



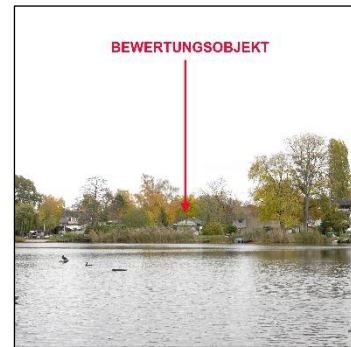
DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82

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

SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET
WWW.GUT-ACHTEN.NET

GUTACHTEN – 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:	130.000,00 €
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):	140.000,00 €
Wert der Last aus dem Grundb.v.Pichelsdorf Bl.838, Abt.II Nr.1:	2.600,00 €
Wert der Last aus dem Grundb.v.Pichelsdorf Bl.449, Abt.II Nr.2-31:	30,00 €

WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:

09.11.2023

INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Aufgabenstellung	3
1.4 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbücher, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	5
2.4 Objektdaten	6
2.5 Flächenangaben zum Wochenendhaus	6
2.6 Vermietungsstand	7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Planungsrechtliche Situation	7
2.9 Überschwemmungsgebiet	8
2.10 Denkmalschutz	8
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.12 Baulasten	8
2.13 Erschließung	8
2.14 Bodenbelastungen	9
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.2.1 Bewertung des mit dem Wochenendhaus bebauten Grundstücks	10
3.2.2 Bewertung der Verkehrsflächen als Einzelwerte	12
3.2.3 Bewertung der Verkehrsflächen als Gesamtwert	12
3.2.4 Gesamtwert des Wochenendgrundstücks und der Verkehrsflächen	13
3.2.5 Last Abt.II Nr.1 des mit dem Wochenendhaus bebauten Grundstücks	13
3.2.6 Lasten Abt.II Nr.2-31 der Verkehrsflächen	14
3.3 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	15
3.4 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	15

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

Auftragsgemäß sind sowohl die Einzelwerte des mit einem Wochenendhaus bebauten sowie der beiden als Verkehrsflächen genutzten Grundstücke, als auch der Gesamtwert beider Verkehrsflächen und der Gesamtwert aller vorgenannten Grundstücke zu ermitteln. Ferner sind einige der Lasten und Beschränkungen aus Abt.II der betreffenden, beiden Grundbücher als gesonderte Werte zu ermitteln.

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.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbücher, auszugsweise

(Stand jeweils 18.09.2023)

Amtsgericht Spandau, Grundbuch von Pichelsdorf, Blatt 838

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.2:

Erholungsfläche Mahnkopfweg 15

Flur:	2	Flurstück:	70/9	Größe:	364m ²
-------	---	------------	------	--------	-------------------

Erholungsfläche, Wasserfläche Mahnkopfweg 15

Flur:	2	Flurstück:	70/44	Größe:	213m ²
-------	---	------------	-------	--------	-------------------

Erste Abteilung:

Eigentümer:

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

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd.Nr.1 zu Lfd.Nr.1 des BV:

Reallast, bestehend in der Verpflichtung zur Unterhaltung der Versorgungsleitungen und Wege, für den jeweiligen Eigentümer von Pichelsdorf Blatt 449. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 5.November 1964...

...

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

Amtsgericht Spandau, Grundbuch von Pichelsdorf, Blatt 449

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.5:	Verkehrsfläche Mahnkopfweg 15			
Flur:	2	Flurstück:	70/40	Größe: 1.898m ²
Lfd.Nr.6:	Verkehrsfläche Mahnkopfweg 15			
Flur:	2	Flurstück:	70/39	Größe: 5m ²
...				

Erste Abteilung:

Eigentümer:

...

Lfd.Nr.61.1: Antragsgegner

Lfd.Nr.61.2: weiterer Antragsgegner

Lfd.Nr.61.3: Antragsteller

Zu Nrn. 61.1 bis 61.3: - in Erbengemeinschaft zu 1/31 –

...

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd.Nr.2:	Beschränkte, persönliche Dienstbarkeit für das Land Berlin bestehend in einem Wegerecht. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 26.Juli 1963...
Lfd.Nr.3:	Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Pichelsdorf Blatt 349, bestehend in einem Wege- und Leitungsrecht. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 26.Juli 1963...
Lfd.Nr.4-31:	<i>gleichlautende Eintragungen wie Lfd.Nr.3, jedoch zugunsten Blatt 350, 354-361,363,365-370,372-377,845-849 (red.: bei den Blättern 350-377 handelt es sich um historische Grundbuchbezeichnungen, die geschlossen und somit nicht mehr existent sind. Beispielhaft wurde das Grundbuchblatt 845 eingeholt. Hierbei handelt es sich um einen Anrainer der Verkehrsflächen. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass auch die Grundbücher Blatt 846-849 sowie die vorgenannten, geschlossenen Grundbücher Anrainer betreffen)</i>
...	

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

2.2 Lagebeschreibung

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Bezirk Spandau, Ortsteil Wilhelmstadt. Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2023 handelt es sich um eine „mittlere Wohnlage“.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der BerlinHyp, CBRE war in Spandau in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein Wanderungsgewinn von +2,7% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,7% bei einem Berliner Durchschnitt von 5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13595 ist laut „WohnmarktReport Berlin 2023“ der Berlin Hyp, CBRE mit 3.238,00 €/mtl. bei einem Berliner Durchschnitt von 3.508,00 €/mtl. angegeben.

Die Arbeitslosenquote in Spandau beläuft sich laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit Stand vom November 2023 mit 9,6% etwas höher als das Berliner Mittel von 9,2%.

Die Leerstandsquote in Spandau liegt laut Veröffentlichung des ivd e.V. aus dessen Immobilienpreisservice 2023/2024 bei 2,2% und somit oberhalb des Berliner Durchschnitts von 1,6%. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angaben ist jedoch nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet der Prozentsatz im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Bereich einer Landzunge, die durch den Grimmnitzsee, den Grimmnitzgraben sowie die Havel begrenzt ist. Auf die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Karten wird verwiesen.

Es handelt sich bei jener Landzunge um eine Fläche, die ausschließlich über die Heerstraße zu erreichen ist. Von dieser aus geht die Verkehrsfläche des Mahnkopfweges als Sackgasse ab. Während es sich bei der Heerstraße um eine sehr stark frequentierte Durchgangsstraße handelt, ist das Verkehrsaufkommen im Bereich des Mahnkopfweges sehr gering und im Wesentlichen auf die dortigen Grundstückseigentümer beziehungsweise -nutzer beschränkt. Parkmöglichkeiten sind im Bereich des Mahnkopfweges begrenzt vorhanden.

Im Übrigen stellt die vorgenannte Heerstraße aufgrund ihres sehr hohen Verkehrsaufkommens sowie der außerordentlichen Fahrbahnbreite eine städtebauliche Zäsur zu dem jenseits derselben liegenden Gebiet dar.

Die unmittelbare Umgebung der zu bewertenden Grundstücke ist durch freistehende Wochenendhäuser geprägt. Ob diese auch zum Dauerwohnen genutzt werden, ist nicht bekannt. Gemäß Inaugenscheinnahme erscheint dies realistisch. Diesbezüglich wird jedoch ausdrücklich auf die Ausführungen unter dem Punkt „planungsrechtliche Situation“ verwiesen. In Richtung der Heerstraße befinden sich zudem kleinere Geschosswohnungsbauten sowie ein Ruderclub. Die Nahgebietsversorgung wie u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen ist lagebedingt gesichert, wobei die betreffenden Einrichtungen überwiegend nicht fußläufig zu erreichen sind.

Nächstgelegene, größere Grünflächen sind die Tiefwerder Wiesen sowie der Südpark in jeweils ca. 700m Entfernung. Im Übrigen sind die umgebenden, privaten Grünflächen in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet. Eine ganz besondere Lagequalität ist durch die Angrenzung an die vorgenannten Wasserflächen gegeben.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie folgt gegeben:

Bus	Heerstraße	ca. 250 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
Fernbahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Die Lage der zu bewertenden Grundstücke ist als vergleichsweise ruhig, stark durchgrünt, jedoch für Berliner Verhältnisse infrastrukturell unterdurchschnittlich versorgt zu bezeichnen.

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 die Baulichkeiten nicht zur Besichtigung zugänglich waren. 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 Grimmnitzsees entlang zieht. Auf die Flurkarte, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Das Grundstück ist, soweit dies bei der Besichtigung erkennbar war, eingefriedet. Ein intensiver Bewuchs im Grenzbereich schränkt die Einblickmöglichkeiten auf das Grundstück ein.

Die Fläche ist unregelmäßig geschnitten. Aufgrund des Verlaufs bis zur Wasserfläche wird ein gewisses Gefälle nach Westen unterstellt.

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.histomap.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 dem Vernehmen nach um ein Gebäude, das eingeschossig in Holzbauweise errichtet wurde. Das flach geneigte Dach lässt vermuten, dass der Dachbodenbereich keine hinreichende Stehhöhe aufweist.

Gemäß Angabe des Antragstellers bei der Besichtigung verfügt das Gebäude laut dessen Erkenntnisstand über einen ca. 10-20m² großen Keller. Dieser war bei der Besichtigung nicht wahrnehmbar.

Ferner sei das Gebäude über einen Ölofen mit Wärme versorgt.

Die Freiflächen sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen intensiv begrünt. Aufgrund des dortigen Lagergutes sowie dem Umstand, dass kein Zugang zum Außenbereich bestand, kann über die Freianlagen im Übrigen keine umfängliche Aussage gemacht werden.

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

Bei den vorgenannten Flurstücken handelt es sich um Verkehrsflächen im Bereich des Mahnkopfweges. Auch diesbezüglich sei auf die als Anlage beiliegende Flurkarte verwiesen.

Es handelt sich um unbefestigte Flächen ohne Ausbildungen von Fahrbahnen und Gehwegen sowie ohne Markierungen.

Mangels Pflasterung sowie Entwässerung waren die Flächen durch Unebenheiten und Pfützenbildungen gekennzeichnet. Eine Befahrbarkeit durch KFZ ist jedoch möglich.

Topografische Besonderheiten weisen die Flurstücke nicht auf.

2.4 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 m²

Flurstück 70/39, Verkehrsfläche Mahnkopfweg 15

5 m²

Gesamt

1.903 m²

Hiervon aus 1/31tel Miteigentumsanteil

61,4 m²

Wohn-/Nutzfläche des Wochenendhauses

sh. hierzu Punkt „Flächenangaben zum Wochenendhaus“

nicht bekannt

Vertragszustand

gemäß persönlicher Angabe des Antragstellers bei der Besichtigung

unvermietet / eigengenutzt

sh. hierzu Punkt „Vermietungsstand“

Mieteinnahmen, monatlich

mithin

keine

sh. hierzu Punkt „Vermietungsstand“

Energiepass

gemäß persönlicher Angabe des Antragstellers bei der Besichtigung

nicht vorhanden

2.5 Flächenangaben zum Wochenendhaus

In der Archivakte des Bauamtes wurden Bauzeichnungen vorgefunden, wonach das zu bewertende Wochenendhaus eine Grundfläche von rund 57m² aufweist.

Die Angabe korrespondiert der Größenordnung nach mit einem grafischer Abgriff aus dem fis-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 13.12.2023, wobei laut dem zur Verfügung stehenden Luftbild offensichtlich noch rückwärtige Anbauten vorgenommen wurden. Die tatsächliche Größe des Gebäudes ist nicht bekannt, da dieses nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Im Übrigen machte der Antragsteller bei der Besichtigung die Angabe, dass das Gebäude über eine Teilunterkellerung verfügt, die den vorliegenden Planunterlagen nicht zu entnehmen ist. Über die Grund-, Wohn- und Nutzfläche des Wochenendhauses sind somit keine Angaben möglich.

2.6 Vermietungsstand

Gemäß persönlicher Angabe des Antragstellers bei der Besichtigung ist das Bewertungsobjekt nicht vermietet. Vielmehr werde dieses von einem der weiteren Miteigentümer selbst genutzt. Die Bewertung erfolgt insofern als unvermietet beziehungsweise bezugsfrei.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß persönlicher Angabe des Antragstellers bei der Besichtigung bestehen für das Bewertungsobjekt weder Förderungen noch Wohnungsbindungen.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus dem fis-broker vom 14.12.2023 sowie telefonischer Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Stadtplanungsamt, Frau Ebert vom selben Tage befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 20.12.1963 festgesetzten Bebauungsplan VIII-19. Ein entsprechender Planausschnitt liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Hiernach sind die Flurstücke 70/40 und 70/39 als „Privatweg“ ausgewiesen.

Für die Flurstücke 70/9 und 70/44, auf denen sich das zu bewertende Wochenendhaus befindet, sieht der Bebauungsplan eine 4,0m breite, nicht bebaubare Vorgartenzone zur vorgenannten Privatstraße vor. Hieran schließt sich ein kleineres, unregelmäßig geschnittenes Baufeld an, das als „Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen ist.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sowie der Uferzone ist eine „Grünfläche... öffentlich“ ausgewiesen, die sich nach Norden entlang der Uferzone zum Grimmnitzsee entlang zieht. Tatsächlich ist jedoch weder über den Stichweg an der südlichen Grundstücksgrenze, noch entlang des Ufers eine öffentliche Zugänglichkeit gegeben. Eine Inanspruchnahme eines durchgängigen Uferweges ist zudem erst gegeben, wenn auf allen an den Grimmnitzsee grenzenden Grundstücken eine Zugänglichkeit gewährleistet ist.

Gemäß telefonischer Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Stadtplanungsamt, Frau Ebert vom 14.12.2023 werde eine Öffnung der vorgenannten, im B-Plan als „Grünfläche... öffentlich“ gekennzeichneten Fläche zugunsten der Allgemeinheit vonseiten der Behörde nicht verfolgt.

Hinzu kommt, dass der Schilfbereich des Ufers als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und eine Nutzbarkeit desselben aufgrund dessen stark eingeschränkt wäre.

Ferner heißt es in den textlichen Ausführungen des Bebauungsplans: „Im Wochenendhausgebiet sind nur eingeschossige Wochenendhäuser zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,1, die Grundfläche der Wochenendhäuser darf jedoch 40m² nicht überschreiten. Die Traufhöhe der Wochenendhäuser darf 3,0m über Gelände nicht überschreiten... Die privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten...“.

Gemäß telefonischer Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Stadtplanungsamt, Frau Ebert vom 14.12.2023 bezieht sich die Ausnutzungsziffer lediglich auf den Bereich der Baulandfläche. Diese wurde von der Unterzeichnerin mittels grafischem Abgriff aus dem fis-broker mit

ca. 150m² ermittelt, was einer zulässigen Grundfläche einer Bebauung von mithin 15m² entspricht. Die vorgenannten Angaben verstehen sich ausdrücklich rein überschlägig.

Tatsächlich wurde bei der Besichtigung des Umfeldes festgestellt, dass eine Vielzahl von Gebäuden jene 40m² teils erheblich überschreiten. Möglicherweise werden die Grundstücke auch zum Dauerwohnen genutzt. Eine vollumfängliche Aussage hierzu ist mangels Zutritt zu den Anrainergrundstücken jedoch nicht möglich. Im Übrigen wäre eine derartige Nutzung ausdrücklich unzulässig.

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben wie ein Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet bestehen nicht.

2.9 Überschwemmungsgebiet

Als Anlage zu diesem Gutachten liegt ein Kartenausschnitt aus dem fis-broker vom 14.12.2023 bei, dem zu entnehmen ist, dass es sich uferseitig bei den Flurstücken 70/44 und 70/9 um ein Überschwemmungsgebiet handelt.

Der Bereich der aufstehenden Bebauung des Wochenendhauses ist hiervon nicht betroffen. Allerdings ist eine größere, uferseitige Teilfläche als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen und insofern nur eingeschränkt nutzbar.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 14.12.2023 aus der Berliner Denkmalkarte steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der näheren Umgebung, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der Einfluss auf das zu bewertende Gebäude haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 25.10.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjektes keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass die im Bauarchiv vorgefundenen Bauzeichnungen offensichtlich nicht vollumfänglich mit dem Bestand korrespondiert. Jene Bauzeichnungen liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Während die Zeichnungen eine Grundfläche des Wochenendhauses von 6,80m x 8,45m = rd. 57,5m² vorsehen, ergibt sich aus einem grafischen Abgriff aus dem fis-broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, „Digitale farbige TrueOrthophotos 2023 (DOP20RGBI)“ vom 14.12.2023 eine Grundfläche von über 70m² zuzüglich rückwärtiger Anbauten.

Mangels Zutritt zum Objekt ist eine vollumfängliche Aussage hierzu jedoch nicht möglich.

Ferner wurde in der Bauakte eine Versagung der Baugenehmigung zur „Errichtung eines Holz-Wohnhauses von rd. 57,00m² Grundfläche“ vorgefunden.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 05.10.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind die zu bewertenden Grundstücke nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Gemäß persönlicher Angabe des Antragstellers bei der Besichtigung sei das Bewertungsobjekt an die Kanalisation angeschlossen.

Tatsächlich wurden bei der Besichtigung keine Hinweise auf einen Anschluss an die Schmutzwasserentsorgung, wie etwa Kanaldeckel, vorgefunden.

Laut telefonischer Mitteilung der Berliner Wasserbetriebe vom 13.12.2023 endet die Kanalisation im Bereich des Mahnkopfweges auf Höhe der Hausnummer 9 bzw. 11, mithin vergleichsweise weit vor dem mit dem Wochenendhaus bebauten Grundstück (s. Flurkarte).

Ein Anschluss desselben an die Schmutzwasserentsorgung sei aufgrund des erforderlichen Gefälles zum Übergabepunkt unwahrscheinlich. Vielmehr wird eine Entsorgung über Sickergruben vermutet. Eine gesicherte Aussage hierzu ist mangels Besichtigung des Objekts jedoch nicht möglich.

Gemäß Angabe der Berliner Wasserbetriebe führt die Trinkwasserversorgung bis zur Höhe der Hausnummer 13. Auch hinsichtlich des Trinkwassers liegen den Berliner Wasserbetrieben keine Informationen zum Bewertungsobjekt vor. Da bei der Besichtigung keine Hinweise auf vorhandene Wasserleitungen zu erkennen waren, wird vermutet, dass ein Abschluss an das Trinkwassernetz nicht besteht. Aber auch diesbezüglich ist jedoch keine verbindliche Aussage möglich, da keine Begehung des Objekts erfolgt ist.

Gemäß einem Schreiben des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 23.10.2023 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück über die private Zufahrt des Mahnkopfweges erschlossen.

Erschließungsbeiträge sind hiernach nicht zu entrichten.

2.14 Bodenbelastungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Verunreinigungen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde von dieser nicht ausgeführt.

Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Boden- oder Grundwasserbelastung vor. Ohne weitere Untersuchungen können diese jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß einer schriftlichen Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 16.10.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten), ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt.

Bei der Bewertung wird insofern eine Belastungsfreiheit unterstellt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten entsprechend 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Der **Ertragswert** wird in diesem Fall nicht hergeleitet. Dadurch, dass Wochenendgrundstücke in der Regel zur Eigennutzung erworben werden und Verkehrsflächen keine Erträge generieren,

führt der Ertragswert zu keiner realistischen Größe. Dies ist umso mehr der Fall, als dass bezüglich des Wochenendgrundstücks von einem vertragsfreien Zustand ausgegangen wird.

Das **Vergleichswertverfahren** ist, soweit die hierfür erforderlichen Daten zur Verfügung stehen, vorrangig anzuwenden. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen regelmäßig am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Aufgrund der Besonderheit des Bewertungsobjekts, dass hier planungsrechtlich ein „Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen ist und die Fläche über einen direkten Anschluss an eine Wasserfläche verfügt, findet das direkte Vergleichswertverfahren keine Anwendung. Vielmehr wird ersatzweise auf den Bodenrichtwert als Vergleichswert abgestellt.

Der **Sachwert** ist das typische Bewertungsverfahren im Bereich der selbstgenutzten Einfamilienhäuser, 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. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um das Marktsegment von Ein- oder Zweifamilienhausgrundstücken handelt und Sachwertfaktoren vom Gutachterausschuss für Wochenendhäuser nicht zur Verfügung gestellt werden, findet das Sachwertverfahren keine Anwendung. Dies ist umso mehr der Fall, als der Umfang der Bestandsbebauung sowie der Zustand desselben mangels Besichtigung nicht bekannt sind. Ferner wird auf die Ausführungen unter dem Punkt „planungsrechtliche“ sowie „bauordnungsrechtliche Situation“

3.2.1 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 und sieht eine „Sonderbaufläche – Wochenendhäuser“ vor, was auf das Bewertungsobjekt zutrifft.

Im Übrigen umfasst jene Bodenrichtwertzone in der vorgenannten Nutzung exakt die Weekendsiedlung 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 Grimmnitzsee angrenzen.

Ein Abschlag erfolgt aufgrund des ungünstig geschnittenen Baufeldes. Auf den als Anlage zu diesem Gutachten 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 uferseitige Anbauten, offensichtlich seit 1957 besteht, ohne dass vonseiten der Behörde rechtliche Schritte eingeleitet wurden. Infolge des Umstandes erfolgt jedoch ein gesonderter, größerer Abschlag zur Abbildung des mit den vorgenannten Ausführungen verbundenen Risikos.

Auf den sich so ergebenden Wert ist im Übrigen eine konjunkturelle Anpassung vorzunehmen, da dieser auf einem Bodenrichtwert per 01.01.2023 basiert. Da Daten für mit Wochenendhäusern bebaute Grundstücke nicht vorliegen, wird ersatzweise auf jene für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser abgestellt.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise in jenem Marktsegment in Berlin stetig und deutlich gestiegen. Dieser Trend ist im vergangenen Jahr jedoch zum Erliegen gekommen.

Einerseits hat sich der Druck am Berliner Wohnungsmarkt weiter verstärkt.

Andererseits haben die Inflation sowie die Erhöhung der Energiekosten zu einer starken finanziellen Mehrbelastung privater Haushalte geführt. Mithin haben sich die wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber, deren Verhalten hier abgebildet wird, verschlechtert, was die Nachfrage nach selbstgenutzten Immobilien einschränkt.

Aber auch das Zinsniveau hat sich seit 2022 stark erhöht. Der Sachverhalt erschwert die Beschaffung von Baudarlehen zur Immobilienfinanzierung ganz erheblich.

Insbesondere seit Mitte 2022 hat der Markt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser deutlich nachgegeben. Gemäß einer Auswertung des Berliner Gutachterausschusses aus „Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1.-3.Quartal 2023“ haben sich die Kaufpreise je m² wertrelevante Geschossfläche zwischen dem 3.Quartal 2022 und dem 3.Quartal 2023 um rd. 10% p.a. vermindert.

Mithin wird bei der Bewertung ein entsprechender, pauschaler Abschlag vorgenommen, um die Marktentwicklung per 01.01.2023 bis zum Stichtag des 09.11.2023 abzubilden.

Wie bereits erwähnt, war die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht zur Besichtigung zugänglich. Insofern kann über deren Schnitt, die Ausstattung und den Zustand derselben keine Angabe gemacht werden. Im Übrigen gibt es starke Zweifel daran, dass die Baulichkeiten jemals genehmigt wurden.

Die Bestandbebauung geht insofern lediglich mit einem vergleichsweise geringen, pauschalen Aufschlag in die Bewertung ein. Dieser spiegelt nicht die Erstellungskosten beziehungsweise den Zeitwert der Baulichkeiten wider. Vielmehr bildet dieser die Reaktion des Marktes auf das vorhandene Wochenendhaus ab, dessen Art und Umfang nicht bekannt ist.

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 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 01.01.2023	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. konjunktureller Entwicklung, psch.		-8,3%		-11.972,75 €
gesamt				132.277,25 €
Aufschlag wg. Bestandsbebauung, psch.				5.000,00 €
gesamt				137.277,25 €
Abschlag wg. fehlender, eigener Erschließung, psch.		-5,0%		-6.863,86 €
gesamt				130.413,39 €

Grundstückswert gesamt rund: 130.000,00 €

3.2.2 Bewertung der Verkehrsflächen als Einzelwerte

Auftragsgemäß sind die Verkehrsflächen der Flurstücke 70/40 und 70/39 gesondert zu bewerten. Regelmäßig werden derartigen Flächen bei Straßenlandabtretungen mit einem Betrag von 5,00€/m² vergütet. Die Verkehrsflächen der vorgenannten Flurstücke gehen insofern mit jenem Wert in die Berechnung ein, der sich im Übrigen auch bei Privatverkäufen abzeichnet. Da hier lediglich 1/31tel am Gesamtobjekt zu bewertend ist, wird das Ergebnis entsprechend auf jenen Anteil vermindert. Die Bewertung der Flurstücke 70/40 und 70/39 stellt sich insofern 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 €

3.2.3 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 €

3.2.4 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 ohne Abschlag für fehlende, eigene Erschließung	137.277,25 €
Wert der Verkehrsflächen gesamt	311,00 € 137.588,25 €
Gesamtwert aller zu bewertenden Flurstücke, rund:	140.000,00 €

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

Ferner ist auftragsgemäß die Last aus Abt.II Nr.1 des mit dem Wochenendhaus bebauten Grundstücks zu bewerten.

Wie unter dem Punkt „Grundbuch, auszugsweise“ bereits erwähnt, handelt es sich hierbei um folgenden Eintrag:

„Reallast, bestehend in der Verpflichtung zur Unterhaltung der Versorgungsleitungen und Wege, für den jeweiligen Eigentümer von Pichelsdorf Blatt 449. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 5.November 1964...“.

Jene Bewilligung vom 05.11.1964 lag zur Bewertung vor. Berechtigte sind die Eigentümer der Flurstücke 70/40 und 70/39. In der Bewilligung heißt es unter anderem:

„Gegenstand der Reallast ist die Verpflichtung, die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Entwässerung sowie die im Gemeinschaftseigentum stehenden Wege zu unterhalten... Die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Entwässerung werden von uns gemeinsam angeschafft und angelegt. Die Versorgungsleitungen und der im Gemeinschaftseigentum stehende Weg (Parzelle 70/40, 70/39 und 70/38) sowie sonstige gemeinsame Einrichtungen werden gemeinschaftlich unterhalten. Demgemäß verpflichten wir uns gegenseitig, auch als Vertrag zu Gunsten Dritter... die hierdurch entstehenden Kosten verhältnismäßig nach der Anzahl der beteiligten Grundstücke zu tragen...“.

Die Last stellt eine zusätzliche Belastung für den Eigentümer des mit dem Wochenendhaus bebauten Grundstücks dar, da dieser aufgrund dessen nicht nur seine eigenen Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen und instandzuhalten hat, sondern zusätzlich jene der Anrainer, die sich teils bis weit in den nördlichen Teil des Mahnkopfweges erstrecken und insofern eine außerordentliche Länge einnehmen. Gleiches gilt für die Unterhaltungspflicht der Fahr- und Wegfläche.

Da die hiermit zusammenhängenden Kosten nicht exakt bezifferbar sind, wird die Last in Form eines pauschalen Abschlags am Gesamtobjekt bewertet:

Wert der Last aus Abt.II Nr.1			
unbelasteter Grundstückswert, wie erwähnt		130.000,00	€
hiervon als Last aus Abt.II Nr.1, psch.	2,0%	2.600,00	€
Wert der Last aus Abt.II Nr.1 rund:			2.600,00 €

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

Schließlich sind die Lasten aus Abt.II Nr.2-31 der Verkehrsflächen der Flurstücke 70/40 und 70/39 zu bewerten.

Die Last der laufenden Nr.2 lautet wie folgt:

„Beschränkte, persönliche Dienstbarkeit für das Land Berlin bestehend in einem Wegerecht. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 26.Juli 1963...“.

In der vorgenannten Bewilligung heißt es: „Auf die Parzelle 70/39 in Größe von 5qm bitte ich, ein öffentliches Wegerecht für die Stadt Berlin zur Eintragung zu bringen.“

Infolge der außerordentlich geringen Grundstücksgröße wird der Last lediglich ein symbolischer Wert zugeordnet:

Wert der Last aus Abt.II Nr.2 rund:		1,00	€
-------------------------------------	--	------	---

Die Lasten der Nr.3-31 stellen sich laut Grundbucheintrag wie folgt dar:

„Lfd.Nr.3: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Pichelsdorf Blatt 349, bestehend in einem Wege- und Leitungsrecht. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 26.Juli 1963...“

Lfd.Nr.4-31: *gleichlautende Eintragungen wie Lfd.Nr.3, jedoch zugunsten Blatt 350, 354-361, 363, 365-370, 372-377, 845-849 (red.: bei den Blättern 350-377 handelt es sich um historische Grundbuchbezeichnungen, die geschlossen und somit nicht mehr existent sind. Beispielhaft wurde das Grundbuchblatt 845 eingeholt. Hierbei handelt es sich um einen Anrainer der Verkehrsflächen. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass auch die Grundbücher Blatt 846-849 sowie die vorgenannten, geschlossenen Grundbücher Anrainer betreffen)*“

In jener Bewilligung heißt es unter anderem:

„Ferner beantrage ich, auf dem neu zu bildenden Grundbuchblatt (red.: Bl.449) eine Grunddienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer oder Teileigentümer der Parzellen (red.: der Anrainer) dahingehend, dass die jeweiligen Eigentümer oder Teileigentümer dieser herrschenden Grundstücke berechtigt sind, die Parzellen 70/40 und 70/39 im weitesten Umfang als Weg zu benutzen und außerdem alle auf ihr verlegten und noch zu verlegenden Leitungen und Anlagen zu benutzen...“.

Der Umstand der gemeinschaftlichen Nutzbarkeit ist bereits dadurch in die Bewertung jener Flurstücke eingegangen, dass diese lediglich mit einem 1/31tel Miteigentumsanteil berücksichtigt wurden.

Der vorgenannte Eintrag stellt somit lediglich eine symbolische Wertminderung dar, die sich wie folgt ergibt:

Wert der Lasten aus Abt.II Nr.3-31			
Wert je Last, psch.		1,00	€
entspricht für die Lfd.Nr. 3-31	1,00 € x	29 Lasten =	29,00 €
Wert der Lasten aus Abt.II Nr.3-31 rund:			29,00 €

3.3 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Die zu bewertende Anlage besteht aus dem Grundbuch von Pichelsdorf, Blatt 838, einer mit einem Wochenendhaus bebauten Fläche, sowie dem Grundbuch von Pichelsdorf, Blatt 449, zwei Grundstücken, die als gemeinschaftliche Verkehrsfläche genutzt werden.

Die Lage der zu bewertenden Flächen ist durch deren direkte Anbindung beziehungsweise die Nähe zur Wasserfläche des Grimmnitzsees geprägt, was eine außerordentliche Lagequalität darstellt. Der mit dem Wochenendhaus bebaute Bereich verfügt hierbei über einen eigenen Uferanschluss.

Das vorgenannte Grundstück sowie das Wochenendhaus waren nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über deren genaue Art und den Zustand sowie den Umfang der Bebauung keine Angabe gemacht werden kann.

Neben der außerordentlichen Lage des Bewertungsobjekts ist jedoch insbesondere das Planungsrecht zu berücksichtigen, dass ausdrücklich keine Nutzung zum Dauernutzen zulässt. Vielmehr ist lediglich eine Wochenendnutzung bei einer Grundflächenzahl von 0,1 zulässig, was bei einem Baufeld von ca. 150m² einer Fläche von nur rd. 15m² entspricht.

Die Bestandsbebauung stellt sich offensichtlich weit größer dar. Von einem genehmigten Zustand derselben kann trotz des Baujahres von 1957 jedoch nicht zwangsläufig ausgegangen werden. Obwohl offensichtlich seit einem sehr langen Zeitraum keine unmittelbaren Anstrengungen vonseiten der Behörde im Hinblick eines Rückbaus zu erkennen sind, muss ein Erwerber perspektivisch mit einem solchen rechnen.

Die zum Objekt gehörigen Verkehrsflächen gehen nur mit einem vergleichsweise geringen Wert in die Bewertung ein, da unterstellt wird, dass ein Erwerber hierfür nur einen geringfügigen Kaufpreis zahlen wird. Schließlich stehen diesem jenen Flächen nicht zur privaten Inanspruchnahme und Gestaltung zur Verfügung.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage der vorgenannten Berechnungen auf folgende Werte geschätzt:

Grundb.v.Pichelsdorf Bl.838, BV-Nr.2 (Flurst.70/9,70/44), Wochenendgrundstück:	130.000,00 €
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):	140.000,00 €
Wert der Last aus dem Grundb.v.Pichelsdorf Bl.838, Abt.II Nr.1:	2.600,00 €
Wert der Last aus dem Grundb.v.Pichelsdorf Bl.449, Abt.II Nr.2-31:	30,00 €

3.4 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 liegen keine Hinweise darauf vor, dass innerhalb des Bewertungsobjekts ein Gewerbebetrieb vorhanden ist.
- Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Es liegt kein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 15. Dezember 2023

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

