

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 25X110-1



Grundstück - Berlin-Spandau, Brunsbütteler Damm 220

Grundstück Flurstück 1129		
mit Überbau vom Grundstück FlSt. 476 durch ein Einfamilienhaus		
Bezirk Spandau		
Ortsteil Spandau, Ortslage Klosterfelde	Vertragszustand:	- vermietet -
		(gemeinsam mit Flurstück 476)
Wohnlage nach Mietspiegel - einfach -		
Umfeld: Einfamilien-, Reihenhäuser	Verkehrsanbindung:	Bus
Gaststätte		
Grundstück FlSt. 1129:	165 m²	mögliche Arrondierungsfläche zu den Flurstücken 476 und 1130
Baujahr (Überbau):	1963	Verkehrswert
überbauter Flächenanteil	35 m²	59.000 €

2 Auftragsdaten und Inhaltsverzeichnis

Auftraggeber : Amtsgericht Spandau
13597 Berlin, Altstädter Ring 7

Geschäftsnummer : 30 K 10-25

Auftrag/Zweck : Verkehrswertermittlung eines vom Nachbargrundstück aus überbau-
tem Grundstücks zum Zweck der Zwangsversteigerung
(Teilungsversteigerung)

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

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

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 23.01.2026 durch den Sachverständigen in Anwesenheit ei-
nes Miterben und des Mieters.

Die Wertermittlung umfasst 19 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	Überbau durch Einfamilienhaus	Seite 5
5	Wertermittlungsgrundlagen	Seite 5
6	Ermittlung des Vergleichswerts	Seite 6
7	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 8
8	Ermittlung der Überbaurente	Seite 12
9	Begründung zur Verkehrswertbemessung	Seite 13
10	Quellenangaben	Seite 15
11	Anlagen:	
1	Objektfotos	Seite 16
2	Grundrisskizzen - Blatt 1 - 2	Seite 17
3	Auszug Liegenschaftskarte	Seite 18
4	Auszug Stadtplan/Verkehrskarte	Seite 19

3 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück liegt im Berliner Bezirk Spandau, im Ortsteil Spandau, Ortslage Klosterfelde, östlich von Staaken. Die unmittelbare Nachbarbebauung sind eine Gaststätte und 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 Bötzwobahn, aber auch den Spekte-Grüngürtel mit angrenzenden Einfamilienhausbereichen.

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

Beschaffenheit:

Das Grundstück (Flurstück 1129) am Brunsbütteler Damm ist *nicht* selbstständig erschlossen. Es ist weitgehend eben und baulich im Zusammenhang mit dem benachbarten Grundstück genutzt und fällt gegenüber dem Brunsbütteler Damm in der Höhe etwas ab. Das schmale Bewertungsgrundstück (Flurstück 1129, Restgrundstück einer Teilung) ist im Verbund (Überbau) mit Flurstück 476 mit einem sehr schlichten Einfamilienhaus bebaut. (s. Anlage 3)

In der Vergangenheit wurde Nr. 218 (Flurstück 1130) vom zu bewertenden Flurstück 1129 abgetrennt, jedoch nur Flurstück 476 hat ein Geh-, Fahr-, Betretungs- und Leitungsrecht, *nicht* auch Flurstück 1129 (derzeit aber noch im gleichen Eigentum)!

Das Bewertungsgrundstück ist eine ungepflegte begrünte Fläche, in die das Einfamilienhaus vom Flurstück 476 mit 35 m² hineinragt und ist baulich nicht selbstständig nutzbar.

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.

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-/S-Bahnhof Spandau (S3) und der U-Bahnhof Rathaus Spandau (U7) sind etwa 3 km entfernt. Die Buslinie M32 hält nach 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).

Nutzung / Baurecht:

Das Grundstück liegt in einem Siedlungsbereich mit überwiegend Einfamilienhäusern. Die derzeit verbundenen Grundstücke mit der gemeinsamen Hausnummer 220 sind mit einem Einfamilienhaus überbaut, d.h. das Gebäude steht auf *beiden* Grundstücken auf, wobei eine zusätzliche Absicherung des Überbaus auf Flurstück 1129 (Baulast/Grunddienstbarkeit) nicht vorliegt. Auf dem Grundstück gibt es keinen ausgewiesenen Pkw-Stellplatz.

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 ist für das schmale Restgrundstück mit einer Breite bei 6 m nicht relevant, da nicht selbstständig bebaubar. Das Grundstück ist als Arrondierungsfläche für das bisher gemeinsam genutzte Flurstück 476 und das ehemals abgetrennte Flurstück 1130 geeignet.

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

In der II. Abteilung des Grundbuchs sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft eine Straßenlandauflassungsvormerkung und eine Nacherbfolge aufgeführt. (Die Abtrennung des Straßenlandes ist bereits erfolgt.)

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

4 Überbau durch 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.

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.

Das Einfamilienhaus überbaut, ausgehend vom bezüglich der Bebauung herrschenden Flurstück 476, entsprechend Anlage 2 das Bewertungsgrundstück Flurstück 1129 mit 35 m².

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 Sachwert 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 Bestand von einer uneingeschränkten Kündigungsmöglichkeit entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ausgegangen.

Für ein überbebautes Grundstück kann das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, um die Plausibilität einer Bodenwertermittlung auf der Basis des Bodenrichtwerts zu belegen. Vom Abbruch der Überbauung kann nicht zwingend ausgegangen werden, da dies nicht im Ermessen des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flurstück 1129 liegt.

Die Daten zur Bewertung werden zu einem aus der Auftragsabwicklung resultierenden Zeitpunkt im Zeitraum zwischen Auftragseingang und Fertigstellungsdatum der Wertermittlung 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.

Ziel der Recherche ist die Feststellung, wieviel der jeweilige Verkaufswert vom Richtwert abweicht und ob die ausgewiesene vorherrschende GFZ dann 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.

Nr. Bz	Jahr	Lfmr	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

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.	$e =$	10%	zulässige Differenz zum richtigen Verkehrswert
Abweichung vom Mittelwert			

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 Lageabweichungen 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 Situation 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. 6 wurden Vergleichswerte ausgewertet mit dem Ergebnis von – 3% als Median der Differenz zwischen Richtwert und Kaufpreis bei unbebauten Wohngrundstücken, sind aber nicht zusätzlich zu berücksichtigen, weil deutlich im Bereich individueller Grundstücksunterschiede.

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein nicht selbstständig bebaubares Grundstück, wegen der geringen Größe und der fehlenden eigenen Erschließung, also um ein sogenanntes Arrondierungsgrundstück. Es stellt für zwei benachbarte Grundstücke eine die bauliche Nutzung erhöhende Flächenergänzung dar.

Der Gutachterausschuss Berlin gibt keine Richtwerte für Arrondierungsgrundstücke an. Es ergibt sich die Fragestellung, ob und in welcher Größenordnung der Wert einer Arrondierungsfläche vom Bodenrichtwert der Lage abweicht.

Von Kleiber - Wertermittlerportal > Teil IV – ImmoWertV 2, Teil 3, Abschnitt 1, Pkt. 6.4.6.7 Unselbstständige Teilflächen (Arrondierungsfläche und Bauerweiterungsfläche) werden Auswertungen von anderen Gutachterausschüssen bekanntgemacht.

Tabelle 1 - Nach Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal:

Preisrelation von Arrondierungsflächen zum Bodenrichtwert			
		maßgeblichen Bodenrichtwert	
Baulandteilflächen			
a)	Baurechtlich notwendige Flächen zur baulichen Erweiterung oder zur Bereinigung eines baurechtswidrigen Zustands	75–115	95 15

Tabelle 2 - Auswertungen des Gutachterausschusses Bochum legen wie folgt vor:

Der Gutachterausschuss von *Bochum* hat folgende Preisrelationen angegeben:

Rahmensätze für die Wertrelation von Arrondierungsflächen in Bochum		
Flächen im hinteren Grundstücksbereich (Grundstückszuschnitt tiefer als 35 m), die weder eine eigenständige Bauerwartung aufweisen noch der Erhöhung einer baulichen Nutzung dienen (Hausgartennutzung)	15 % bis 35 %	vom Baulandwert
Flächen, die als Garagen- oder Stellplatzfläche genutzt werden können, aber keine weitere Funktion (z.B. Abstandsfläche, anrechenbare Baufläche) erfüllen	50 % bis 75 %	vom Baulandwert
Flächen, die eine bauliche Nutzung des arrondierten Grundstücks ermöglichen oder verbessern (z.B. überbaubare Flächen, Abstandsflächen, anrechenbare Bauflächen)	75 % bis 125 %	vom Baulandwert

Quelle: Grundstücksmarktbericht Bochum 2024

Der Gutachterausschuss von *Gütersloh* kommt in seinem Marktbericht 2021 zu gleichen Ergebnissen.

Tabelle 3 - Arrondierung zu bebauten Grundstücken – a) baurechtlich notwendige Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung (Angaben in % zum Richtwert):

Anzahl	Ort	Mittelwert	Spanne
		%	%
21	Bergisch Gladbach	93	62 - 149
40	Brandenburg a. d. H.	62	15 - 122
7	Dahme-Spreewald	87	20 - 142
14	Rhein-Sieg-Kreis (2021)	90	35 - 100
26	Oberbergischer Kreis	105	90 - 125
15	Leipzig	99	70 - 128
29	Schwerin	62	35 - 79
23	Chemnitz	74	
8	Leverkusen	100	
59	LK Oberspreewald	80	Bis Ø 85 m²
	LK Oberspreewald	72	Bis Ø 276 m²
	LK Oberspreewald	49	Bis Ø 967 m²
	Regionalber. Saale-Unstrut	79	57 - 101
	Kreis Mettmann	84	29 - 117
	Witten		40 - 110

Tabelle 1 weist für die beim Bewertungsgrundstück relevante Situation 75 – 115% vom Bodenrichtwert aus, **Tabelle 2** dann 75 – 125%.

Analysiert man **Tabelle 3**, mit einigen Städten, ergeben sich durchschnittlich 45 – 117%, wobei Werte auch deutlich darunter und darüber liegen.

Für eine praktische Verwendung kann man die Ergebnisse zusammenführen durch Bildung der Mittelwerte aus Tabelle 1 bis 3 und auch der Mittelwerte der oberen und unteren Wertspannenteile:

	Unterer [%]	Mittlerer [%]	Oberer [%]
Tabelle 1	75	100	125
Tabelle 2	75	95	115
Tabelle 3	45	81	117
	65	92	119

Der Bodenrichtwert der Arrondierungsfläche ist nur ein Bezugsgröße, da diese Fläche erst durch die Vereinigung mit dem zu ergänzenden Hauptgrundstück einen relevanten Nutzwert erhält. Der zu erwartende Marktpreis kann also im Rahmen einer zu setzenden Wertspanne in Abhängigkeit von den konkreten Randbedingungen abgeleitet werden.

Ausgehend von den gerundeten Mittelwerten der Wertspannen aus den Tabellen 1 bis 3 kann die Positionierung des Bewertungsobjekts erfolgen. Die Modifikation erfolgt entsprechend wertbeeinflussenden Kriterien in einer Spanne von etwa 60 bis 120% um den Bodenrichtwert bei einem Mittelwert von 90% des Richtwertes.

Die gewählten Kriterien objektivieren lediglich die Einordnung in die Spanne, die durch imponderable Einflussgrößen entsteht.

Zentral und neutral liegt die Eigenschaft „baurechtlich anrechenbare Fläche“ (90% des Richtwerts), die eine Wertsteigerung erfährt, wenn sie direkt überbaubar ist bzw. notwendig für die Bebaubarkeit ist, oder auch einen baurechtswidrigen Zustand beseitigt.

Wertdämpfend wirkt sich aus, wenn sie nur als Abstandsfläche geeignet ist, eine subjektive Erhöhung der Nutzbarkeit darstellt oder eine subjektive Verbesserung der Grundstücksgeometrie. Der jeweils höchste positive Wert (evtl. auch geringster negativer) ist maßgebend.

Generell ist am Markt eine Abhängigkeit des Wertes von der Größe der Arrondierungsfläche festzustellen, die zweckmäßig prozentual zum bereits über die Nutzbarkeit der Fläche modifizierten Wert angesetzt wird.

Gewählt	Zu-/Abschläge	Kriterien	
	-10 bis -30%	nur Verbesserung der Geometrie	
	0 bis -20%	nur Verbesserung der Nutzbarkeit	
	0%	anrechenbare Fläche	
10%	0 bis 10%	Abstandsfläche	
	10 bis 20%	überbaubare Fläche	
20%	0 bis 30%	Anzahl der angrenzenden Interessenten	
	10 bis 30%	notwendige Fläche zur Beseitigung eines baurechtswidrigen Zustands	
	20 bis 30%	notwendige Fläche für Bebaubarkeit	
20%		< höchster Korrekturwert	
25%	- 60 bis +40%	Einfluss Größe Arrondierungsfläche	
25%		< prozentuale Erhöhung des 0-Wertes bei 90%	
Korrektur	+10 bis +40%	bis 175 m Arrondierungsfläche	
Korrektur	+5 bis +20%	175 bis 300 m	
Korrektur	0% bis -60%	> 300 m	

Als schmaler, nur ca. 6 m breiter Streifen ist das Bewertungsgrundstück überwiegend als Abstandsfläche geeignet, aber erweitert auch die Bebaubarkeit von zwei Anliegergrundstücken.

Der Einfluss der Größe der Arrondierungsfläche wird mit 25% angenommen. Die anrechenbare Grundstücksgröße ist die Größe von Flurstück 1129 mit 165 m² abzüglich des Überbaus von 35 m² ausgehend von Flurstück 476 (dafür ersatzweise Überbaurente).

$$B_w = BR \times \text{Zu/Abschläge} \times \text{Anpassungsfaktoren} \times G_g \times G_a$$

B_w = Bodenwert(anteil)

GFZ_v orh. rd. = 0,0

BR = Bodenrichtwert = 470 €/m² (modifiziert rd. 400 €/m²)

GFZ_R ichtwert = 0,4

G_g = Grundstücksgröße = 135 m² - 35 m² = 130 m²

G_a = Grundstücksanteil = 1

$$BW = 400 \text{ €/m}^2 \times 130 \text{ m}^2 \times 0,9 \times 1,25 = 58.500 \text{ €}$$

Es ergibt sich der Bodenwert mit rd. 58.500 € für das Arrondierungsgrundstück 1129.

8 Ermittlung der Überbaurente

Entsprechend § 912 BGB - Überbau; Duldungspflicht

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

(2) 1. Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. 2. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

Insoweit ist hier durch den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flurstück 476, wegen der Überbauung mit dem Einfamilienhaus, ausgehend vom Flurstück 476, eine Rente zu zahlen.

Entsprechend der Skizze zum Grenz- und Abmarkungstermin, Anlage 2, ist die überbaute Fläche zu ermitteln.

Überbaute Fläche auf FIST 1129				
entsprechend Skizze zum Grenz- und Abmarkungstermin				
	Breite	Länge		
Überbau	1,30 m	1,40 m	1,82 m ²	Windfang
	3,79 m	8,76 m	33,16 m ²	
			35,00 m²	Überbau

Da die Rente sich auf den Überbauzeitpunkt bezieht, ist der Bodenrichtwert 1963 zugrunde zu legen. Für 1964 wurde durch den Gutachterausschuss erstmals ein offizieller Richtwert für die betroffene Baufläche in Höhe von 25 DM pro Quadratmeter ausgewiesen. Zum damaligen Zeitpunkt wurden die Richtwerte nicht jährlich, sondern in mehrjährigem Rhythmus ausgewiesen, so dass auch für das relevante Baujahr 1963 dieser Wert angenommen werden kann.

Nimmt man den damaligen Liegenschaftszinssatz in einer Spanne von 2,5 bis 4% mit 3% an, ergibt sich bei 25 DM/m² = 12,78 €/m² die folgende *jährliche* Rente:

Überbaurente jährlich vorschüssig			
Überbaute Fläche	VerkWert pro m ²	Liegensch. Zinssatz	Rente
35 m ²	12,78 €	3%	13,42 €

In Abweichung zu ImmowertA [8; Anhang F.1.2.] wird für den Barwert der Rente keine ewige Rente zum Ansatz gebracht, da die Bebauung in Qualität und Zustand nicht zeitgemäß ist und in anderem Zusammenhang von Abbruch ausgegangen wird. Auch die dreijährige Nachforderungsmöglichkeit ist hier nicht relevant, da bislang im gleichen Eigentum.

Es wird die Normalnutzungsdauer des Gebäudes zugrunde gelegt. Die Restnutzungsdauer des überbauenden Gebäudes ergibt sich wie folgt bei einer Normalnutzungsdauer von 80 Jahren:

$$80 \text{ J} - (2026 - 1963) = 17 \text{ J}$$

Damit kann der Barwert der Rente im Jahr 2026 mit einem geschätzten Kapitalisierungszinssatz von 5% in einer Spanne von 4 bis 7% für Anleihen u.a. im Jahr 1963 abgeleitet werden:

Barwert der Zeitrente n. Vogels S. 222					
	$Bz = R \times (1 - V^n) / i^* =$				
	$Bz = R \times (1 - (1 / (1 + i^*)^n)) / i^* =$				
	Bz	= 1,12 € x	$(1 - (1 / (1 + 0,00407)^{0,0041})) / 0,00407 =$	155 €	nachschüssig
Variablen einsetzen			$\times (1 + i^*) =$	155 €	vorschüssig
	Bz = Barwert der Zeitrente				
1,12 €	R = Einzelne monatliche Zahlung (Rente)				
204 Mo	n = Laufzeit in Monaten				
5,0%	i = Jahreszinssatz				
0,407%	$i^* = \text{Monatzzinssatz} = (1 + i)^{(1/12)} - 1$				
	$V^n = \text{Abzinsungsfaktc} = 1 / (1 + i)^n$				

Bei der geringen Summe und der kurzen Restlaufzeit ist der **Barwert der vorschüssigen Rente** gleich dem der nachschüssigen Rente und beträgt **155 €**.

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 (Wertermittlungstichtag), 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.

Bei Arrondierungsflächen wird der Verkehrswert auf der Basis des modifizierten Bodenrichtwertes entsprechend den speziellen wertbestimmenden Kriterien gebildet. Der zeitnah anzunehmende Abbruch des Bestandsgebäudes bleibt *ohne* Berücksichtigung, da dies nicht im Ermessen des jeweiligen Eigentümers des Bewertungsgrundstücks steht.

Der Bodenwert des grundbuchrechtlich selbstständigen Grundstücks fußt zunächst auf dem Richtwert mit 470 €/m², modifiziert dann bei 400 €/m².

Objektspezifisch waren die Lage an der Hauptverkehrsstraße und die Nachbarschaft zu dem Gaststättenbetrieb mit -8% abzuziehen, und die Marktentwicklung bis zum Bewertungstichtag betrug nach aktuellem Ad hoc Marktbericht weitere -6%.

Der mit Pkt. 7 ermittelte Bodenwert als Arrondierungswert von 58.500 € (rd. 450 €/m²) liegt also 11% über dem modifizierten Richtwert und damit entsprechend den Kriterien erwartet in der oberen Wertspanne zwischen 90 und 120% des modifizierten Bodenwerts der normalen Baulandfläche.

Die unter Pkt. 8 dargestellte Überbaurente bzw. deren Barwert beträgt wegen des lange zurückliegenden Überbauzeitpunkts nur 155 €. Die Überbaurente ist an Stelle der überbauten Fläche von 35 m² dem übrigen Grundstückswert zuzurechnen.

Die Marktsituation allgemein ist in die Berechnung bereits eingegangen. Es ist marktbedingt derzeit mit geringer Vermarktungsdauer zu rechnen, hier mit deutlich eingeschränktem Interessentenkreis.

Der Verkehrswert des grundbuchrechtlich unbelasteten Grundstücks ergibt sich *gerundet* aus dem Arrondierungsbodenwert zuzüglich des Barwerts der Überbaurente.

$$58.500 \text{ €} + 155 \text{ €} = 58.655 \text{ €}$$

59.000 € (in Worten: neunundfünfzigtausend 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 02. April 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



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

Bild 2: **Ansicht von Osten**



Bild 3: **Ansicht von Nordosten**

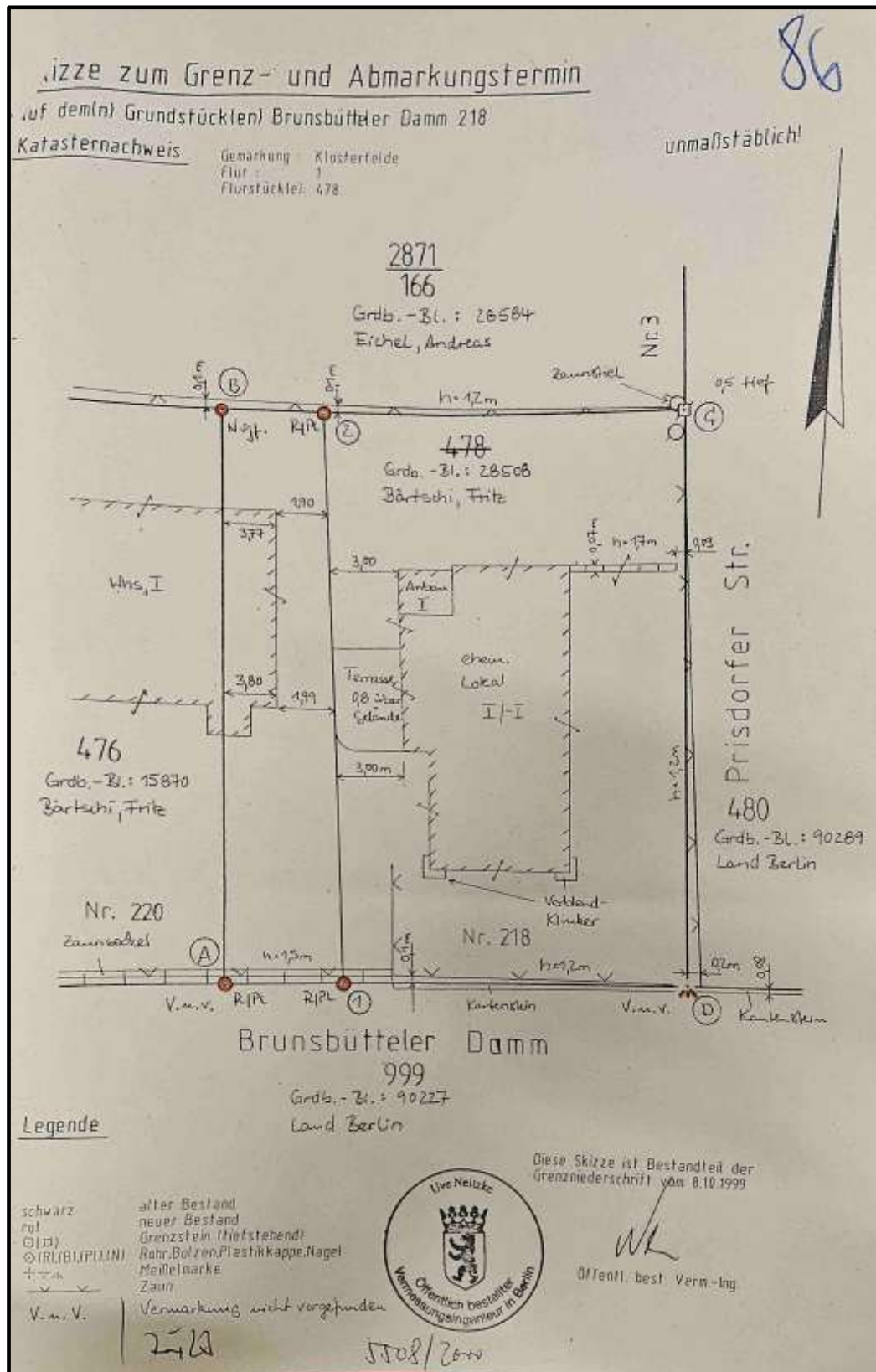
Bild 4: **Ansicht von Südwesten**



Anlage 2

Skizze Grenz- und Abmarkungstermin Brunsbütteler Damm 220

Die Darstellung weicht evtl. in Details ab.



Anlage 3

Brunsbütteler Damm 220 - Auszug aus Liegenschaftskarte nach FIS-Broker

