornutzungen.

Ferner wird auf den betreffenden Katasterauszug verwiesen, der ebenfalls als Anlage beiliegt. Hierin heißt es unter anderem „Belastete Böden wurden bis in 1m Tiefe saniert. Über Bodenbelastungen unterhalb von 1 Meter Tiefe ist keine Aussage möglich. Da es sich um einen Aufschüttungskörper handelt, sind bei tiefergehenden Bauarbeiten deshalb auch weitere entsorgungspflichtige Bodenkontaminationen nicht auszuschließen.“

In Anbetracht des Umstandes, dass weder die Art noch das Ausmaß von Verunreinigungen bekannt sind, wird bei der Bewertung eine fiktive Belastungsfreiheit unterstellt.

Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

# 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

### 3.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Der **Ertragswert** wird in diesem Fall nicht hergeleitet. Üblicherweise werden Ein- und Zweifamilienhäuser zur Eigennutzung erworben. Der Ertragswert bildet in diesem Marktsegment nicht den Verkehrswert ab.

Das **Vergleichswertverfahren** ist, soweit die hierfür erforderlichen Daten zur Verfügung stehen, vorrangig anzuwenden. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel realistisch wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Aufgrund des sehr unterschiedlichen Schnitts, des Zustands, der Größe und Ausstattung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ist eine Vergleichbarkeit jedoch allenfalls eingeschränkt gegeben. Die Kaufpreise von individuell gestalteten Einfamilienwohnhäusern unterscheiden sich erheblich, ohne dass die Ursache dessen aus den Kaufpreisinformationen abzuleiten wäre. Insofern findet das Verfahren keine Berücksichtigung bei der Bewertung.

Der **Sachwert** ist zudem das typische Bewertungsverfahren im Bereich der selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Der Sachwert führt in Verbindung mit einem Marktanpassungsfaktor sowie gegebenenfalls weiteren Zu- oder Abschlägen zum Verkehrswert.

### 3.1.2 Grundlagen der Berechnung

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt unter Bezugnahme auf ein Berechnungsschema des Berliner Gutachterausschusses mit Stand vom 30.06.2025, das den Zeitpunkt des 31.12.2024 abbildet. Das System des Gutachterausschusses zur Herleitung des Sachwertes ist zunächst zur Wahrung der so genannten Modellkonformität, insbesondere in Bezug auf die Verwendung des Bodenrichtwertes und des Baupreisindexes einzuhalten. Im Anschluss der so ausgeführten Sachwertberechnung sind sodann die Besonderheiten des Bewertungsobjekts durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen und eine konjunkturelle Anpassung vorzunehmen.

### 3.1.3 Sachwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Vorgabegemäß ist bei der Herleitung des Bodenwerts ausdrücklich auf den Richtwert zum 01.01.2024 und nicht auf jene per 01.01.2025 abzustellen. Dieser lag gemäß Angabe des Gutachterausschusses Berlin bei 580,00€/m<sup>2</sup> sowie einer Ausweisung als Wohngebiet. Der Wert findet entsprechend Berücksichtigung bei der Bewertung.

Der vorläufige, fiktive Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts berechnet sich mithin wie folgt:

<b>Berechnung des vorläufigen Bodenwertes</b>			
Grundstücksfläche, wie erwähnt		345,00	m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert per 01.01.2024		580,00	€/m <sup>2</sup>
Bodenwert somit	345,00	m <sup>2</sup> x	580,00 €/m <sup>2</sup> = 200.100,00 €
<b>vorläufiger Bodenwert gesamt rund:</b>			<b>200.100,00 €</b>

### Sachwert

Der Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert zuzüglich dem Bauwert/Zeitwert.

Bei der Ermittlung des Bauwertes wird auf die Normalherstellungskosten (NHK 2010) abgestellt. Dabei findet der Typ 2.01, Reihenend-/Doppelhäuser mit Erd-, ausgebautem Dach- und Kellergeschoss Berücksichtigung.

### Anpassung an Stichtag der Sachwertberechnung

Gemäß dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex ist sodann eine Umrechnung der Werte der NHK2010 vorzunehmen, wobei gemäß Angabe des Gutachterausschusses hierbei auf einen Index von 184,7 abzustellen ist.

### **Regionalfaktor**

Im Anschluss ist ein Regionalfaktor für Berlin in Ansatz zu bringen. Dieser berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten gegenüber den bundesweit ermittelten Normalherstellungskosten. Jener Faktor beträgt für das Land Berlin 1,0 und zieht mithin keine Änderung des Sachwertes nach sich.

### **Übliche Nutzungsdauer**

Die übliche Nutzungsdauer beziehungsweise die dem Objekt beizumessende Restnutzungsdauer wurde den Vorgaben aus einer Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zur Anwendung von Sachwertanpassungsfaktoren entnommen.

Dabei wird zunächst von einem „normalen“ baulichen Zustand ausgegangen.

### **Baunebenkosten**

Die Baunebenkosten, die mit 17% für das Wohnhaus anzusetzen sind, beinhalten unter anderem die Honorare für Architekten, Ingenieure sowie Gebühren von Behörden. Diese sind in den Ansätzen der NHK2010 bereits enthalten.

### **Außenanlagen**

Gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses erfolgt regelmäßig kein gesonderter Wertansatz für die Außenanlagen.

### **Sachwertanpassungsfaktor**

Allerdings wird ein Anpassungsfaktor in Ansatz gebracht, der den ermittelten Sachwert an den Verkehrswert annähert. Der Berliner Gutachterausschuss gibt derartige Faktoren vor, auf die im Folgenden zurückgegriffen wird.

Maßgeblich für den gewählten Anpassungsfaktor ist hierbei die Tabelle 4 der Berechnungsvorgabe zur Sachwertermittlung, in der unter anderem der Bezirk Spandau erfasst ist. Der vorgenannte Faktor resultiert im Übrigen aus dem vorläufigen Sachwert, dem Baujahr, der Ausführung als Doppelhaushälfte, in einem zunächst unterstellten, normalen Zustand, einer Ausführung in Massivbauweise sowie dessen „mittlerer Wohnlage“.

### **Anpassung an die aktuelle Marktlage**

Da die Vorgaben des Gutachterausschusses zum Sachwertfaktor auf einem Stand per 31.12.2024 basieren, ist eine konjunkturelle Anpassung zu berücksichtigen.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Berlin stetig und deutlich gestiegen. Jener Trend ist jedoch bereits im Jahr 2022 zum Erliegen gekommen. Einerseits hat sich der Druck am Berliner Wohnungsmarkt weiter verstärkt. Schließlich wird kein Wohnraum in einem Umfang geschaffen, der zu einer Entspannung für Wohnungssuchende führen könnte. Eine zeitnahe Änderung des Umstandes ist aktuell nicht absehbar.

Andererseits ist das Zinsniveau seit 2022 stark gestiegen. Der Sachverhalt erschwert die Bezahlung von Baudarlehen zur Immobilienfinanzierung ganz erheblich.

Insbesondere seit Mitte 2022 hat der Markt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser insofern deutlich nachgegeben.

Gemäß einer Auswertung des Berliner Gutachterausschusses aus „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.Quartal 2025“ haben sich die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr jedoch lediglich noch um rd. 1% p.a. vermindert. Zwischen dem 4.Quartal 2024 konnte gegenüber dem Vorjahr noch eine Verminderung der Kaufpreise um 7% im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser festgestellt werden.

Mithin hat sich der Markt zwischenzeitlich beruhigt. Insofern geht im Folgenden ein Abschlag von pauschal 1% p.a. beziehungsweise 0,5% zur Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung zwischen dem Stichtag und dem 31.12.2024, dem Stichtag der Sachwertermittlung, in die Bewertung ein.

### **Wertminderung infolge nicht erfolgter Besichtigung**

Wie bereits erwähnt, war das Bewertungsobjekt nicht zur Besichtigung zugänglich. Insofern kann über einen möglicherweise von den als Anlage beiliegenden Planunterlagen abweichen- den Schnitt, den Zustand und die Ausstattung desselben keine Angabe gemacht werden.

Ferner liegen keine verbindlichen Informationen zum Vermietungsstand vor, wenngleich auf- grund des Umstandes, dass die Eigentümer beim Amtsgericht unter der Adresse des Bewer- tungsobjekts geführt werden, von einem unvermieteten beziehungsweise eigengenutzten Zu- stand auszugehen ist.

Bei der Bewertung gehen die vorgenannten Punkte aufgrund der damit verbundenen Unwäg- barkeiten in Form eines gesonderten Abschlages in die Bewertung ein, der die Reaktion des Marktes hierauf abbildet.

### **Berechnung des Sachwertes**

Die Berechnung des Sachwertes auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ergibt sich somit wie folgt:

#### **Für die Sachwertberechnung erforderliche Parameter**

##### **Allgemeines:**

Anpassung an Bewertungsstichtag (2010=100)	184,70 %
entspr. Baupreisindex des Stat. Bundesamtes	
Anpassung an Bundesland Berlin, Faktor	1,00

##### **Wohnhaus:**

Brutto-/Grundfläche Wohnhaus	243 m <sup>2</sup>
NHK 2010, Typ 2.01, Doppelhäuser mit EG, KG, ausgeb. DG	945,00 €/m <sup>2</sup>
Gesamtnutzungsdauer gem. Angabe Gutachterauss.	80 Jahre
Restnutzungsdauer lt. Gutachterausschuss	55 Jahre
Alterswertminderung, linear	31,25 %

#### **Berechnung des Bauwertes**

##### **Wohnhaus**

Anpassung an IV/2024	
945,00 €/m <sup>2</sup> x	184,70 %
Anpassung an Bundesland Berlin	= 1.745,42 €/m <sup>2</sup>
1.745,42 €/m <sup>2</sup>	x 1,00
Brutto-/Grundfläche x Herstellungskosten	= 1.745,42 €/m <sup>2</sup>
243,00 m <sup>2</sup> x 1.745,42 €/m <sup>2</sup>	= 424.137,06 €
Alterswertminderung wie o.g.	31,25 %
Bauwert Wohnhaus	-132.542,83 €
	291.594,23 €

##### **Sachwert gesamt**

Bauwert Wohnhaus	291.594,23 €
zuzüglich vorläufiger Bodenwert	200.100,00 €
vorläufiger Sachwert	491.694,23 €
Sachwertanpassungsfaktor Gutachterausschuss, interpoliert	15,23 %
gesamt	74.885,03 €
abzgl. konjunkturelle Anpassung, psch.	-0,50 %
gesamt	566.579,26 €
Abschlag wg. nicht erfolgter Innenbesichtigung, psch.	-10,00 %
gesamt	-2.832,90 €
	563.746,36 €
	-56.374,64 €
	507.371,73 €

#### **Sachwert, gerundet**

**510.000,00 €**

### 3.2 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Für potentielle Erwerber dürfte sich der weiterhin starke Druck am Berliner Wohnungsmarkt werterhöhend darstellen. Aufgrund einer vergleichsweise geringen Neubautätigkeit in Berlin kann zudem auch in naher Zukunft nicht von einer Entspannung der Situation ausgegangen werden.

Grundstücke wie das Bewertungsobjekt stehen bei einer großen Nachfrage nur in geringer Anzahl zum Verkauf zur Verfügung, sodass eine entsprechende Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts unterstellt werden kann.

Das Grundstück profitiert von seiner ruhigen, stark durchgrünten Lage.

Zudem ist das Baujahr der darauf aufstehenden Doppelhaushälfte am Markt stark nachgefragt. Dem steht gegenüber, dass sich die Investitionsfreudigkeit privater Anleger insbesondere aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus stark vermindert hat. Der Umstand hat zu deutlich sinkenden Immobilienpreisen in der Vergangenheit geführt, wobei sich aktuell möglicherweise eine Trendwende abzeichnet.

Wertmindernd ist im Übrigen die weniger zentrale Lage des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Zudem war das Bewertungsobjekt nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über dessen tatsächlichen Schnitt, dessen Ausstattung und Zustand keine Angabe gemacht werden kann.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des angepassten Sachwertes auf einen

---

**Verkehrswert von rd. 510.000,00€**

---

geschätzt.

### 3.3 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt, ist davon auszugehen, dass kein Verwalter bestellt ist und dass kein Wohngeld erhoben wird.
- c) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass das Bewertungsobjekt vermietet ist.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen auf dem Grundstück befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es ist nicht bekannt, ob ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vorliegt.

Berlin, den 25. Juli 2025

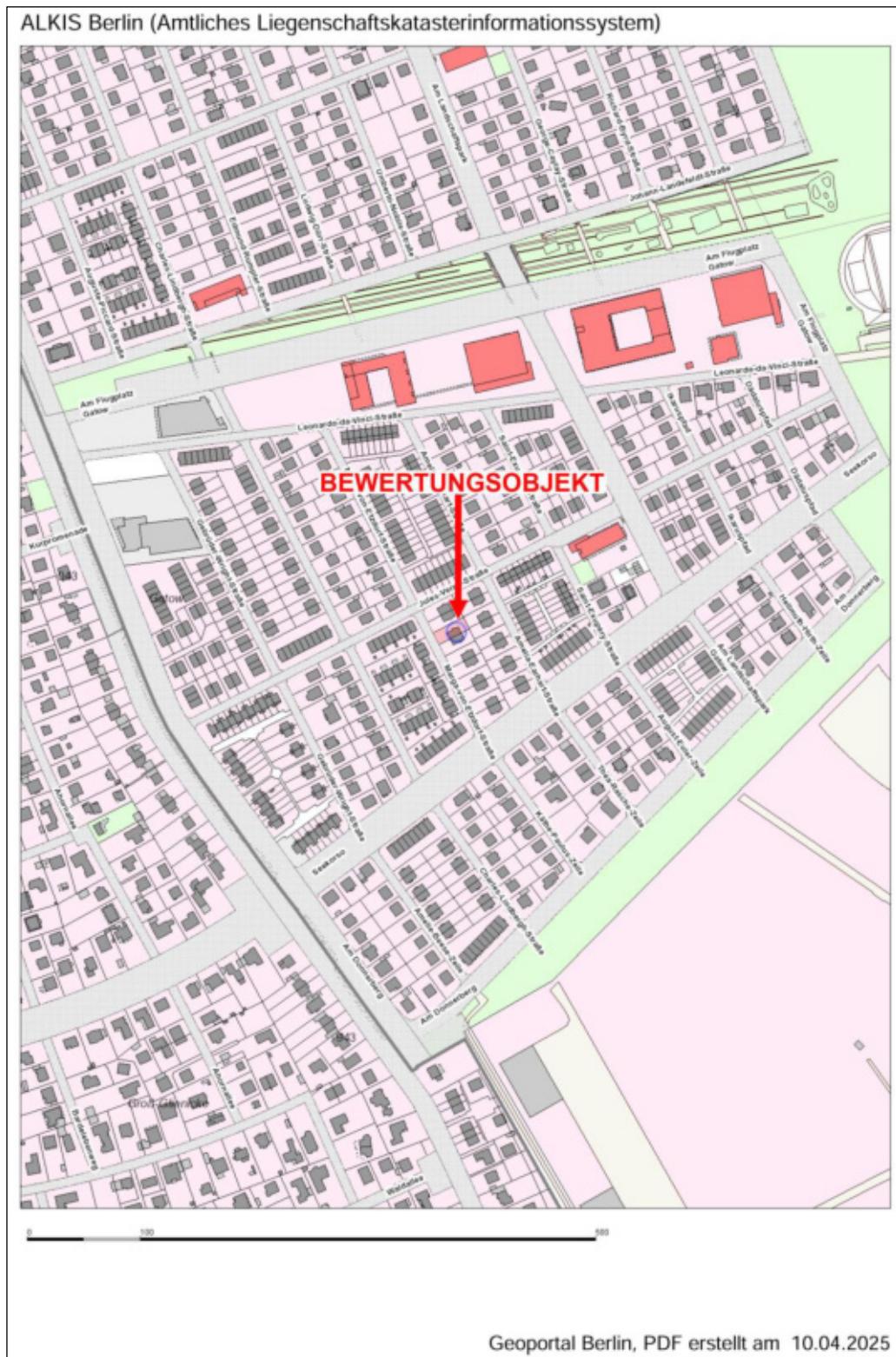


## 4. ANLAGEN

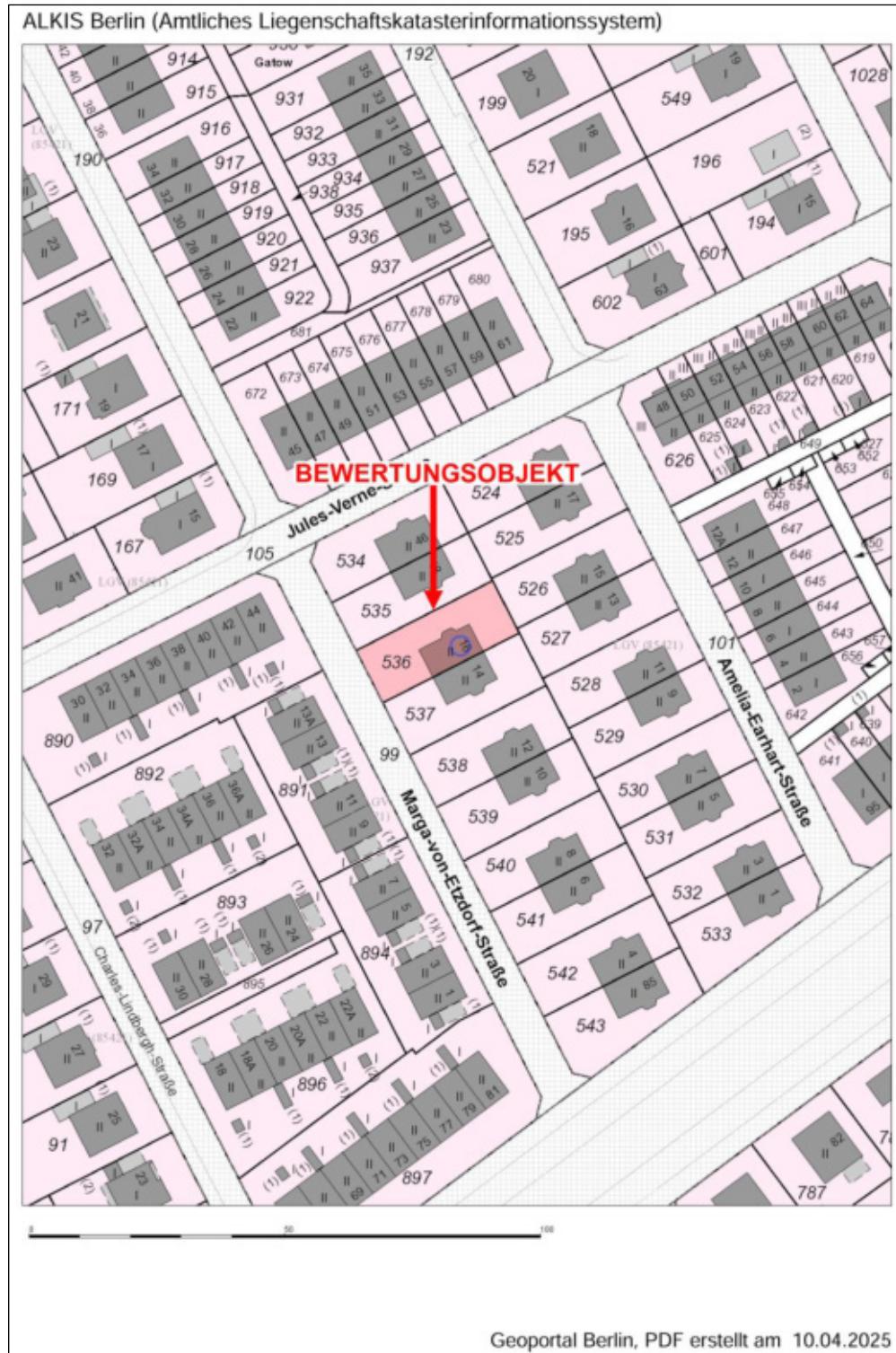
### 4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



## 4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



### 4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)

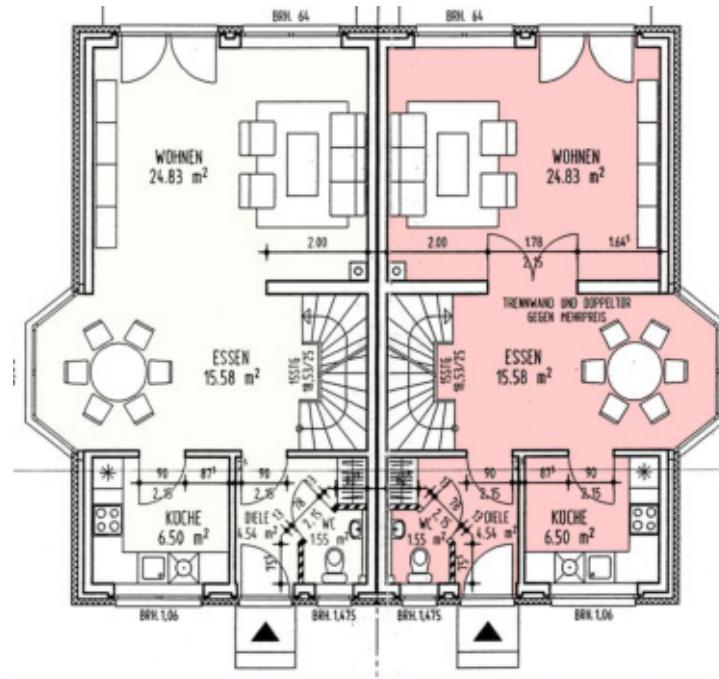


#### 4.4 Luftbild

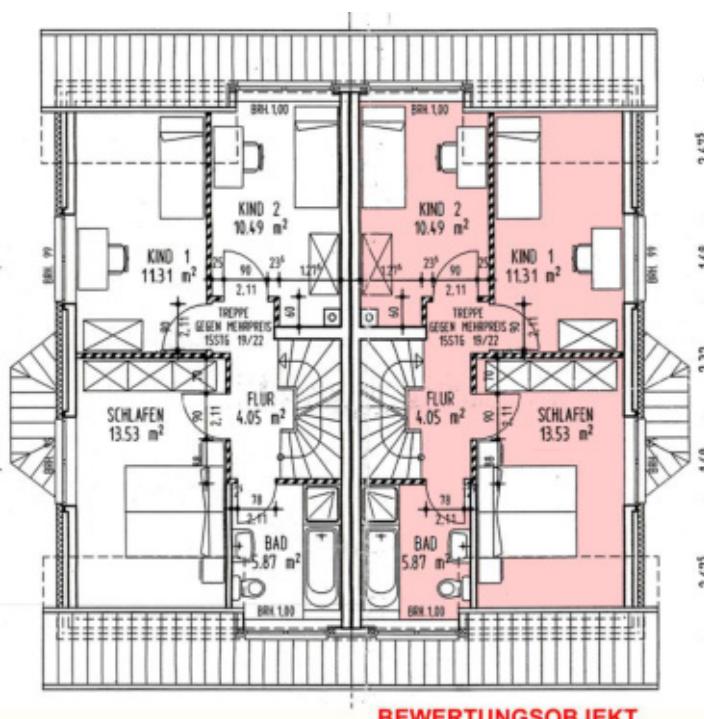


#### 4.5 Bauzeichnungen

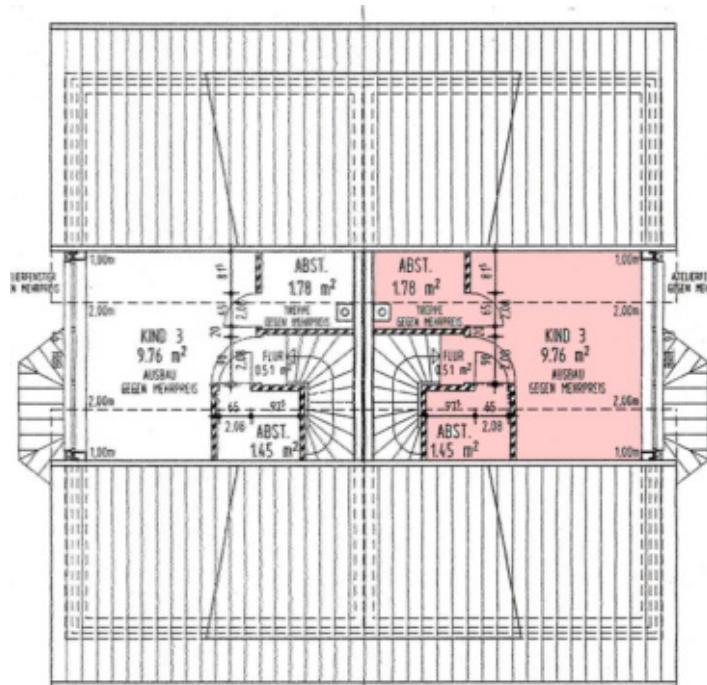
Aus: Bauzeichnung Arch. Annette + Thomas Krispin vom 28.11.2001



Erdgeschoss

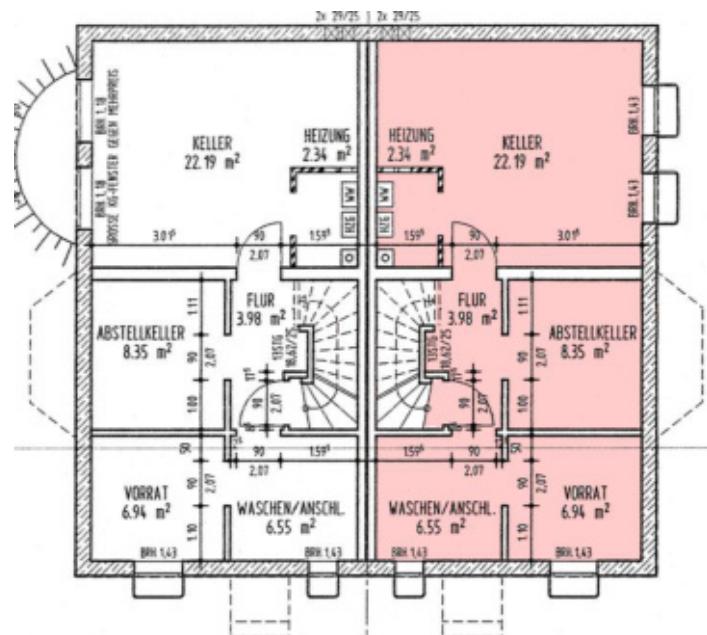


Dachgeschoss



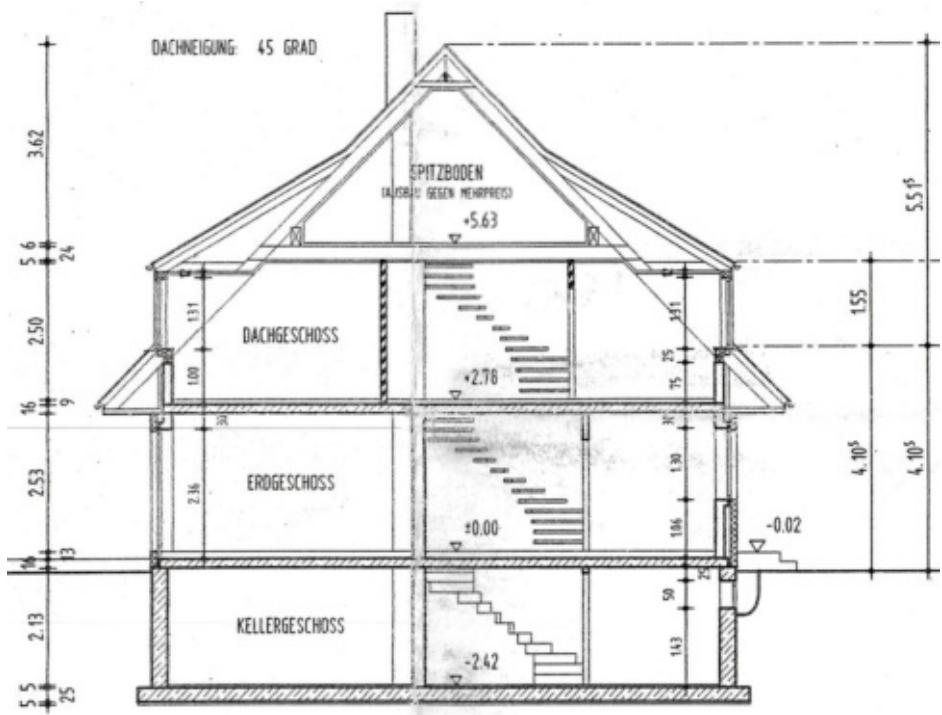
BEWERTUNGSOBJEKT

## Spitzboden



BEWERTUNGSOBJEKT

## Kellergeschoss



Schnitt

#### 4.6 Fotos



Blick entlang der Marga-von-Etzdorf-Straße



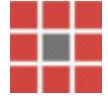
Südansicht



Westansicht



Nordansicht



## 4.7 Altlasten auskunft

Umweltboden <umwelt.boden@ba-spandau.berlin.de>

23.5.2025 13:32

Antw: Auskunft Bodenbelastungskataster - Zwangsversteigerungssache  
- Marga-von-Etzdorf-Straße 16, 14089 Berlin-Spandau, Flur 6, Flurstück  
536

An hummel@gut-achten.net

Sehr geehrte Frau Hummel,

bezüglich Ihrer Anfrage teile ich Ihnen folgendes mit: Das o.g. Grundstück wird im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 5008a (Tochterfläche der größeren Fläche BBK 5008) geführt. Näheres können Sie dem beigefügten Katasterauszug entnehmen. 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

Johannes Blottner

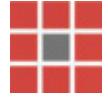
Bezirksamt Spandau von Berlin  
Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz  
Umwelt- und Naturschutzamt  
Bodenschutz und Altlasten  
UmNat B3  
Ottembuchstr. 35, 13599 Berlin  
Tel.: +49 (0) 30 90279-3305  
[umwelt.boden@ba-spandau.berlin.de](mailto:umwelt.boden@ba-spandau.berlin.de)

Datenschutzerklärung: [https://www.berlin.de/ba-spandau/datenschutzerklaerung\\_704272.php](https://www.berlin.de/ba-spandau/datenschutzerklaerung_704272.php)

Diese E-Mail kann Dienstgeheimnisse oder sonstige vertrauliche Informationen enthalten und ist für den Gebrauch durch die Person oder die Organisation bestimmt, die in der Empfängeradresse benannt ist. Wenn Sie nicht der angegebene Empfänger sind, nehmen Sie bitte zur Kenntnis, dass Weitergabe, Kopieren, Verteilung oder Nutzung des Inhalts dieser E-Mail Übertragung unzulässig sind. Falls Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, benachrichtigen Sie bitte den Absender unverzüglich telefonisch oder durch eine E-Mail.

>>> Barbara Hummel<[hummel@gut-achten.net](mailto:hummel@gut-achten.net)> 29.04.2025 13:31 >>>  
Sehr geehrte Damen und Herren,  
in obiger Angelegenheit wurde Frau Schäfer mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt.  
In diesem Zusammenhang möchte ich um eine Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster für das genannte Grundstück bitten.  
Der Beschluss des Amtsgerichts sowie ein Flurkartenauszug liegen dieser E-Mail bei.  
Die Rechnung hierfür bitte ich auf den Namen von Frau Schäfer/Adresse in Berlin auszustellen.  
Mit freundlichen Grüßen  
Barbara Hummel  
Sachverständigenbüro  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer (MRICS) - Architektin

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



## Bodenbelastungskataster - Berlin **Katasterfläche 5008+**

Erfassung: 25.05.1993  
Letzte Änderung: 21.02.2023  
Erstellt am: 23.05.2025  
Zuständig: UA Spandau

Flächenabgrenzung: Lage und Abgrenzung genau bekannt  
Überlagerung mit: 58, 59, 1260, 1421, 5007, 18406

### Kategorie und Bearbeitungsstand nach BBodSchG

Kategorie nach BBodSchG: altlastenverdächtige Fläche  
Bewertung: Teilläche bzgl. einzelner Wirkungspfade vom Verdacht befreit  
Bearbeitungsphasen: Sanierungsmaßnahmen werden/wurden durchgeführt  
Flächenbezug der durchgeführten Maßnahmen: Maßnahmen nicht flächendeckend aber zusammenhängend  
Untersuchungsqualität: Untersuchungen für Bewertung Boden->Mensch und/oder Boden->Pflanze ausreichend

Weitere Hinweise:

Falkkategorien: Ablagerung, Branchenstandort, Unfall

Nutzungsangaben nach BBodSchV:  
Nutzung: Wohngebiete

### Falkkategorien

#### Ablagerungen

Nr. 1 Art:	betriebsbezogene Ablagerung	Sicher
Aufhaldung/Verfüllung:	Aufhaldung	
Bemerkung:	Unterbau der Start- u. Landebahn	
Komponente:	Bauschutt	Sicher

#### Branchenstandort

Nr. 1 Stichwort: \*\*Militärstandort

#### Unfälle

Nr. 1 Ursache:	**Kriegsschaden	Verdacht
Stoff/Menge:	Kerosin	
Bemerkung:	Kontamination durch angeschossenes Flugzeug	

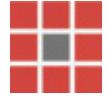
### Grundstücksnutzung

Ehemalige Nutzung: Flugplatz  
Nutzer: All. Britische Streitkräfte  
Nutzung von: 1945 bis: 1994  
WZ-Nr.: 99004 WZ-Typ: Dienststellen der Stationierungsstreitkräfte  
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Falkkategorie: Branche 1  
Bemerkung: Rollbahnen u. Straßen überwiegend befestigt

Ehemalige Nutzung: Feuerwehr  
Nutzer: All. Britische Streitkräfte  
Nutzung von: bis: 1994  
WZ-Nr.: 9\_231 WZ-Typ: Feuerschutz

Ehemalige Nutzung: landwirtschaftl. Nutzung  
Nutzung von: 1959 bis: 1964  
WZ-Nr.: 01... WZ-Typ: Landwirtschaft  
Bemerkung: auf größeren Gebietsteilen nördlich der Rollbahn

Ehemalige Nutzung: Flugplatz Gatow, Einsatz- und Schulflughafen  
Nutzer: Standort des Geschwaderstabes der Sonderkampfgeschwader KG 200  
Nutzung von: bis: 1945  
WZ-Nr.: 515.. WZ-Typ: Luftfahrt, Flugplätze  
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Falkkategorie: Branche 1  
Bemerkung: Nutzung seit den 30er Jahren, Rollbahnen u. Straßen unbefestigt (Grasnarbe)

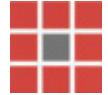


Bodenbelastungskataster - Berlin  
**Katasterfläche 5008a**

Erfassung: 29.10.2004  
Letzte Änderung: 17.05.2006  
Erstellt am: 23.05.2025  
Zuständig: UA Spandau

Kategorie und Bearbeitungsstand nach BBodSchG

Kategorie nach BBodSchG: **altlastenverdächtige Fläche**  
Bewertung: **Befreiung bzgl. Pfad Boden-Mensch und/oder Boden-Pflanze; teilweise Neubewertung**  
Bearbeitungsphasen: **Sanierungsmaßnahmen werden/wurden durchgeführt**  
Weitere Hinweise:  
Bemerkung: **Belastete Böden wurden bis in 1 Meter Tiefe saniert. Über Bodenbelastungen unterhalb von 1 Meter Tiefe ist keine Aussage möglich. Da es sich um einen Aufschüttungskörper handelt, sind bei tiefergehenden Bauarbeiten deshalb auch weitere entsorgungspflichtige Bodenkontaminationen nicht auszuschließen.**



## 4.8 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)  
360-2025-908-BWA B34  
Herr Dress  
Tel. 90279-2669  
Fax 90279-2088  
Steffen.dress@ba-spandau.berlin.de

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

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

11.06.2025

Grundstück: Berlin - Kladow, Marga-von-Etzdorf-Straße 16  
Vorhaben: Auskunft "baubehördliche Beschränkungen / Beanstandungen"

Antragsdatum: 29.04.2025 Eingang: 29.04.2025

Anlagen: • 1 Blatt Kanalnetzausschnitt vom 13.05.2025 incl. dazugehöriger Legende

Sehr geehrte Frau Schäfer,

für obiges Grundstück bestehen aus bauaufsichtlicher Hinsicht keine Auflagen und Verbote.

Die Baulastanfrage wurde Ihnen separat mit dem GeschZ. 235-2025-907-BWA A14 beantwortet.

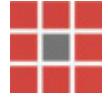
Für obiges Grundstück bestehen keine öffentlich - rechtlichen Geldforderungen des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Spandau gegen die Grundstückseigentümer.

Es liegen keine TGA Vorgänge vor. Das Grundstück befindet sich an einer kanalisierten Straße. Es besteht Anschlusszwang. Der Planausschnitt zur Kanalisation ist der Anlage zu entnehmen.  
Nähere Auskünfte zu einem Anschluss erteilen die Berliner Wasserbetriebe.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Dress

Sprechzeiten: Dienstags 9.00 - 13.00 Uhr; Montag und Mittwoch bis Freitag, nur noch 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: PBNKDEFF  
Berliner Sparkasse, IBAN: DE14 1005 0000 0810 0046 07, BIC: BELADEBEXXX



## 4.9 Baulastauskunft

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



Bezirksamt Spandau von Berlin, 13578 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)  
235-2025-907-BWA A14  
Frau Fischer

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

Tel. 90279 3482  
Fax 90279 2088  
lfischer@ba-spandau.berlin.de

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

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

30.04.2025

Grundstück: **Berlin - Kadow, Marga-von-Etzdorf-Straße 16, Flurstück 536**  
Ihr Zeichen: GZ 30 K 3/25

— **Baulastauskunft - Negativ-Bescheinigung -**

Antragsdatum: 29.04.2025 Eingang: 29.04.2025

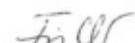
Anlagen: • Gebührenbescheid

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer,

für das o. g. Grundstück ist **keine Baulast** im Baulistenverzeichnis eingetragen.

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Fischer

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: PBNKDEFF  
Berliner Sparkasse, IBAN: DE14 1005 0000 0810 0046 07, BIC: BELADEBEXXX



## 4.10 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 - GG 1906

Bearbeiterin: Frau Nitschke

Zimmer-Nr.: 631

Tel. +49 30 90279-3768

Fax +49 30 90279-2154

Datum: 02.05.2025

E-Mail: sgo@ba-spandau.berlin.de

(elektronische Zugangserlaubnis gemäß § 3 o

Abs. IVaVfG)

Dienstgebäude Webtower

Offenbachstr. 35, 13599 Berlin

### Erschließungsbeitragsbescheinigung

Es wird bescheinigt, dass das Grundstück Berlin-Spandau, Marga-von-Etzdorf-Str. 16, eingetragen im Grundbuch von Groß Glienicke Blatt 1906, durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Marga-von-Etzdorf-Straße erschlossen wird.

Für diese Straße sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 123 ff. des Baugesetzbuches voraussichtlich nicht mehr zu entrichten.

Straßenland ist voraussichtlich nicht mehr abzutreten.

Im Übrigen bleiben Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. des Baugesetzbuches und des Erschließungsbeitragsgesetzes hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen unberührt.

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

Nitschke

Verkehrsanbindungen:	Sprechstelle:	Zahlungen nur an die	IBAN	Geldinstitut	BIC
U-Bahn Linie 7 Btx 139	Montag, Dienstag und Freitag von 9 bis 12 Uhr	Berliner Sparkasse (bargoldlos erbeten)	DE 91 1001 0010 0005 5801 00	Postbank Berlin	GENODEF100