

Dipl.-Ing. KARL-HEINZ TREIBER VDI
Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke

13509 Berlin, Bollestraße 14

Tel: (030) 46 40 44 17/ Fax: -18

E-Mail: Treiber.Immobiliensbewertung@t-online.de

GeschäftsNr: 30 K 10/25

Wertermittlung

AktenZeichen: ASp 25X110-0



Grundstücke - Berlin-Spandau, Brunsbütteler Damm 220

Zwei Grundstücke, überbaut mit einem Einfamilienhaus	
2 Zimmer, Küche, Bad und Windfang sowie Verbindungsraum	
Bezirk Spandau	Wohnfläche ges. rd. 79 m²
Ortsteil Spandau, Ortslage Klosterfelde	
	Vertragszustand: - vermietet -
Wohnlage nach Mietspiegel - einfach -	
Umfeld: Einfamilienhäuser, Reihenhäuser	Verkehrsanbindung: Bus
Gaststätte	Heizung: - Fremdwärme -
Grundstück F1Stck 476: 574 m²	Instandsetz. / Renovierungsbedarf
Grundstück F1Stck 1129: 165 m²	- hoch -
Baujahr (Umbau aus Laube): 1963	Verkehrswert 260.000 €
Mod./Instandsetzung -	

2 Auftragsdaten und Inhaltsverzeichnis

Auftraggeber : Amtsgericht Spandau
13597 Berlin, Altstädter Ring 7

Geschäftsnummer : 30 K 10-25

Auftrag/Zweck : Verkehrswertermittlung zweier gemeinsam überbauter Grundstücke
zum Zweck der Zwangsversteigerung (Teilungsversteigerung)

Bewertungsobjekt : 13581 Berlin, Brunsbütteler Damm 220
Grundbuch Spandau, Bl. 15870, Flur 1, Flurstück/e 476
Grundbuch Spandau, Bl. 28508, Flur 1, Flurstück/e 1129

Wertermittlungs-
stichtag : 23. Januar 2026 (auch Qualitätsstichtag)

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 23.01.2026 durch den Sachverständigen in Anwesenheit eines Miterben und des angegebenen Mieters.

Die Wertermittlung umfasst 21 Seiten incl. 4 Anlagen und wurde in 1 Ausfertigung sowie als Datei übergeben.

o

Inhaltsverzeichnis:

1	Deckblatt mit Übersicht zum Objekt	Seite 1
2	Auftragsdaten und Inhaltsverzeichnis	Seite 2
3	Grundstücksbeschreibung	Seite 3
4	Baubeschreibung	
4.1	Allgemein	Seite 5
4.2	Geschosse	Seite 6
4.3	Bauteile u. Außenanlagen	Seite 6
5	Wertermittlungsgrundlagen	Seite 7
6	Ermittlung des Vergleichswerts	Seite 8
7	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 10
8	Ermittlung der Abbruchkosten	Seite 11
9	Begründung zur Verkehrswertbemessung	Seite 12
10	Quellenangaben	Seite 14
11	Anlagen:	
1	Objektfotos - Blatt 1 - 3	Seite 15
2	Grundrisskizzen - Blatt 1 - 2	Seite 18
3	Auszug Liegenschaftskarte	Seite 20
4	Auszug Stadtplan/Verkehrskarte	Seite 21

3 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück liegt im Berliner Bezirk Spandau, im Ortsteil Spandau, Ortslage Klosterfelde, östlich von Staaken. Die unmittelbare Nachbarbebauung sind eine Gaststätte und andere kleine Wohngebäude, vorwiegend Einfamilien- und Reihenhäuser in offener Bebauung.

Die Wohnlage ist lt. Mietspiegel [4] mit „einfach“ eingestuft.

Der Bezirk Spandau hat die gesamte Palette der Wohnlagenqualitäten. Historisch entwickelte sich die Stadt Spandau als Militärstandort und Waffenschmiede Preußens zu einem ausgeprägten Industriebezirk Berlins. In den verdichteten Bereichen, wie z.B. in der Wilhelmstadt und der Neustadt überwiegen deshalb die einfachen Lagen, geprägt durch Altbauten mit Hinterhöfen. In den 60er und 70er Jahren entstanden dann ausgedehnte Neubaugebiete, wie z.B. beiderseits der Falkenseer Chaussee.

Schöne Einfamilienhaussiedlungen mit mittleren und guten Lagen finden sich z.B. in Kladow oder Gatow. Insgesamt sind große Teile Spandaus gut durchgrünt. Besonderen landschaftlichen Reiz bieten die Grundstücke unmittelbar an der Havel. Spandau hat mit seiner attraktiven mittelalterlichen Altstadt ein sehr lebendiges Einkaufszentrum, die größte Fußgängerzone Berlins.

Das Spandauer Zentrum und der Nordosten werden durch U- und S-Bahn erschlossen. Der S-Bahnhof am Rathaus ist darüber hinaus ein ICE- und Regionalbahnhof. Der Westen und besonders der Teil südlich der Heerstraße haben verkehrstechnisch Vorortcharakter. Die Stadtautobahn berührt Spandau nur im äußersten Osten. Die Heerstraße, als große Berliner Ausfallstraße, bietet Anschluss an den Berliner Autobahnring.

Der größte verbliebene Industrieanteil in Berlin, von der Bedeutung her, findet sich in Spandau, hier seien nur Siemens, BMW u. a. genannt. Es gibt Basis 2019 fast 14.000 Unternehmen in Spandau, vielfach in sechs größeren Gewerbegebieten, aber auch in diesem Stadtteil dominieren von der Anzahl die Dienstleister gegenüber dem produzierenden Gewerbe mit nur 0,4%.

Die Ortslage „Klosterfelde“, in dem das Grundstück belegen ist, ist ein Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung südwestlich des ICE-Bahnhofs. Neben denkmalgeschützten Altbauten gibt es Nachkriegsbebauung mit kleinteiligen Wohnblöcken und im Süden auch schlichte Einfamilienhäuser.

Hier befand sich ehemals der alte Bahnhof Spandau, es gibt die Georg-Ramin-Siedlung, ein größeres Gewerbegebiet und die Bötzowbahn, aber auch den Spekte-Grüngürtel mit angrenzenden Einfamilienhausbereichen.

Westlich davon liegt Staaken, der Brunsbütteler Damm 226 gehört bereits zu Staaken.

Beschaffenheit:

Die Bewertungsgrundstücke am Brunsbütteler Damm sind *mittelbar* erschlossen. Sie sind weitgehend eben und baulich etwa wie benachbarte Grundstücke ausgenutzt und fallen gegenüber dem Brunsbütteler Dammin in der Höhe etwas ab. Das Flurstück 476 und das schmale Flurstück 1129 (Restgrundstück einer Teilung) sind gemeinsam mit einem sehr schlichten Einfamilienhaus überbaut. (s. Anlage 3)

Die Grundstücke verfügen über ungepflegte begrünte Flächen ohne einen Pkw-Stellplatz. Verschiedene Schuppen und Verschläge, nach den Angaben im Eigentum des Mieters, sind verstreut errichtet. (s. Anlage 1)

Die Grundstücke sind über ein Geh-, Fahr-, Betretungs- und Leitungsrecht zu Lasten des östlich danebenliegenden Grundstücks Nr. 218 (Gaststätte), an dessen nördlichem Ende, von der Prisdorfer Straße aus voll städtisch erschlossen.

In der Vergangenheit wurde Nr. 218 (Flurstück 1130) vom zu bewertenden derzeitigen Flurstück 1129 abgetrennt, jedoch nur Flurstück 476 hat die Rechte, *nicht* auch das selbstständige Grundstück Flurstück 1129 (derzeit aber im gleichen Eigentum)!
(siehe Urkundrolle 28/2001 vom 22.02.2001 des Notars Alfred Lüdecke)

Entsprechend schriftlicher Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster UmNat B3 vom 17.02.2026 wird ausgesagt, dass die betroffenen Katasterflächen, Flurstücke 476 und 1129, nicht im Bodenbelastungskataster geführt werden.

Anzeichen für den Befall des Gebäudes mit echtem Hausschwamm (*Serpula lacrymans*) wurden im besichtigten Bereich nicht festgestellt.

Zuwegung / Verkehrsanbindung nach Plan:

Es gibt ausgebaute Gehwege und eine asphaltierte vierspurige Straße mit Mittelstreifen vor dem Grundstück mit üblichen Beleuchtungsmitteln.

In einer Entfernung von etwa 9 km ist die Stadtautobahn Anschluss Siemensdamm zu erreichen. Etwa 5 km weit ist es bis zum Anschluss Spandau des Berliner Autobahnringes (A 10). Der Fern- und S-Bahnhof Spandau (S3) und der U-Bahnhof Rathaus Spandau (U7) sind etwa 3 km entfernt. Die Buslinie M32 hält nach ca. 100 m auf dem Brunsbütteler Damm. (s. Anl. 4)

Infrastrukturelle Anbindung nach Plan:

Die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten liegen etwa bis 500 m entfernt am Brunsbütteler Damm. Verschiedene Schultypen und eine Kita befinden sich im Umkreis von 1 km.

Die Citybereiche Berlins West und Ost liegen mit 15 bzw. 20 km relativ entfernt. Spandau hat aber eine eigene lebendige und attraktive Altstadt, die größte Fußgängerzone Berlins. (s. Anlage 4)

Im näheren Umfeld dominiert Wohnnutzung. Dienstleistungsunternehmen u.a. mehr in den zentralen Bereichen Spandaus.

Einordnung entsprechend Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023 [15]:

Der Planungsraum 052 00420 „Staakener Straße“, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, hat einen Gesamtindex von +/- 2, das entspricht einem mittleren sozialen Status mit einer stabilen Dynamik (d.h. Veränderungstendenz - gleichbleibend).

In dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte herausgegebenen Marktbericht werden Wertspannen mit stadträumlichen Lagezuordnungen veröffentlicht, die jedoch oft nicht nach Bezirken und Mikrolagen differenziert werden. Zur Einordnung der Objekte innerhalb der Wertspanne müssen deshalb im Bedarfsfall zusätzliche Informationen erschlossen werden.

Im Allgemeinen geben der Bodenwert und die Wohnlage nach Mietspiegel den Sozialstatus des Standortes hinreichend wieder (besonders bei Wohngebieten mit niedriger GFZ). Wenn im konkreten Fall die GFZ höher ist oder die Bodenwertrelation nicht ausreicht, können die Ergebnisse des Monitorings Soziale Stadtentwicklung ergänzend herangezogen werden.

Im Rahmen des Monitorings werden statistische Daten aus den 447 Planungsräumen Berlins (kleinste Ebene der „Lebensweltlich orientierten Räume“ – LOR) ausgewertet. Das sind u.a. Daten zum Umfang der Arbeitslosigkeit und des Transferleistungsbezugs (Status) sowie deren Veränderungen im Betrachtungszeitraum von zwei Jahren (Dynamik). Diese Daten werden in Form von jeweils 4 Indikatoren erhoben, prozentual bevölkerungsbezogen.

Kennzeichnend für die soziale Lagewertigkeit eines Bewertungsobjekts ist die Standardabweichung vom Berliner Mittelwert der sozialen Phänomene - Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Transferbezug (SGB II und XII) und Kinderarmut (Transferbezug SGB II der unter 15-Jährigen).

Mit dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013 wurde der hier verwendete Gesamtindex 2023 (GI Soziale Ungleichheit) erstmalig bereitgestellt, der anders als die Indizes der Monitorings 1998 bis 2011 ohne zusätzliche Bearbeitung zur Erläuterung der Lagequalität im Immobilienbereich herangezogen werden kann.

Nutzung / Baurecht:

Die Grundstücke liegen in einem Siedlungsbereich mit überwiegend Einfamilienhäusern. Die beiden Grundstücke mit der gemeinsamen Hausnummer 220 sind mit einem Einfamilienhaus überbaut, d.h. das Gebäude steht auf *beiden* Grundstücken auf, wobei eine Absicherung des Überbaus (Baulast/Grunddienstbarkeit) nicht vorliegt. Auf dem Grundstück gibt es keinen ausgewiesenen Pkw-Stellplatz, aber verschiedene Schuppen und Verschläge, nach den Angaben im Eigentum des Mieters.

Es gilt der Bebauungsplan VIII-B, festgesetzt am 01.03.1972, der festlegt: Allgemeines Wohngebiet, II-geschossig, GFZ 0,3 und GRZ 0,2 in offener Bauweise. Es gibt zusätzliche textliche Festlegungen für den Geltungsbereich, die dem Bebauungsplan entnommen werden können. Bebauungstiefe 25 m, bis zur Grundstücksgrenze bebaubar.

Die bauliche Ausnutzung liegt bezüglich beider Grundstücke mit insgesamt 739 m² für GRZ und GFZ bei rd. 0,14 entsprechend Pkt. 4.1.

Der Bodenrichtwert 2025 von 470 €/m² ist bezogen auf GFZ = 0,4 für Wohnen.

In der II. Abteilung des Grundbuchs ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft eine Nacherbfolge aufgeführt.

Baulasten liegen nach schriftlicher Auskunft des Bauamts 235-2026-204-Bau 2 V A11 vom 27.01.2026 nicht vor.

4 Baubeschreibung Einfamilienhaus

Angaben für verdeckte Bauteile lt. Bauakte, übergebener Unterlagen oder im Rahmen der Ortsbesichtigung erhaltener Auskünfte. Bewertung augenscheinlich und nur dann unter Hinzuziehung anderer Untersuchungen und Fachgutachten, wenn im Gutachten angegeben. Die beigelegte/n Zeichnung/en dienen nur der Information und können in Details abweichen.

4.1 Allgemein

Das auf den Grundstücken Nr. 220 aufstehende und Einfamilienhaus (EFH) wurde 1963 nach Umbau aus einer Laube bezugsfertig. Alle Angaben zum innenbesichtigten Objekt stützen sich auf den Augenschein und vorliegende Unterlagen bzw. wenn nicht ersichtlich, werden sie nach Baujahrsüblichkeit angenommen und sind insoweit nicht verbindlich.

Das Gebäude ist ein nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit Erd- und Dachgeschoss. Die Wohnfläche (WF) beträgt nach überschläglicher Ermittlung aus den Bauunterlagen 79 m². Eine Aufmessung erfolgte nicht.

Die wertrelevante Geschossfläche (WGF) als wertbestimmende Größe entsprechend Definition Gutachterausschuss Berlin [16] beträgt rd. 102 m² und ist hier identisch mit der Bruttogrundfläche (BGF). Daraus ergibt sich eine realisierte GFZ von 0,14.

4.2 Geschosse (Grundrisse Anlage 2)

Das Erdgeschoss (EG) hat über einen Windfang einen Zugang von Süden, vom Brunsbütteler Damm, z.Z. nur über Nr. 218. Das Wegerecht selbst geht von der Prisdorfer Straße aus.

Das EG beinhaltet den Windfang mit Zugang zur Küche, die über Türen mit dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer verbunden ist. Das Wohnzimmer wiederum ist über eine sehr schmale Tür mit einem kleinen Raum verbunden, an den sich der nur von außen über eine angeschlagene Tür zugängliche Tankraum anschließt.

Der kleine Raum verbindet Wohnzimmer und Badezimmer, das wiederum über eine Tür mit dem Schlafzimmer verbunden ist.

Das niedrige, nicht innenbesichtigte Dachgeschoss (DG) mit einer aus der Querschnittszeichnung grafisch entnommenen Neigung bei 17°, das nicht aufrecht begangen werden kann, ist nur von außen mittels Anleiterung über eine außen angeschlagene Luke erreichbar.

Die Schuppen und Verschläge auf dem Grundstück sind nach den Angaben mieter eigen.

4.3 Bauteile und Außenanlagen

In der Bauakte liegen nur pauschale grundsätzliche Angaben zur Bauausführung vor, es wird darüber hinaus bei der Beschreibung von den Skizzen und auch von Baujahrsüblichkeit sowie Augenschein ausgegangen. Nicht alle Maße auf den vorliegenden Skizzen sind konsistent, können aber in der Gesamtbetrachtung angepasst werden.

Das Fundament wird mangels Angaben als Streifenfundament, gemauert oder massiv angenommen. Die Fußböden haben hölzerne Dielen bzw. im Bad Fliesung.

Das mit bitumösen Abdichtungsbahnen gedeckte 17° Satteldach aus Schalbrettern mit hölzernen Traufkästen hat ein Tragwerk aus Holz und den Dachklempnerumfang und die Entwässerung in Zinkblech.

Die Wände außen, sowie die tragende Mittelwand sind 24er Mauerwerkswände, Innenwände sind 12 cm stark. Die Außenwände haben Sichtmauerwerk bzw. Putz mit Anstrich. Die Innenwände sind geputzt mit üblicher Bekleidung bzw. Anstrich, Bad und Küche haben Teilfliesung der Wände.

Die Decke ist nach den Unterlagen eine Holzbalkendecke mit Schalbrettern, 2 cm Steinwolle und 2,5 cm Holwoplaten, geputzt und gestrichen, in Teilen auch mit geschäumten Bekleidungen beklebt.

Die Hauseingangstür ist eine Konstruktion mit Verglasung. Die übrigen Türen sind Sperrtüren bzw. Füllungstüren mit üblichen Beschlägen und Bekleidungen, aber auch Brettertüren (Bad, Tankraum, Dachboden).

Die Fenster sind hölzerne Kastendoppel- und Einfachfensterkonstruktionen. Die Fenster haben überwiegend Außengitter.

Beheizt wurde das Gebäude ursprünglich mittels Ölofen, wofür auch der stillgelegte Öltank im Hause gebraucht wurde. Derzeit gibt es eine Wärmeversorgung mit Flächenheizkörpern in den Räumen über die Heizanlage der Nr. 218. Zusätzlich wurde ein stählerner Kaminofen installiert, der als Zubehör nach ZVEG § 55 der Mitversteigerung unterliegt, wie alle fest verbauten Teile.

Ein Energieausweis entsprechend Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor.

Wasser und Abwasser sowie die Elektroanlage werden funktionell derzeit durch die Nr. 218, Flurstück 1130, realisiert, dies ist bis zu einer *Neubebauung* ebenfalls dinglich besichert. Alle Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sind nach den Angaben funktionstüchtig.

Die Sanitär- und Kücheneinrichtungen haben einen einfachen, eher unzeitgemäßen Ausstattungsstandard und die notwendigen Elemente.

Das Bad hat Badewanne, stehendes WC mit Flachspülkasten, einen E-Heizkörper und Handwaschbecken.

Die Gebäudesubstanz ist augenscheinlich in instandsetzungsbedürftigem Zustand, das gilt für Renovierung und Instandhaltung, so gibt es u.a. verschlissene Anstriche und Rissbildungen, sichtbar im Putz.

Der Ausbau für Wohnzwecke wird wohnlagenbezogen bei Umfang u. Modernität mit einfach und bei Qualität und Zustand mit einfach eingestuft. Das Gebäude fügt sich mit seiner Architektur in die Umgebung ein.

Das Grundstück ist derzeit ungepflegt und die Einfriedung instandsetzungsbedürftig. Die *eigenständige* Medienversorgung, auch die derzeitige Fremdversorgung und Zuwegung sind prinzipiell über Nr. 218 (Flurstück 1130) besichert, setzen aber für die Wirksamkeit den *gleichen* Eigentümer für die beiden selbständigen Grundstücke, Flurstück 476 und 1129, voraus.

5 Wertermittlungsgrundlagen

Der Gutachtensauftrag beruht auf dem Beschluss des Amtsgerichtes Spandau in der Zwangsversteigerungssache, Geschäftsnummer 30 K 10-25, mit Datum vom 24.10.2025.

Der Verkehrswert als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren wird im grundbuchrechtlich belastungsfreien Zustand angegeben, d.h. Rechte und Belastungen nach Abt. II und III des Grundbuchs werden bei der grundbuchbezogen lastenfreien Bewertung nicht berücksichtigt.

ImmoWertV [5, § 8] regelt wie folgt:

(1) Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

(2) Soweit noch nicht bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Verfahren berücksichtigt, sind bei der Wertermittlung in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. zur Marktanpassung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt,
2. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Bei der vorliegenden Wertermittlung werden die Verfahren nach ImmoWertV [5] angewendet und deren Detailschritte und normierten Berechnungen nicht mehr erschöpfend dargestellt, da allgemein zugänglich.

Liegen Vergleichspreise vor, die im Verhältnis zum zu bewertenden Grundstück eine hohe Vergleichbarkeit haben, kann der Verkehrswert für Grundstück und Bebauung gemeinsam abgeleitet werden. Für Einfamilienhäuser wird marktüblich allgemein der Sachwertwert zugrunde gelegt und durch den Vergleichs- evtl. auch den Ertragswert unterstützt.

Nach den Angaben der Eigentümer/Vermieter- und der Mieterseite liegt ein Mietvertrag mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks FSt. 1130 vor. Der Mietvertrag wurde weder von der Vermieter- noch von der Mieterseite beigebracht, deshalb wird bei tatsächlichem Bestand von einer uneingeschränkten Kündigungsmöglichkeit entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ausgegangen.

Ein daraus resultierender Kündigungszeitraum wird durch den erforderlichen Zeitraum für eine Vorbereitung des Abbruchs zeitlich kompensiert.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Grundstücksfläche mit einer zulässigen GFZ von 0,3 nur mit GFZ 0,14 ausgelastet, also weniger als zur Hälfte.

Betrachtet man die Bauausführung (nicht unterkellert, Umbau aus ehemaliger Laube) und den Zustand, wird der durchschnittliche Marktteilnehmer anstelle einer kostenintensiven umfassenden Instandsetzung und Modernisierung einer Neubebauung unter Ausnutzung der zulässigen GFZ den Vorzug geben, also einer möglichen Verdoppelung der Wohnfläche.

Deshalb ist hier vom *Abbruch* der Altbauung auszugehen.

Für ein fiktiv unbebautes Grundstück (es sind geschätzte Abbruchkosten abzuziehen), kann das Vergleichsverfahren herangezogen werden, um die Plausibilität der Bodenwertermittlung auf der Basis des Bodenrichtwerts zu belegen.

Die Daten zur Bewertung werden zu einem aus der Auftragsabwicklung resultierenden Zeitpunkt im Zeitraum zwischen Auftragseingang und Fertigstellungsdatum des Gutachtens erhoben. Der Bewertungsstichtag ist damit nur für den festgestellten Beschaffenheitszustand des Bewertungsobjekts bei Besichtigung maßgeblich und entspricht dem Qualitätsstichtag.

Eintragungen nach Abt. II und III des Grundbuchs werden bei der grundbuchrechtlich lastenfreien Bewertung nicht berücksichtigt.

Bei Nutzung des Grundstücks, Neubau, Um-/Ausbau sowie Renovierung der Baulichkeiten können gesundheitsschädliche Stoffe und Organismen eingebracht worden oder entstanden sein (z.B. Insektizide, Lacke, Farben, Lösungsmittel, Fasern, Pilze, Insekten, Nagetiere u.a.). Darauf wird ausdrücklich hingewiesen und bei Verdacht oder Feststellung die sofortige Einschaltung von Spezialisten empfohlen.

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

6 Ermittlung des Vergleichswerts

Der Gutachterausschuss bietet eine Recherche im System AKS nach Verkaufsfällen an. Am 11.02.2026 erfolgte ein Datenabruf mit folgenden Kriterien:

Spandau, Spandau/Staaken, Wohnbaufläche, *unbebaut*, Vertragsdatum: ab 2023, tatsächliche GFZ 0,3 bis 0,4. Es wurden 22 Verkaufsfälle ausgeworfen.

Nr.	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	SL	Ort	PLZ	Block	Lage	Fläche [m²]	pN	zulGFZ	typGFZ	BRW [€/m²]	KP/m² [€/m²]	Kaufpreis [€]	Verhältnis Kaufpreis/BRW
1	5	2023	26	10.01.2023	W	504	13591	37205	150	376	WA	0,4	0,4	530	605	227.480	1,14
2	5	2023	28	25.01.2023	W	504	13591	37230	150	497	W	0,4	0,2	420	402	200.000	0,96
3	5	2023	29	25.01.2023	W	504	13591	37230	150	511	W	0,4	0,2	420	391	200.000	0,93
4	5	2023	30	25.01.2023	W	504		37230	150	589	W	0,4	0,2	420	370	218.000	0,88
5	5	2023	31	25.01.2023	W	504		37230	150	956	W	0,4	0,2	420	419	401.000	1,00
6	5	2023	334	01.06.2023	W	504	13591	37192	150	785	WA	0,4	0,4	530	405	318.000	0,76
7	5	2023	719	24.10.2023	W	504	13591	37186	150	483	W	0,4	0,4	530	476	230.000	0,90
8	5	2024	322	24.04.2024	W	504	13591	37156	150	474	WA	0,3	0,3	410	612	290.000	1,49
9	5	2024	379	21.05.2024	W	504	13591	37209	150	466	W	0,4	0,4	480	515	240.000	1,07
10	5	2024	419	30.05.2024	W	504	13591	37652	150	960	WA	0,3	0,3	490	344	300.000	0,70
11	5	2024	485	21.06.2024	W	504	13591	37084	150	802	WA	0,3	0,3	490	499	400.000	1,02
12	5	2024	611	25.07.2024	W	504	13591	37193	150	1.176	W	0,4	0,4	480	340	400.000	0,71
13	5	2024	986	30.10.2024	W	504	13591	37193	150	530	W	0,4	0,4	480	491	260.000	1,02
14	5	2024	1002	05.11.2024	W	504	13591	37204	150	2.515	W	0,4	0,4	480	517	1.300.000	1,08
15	5	2024	1045	04.11.2024	W	504	13591	37635	150	629	WA	0,3	0,3	410	450	283.334	1,10
16	5	2025	376	25.04.2025	W	504	13591	37118	150	88	WA	0,4	0,2	470	284	25.000	0,60
17	5	2025	584	23.05.2025	W	504	13591	37235	150	696	WA	0,4	0,4	360	439	300.000	1,22
18	5	2025	598	01.07.2025	W	504	13591	37218	150	625	WA	0,4	0,4	460	447	279.500	0,97
19	5	2025	599	01.07.2025	W	504		37218	150	625	WA	0,4	0,4	460	447	279.500	0,97
20	5	2025	907	10.10.2025	W	504	13591	37196	150	525	WA	0,4	0,4	460	429	225.000	0,93
21	5	2025	908	10.10.2025	W	504		37196	150	525	WA	0,4	0,4	460	419	220.000	0,91
22	5	2025	964	10.11.2025	W	504	13591	37232	160	1.200	WA	0,4	0,4	300	310	390.000	1,03
														arithmetischer Mittelwert			0,97

Ziel der Recherche ist die Feststellung, wieviel der jeweilige Verkaufswert vom Richtwert abweicht und ob die ausgewiesene vorherrschende GFZ Auswirkungen auf den Kaufpreis einer abweichenden tatsächlichen GFZ hat, da das Richtwertgebiet des Bewertungsobjekts mit einer typischen GFZ von 0,4 von der zulässigen GFZ 0,3 abweicht.

Auf Grundlage von 22 Vergleichswerten kann eine hinreichend zuverlässige Aussage abgeleitet werden, insbesondere weil die Daten aus dem nahen Umfeld des Bewertungsgrundstücks stammen.

Die statistisch erforderliche Mindestanzahl ergibt sich aus einer Veröffentlichung des Statistikers Prof. Dr. Peter von der Lippe [Wie groß muss eine Stichprobe sein, damit sie repräsentativ ist?; Essen 2/2011].

Anzahl Vergleichswerte	$n \geq z^2 \times \sigma^2 / e^2$	= 16	mindest erforderliche Anzahl
Sicherheit	$z =$	1,9600	95%
	$z =$	2,5758	99%
Vergleichswerte vom Mittelwert	$\sigma =$	20%	zulässige Differenz der Vergleichswerte zum Bewertungsobjekt
Fehler - zuläss. Abweichung vom Mittelwert	$e =$	10%	zulässige Differenz zum richtigen Verkehrswert

Im Ergebnis der Kaufpreisrecherche kann festgestellt werden, dass wie erwartet im Bereich GFZ unter 0,8 (hier 0,3/0,4) keine signifikante Abweichung in Folge der tatsächlichen Grundstücksausnutzung zu verzeichnen ist, und die Wertdifferenzen bei unterschiedlicher GFZ im Bereich individueller Grundstückseigenschaften liegen.

Die mittlere Wertdifferenz der Kaufpreise ergibt sich aus dem Datenmaterial wie folgt:

Arithmetisches Mittel $\bar{X} = \frac{1}{n} \times \sum_{x=1}^n Xi = 1 / 22 \times 21,41 = \mathbf{0,97}$

Median gerade $Mg = \frac{1}{2} \left[X_{\frac{n}{2}} \right] + \left[X_{\frac{n}{2} + 1} \right] = 1 / 2 (0,97 + 0,97) = \mathbf{0,97}$

Auch hier ist festzustellen, dass die Abweichung deutlich im Bereich individueller Grundstückseigenschaften liegen und sehr dicht am Richtwert.

Zusammenfassend kann ausgesagt werden, dass der Richtwert des Grundstücksbereichs maßgebliche Grundlage der Bewertung sein kann und nur sehr spezifische Lageeigenschaften bezüglich der Grundstücksqualität bei der Wertermittlung abweichend zu berücksichtigen sind.

7 Ermittlung des Bodenwerts

Nach ImmoWertV 21 [5, § 14] ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Stehen keine nachprüfbar vergleichbaren unbebauten Grundstücke in ausreichender Zahl zur Verfügung, wird der Bodenrichtwert Grundlage der Ermittlung des Wertanteils des Bodens, der nach den oben angeführten Kriterien zu modifizieren ist. Bodenrichtwerte sind meist für bestimmte GFZ und oft auch für bestimmte Grundstücksgrößen ausgewiesen, deshalb sind sie in dieser Hinsicht anzupassen.

Nach Angabe BORIS Berlin liegt der aktuelle Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts zum Bewertungsstichtag bei 470 €/m² bei GFZ 0,4 zur Wohnnutzung. Der Bodenrichtwert ist der mittlere Lagewert des unbebauten, erschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks. Eigenschaftsbezogene Wertabweichungen liegen um den Richtwert.

Die Ausnutzungsdifferenz der Richtwert-GFZ 0,4 zur GFZ 0,3 (nach Bebauungsplan) ist im Bereich bis 0,8 ohne statistisch belegbare Auswirkung und wird deshalb nicht zusätzlich berücksichtigt.

Für den Bodenrichtwert GFZ 0,4 zum 01.01.2025 ist derzeit noch keine Neuberechnung auf den 01.01.2026 bekannt gegeben. Nach Ad hoc Marktbericht, Februar 2026 (Basis November 2025), wird für die GFZ 0,4 ein Wert von 93% zum Wert am 01.01.2025 und für Einfache Lagen von 95% ausgewiesen. Davon ausgehend werden 94%, also eine Senkung um 6% in der Wertermittlung angenommen.

Die Lage im Richtwertgebiet erfordert wegen der Lage an einer Hauptverkehrsstraße und der unmittelbaren Nachbarschaft zur Gaststätte eine zusätzliche Anpassung von geschätzten minus 8% in einer Spanne von - 3 bis - 15%.

Unter Pkt. 5 wurden Vergleichswerte ausgewertet mit dem Ergebnis von – 3% als Median der Differenz zwischen Richtwert und Kaufpreis bei unbebauten Wohngrundstücken, das kann unberücksichtigt bleiben, weil deutlich im Bereich individueller Grundstücksunterschiede.

$$Bw = BR \times Zu/Abschläge \times Anpassungsfaktoren \times Gg \times Ga$$

$$Bw = \text{Bodenwert(anteil)}$$

$$GFZ_v \text{ orh. rd.} = 0,14$$

$$BR = \text{Bodenrichtwert} = 470 \text{ €/m}^2$$

$$GFZ_R \text{ ichtwert} = 0,4$$

$$Gg = \text{Grundstücksgröße} = 574 \text{ m}^2 + 165 \text{ m}^2 = 739 \text{ m}^2$$

$$Ga = \text{Grundstücksanteil} = 1$$

$$BW = 470 \text{ €/m}^2 \times (1 - 0,06 - 0,08) \times 739 \text{ m}^2 = 298.704 \text{ €}$$

Es ergibt sich der *gemeinsame* Bodenwert mit rd. 300.000 € für die beiden gemeinsam bebauten Grundstücke 476 und 1129.

8 Ermittlung der Abbruchkosten

Der Abbruch des aus einer Laube zum Einfamilienhaus umgebauten Gebäudes stellt die marktübliche und wirtschaftlichere Variante dar, deshalb sind die Kosten des Abbruchs zu ermitteln.

Zunächst ist der umbaute Raum zu berechnen nach der Grundrisskizze aus dem Bauamt (Anlage 2, Blatt 2) mit Ergänzung der Höhen nach einem Vorgutachten aus 2022 der Sachverständigen Gering-Klehn [20]. Eine Aufmessung erfolgte nicht.

Umbauter Raum (Höhen Vorgutachten)				
	Breite	Länge	Höhe	Raum
Fundament	8,76 m	11,30 m	0,80 m	79 €/m³
EG	8,76 m	11,30 m	3,00 m	297 €/m³
DG	8,76 m	11,30 m	0,67 m	66 €/m³
Vorbau/Fund	1,90 m	1,40 m	4,10 m	11 €/m³
			rd.	453 €/m³

Grundlage sind die Baukosten nach Schmitz ... [12, Nr. 394 Pos AA 02, 12], welche die Abbruchkosten nach umbautem Raum ausweisen.

Die Umbasierung auf 2025 erfolgt mit dem Wohnbauindex 2021 des statistischen Landesamts 2017 = 78,9 und 2025 = 137,3. Dabei werden Maschineneinsatz und händischer Abbruch im Verhältnis 70 zu 30 angenommen und der zu entsorgende Öltank in Anlehnung an vorliegende Angebote mit 1.500 € eingesetzt. Weiterhin wird ein geschätzter Zuschlag von 20% für Maßtoleranzen und sich ergebende Zusatzleistungen sowie gesondert zu entsorgende Materialien hinzugefügt.

Abbruchkosten				maschine	händisch	Indexiert
Index 2017/2025				70%	30%	1,740177
Baukosten Schmitz 2018 ... Nr. 394 AA 02 u. 12				19,50 €	50,00 €	22.601 €
Ausbau u. Entsorgung Öltank 1500 l						1.500 €
Bauzufahrt						700 €
Zuschlag Maßtoleranzen und besonders zu entsorgende Materia					20%	4.820 €
						29.622 €
Baunebenkosten					25%	7.405 €
						37.027 €
Regionalfaktor BKI Berlin 2025					1,128	41.766 €
						rd. 42.000 €

Die Baunebenkosten werden pauschal mit 25% angenommen, enthalten ist eine anzulegende Bauzufahrt, wegen der erhöhten Belastung.

Es entstehen die bundesweiten Abbruchkosten, die mit dem Regionalfaktor 1,128 nach BKI auf Berlin 2025 angepasst werden.

Es ergeben sich Abbruchkosten von rd. **42.000 Euro**.

Tatsächlich aufzuwendende Kosten können durch vom Durchschnitt abweichende Umstände, andere Realisierungsbedingungen und individuelles kaufmännisches Geschick abweichen.

9 Begründung zur Verkehrswertbemessung

Der Verkehrswert wird nach BauGB [1, §194] durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Er stellt immer eine Schätzung dar, da eine exakte Errechnung wegen der imponderablen Einflussgrößen nicht möglich ist.

Die Grundlage des Verkehrswertes ist bei Mehrfamilien- und Mietshäusern, also überwiegend fremdgenutzten Bauwerken, der Ertragswert. Bei Einfamilienhäusern werden Vergleichs- und Sachwert bevorzugt, soweit keine Vermietung vorliegt.

Im Falle eines Abbruchs des Bestandsgebäudes ist das Grundstück unter Abzug der Abbruchkosten unbebaut zu bewerten, dann greift der Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der objektspezifischen Abweichungen.

Der Bodenwert der beiden verbundenen, grundbuchrechtlich selbstständigen Grundstücke wurde zunächst aus dem Richtwert mit 470 €/m² gebildet. Objektspezifisch waren die Lage an der Hauptverkehrsstraße und die Nachbarschaft zu dem Gaststättenbetrieb mit -8% abzuziehen, und die Marktentwicklung bis zum Bewertungsstichtag betrug nach aktuellem Ad hoc Marktbericht weitere -6%.

Der mit Pkt. 7 ermittelte Bodenwert mit rd. 300 T€ gleich 406 €/m² liegt nachvollziehbar im Bereich von 320 bis 520 €/m² nach IMB 24/25 [16, Pkt. 5.1.1] und die herangezogene Marktentwicklung von -6% unmittelbar neben den dort angegebenen - 5%. Das bestätigt die Plausibilität des Ergebnisses.

Die unter Pkt. 8 dargestellten und abzuziehenden Abbruchkosten von 42 T€ sind pauschalisierte Kosten und können in Abhängigkeit von der terminlichen Dringlichkeit und individuellem kaufmännischen Geschick in der Realisierung abweichen.

Die Marktsituation allgemein ist in die Berechnung bereits eingegangen. Es ist marktbedingt derzeit mit geringer Vermarktungsdauer zu rechnen.

Der gemeinsame Verkehrswert der beiden grundbuchrechtlich unbelasteten Grundstücke ergibt sich *gerundet* aus dem Bodenwert abzüglich der Abbruchkosten.

$$300.000 \text{ €} - 42.000 \text{ €} = 258.000 \text{ €}$$

260.000 € (in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro)

Die Wertermittlung (kein Bauschadensgutachten) erfolgte nach Augenschein, ohne Aufgrabungen oder Bauteilöffnung.

Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige haftet nicht gegenüber Dritten.

Berlin, den 06. März 2026

Karl-Heinz Treiber



10 Quellenangaben

- [1] Baugesetzbuch incl. BaunutzungsVO
- [2] Landesbauordnung Berlin;
- [3] Flächennutzungsplan Berlin 1994 (FNP) u. Nachträge;
- [4] Berliner Mietspiegel 2024
- [5] ImmoWertV vom 14.07.2021
- [6] ImmoWertA vom 20.09.2023
- [7] Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber digital, ständig aktualisierte Fassung
- [8] Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung; Bauverlag (4. Auflage 1991)
- [9] Rössler, Langner, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten; Luchterhand (8. Auflage 2004)
- [10] Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung d. Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken; Th. Oppermann Verlag (27. Auflage 1993)
- [11] Gottschalk: Immobilienwertermittlung; C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung (1. Auflage 1999)
- [12] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten Altbau 2018; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen, 23. Auflage
- [13] GuG; Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung; Luchterhand Verlag
- [14] Gablenz: Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung; Verlagsgesellschaft Rudolf Müller (4. Auflage 2008)
- [15] Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023 (Berlin); i.A.d. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- [16] Immobilienmarktbericht Berlin; Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin
- [17] Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e. V.; IVD Immobilienverband Deutschland
- [18] Geoportal Berlin - online;
- [19] M. Bengel, F. Simmering: Grundbuch Grundstück Grenze; Luchterhand (4. erweiterte Ausgabe 1995)
- [20] Gutachten der Sachverständigen G. Gering-Klehn zum Grundstück Brunsbütteler Damm 220 zum 31.12.2022.

Anlage 1, Blatt 1



Bild 1: **Brunsbütteler Damm 220**
Ansicht von Süden (Straßenseite)

Bild 2: **Ansicht von Osten**



Bild 3: **Ansicht von Nordosten**

Bild 4: **Ansicht von Südwesten**



Anlage 1, Blatt 2



Bild 5: Küche

Bild 6: Badezimmer

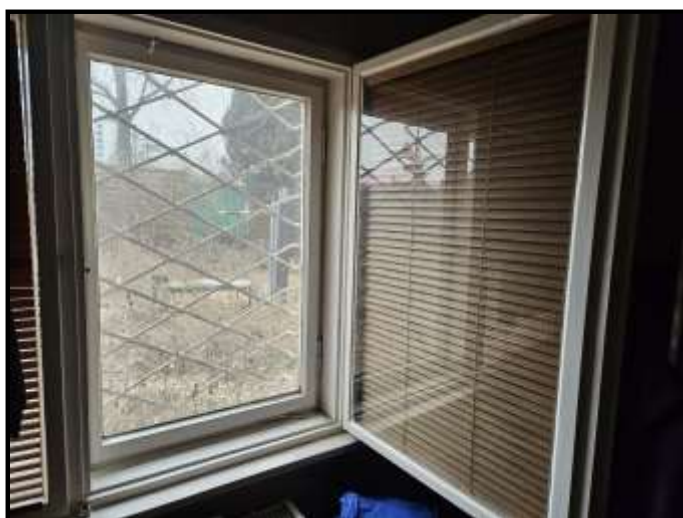
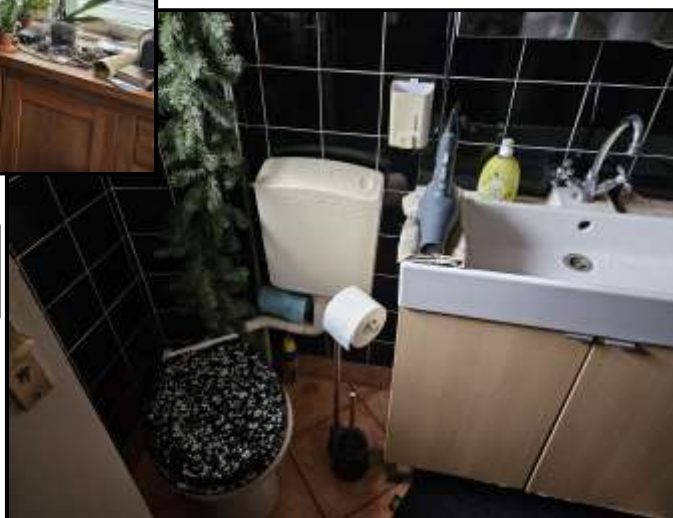
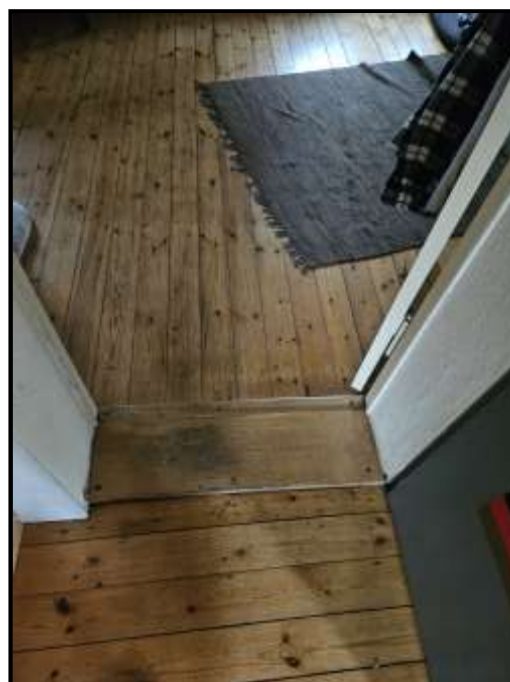


Bild 7: Doppelfenster

Bild 8: Ansicht Fußboden



Anlage 1, Blatt 3



Bild 9: Zugang Öltank von außen



Bild 10: Öltank 1500 Liter

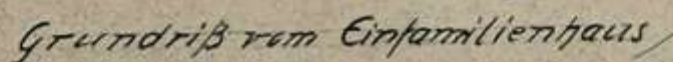


Bild 11: Ansicht von Westen

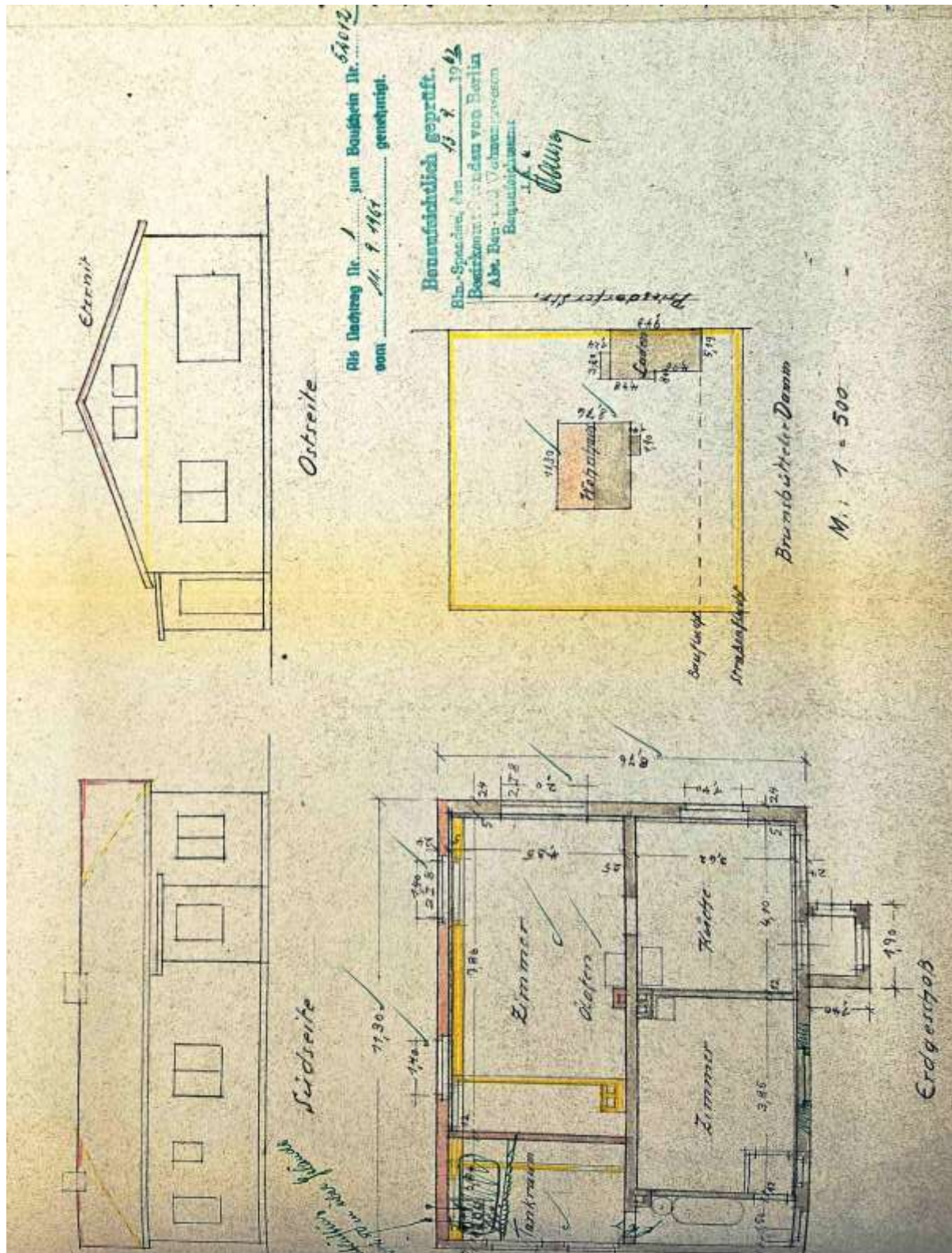
Bild 12: Ansicht von Norden auf
Begrenzung zum Brunsbütteler
Damm



Die Darstellung aus der Bauakte weicht in Details und Maßen vom realisierten Gebäude ab.



Die Darstellung aus der Bauakte kann in Details und Maßen vom realisierten Gebäude abweichen.



Anlage 3

Brunsbütteler Damm 220 - Auszug aus Liegenschaftskarte nach FIS-Broker

