



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.6** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung, 65,47m² angesetzte Wohnfläche, nebst Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum Nr.6 im Keller und der Gartenfläche Nr. Nr.6, als unvermietet bewertet, sowie dem Kfz-Stellplatz Nr.6**, eines mit einer **Mehrfamilienwohnanlage** bebauten Grundstücks, **4.476m² Grundstücksfläche**



Heerstraße 602, 604, Am Rain 8,10, 13591 Berlin-Staaken

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 31/25
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
230.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
19.02.2026



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	6
2.6 Mietverhältnisse	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Wohnflächenangabe	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.12 Baulasten	8
2.13 Erschließung	8
2.14 Bodenverunreinigungen	8
2.15 WEG-Verwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
3.3 Vergleichswertverfahren	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	12
4. ANLAGEN	13
4.1 Auszug aus der Stadtkarte	13
4.2 Auszug aus der Straßenkarte	14
4.3 Auszug aus der Flurkarte	15
4.4 Grundrisse	16
4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes	19
4.6 Fotos	20
4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster	24
4.8 Baulastenauskunft	25
4.9 Erschließungsbeitragsbescheinigung	26
4.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	27
4.11 Förderungen und Bindungen	28

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Heerstraße 602, 604, Am Rain 8,10, 13591 Berlin-Staaken, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.6 bezeichneten Wohnung nebst Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum und Kfz-Stellplatz jeweils gleicher Nummer sowie Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr.6 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 19.02.2026 ab 14.15h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Hierbei wurden von der Unterzeichnerin der Zugang zu der zu bewertenden Wohnung, Teilbereiche des dortigen Kellergeschosses, die Tiefgarage sowie die Außenanlagen besichtigt. Ein Zutritt zur Wohnung Nr.6 sowie zu dem dazugehörigen Abstellraum Nr.6 im Keller wurde ausdrücklich nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 15.09.2025)

Amtsgericht Spandau
Grundbuch von Staaken, Blatt 8951
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 22,51/1.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Heerstraße 602, 604, Am Rain 8,10

Flur:	1	Flurstück:	1660	Größe:	4.472 m ²
-------	---	------------	------	--------	----------------------

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Heerstraße 602, 604, Am Rain 8,10

Flur:	1	Flurstück:	1357	Größe:	4 m ²
-------	---	------------	------	--------	------------------

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.6 bezeichneten Wohnung nebst Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum und Kfz-Stellplatz jeweils gleicher Nummer sowie Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr.6...

Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 24.6.1996 / 11.10.1996 / 11.8.1997 / 28.11.1997 Bezug genommen...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

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

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

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

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Spandau, Ortsteil Staaken.

Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine "einfache", am Markt mäßig nachgefragte Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der Berlin Hyp, CBRE war in Spandau in den Jahren zwischen 2023 und 2024 ein Wanderungsgewinn von rd. +0,8% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,7%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13591 beläuft sich hiernach mit 4.815,00 €/mtl. deutlich oberhalb des Berliner Durchschnitts von 4.021,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Spandau liegt mit 10,9% im Berichtsmonat Februar 2026 der Bundesagentur für Arbeit ebenfalls über dem Berliner Mittel von 10,6%.

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

Die Umgebung des Bewertungsobjekts ist von einer inhomogenen, offenen Bauweise geprägt. Es befinden sich Gebäude verschiedenster Bauart, Nutzung, Volumen und Erstellungsjahr in der unmittelbaren Umgebung.

Insgesamt dominiert eine Wohnnutzung.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert, wobei sich diese in der Regel nicht in fußläufiger Entfernung befinden.

Grünanlagen befinden sich südlich der Heerstraße in ca. 200m Entfernung. Die Freifläche des Hahneberg ist nach ca. 450m zu erreichen. Zudem sind die umgebenden, privaten Grundstücke in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.

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

Bus	Heerstraße	ca. 300 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S- und Fernbahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Bei dem Straßenzug Am Rain, über den die zu bewertende Wohnung zu erreichen ist, handelt es sich um eine wenig frequentierte Anliegerstraße. Südlich grenzt das Bewertungsgrundstück an die Heerstraße an, die als übergeordnete Erschließungsstraße ein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen aufweist. Die damit verbundene Lärmbelastung ist auf Höhe der zu bewertenden Wohnung jedoch nur stark gemindert wahrnehmbar. Ein optischer Bezug zur Heerstraße besteht allenfalls sehr eingeschränkt.

Anderweitige Emissionen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden, zumal die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist leicht unregelmäßig geschnitten und verfügt, wie bereits erwähnt, über eine Front sowohl zum Straßenzug Am Rain als auch zur Heerstraße.

Soweit erkennbar, weist die Fläche keine außerordentlichen, topografischen Besonderheiten auf.

Aufgrund der aufstehenden sowie den umgebenden Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Das Grundstück ist mit zwei separaten, freistehenden Mehrfamilienwohnhäusern bebaut, die jedoch im Kellergeschoss über eine räumliche Verbindung verfügen.

Es handelt sich hierbei um 2-geschossige Gebäuderiegel zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss sowie einer Unterkellerung. Auf die Flurkarte, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die behördliche Schlussabnahme derselben ist in 1997 erfolgt.

Baujahrsbedingt ist von Massivbauten mit Holzkonstruktionen im Dachbereich auszugehen.

Die Fassaden sind mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Dämmung mit Deckschicht versehen.

Die Gebäude verfügen über insgesamt 4 Aufgänge. Aufzugsanlagen sind offensichtlich nicht vorhanden.

Es handelt sich um reine Wohnhäuser.

Im Kellergeschoss befinden sich Verschläge, die den Bewohnern zu Lagerzwecken dienen. Ferner ist dort, über die Grundfläche der Wohnhäuser hinausragend, eine Tiefgarage angelegt. Diese ist vom Straßenzug Am Rain anfahrbar und mit einem elektrischen Rollltor verschlossen.

Die Wärmeversorgung erfolgt laut schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung über eine Gaszentralheizungsanlage.

Die Freiflächen sind im Wege-, Fahr- und Terrassenbereich befestigt sowie im Übrigen umfangreich begrünt. Die den Wohnungen im Erdgeschoss als Sondernutzungsrecht zugeordneten Gartenflächen sind individuell gestaltet.

Insgesamt befindet sich die Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, in einem soliden Zustand. Wände und Böden der gemeinschaftlich genutzten Bereiche weisen alterstypische, jedoch keine außerordentlichen Gebrauchsspuren auf.

Im Bereich des Vollwärmeschutzes wurden Verschmutzungen beziehungsweise Vermoosungen vorgefunden, die den Gesamteindruck der Anlage beeinträchtigen.

Der Keller erschien bei der Begehung trocken und eignet sich aufgrund dessen auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Im Übrigen lässt die Anlage einen umsichtigen Umgang durch die Nutzer erkennen.

Wohnung Nr.6 nebst Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum im Keller, der Gartenfläche sowie dem Kfz-Stellplatz Nr.6

Die Wohnung Nr.6 befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudeteils Am Rain 10, vom Eingang aus betrachtet hinten links.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer separaten Küche, einem innenliegenden Badezimmer ohne Außenwandanschluss sowie einer größeren Eingangsdiele. Ferner ist der Wohnung eine gepflasterte Terrasse vorgelagert. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Räumlichkeiten orientieren sich ausschließlich nach Osten.

Im Übrigen kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Wohnung keine Angabe gemacht werden, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Neben der Terrasse verfügt die Wohnung über ein Sondernutzungsrecht an eine hieran anschließende, kleinere Gartenfläche. Diese ist gemäß Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung vom Nutzer der Wohnung individuell gestaltet.

Der Abstellraum Nr.6 im Keller ist von dem gleichen Treppenraum aus zu erreichen, über den auch die Wohnung erschlossen ist.

Dieser ist über eine Metallkonstruktion räumlich abgetrennt sowie abschließbar. Im Übrigen weist dieser keine Besonderheiten auf.

Der Stellplatz Nr.6 ist über eine Rampe von dem Straßenzug Am Rain erschlossen.

Da die Tiefgarage über ein elektrisches Rollltor verfügt, ist dieses nicht für Dritte zugänglich. Mithin besteht ein gewisser Einbruchschutz. Ferner besteht von der Tiefgarage aus ein direkter Zugang

zum Treppenaufgang zu der zu bewertenden Wohnung, sodass eine witterungsunabhängige Zugänglichkeit besteht.

Der Stellplatz ist komfortabel anfahrbar. Mangels einer räumlichen Abtrennung eignet sich dieser jedoch nicht zur zusätzlichen Lagerung von Gegenständen. Im Übrigen dürfte der Brandschutz vermutlich gegen eine Unterbringung z.B. von Ersatzreifen etc. sprechen.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht	1997
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem GeoportalBerlin vom 23.03.2026	4.476 m²
Wohnfläche	
sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“	65,47m²
Vertragszustand	
als Annahme	unvermietet / eigengenutzt
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“	
Mieteinnahmen, monatlich	
mithin, als Annahme	keine
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“	
Wohngeld, monatlich	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 19.02.2026	276,17 €
Instandhaltungsrücklage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 19.02.2026	rd. 315.000,00 €
Sonderumlage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 19.02.2026	keine geplant
Heizsystem	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 19.02.2026	Gaszentral
Energiepass	
verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 24.6.1996, 11.10.1996, 11.8.1997 und 28.11.1997 wurden eingesehen.

Hiernach sind die Wohnung Nr.6, gelegen im Erdgeschoss des Hauses Am Rain 10, nebst Sondernutzungsrecht an einer der Wohnung vorgelagerten Terrasse, einer Gartenfläche, einem Abstellraum Nr.6 und dem Tiefgarageneinstellplatz Nr.6 Bestandteil des Bewertungsobjekts.

Grundlage der Aufteilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.08.1996.

Der Garten ist mit einer Fläche von 10,00 x 4,00m ausgewiesen.

„Den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten obliegt die Pflege sowie die Unterhaltung der Hecke und Bäume im Bereich des Sondernutzungsrechts“.

Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf die Teilungserklärung und die Ergänzungsbewilligungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer des Bewertungsobjekts wurde vom Amtsgericht Spandau unter der Adresse der Wohnung Nr.6 genannt.

Ferner wurde dessen Name am Briefkasten vorgefunden. Eine Beschriftung der Klingel an der Haus- sowie der Wohnungseingangstür ist nicht vorhanden.

Eine postalische Zustellung von Briefen der Unterzeichnerin an den Eigentümer unter der Adresse des Bewertungsobjekts ist offensichtlich erfolgt.

Bei der Bewertung wird von einem eigengenutzten beziehungsweise unvermieteten Zustand der Wohnung, der Gartenfläche sowie des Abstellraums Nr.6 ausgegangen.

Der Stellplatz Nr.6 war bei der Besichtigung ungenutzt, wenngleich ein unmittelbarer Rückschluss hieraus auf den Vermietungsstand nicht möglich ist.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 25.11.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist die Adresse Am Rain 10 nicht im Kaster des Sozialen Wohnungsbaus der Behörde geführt.

Insofern wird von der Annahme ausgegangen, dass keine Förderungen oder Wohnungsbindungen bestehen.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt Objektdaten genannte Wohnfläche von 65,47m² wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 24.06.1996 sowie der Ergänzungsbewilligung vom 11.08.1997 entnommen. Diese ist dort explizit als „Wohnfläche gem. Berechnung vom 12.06.1996“ benannt und korrespondiert mit dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Aufteilungsplan.

Hierin enthalten ist neben Innenräumen zudem ein hälftiger Anteil der Terrassenfläche.

Die Angabe wird nachfolgend grundsätzlich als richtig unterstellt.

Allerdings basieren die Flächenangaben offensichtlich auf Rohbaumaßen. Insofern erfolgt bei den nachfolgenden Berechnungen ein Abschlag von pauschal 3% für Innenputze.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, zumal die Räumlichkeiten nicht zur Besichtigung zugänglich waren. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 23.03.2026 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 06.06.2006 festgesetzten Bebauungsplan VIII-408a.

Hiernach befindet sich das Grundstück im Bereich eines „Allgemeinen Wohngebiets“.

Im Übrigen sind eine 2-geschossige, offene Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,6 zulässig.

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

Ferner sind die straßenbegleitenden Vorgartenzonen von Bebauungen freizuhalten.

Wegen aller weiteren Details wird auf den vorgenannten Bebauungsplan sowie die textlichen Festsetzungen hierzu verwiesen, die an dieser Stelle nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

Unabhängig davon wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

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

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 23.03.2026 steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsicht vom 09.12.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen „in bauaufsichtlicher Hinsicht keine derzeitigen Auflagen oder Verbote.“. Zudem seien keine Geldforderungen anhängig.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsicht vom 12.11.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 12.11.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück voraussichtlich noch Erschließungsbeiträge in einer Höhe von „überschlägig und völlig unverbindlich“ „87.200,00€ ohne Kosten für Grunderwerb und Freilegung“ zu entrichten. Der Zeitpunkt der Erhebung ist nicht bekannt.

Eine Straßenlandabtretung sei nicht zu erwarten.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt.

Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Bodenverunreinigung vor. Diese kann ohne weitere Recherchen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 28.11.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen.

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

2.15 WEG-Verwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist PIV-Projektmanagement Immobilien Verwaltung René Eichner e.Kfm., Sakrower Landstr. 50, 14089 Berlin.

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 Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu bewertende Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten nicht von Interesse für einen Erwerber.

Der Ertragswert wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschusses liegen diese Daten in hinreichendem Umfang und Qualität vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

3.3 Vergleichswertverfahren

Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen. Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	19.08.2024 – 19.02.2026	19.02.2026
Ortsteile	Spandau, Staaken, Hakenfelde, Falkenhagener Feld, Wilhelmstadt	Staaken
Wohnlage	einfach	einfach
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Dachgeschoss-, Maisonettewohnung, kein Penthouse)	Etagenwohnung
Baujahr	1994 – 1999	1997
Vermietungsstand	Unvermietet	Als Annahme: unvermietet

Die sich so ergebenden, insgesamt 18 Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt. Die Kaufpreise werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Lageanpassung

Da, wie bereits erwähnt, die genaue Adresse der jeweiligen Vergleichsobjekte bekannt ist, kann die Mikrolage derselben geprüft werden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass einige der Kauffälle direkt an einer stark befahrenen Durchgangsstraße gelegen sind, während sich die zu bewertende Wohnung in einer wenig belasteten Nebenstraße beziehungsweise in einer gewissen Entfernung zur Heerstraße befindet. Auf jene Kauffälle an hochfrequentierten Straßen erfolgt insofern ein Aufschlag, da davon ausgegangen wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde. Ein weiterer Kauffall liegt an einer Grünfläche, was eine besondere Lageeigenschaft darstellt, über die das Bewertungsobjekt nicht verfügt. Auf diesen erfolgt ein entsprechender Abschlag, um jenen Vergleichswert an das Bewertungsobjekt anzupassen. Schließlich befinden sich weitere Vergleichsobjekte in unmittelbarer Nähe zu einer Wasserfläche. Auf diese erfolgt ein vergleichsweise großer Abschlag, da der Umstand eine besondere Lageeigenschaft darstellt.

Lage der Vergleichswohnungen im Obergeschoss

Der Großteil der Vergleichswohnungen ist im Obergeschoss gelegen, während sich die zu bewertende Wohnung im Erdgeschoss befindet.

Eine Lage im Erdgeschoss wird regelmäßig mit einer schlechteren Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten verbunden, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet.

Ferner wird jenen Wohnungen ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster vergleichsweise einfach.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass für die betreffenden Einheiten im Erdgeschoss ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde, weshalb auf die Kauffälle im Obergeschoss ein Abschlag vorgenommen wird.

Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen werden die Vergleichsobjekte einer konjunkturellen Anpassung unterzogen.

Innerhalb der letzten Jahre sind die Kaufpreise von Eigentumswohnungen kontinuierlich gesunken. Schließlich haben sich die allgemeinen, wirtschaftlichen Verhältnisse seit geraumer Zeit verschlechtert und auch das Zinsniveau hat durch seinen Anstieg zu ungünstigeren Finanzierungsbedingungen geführt.

Zwischenzeitlich ist es jedoch zu einer Beruhigung des Marktes gekommen. Hierzu dürfte der Umstand beigetragen haben, dass weiterhin ein außerordentlicher Druck am Berliner Wohnungsmarkt besteht. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten. Ferner hat sich das Zinsniveau stabilisiert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1.-3.Quartal 2025“ einen Kaufpreisanstieg im Marktsegment der Eigentumswohnungen von rd. 4% gegenüber dem Vorjahr ermittelt, sodass im Folgenden ein entsprechender Aufschlag von pauschal 4% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Aufschlag pro Monat in die Vergleichswertberechnung einfließt, um die Kaufpreise aus der Vergangenheit an den aktuellen Zeitpunkt anzupassen. Dabei wird von einer Fortsetzung des Trends sowie einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Aufschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes in entsprechender Höhe berücksichtigt.

Ausreißerbereinigung

Im Übrigen sind die angepassten Vergleichspreise um Ausreißer zu bereinigen.

Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen. Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Wohnungen hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

Gartennutzung

Es ist von einem der Vergleichskauffälle im Erdgeschoss bekannt, dass diesem die Nutzung einer Gartenfläche zugeordnet ist. Für alle weiteren Kauffälle liegen keine derartigen Informationen vor, wobei weit überwiegend davon auszugehen ist, dass ohnehin lediglich den Erdgeschoßeinheiten ein derartiges Recht zugeordnet wird. Wohnungen im Obergeschoss mit Gartennutzung stellen eher eine Ausnahme dar.

Mithin bedarf der Umstand des Sondernutzungsrechts der zu bewertenden Wohnung an einer Gartenfläche als außerordentliches Objektmerkmal eines gesonderten Aufschlags, der in die Vergleichswertberechnung entsprechend Eingang findet.

Stellplatznutzung

Von insgesamt 7 der Vergleichsobjekte ist bekannt, dass diese über ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz beziehungsweise einem Platz in einer Sammelgarage verfügen. Für die weiteren

Vergleichsobjekte liegen keine derartigen Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass diesen nicht möglicherweise ebenfalls ein derartiges Recht zugeordnet ist.

Der Umstand ist mithin bereits anteilig im mittleren Vergleichswert eingepreist. Da aber unterstellt werden kann, dass mindestens ein Teil der Vergleichsobjekte sehr wahrscheinlich über kein derartiges Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz verfügt, erfolgt nachfolgend ein entsprechender Aufschlag für die Ausstattung der zu bewertenden Wohnung mit dem Tiefgaragenstellplatz Nr.6.

Erschließungsbeiträge

Wie erwähnt, sind vom Grundstückseigentümer Erschließungsbeiträge in Höhe von „überschlägig und unverbindlich“ „ohne Kosten für Grunderwerb und Freilegung“ von ca. 87.200,00€ zu entrichten.

Bei der nachfolgenden Berechnung wird jener Betrag entsprechend in Abzug gebracht.

Hierbei wird einerseits auf einen Aufschlag für den Grunderwerb und die Freilegung verzichtet, da die diesbezüglichen Kosten nicht bekannt sind.

Im Gegenzug erfolgt keine Diskontierung des abzuführenden Betrages, die den Umstand berücksichtigt, dass dieser möglicherweise erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt zu entrichten ist. Schließlich kann jener Zeitpunkt nicht benannt werden.

Aufgrund des Umstandes, dass ein Eigentümer der zu bewertenden Wohnung nur über einen Miteigentumsanteil an der Gesamtanlage verfügt, geht lediglich der entsprechende Anteil an den Erschließungskosten in die Bewertung ein.

Fehlende Informationen zum Bewertungsobjekt

Die zu bewertende Wohnung war nicht zur Besichtigung zugänglich. Insofern kann über deren möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, deren Zustand und Ausstattung keine Angabe gemacht werden.

Zudem liegen keine gesicherten Erkenntnisse zum Vermietungsstand vor, wenngleich eine Eigennutzung wahrscheinlich sein dürfte.

Die mit den vorgenannten Punkten verbundenen Unwägbarkeiten gehen in Form eines weiteren, gesonderten Abschlags in die Bewertung ein. Dieser spiegelt die Reaktion des Marktes auf das mit den fehlenden Informationen verbundene Risiko wider.

Berechnung des Vergleichswertes

Die Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.6 nebst Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum, der Gartenfläche sowie dem Kfz-Stellplatz Nr.6 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen wie in der als Anlage zu diesem Gutachten abgebildeten Tabelle dargestellt.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 230.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die vorliegenden Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht. Das Baujahr der Anlage ist am Markt stark nachgefragt und lässt eine zeitgemäße Ausstattung vermuten.

Der zu bewertenden Wohnung ist eine Gartenfläche zur Sondernutzung zugeordnet. Zudem stehen ein Abstellraum im Keller sowie ein Tiefgarageneinstellplatz im Sondernutzungsrecht derselben.

Wertmindernd ist indes die weniger nachgefragte, „einfache“ Lage der Wohnung zu berücksichtigen.

Auch deren Anordnung im Erdgeschoss ist am Markt weniger nachgefragt.

Zudem war die Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über den tatsächlichen Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Einheit keine Angabe gemacht werden kann.

Im Übrigen liegen keine gesicherten Erkenntnisse zum Vermietungsstand vor, wobei eine Eigennutzung beziehungsweise ein unvermieteter Zustand wahrscheinlich erscheint.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Vergleichswertes auf einen gerundeten

Verkehrswert von 230.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die PIV-Projektmanagement Immobilien Verwaltung René Eichner e. Kfm., Sakrower Landstr. 50, 14089 Berlin. Ein Nachweis der Verwalterbestellung liegt einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten bei. Das Wohngeld für die zu bewertende Wohnung beläuft sich auf 276,17 € monatlich.
- c) Es wird von der Annahme ausgegangen, dass keine Mieter oder Pächter vorhanden sind. Eine gesicherte Aussage hierzu ist jedoch nicht möglich.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 26. März 2026

Dipl.-Ing. U. Schäfer



4. ANLAGEN

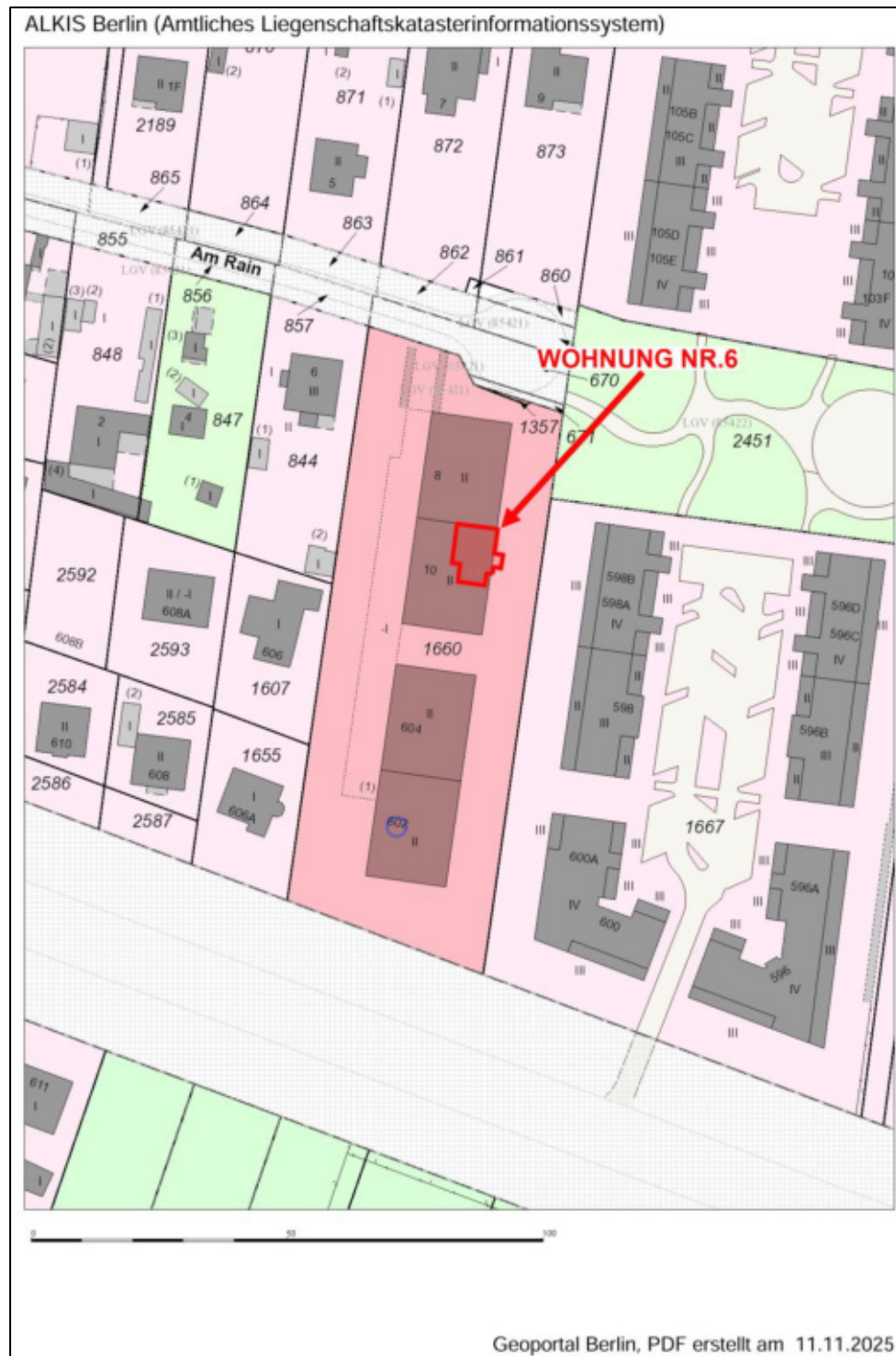
4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)

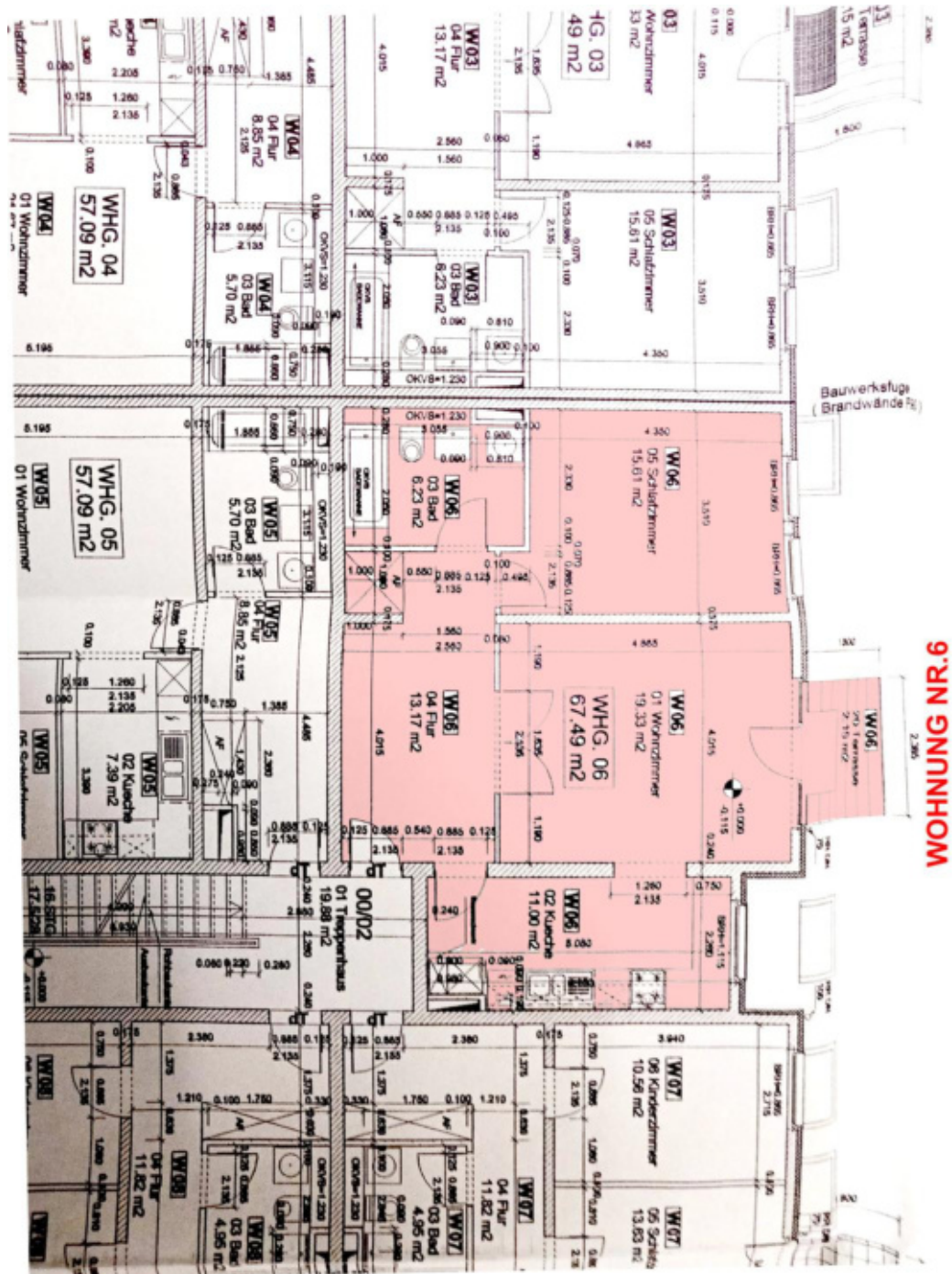


4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



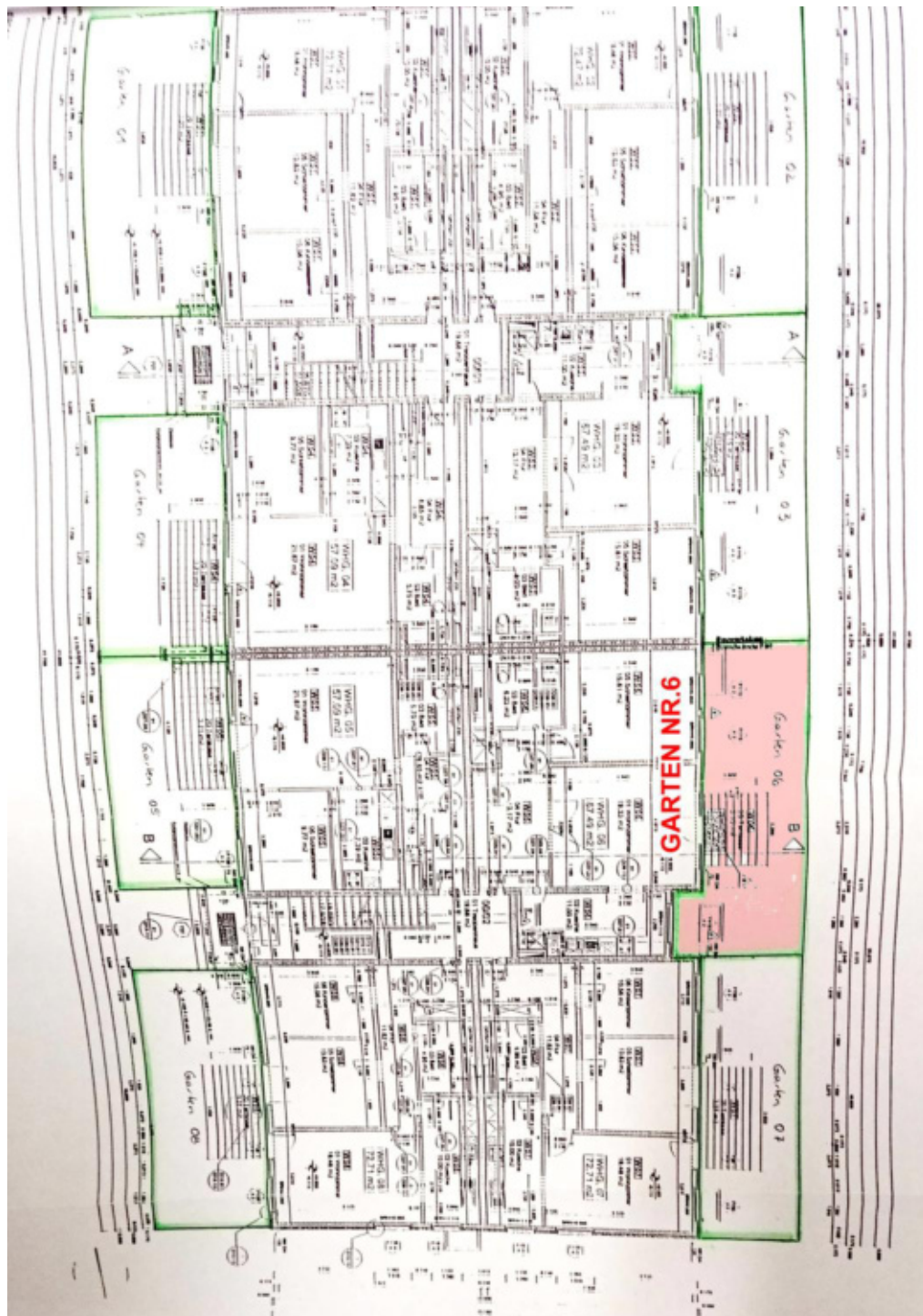
4.4 Grundrisse

Alle Roteintragungen durch die Unterzeichnerin
- ohne Maßstab -

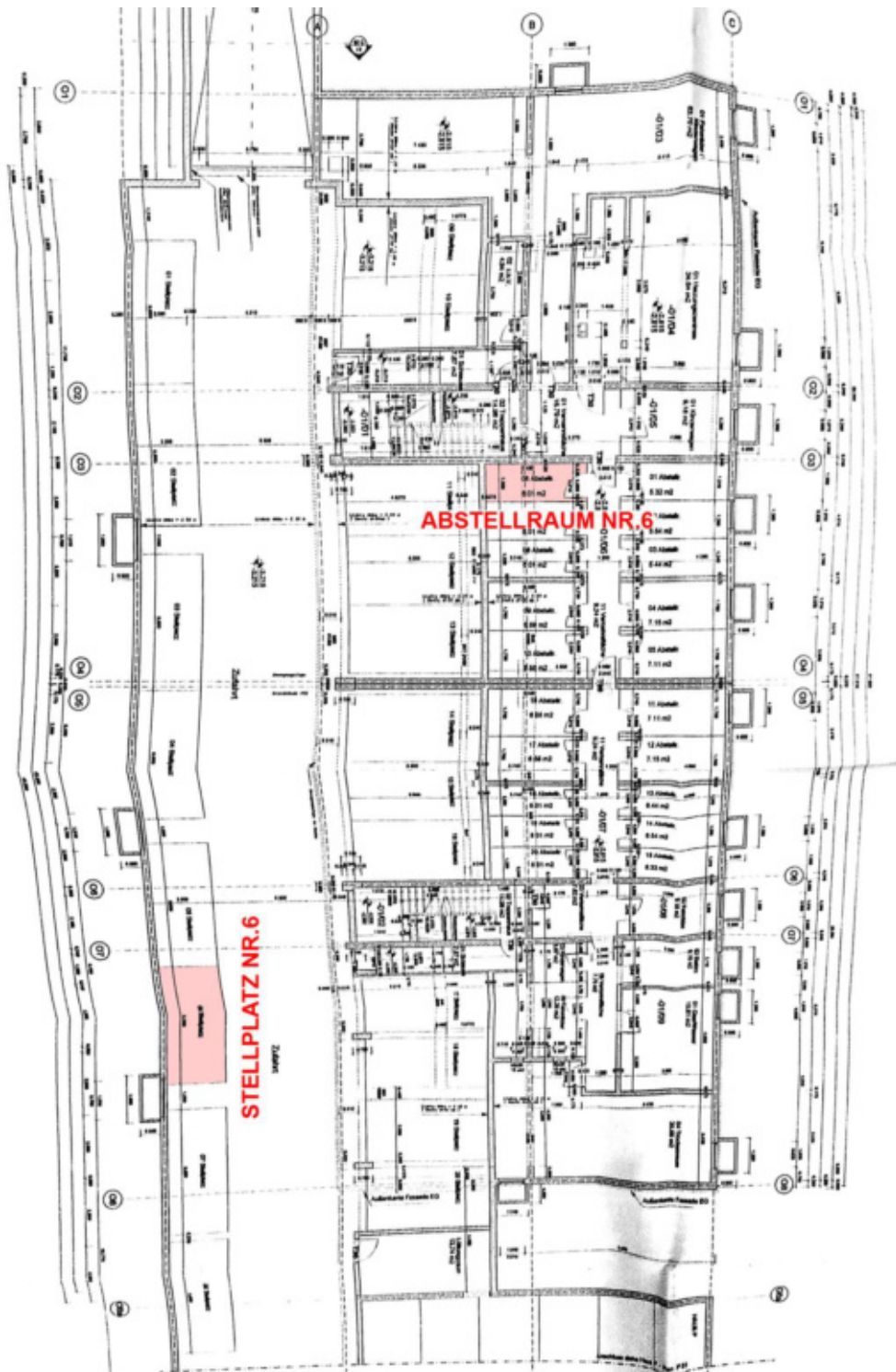


Erdgeschoss

Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.08.1996



Lageplan /Sondernutzungsrecht an Gartenfläche Nr.6
Aus: Anlage zur Bewilligung vom 28.11.1997



Grundriss Kellergeschoss
Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.08.1996



4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes											
Kauf- Nr.	datum	Bau- jahr	Ge- schoss	erzielter Preis je	Lage an	Lage an		Lage im	Zwi-	konjunk-	gesamt
				m²/Wohn- fläche	Haupt- straße 10%	Grün- fläche -10%	Wasser- lage -15%	Oberges choss -10%	schen- wert	turelle An- passung	
				€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	%	€/m²
1	09/24	1999	OG	3.720,00			-558,00	-372,00	2.790,00	5,7%	2.948,10
2	09/24	1997	OG	2.900,00		-290,00		-290,00	2.320,00	5,7%	2.451,47
3	12/24	1997	EG	3.482,00					3.482,00	4,7%	3.644,49
4	01/25	1997	OG	2.918,00				-291,80	2.626,20	4,3%	2.740,00
5	03/25	1997	OG	4.756,00			-713,40	-475,60	3.567,00	3,7%	3.697,79
6	04/25	1997	OG	3.113,00				-311,30	2.801,70	3,3%	2.895,09
7	05/25	1996	OG	4.380,00				-438,00	3.942,00	3,0%	4.060,26
8	05/25	1997	OG	2.143,00			-321,45	-214,30	1.607,25	3,0%	1.655,47
9	05/25	1997	OG	4.377,00			-656,55	-437,70	3.282,75	3,0%	3.381,23
10	06/25	1997	OG	3.777,00				-377,70	3.399,30	2,7%	3.489,95
11	06/25	1993	OG	3.584,00				-358,40	3.225,60	2,7%	3.311,62
12	07/25	1997	OG	3.209,00				-320,90	2.888,10	2,3%	2.955,49
13	07/25	1997	OG	3.238,00				-323,80	2.914,20	2,3%	2.982,20
14	09/25	1994	EG	5.890,00					5.890,00	1,7%	5.988,17
15	10/25	1998	OG	3.491,00	349,10			-349,10	3.491,00	1,3%	3.537,55
16	10/25	1997	OG	5.207,00			-781,05	-520,70	3.905,25	1,3%	3.957,32
17	11/25	1997	OG	4.485,00			-672,75	-448,50	3.363,75	1,0%	3.397,39
18	11/25	1996	OG	4.647,00				-464,70	4.182,30	1,0%	4.224,12
im Mittel											3.414,84
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts											
				65,47 m²	x	3.414,84 €/m² =					223.569,56 €
Aufschlag wg. Gartennutzung, psch.									10,0%		22.356,96 €
Anteiliger Aufschlag wg. Stellplatznutzung, psch.									5,0%		11.178,48 €
gesamt											257.104,99 €
Abschlag wg. Erschließungsbeiträgen, wie erwähnt				87.200,00 €	x	22,51	/	1.000,00			-1.962,87 €
Abschlag wg. fehlender Informationen, psch.									-10,0%		-25.710,50 €
gesamt											229.431,62 €
angepasster Vergleichswert, gerundet											230.000,00 €

4.6 Fotos



Verlauf des Straßenzuges Am Rain



Eingangsseite des Gebäudes Am Rain 10



Ansicht der zu bewertenden Wohnung / Ostansicht



Wohnungseingangstür



Zufahrt zur Tiefgarage



Tiefgarageneinstellplatz Nr.6



Kellerabstellraum Nr.6

4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Spandau von Berlin, 13578 Berlin (Postanschrift)

Dipl.-Ing. Architektin Ursel Schäfer
Dreilindenstr. 60
14109 Berlin

GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)

2025111466520275718

Bearbeiter/in:

UmNat B3

Tel.: +49 30 90279-3305

Fax: +49 30 90279-3388

Mail: umwelt.boden@ba-spandau.berlin.de

Dienstgebäude:

Otternbuchstr. 35 in 13599 Berlin

Datum: 28.11.2025

Grundstück: Am Rain 10 in 13591 Berlin, Gemarkung Staaken, Flur 001, Flurstück 01660, 01357
Ihr Antrag nach §18 a IFG vom 11.11.2025

Sehr geehrte Frau Schäfer,

das o.g. Grundstück wird nicht im Bodenbelastungskataster geführt. Uns liegen keine Informationen zu diesem Grundstück vor.

Wir weisen darauf hin, dass das Bodenbelastungskataster jeweils fortgeschrieben wird, wenn der Behörde neue Erkenntnisse vorliegen, und es deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Blotner

Verkehrsankündigungen:
Regensdammallee RE 2, 4, 6 AB 10, 11, 14
U-Bahn Linie 7, S-Bahn Linie 3, 9

Bus 130, 134, 135, 137, 237, 337, M12, M36, M37, M45, X 33, 638, 639, 671

Hinweis: Verschlüsselte oder mit Signaturen versehene E-Mails können bei dieser E-Mail-Adresse aus technischen Gründen nicht bearbeitet werden. E-Mails mit Signatur senden Sie bitte an umwelt@ba-spandau.berlin.de (elektronische Zugangseröffnung gemäß § 3 a Abs. 1 VwVfG).

Zahlung bitte bargetreu an die Bezirkskasse Spandau unter folgenden Konten:
Geldinstitut: BAW
Berliner Sparkasse: DE34100500000810004607
BIC: BELADE33XXX

4.8 Baulastenauskunft

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



Bezirksamt Spandau von Berlin, 13578 Berlin

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

Geschäftszeichen (immer angeben)
235-2025-2278-BWA A14
Frau Fischer

Tel. 90279 3482
Fax 90279 2068
i.fischer@ba-spandau.berlin.de

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

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

12.11.2025

Grundstück: **Berlin - Staaken, Am Rain 8, 10, Heerstraße 602, 604, Flurstücke 1660 und 1357**
Ihr Zeichen: 30K 31/25

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Antragsdatum: 11.11.2025 Eingang: 11.11.2025

Anlagen:

- Infoblatt Datenverarbeitung
- Gebührenbescheid

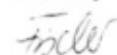
Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer,

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Fischer

Sprechzeiten: Dienstags 9.00 - 13.00 Uhr; Montag und Mittwoch bis Freitag, nur nach Terminvereinbarung
Fahrtverbindungen: Bus: 130, 134-137, 236, 237, 337, 638, 671, M32, M37, M45, X33, S-Bahn: S5, U-Bahn: Rathaus Spandau (U7)
Berliner Sparkasse, IBAN: DE14 1005 0000 0810 0046 07, BIC: BELADE33XXX
Empfänger: Bezirkskasse Spandau



4.9 Erschließungsbeitragsbescheinigung Auszug

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abteilung Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz
- Straßen- und Grünflächenamt -



Bezirksamt Spandau von Berlin, 13578 Berlin (Postanschrift)

Gesch.Z.: Bau 4 AV 23
6712 - St 8946-8985
Bearbeiterin: Frau Bauer
Zimmer-Nr.: 630
Tel. +49 30 90279-3401
Fax +49 30 90279-2154
Datum: 12.11.2025

E-Mail: sga@ba.spandau.berlin.de
(elektronische Zugangserkennung gemäß § 3 a
Abs. 1 VwVfG)
Dienstgebäude Weblower
Otternbuchtstr. 35, 13599 Berlin

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Es wird bescheinigt, dass das Grundstück Berlin-Spandau, Heerstraße 602, 604, Am Rain 8, 10, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Staaken Blatt 8946-8985, durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Heerstraße und Am Rain, erschlossen wird.

Diese Straßen sind noch nicht entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff. des Baugesetzbuches und der §§ 14 und 15 des Erschließungsbeitragsgesetzes endgültig hergestellt. Ein Zeitpunkt hierfür kann nicht angegeben werden.

Nach endgültiger Herstellung der Straße ist der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag zu zahlen, der nach den derzeitigen Verhältnissen überschläglich und völlig unverbindlich auf etwa - 87.200,- € - ohne Kosten für Grunderwerb und Freilegung - geschätzt wird.

Wohnungs- und Teileigentümer sind nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

Der Erschließungsbeitrag kann für Grunderwerb und Freilegung, sowie für andere Teileinrichtungen der Erschließungsanlage oder einzelne Abschnitte selbständig erhoben werden.

Straßenland ist voraussichtlich nicht mehr abzutreten.

Verkehrsanbindungen:
U-Bahn Linie 7
Bus 129

Sprechzeiten:
Montag, Dienstag und
Freitag
von 9 bis 12 Uhr

sowie nach Vereinbarung

Zahlungen nur an die
Bezirkskasse Spandau
(Bargeldlos erheben)

IBAN
DE 91 1001 0010 0005 5801 00
DE 14 1005 0000 0810 0046 07

Geldinstitut
Postbank Berlin
Berliner Sparkasse
BIC
PBNKDE33HAN
BELADE33XXX



4.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

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

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

Bearbeiter/in	GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)	Zimmer	Telefon	Datum
Herr Bognar	360-2025-2279-BWA 813	205	90279 3263	09.12.2025

Ihr Zeichen: GZ: 30 K 31/25

Ihre Bitte um Stellungnahme

Grundstück: Berlin - Staaken, Am Rain 8, 10, Heerstraße 602, 604
Vorgang: Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Bauaufsichtliche Stellungnahme Nr. 2025 / 2279

Für obiges Grundstück bestehen in bauaufsichtlicher Hinsicht keine derzeitigen Auflagen oder Verbote.

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

Für obiges Grundstück ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis Spandau eingetragen.

Im Auftrag

Bognar

Fundstellennachweis:

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. Nr. 40 S. 614)



4.11 Förderungen und Bindungen

Astrid Altenstein <a.altenstein@ba-spandau.berlin.de>

25.11.2025 11:13

AW: Auskunft Förderungen und Wohnungsbindungen -
Zwangsversteigerungssache - Heerstr. 602,604/ Am Rain 8,10, 13593
Berlin-Spandau, SE 6, Flur 1, Flurstück 1660 und 1357, GZ.: 30 K 31/25

An **Barbara Hummel** <hummel@gut-achten.net>

Guten Tag Frau Hummel,
das Objekt Am Rain 10 befindet sich nicht in unserem Kataster des Sozialen Wohnungsbaus.
Freundliche Grüße
Im Auftrag
Altenstein

Astrid Altenstein
Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Soziales und Bürgerdienste
Fachbereich Wohnen
Wohn 200
Carl-Schurz-Str. 2-6
13597 Berlin
Tel.: 90279-3384 (intern 9279-...)
Fax: 90279-3861

Von: Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net>

Gesendet: Dienstag, 25. November 2025 09:56

An: Astrid Altenstein <a.altenstein@ba-spandau.berlin.de>

Betreff: Auskunft Förderungen und Wohnungsbindungen - Zwangsversteigerungssache - Heerstr. 602,604/
Am Rain 8,10, 13593 Berlin-Spandau, SE 6, Flur 1, Flurstück 1660 und 1357, GZ.: 30 K 31/25

Sehr geehrte Frau Altenstein,

in obiger Angelegenheit wurde Frau Schäfer mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt.
In diesem Zusammenhang wäre ich Ihnen dankbar, wenn Sie mir mit einer Information weiterhelfen könnten,
ob das zu bewertende Objekt gefördert oder gebunden ist, bzw. war.

Lage der Wohnung Nr. 6:
Haus O, Hausnummer Am Rain 10, EG hinten links

Der Beschluss des Amtsgerichts, das Grundbuch sowie ein Flurkartenauszug liegen dieser E-Mail bei.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen