



Ergänzung zum G U T A C H T E N vom 15.12.2023 – ohne Anlagen! –

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit einem freistehenden **Wochenendhaus, unvermietet**, bebauten Grundstücks, **577m² Grundstücksfläche**, zuzüglich eines **1/31tel Anteils an Verkehrsflächen** von insgesamt **1.903m²**



Mahnkopfweg 15, 13595 Berlin-Wilhelmstadt

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 9/23 (2)
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTE WERTE:**

Grundb.v.Pichelsdorf Bl.838, BV-Nr.2 (Flurst.70/9,70/44), Wochenendgrundstück:	135.000,00 €
Grundb.v.Pichelsdorf Bl.449 (1/31 Anteil), BV-Nr.5 (Flurst.70/40), Verkehrsfläche:	310,00 €
Grundb.v.Pichelsdorf Bl.449 (1/31 Anteil), BV-Nr.6 (Flurst.70/39), Verkehrsfläche:	1,00 €
Grundb.v.Pichelsdorf Bl.449 (1/31 Anteil), BV-Nr.5+6 (Flurst.70/40,70/39), Verkehrsflächen:	310,00 €
Gesamtwert aller vorgenannten Flurstücke (Wochenendgrundstück + Verkehrsflächen):	145.000,00 €
Wert der Last aus dem Grundb.v.Pichelsdorf Bl.838, Abt.II Nr.1:	2.700,00 €
Wert der Last aus dem Grundb.v.Pichelsdorf Bl.449, Abt.II Nr.2-31:	30,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
27.03.2024

INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Aufgabenstellung zur Gutachtenergänzung	3
1.4 Ortstermin	3
1.5 Vorbemerkungen	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Objektbeschreibung	3
2.2 Objektdaten	5
2.3 Flächenangaben zum Wochenendhaus	5
2.4 Vermietungsstand	5
2.5 Förderungen und Wohnungsbindungen	5
2.6 Bauordnungsrechtliche Situation	6
2.7 Steganlage	6
3. WERTERMITTLUNG	6
3.1 Bewertung des mit dem Wochenendhaus bebauten Grundstücks	6
3.2 Bewertung der Verkehrsflächen als Einzelwerte	8
3.3 Bewertung der Verkehrsflächen als Gesamtwert	8
3.4 Gesamtwert des Wochenendgrundstücks und der Verkehrsflächen	8
3.5 Last Abt.II Nr.1 des mit dem Wochenendhaus bebauten Grundstücks	9
3.6 Lasten Abt.II Nr.2-31 der Verkehrsflächen	9
3.7 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	9

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Gutachtenerstellung über den Verkehrswert des mit einem freistehenden Wochenendhaus bebauten Grundstücks im Mahnkopfweg 15, 13595 Berlin-Wilhelmstadt, sowie einem 1/31tel Anteil an Verkehrsflächen erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Aufgabenstellung zur Gutachtenergänzung

Da bei einer Besichtigung am 09.11.2023 kein Zutritt zum Bewertungsobjekt gewährt wurde, war gemäß gesonderter Beauftragung des Amtsgerichts Spandau ein erneuter Ortstermin anzusetzen und die sich daraus möglicherweise ergebenden Erkenntnisse als Ergänzung zum Ursprungsgutachten darzulegen.

1.4 Ortstermin

Am 09.11.2023 ab 11.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren der Antragsteller des Verfahrens sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden die zu bewertenden Verkehrsflächen begangen. Das mit einem Wochenendhaus bebaute Grundstück konnte lediglich von außen besichtigt werden. Ein Zutritt zu dem Gebäude und den Außenanlagen wurde nicht gewährt.

Am 27.03.2024 ab 10.30h fand eine weitere Besichtigung statt. Teilnehmer waren eine Vertreterin des Antragstellers, einer der Antragsgegner, ein Familienangehöriger desselben sowie die Unterzeichnerin.

1.5 Vorbemerkungen

Die hier angefertigte Ergänzung zum Ursprungsgutachten vom 15.12.2023 erfolgt auf Grundlage einer erneuten Besichtigung am 27.03.2024. Die im Ursprungsgutachten gemachten Angaben werden hier nicht nochmals wiederholt, sondern als bekannt vorausgesetzt.

In dieser Ergänzung werden lediglich die neu hinzugewonnenen Erkenntnisse aus dem Besichtigungstermin vom 27.03.2024 berücksichtigt und der Bewertungsstichtag entsprechend auf das vorgenannte Datum angesetzt.

Dementsprechend werden die jüngsten Erkenntnisse aus dem Grundstücksmarkt, insbesondere in Bezug auf den Bodenwert, für die Bewertung vorausgesetzt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 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. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes

Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, dass nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin ist.

Grundbuch von Pichelsdorf, Blatt 838, Flurstücke 70/9 und 70/44

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine vom Mahnkopfweg aus erreichbare Fläche, die sich bis zum Uferbereich des Grimnitzsees entlang zieht. Auf die Flurkarte, die als Anlage im Ursprungsgutachten wird verwiesen.

Das Grundstück ist eingefriedet. Ein intensiver Bewuchs im Grenzbereich schränkt die Einblicksmöglichkeiten auf das Grundstück ein.

Die Fläche ist unregelmäßig geschnitten. Von der Eingangsseite bis zur Wasserfläche besteht ein Gefälle.

Hierauf wurde ein kleineres Wochenendhaus erstellt.

Der Archivakte des Bauamtes ist zu entnehmen, dass dieses im April 1957 bereits errichtet war. Entsprechend einer Abfrage aus www.histomapberlin.de vom 13.12.2023 ist die Baulichkeit dort in 1962 aktenkundig geworden. In 1949 war die Fläche noch unbebaut dargestellt. Mithin wird von einem Erstellungsjahr ca. in 1957 ausgegangen, zumal die in der Archivakte des Bauamtes vorgefundenen Bauzeichnungen des Gebäudes vom März 1957 stammen.

Es handelt sich um ein Gebäude, das eingeschossig in Holzbauweise, möglicherweise mit massiven Wänden, errichtet wurde. Gartenseitig besteht eine Teilunterkellerung in reiner Massivbauweise. Das flach geneigte Dach weist keine Stehhöhe auf, sodass die Nutzungsmöglichkeiten desselben stark eingeschränkt sind. Aktuell dient dies zu Lagerzwecken.

Die Wärmeversorgung erfolgt über Allesbrenner. Die Warmwasserbereitung ist elektroseitig gewährleistet.

Im Übrigen ist die Ausstattung desselben im Wesentlichen den als Anlage beiliegenden Fotos zu entnehmen.

Die Freiflächen sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen intensiv begrünt. Aufgrund des dortigen Lagergutes kann über den eingangsseitigen Bereich der Freianlagen keine umfängliche Aussage gemacht werden.

Im Uferbereich befindet sich eine massive Rampe zur Einholung von Booten. Ferner ist dort eine Steganlage angelegt (s. Foto), die jedoch nicht genehmigt ist. Auf die Ausführungen hierzu unter dem Punkt „Steganlage“ wird verwiesen.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem schlechten Zustand.

Die äußerem Holzbauteile weisen erhebliche, witterungsbedingte Schädigungen auf.

Der gedämmte, gartenseitige Giebel bedarf einer Verkleidung zum Schutz gegen mechanische Beschädigungen sowie Witterungseinflüsse und UV-Strahlung.

Die Betontreppe zur Terrasse weist Abplatzungen auf, sodass der dortige Stahl partiell offen liegt und korrodiert.

Wände und Böden im Innenbereich zeigen außerordentliche Gebrauchsspuren.

Im Kellergeschoss wurde Nässe im Außenwandbereich und der dortigen Decke festgestellt. Ferner wurden Notabsteifungen über Stahlstützen zur Unterstützung der Deckenträger errichtet (s. Foto).

Möglicherweise wurden asbesthaltige Materialien, insbesondere im Fassadenbereich verwendet. Eine gesicherte Aussage hierzu ist ohne Bauteiluntersuchungen jedoch nicht möglich.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell asbesthaltiges Lagergut, das sich auf dem Grundstück befindet, nicht mitbewertet wird, da es sich hierbei nicht um einen „wesentlichen Bestandteil“ desselben im Sinne des §93 und §94 BGB handelt.

Grundbuch von Pichelsdorf, Blatt 449, Flurstücke 70/39 und 70/40

Bezüglich der vorgenannten Flurstücke wird auf die Ausführungen im Ursprungsgutachten verwiesen.

2.2 Objektdaten

Baujahr des Wochenendhauses als Annahme	ca. 1957
Grundstücksgrößen gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 13.12.2023	
Grundbuch von Pichelsdorf, Blatt 838 Flurstücke 70/9 und 70/44, bebaut mit einem Wochenendhaus, gesamt	577 m²
Grundbuch von Pichelsdorf, Blatt 449 Flurstück 70/40, Verkehrsfläche Mahnkopfweg 15	1.898 m ²
Flurstück 70/39, Verkehrsfläche Mahnkopfweg 15	5 m ²
Gesamt	1.903 m ²
Hiervon aus 1/31tel Miteigentumsanteil	61,4 m²
Wohn-/Nutzfläche des Wochenendhauses Erdgeschoss	rd. 54 m ²
Kellergeschoss	rd. 20 m ²
Gesamt	rd. 74 m²
<i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben zum Wochenendhaus“</i>	
Vertragszustand gemäß persönlicher Angabe des Antragstellers vom 09.11.2023 und des Antragsgegners vom 27.03.2024	unvermietet / eigengenutzt
<i>sh. hierzu Punkt „Vermietungsstand“</i>	
Mieteinnahmen, monatlich gemäß persönlicher Angabe des Antragstellers vom 09.11.2023 und des Antragsgegners vom 27.03.2024	keine
<i>sh. hierzu Punkt „Vermietungsstand“</i>	
Energiepass gemäß persönlicher Angabe des Antragstellers vom 09.11.2023 und des Antragsgegners vom 27.03.2024	nicht vorhanden

2.3 Flächenangaben zum Wochenendhaus

In der Archivakte des Bauamtes wurden Bauzeichnungen vorgefunden, wonach das zu bewertende Wochenendhaus eine Grundfläche von rund 57m² aufweist. Die Angabe stimmt der Größenordnung nach mit einer Ermittlung der Unterzeichnerin aus einem örtlichen, überschlägigen Aufmaß überein.

Hinzu kommt allerdings noch ein rückwärtiger Kelleranbau, auf dessen Decke eine Terrasse angelegt ist. Auf das betreffende Foto sowie den Grundriss als Anlage wird verwiesen.

Die Wohn-/Nutzfläche im Erdgeschoss des Gebäudes wurde aus den als Anlage beiliegenden, vermaßten Archivunterlagen des Bauamtes ermittelt.

Die Kellerfläche wurde überschlägig aus dem vorgenannten, örtlichen Aufmaß berechnet.

2.4 Vermietungsstand

Gemäß persönlicher Angabe des Antragstellers vom 09.11.2023 und des Antragsgegners vom 27.03.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht vermietet. Vielmehr werde dieses vom Antragsgegner selbst genutzt.

Die Bewertung erfolgt insofern als unvermietet beziehungsweise bezugsfrei.

2.5 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß persönlicher Angabe des Antragstellers vom 09.11.2023 und des Antragsgegners vom 27.03.2024 bestehen für das Bewertungsobjekt weder Förderungen noch Wohnungsbindungen.

2.6 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 25.10.2023 bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjektes keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

Bei der Besichtigung am 27.03.2024 wurden die Außenmaße des Bestandsgebäudes ermittelt, die die vorliegende Bauzeichnung aus dem Bauarchiv des Bezirksamtes zumindest der Größenordnung nach bestätigen. Ferner wurde in der Bauakte eine Versagung der Baugenehmigung zur „Errichtung eines Holz-Wohnhauses von rd. 57,00m² Grundfläche“ vorgefunden.

Im Übrigen liegen für den rückwärtigen Kelleranbau keine Unterlagen im Bauarchiv vor, sodass unterstellt wird, dass hierfür keine Genehmigung erteilt wurde. Insofern wäre ein Rückbau erforderlich.

Im Übrigen wird auf den nachfolgenden Punkt „Steganlage“ verwiesen.

2.7 Steganlage

Als Anlage liegt eine Auskunft des Bezirksamtes Spandau, Umwelt- und Naturschutzamt vom 25.04.2024 bei.

Hiernach ist der vom Grundstück aus in die Wasserfläche des Grimnitzsees ragende Steg (s. Foto als Anlage) nicht genehmigt.

Ferner kann eine Genehmigung hierfür nicht in Aussicht gestellt werden. Vielmehr ist laut Auskunft der Behörde ein Rückbau zu veranlassen.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Bewertung des mit dem Wochenendhaus bebauten Grundstücks

Wie bereits erwähnt, wird bei der Ermittlung des Vergleichswertes mangels verfügbarer Kauffälle auf den Bodenrichtwert abgestellt.

Dieser liegt laut Ermittlung des Berliner Gutachterausschusses bei 500,00€/m² per 01.01.2024 und sieht eine „Sonderbaufläche – Wochenendhäuser“ vor, was auf das Bewertungsobjekt zu trifft.

Auf einen Zu- oder Abschlag als konjunkturelle Entwicklung wird im Folgenden verzichtet. Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts per 01.01.2024 ist gegenüber jenem vom 01.01.2023 unverändert geblieben. Da keine außerordentlichen Marktbewegungen im Segment des Bewertungsobjekts zu beobachten sind, wird weiterhin von einem konstanten Bodenwertniveau ausgegangen.

Im Übrigen umfasst jene Bodenrichtwertzone in der vorgenannten Nutzung exakt die Wochenendsiedlung des Bewertungsobjekts, die sich am Mahnkopfweg entlang zieht und ist hierdurch sehr gut verwertbar.

Da nahezu alle Grundstücke in jenem Bereich über eine eigene Uferzone verfügen, ist aufgrund der direkten Wasseranbindung des Bewertungsobjekts kein gesonderter Aufschlag erforderlich. Gleiches gilt für den unter dem Punkt „Planungsrechtliche Situation“ dargestellten Uferstreifen, der als „Grünfläche... öffentlich“ dargestellt ist. Der Umstand trifft auf nahezu alle Grundstücke der betreffenden Bodenrichtwertzone zu, da diese fast ausnahmslos an den Grimnitzsee angrenzen.

Ein Abschlag erfolgt aufgrund des ungünstig geschnittenen Baufeldes. Auf den als Anlage zum Ursprungsgutachten beiliegenden Auszug aus dem Bebauungsplan sei verwiesen.

Baulichkeiten sind hiernach lediglich im straßenseitigen Bereich möglich, da die Breite des Baufeldes in Richtung der Uferzone nicht für eine Bebauung ausreichend ist. Im Übrigen weist das Baufeld eine Größe von lediglich ca. 150m² auf, was bei einer planungsrechtlich zulässigen Grundflächenzahl von 0,1 eine Bebauung von lediglich 15m² Grundfläche zulässt.

Die auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Bebauung wurde offensichtlich einstmals versagt. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „bauordnungsrechtliche Situation“ wird verwiesen. Gemäß telefonischer Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin Stadtplanungsamt, Frau Ebert vom 14.12.2023 kann eine Befreiung von der vorgenannten, zulässigen Bebaubarkeit gemäß dem Bebauungsplan VIII-19 nicht in Aussicht gestellt werden, sodass auf der Fläche keine sinnvoll zu Aufenthaltszwecken nutzbare Bebauung mehr möglich wäre. Auch ein Bestandsschutz kann aus den vorliegenden Unterlagen und Informationen nicht zwangsläufig abgeleitet werden.

Dem steht gegenüber, dass die Bestandsbebauung, möglicherweise ohne den uferseitigen Kelleranbau, offensichtlich seit 1957 besteht, ohne dass vonseiten der Behörde rechtliche Schritte dagegen eingeleitet wurden. Infolge des Umstandes sowie des außerordentlich schlechten Zustands des aufstehenden Gebäudes geht dieses jedoch nicht als positiver Wert in die nachfolgende Berechnung ein.

Dies ist umso mehr der Fall, als dass ein Abriss des Gebäudes behördlicherseits gefordert werden kann, was mit entsprechenden Kosten einher geht. Gleiches gilt für die Steganlage und die Slipanlage.

Da hier auftragsgemäß lediglich das Grundstück der Flurstücke 70/9 und 70/44 und nicht die Verkehrsfläche der Flurstücke 70/40 und 70/39 zu bewerten ist, verfügt das Wochenendgrundstück bei einer Einzelbetrachtung über keine eigene Erschließung. Vielmehr ist zum Erreichen desselben die vorgenannte Verkehrsfläche zu queren. Ergänzend sei erwähnt, dass über das Flurstück 70/7, das mit einem Wege- und Leitungsbenutzungsrecht zugunsten des Bewertungsobjekts belastet ist, kein direkter Zugang zu dem zu bewertenden Wochenendgrundstück gegeben ist. Auf die als Anlage zum Ursprungsgutachten beiliegende Flurkarte sei verwiesen.

Eine Erschließung des Wochenendgrundstücks ist somit allenfalls über ein so genanntes Notwegerecht nach §917 BGB gegeben, in dem es heißt: „Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Behebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notweges und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt... Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen...“. Tatsächlich kommt eine Inanspruchnahme eines Notwegerechts jedoch nur in Betracht, wenn der Missstand nicht durch den Grundstückseigentümer, der auf jenes Notwegerecht angewiesen ist, selbst verschuldet wurde.

Bei einer separaten Bewertung des Wochenendgrundstücks ohne die Erschließungsfläche der Verkehrswege der Flurstücke 70/40 und 70/39 ist insofern ein gesonderter Risikoabschlag erforderlich. Während die zu erwartende Geldrente für die Inanspruchnahme des Rechts infolge des geringen Wertes jener Verkehrsfläche nahezu vernachlässigbar sein dürfte, bildet der nachfolgend vorgenommene Abschlag im Wesentlichen die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten für einen Erwerber ab, der sich diesbezüglich mit der Vielzahl der Eigentümer des Erschließungsweges zu verständigen hat.

Die Ermittlung des Vergleichswertes stellt sich mithin wie folgt dar:

Wertermittlung des mit dem Wochenendhaus bebauten Grundstücks

Grundstücksfläche, wie erwähnt	577	m ²		
Bodenrichtwert per 01.01.2024	500,00	€/m ²		
Vorläufiger Bodenwert somit	577 m ² x	500,00 €/m ²	=	288.500,00 €
Abschlag wg. ungünstigem und kleinem Baufeld, psch.		-50,0%		-144.250,00 €
gesamt				144.250,00 €
Abschlag wg. fehlender, eigener Erschließung, psch.		-5,0%		-7.212,50 €
gesamt				137.037,50 €

Grundstückswert gesamt rund: 135.000,00 €

3.2 Bewertung der Verkehrsflächen als Einzelwerte

Die Bewertung der Einzelwerte der Verkehrsfläche bleibt gegenüber dem Ursprungsgutachten konstant. Die dort gemachten Berechnungen stellten sich wie folgt dar:

Wertermittlung der Verkehrsflächen			
Grundstücksfläche, Flurstück 70/40	1.898	m ²	
Grundstücksfläche, Flurstück 70/39	5	m ²	
angesetzter Bodenwert	5,00	€/m ²	
Bewertung Flurstück 70/40			
Vorläufiger Bodenwert	1.898 m ² x	5,00 €/m ² =	9.490,00 €
hiervon als Anteil		1 / 31	306,13 €
Wert des Flurstücks 70/40, rund:			310,00 €
Bewertung Flurstück 70/39			
Vorläufiger Bodenwert	5 m ² x	5,00 €/m ² =	25,00 €
hiervon als Anteil		1 / 31	0,81 €
Wert des Flurstücks 70/39, rund:			1,00 €

3.3 Bewertung der Verkehrsflächen als Gesamtwert

Der Gesamtwert der vorgenannten Verkehrsflächen ergibt sich aus der Addition der betreffenden Einzelwerte. Rundungsbedingt stellen sich diese wie folgt dar:

Wertermittlung der Verkehrsflächen als Gesamtwert	
Wert des Flurstücks 70/40	310,00 €
Wert des Flurstücks 70/39	1,00 €
gesamt	311,00 €
Gesamtwert der Flurstücke 70/40 und 70/39, rund:	310,00 €

3.4 Gesamtwert des Wochenendgrundstücks und der Verkehrsflächen

Der Gesamtwert der vorgenannten Grundstücke der Grundbücher von Pichelsdorf, Blätter 838 und 449, des Wochenendgrundstücks und der Verkehrsflächen, ergibt sich im Wesentlichen aus der Addition der vorgenannten Einzelwerte.

Allerdings ist bei dem Ansatz des mit dem Wochenendhaus bebauten Grundstücks auf den Abschlag zu verzichten, der mangels eigener Erschließung vorgenommen wurde. Schließlich ist bei einer Gesamtbewertung sowohl die Erreichbarkeit des Wochenendgrundstücks als auch eine mögliche Ver- und Entsorgung desselben durch die Hinzunahme der Verkehrsflächen gewährleistet.

Der Gesamtwert der beiden vorgenannten Flächen ergibt sich somit wie folgt:

Wertermittlung des Gesamtwertes	
Wert des mit dem Wochenendhaus bebauten Grundstücks	144.250,00 €
ohne Abschlag für fehlende, eigene Erschließung	
Wert der Verkehrsflächen	311,00 €
gesamt	144.561,00 €
Gesamtwert aller zu bewertenden Flurstücke, rund:	145.000,00 €

3.5 Last Abt.II Nr.1 des mit dem Wochenendhaus bebauten Grundstücks

Die Last der Eintragung aus Abt.II Nr.1 ergibt sich analog der Berechnung des Ursprungsgutachtens, jedoch auf Grundlage des veränderten Wertes des Ufergrundstücks wie folgt:

Wert der Last aus Abt.II Nr.1			
unbelasteter Grundstückswert, wie erwähnt		137.037,50	€
hiervon als Last aus Abt.II Nr.1, psch.	2,0%	2.740,75	€
Wert der Last aus Abt.II Nr.1 rund:			2.700,00 €

3.6 Lasten Abt.II Nr.2-31 der Verkehrsflächen

Der Wert der Lasten aus Abt.II Nr.2-31 ergeben sich gegenüber dem Ursprungsgutachten unverändert:

Wert der Lasten aus Abt.II Nr.2-31			
Wert je Last, psch.		1,00	€
entspricht für die lfd.Nr. 2-31	1,00 € x	30,00	30,00 €
Wert der Lasten aus Abt.II Nr.2-31 rund:			30,00 €

3.7 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- Da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt, ist kein Verwalter bestellt und es wird kein Wohngeld erhoben.
- Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- Es befinden sich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Es liegt kein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 3. Mai 2024

Dipl.-Ing. Arch.
Ursel Schäfer
Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken
Dipl.-Ing. U.Schäfer

