



## GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.224** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung (Reihenendhaus)**, **71,81m<sup>2</sup> angesetzte Wohnfläche, nebst Garageneinstellplatz Nr.400** und dem **Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche S23**, vermietet, des mit **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäusern, Einfamilienreihenhäusern sowie Tiefgaragen** bebauten Grundstücks, insgesamt **30.496m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**



**Bocksfeldstr.5, 5A-5H, 5J, 7, 7A-7G, Alt-Pichelsdorf 15, 17, 17A-17C, 19, 19A-19C, 21, 21A, Am Pichelssee 1-5, 5A, 6-8, 8A, 9, 9A, 13595 Berlin-Wilhelmstadt**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
30K 37/24
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT des in Abt.II fiktiv unbelasteten Objekts**  
170.000,00€  
**WERT DER LAST aus Abt.II Nr.1 (Wegerecht)**  
1,00 €  
**WERT DER LAST aus Abt.II Nr.2 (Benutzungsbeschränkung)**  
1,00 €  
**WERT DER LAST aus Abt.II Nr.3 (Netzstationsrecht)**  
10,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**  
12.11.2024



# INHALT

<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber .....	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung .....	3
1.3 Aufgabenstellung .....	3
1.4 Ortstermin .....	3
<b>2. BEWERTUNGSOBJEKT .....</b>	<b>3</b>
2.1 Grundbuch, auszugsweise .....	3
2.2 Lagebeschreibung .....	4
2.3 Objektbeschreibung .....	5
2.4 Objektdaten .....	7
2.5 Flächenangaben .....	7
2.6 Mietverhältnisse .....	8
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen .....	8
2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung .....	8
2.9 Planungsrechtliche Situation .....	9
2.10 Denkmalschutz .....	9
2.11 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen .....	9
2.12 Baulasten .....	9
2.13 Lasten aus Abt.II Nr.1,2 und 3 des Grundbuchs .....	10
2.14 Erschließung .....	10
2.15 Bodenbelastungen .....	10
<b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>10</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes .....	10
3.2 Vorgehen bei der Bewertung .....	11
3.3 Bewertung des in Abt.II unbelasteten Sondereigentums .....	11
3.3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	11
3.3.2 Grundlagen der Berechnung .....	11
3.3.3 Sachwertermittlung .....	11
3.4 Bewertung der Lasten aus Abt.II des Grundbuchs .....	15
3.4.1 Bewertung der Last aus Abt.II Nr.1 des Grundbuchs .....	15
3.4.2 Bewertung der Last aus Abt.II Nr.2 des Grundbuchs .....	16
3.4.3 Bewertung der Last aus Abt.II Nr.3 des Grundbuchs .....	16
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes .....	16
3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen .....	17

## 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 Bocksfeldstr.5, 5A-5H, 5J, 7, 7A-7G, Alt-Pichelsdorf 15, 17, 17A-17C, 19, 19A-19C, 21, 21A, Am Pichelssee 1-5, 5A, 6-8, 8A, 9, 9A, 13595 Berlin-Wilhelmstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.224 bezeichneten Wohnung (Reihenendhaus) nebst Garageneinstellplatz Nr. 400 und dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Aufgabenstellung

Auftragsgemäß sind sowohl der Verkehrswert des in Abt.II des Gutachtens fiktiv unbelasteten Objekts, als auch der separate Wert der Lasten aus Abt.II Nr.1,2 und 3, ein Wegerecht, eine Benutzungsbeschränkung sowie ein Netzstationsrecht, zu bewerten.

### 1.4 Ortstermin

Am 12.11.2024 ab 10.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Bewertungsobjekts statt. Teilnehmer waren der Antragsteller, der Antragsgegner sowie ein Vertreter desselben, ein Vertreter des Amtsgerichts Spandau sowie die Unterzeichnerin und ein Mitarbeiter derselben. Hierbei wurden das Gebäude des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr.224 von außen, Teilbereiche der Tiefgarage einschließlich des Garageneinstellplatzes Nr.400 sowie Teilflächen der Außenanlagen besichtigt. Ein Zugang zu der Wohnung Nr.224 und dem Sondernutzungsrecht an der dazugehörigen Gartenfläche wurde ausdrücklich nicht gewährt.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 19.09.2024)

Amtsgericht Spandau  
 Grundbuch von Pichelsdorf, Blatt 701  
 Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 357/100.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Bocksfeldstraße 5, 5A-5H, 5J, 7, 7A-7G

Flur: 2 Flurstück: 165 Größe: 797 m²

Grundstück: Gebäude- und Freifläche,  
 Alt-Pichelsdorf 15, 17, 17A-17C, 19, 19A-19C, 21, 21A  
 Am Pichelssee 1, 2, 3, 4, 5, 5A, 6, 7, 8, 8A, 9, 9A

Flur: 2 Flurstück: 175 Größe: 26.424 m²

Grundstück: Gebäude- und Freifläche,  
 Bocksfeldstraße 5, 5A-5H, 5J, 7, 7A-7G

Flur: 2 Flurstück: 176 Größe: 3.275 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.224 bezeichneten Wohnung...

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 6.6.1979 und 4.7.1980 Bezug genommen...

Lfd.Nr.2:

Miteigentumsanteil: 25/100.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Bocksfeldstraße 5, 5A-5H, 5J, 7, 7A-7G

Flur: 2 Flurstück: 165 Größe: 797 m<sup>2</sup>

Grundstück: Gebäude- und Freifläche,  
Alt-Pichelsdorf 15, 17, 17A-17C, 19, 19A-19C, 21, 21A  
Am Pichelssee 1, 2, 3, 4, 5, 5A, 6, 7, 8, 8A, 9, 9A

Flur: 2 Flurstück: 175 Größe: 26.424 m<sup>2</sup>

Grundstück: Gebäude- und Freifläche,  
Bocksfeldstraße 5, 5A-5H, 5J, 7, 7A-7G

Flur: 2 Flurstück: 176 Größe: 3.275 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr.400 bezeichneten Garageneinstellplatz...

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 6.6.1979 und 4.7.1980 Bezug genommen...

### Erste Abteilung:

Eigentümer:

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

### Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd.Nr.1 Nur lastend auf dem Flurstück 176: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von Pichelsdorf Blatt 325. Gemäß Bewilligung vom 3.12.1959...

Lfd.Nr.2 Nur lastend auf dem Flurstück 176: Grunddienstbarkeit (Benutzungsbeschränkung) für die jeweiligen Eigentümer von Pichelsdorf Blatt 320 und der Flurstücke 105/83 und 105/75... Gemäß Bewilligung vom 15.2.1971...

Lfd.Nr.3 Nur lastend auf den Flurstücken 165 und 175: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht) für die *Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH*. Gemäß Bewilligungen vom 27.9.1972 und 18.1.1973...

...

*Im Übrigen wird auf die 2.Abteilung 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 Wilhelmstadt.

Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „mittlere Wohnlage“.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Spandau in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein Wanderungsgewinn von +1,1% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,7%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13595 beläuft sich hiernach mit 3.486,00 €/mtl. unterhalb des Berliner Durchschnitts von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Spandau liegt mit 10,2% im Berichtsmonat November 2024 der Bundesagentur für Arbeit indes über dem Berliner Mittel von 9,7%.

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.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich einer von der Heerstraße aus erreichbaren Halbinsel, die sich zwischen den Wasserflächen des Pichelssees und der Scharfen Lanke entlang zieht.

Diese ist schwerpunktmäßig von Geschosswohnungsbauten sowie Einfamilienwohnhäusern geprägt. Sehr häufig befinden sich diese auf Ufergrundstücken, teils mit eigenen Bootstegen. Das Bewertungsobjekt selbst ist Teil einer größeren Wohn- und Geschäftshausanlage, die in den 1970er Jahren errichtet wurde.

Die Nahgebietsversorgung wie u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen, ist lagebedingt gesichert. Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf die Einkaufsmöglichkeiten an der ca. 400m entfernten Heerstraße. Im Übrigen sind die vorgenannten Einrichtungen in der Regel nicht fußläufig zu erreichen.

Nächstgelegene Erholungsfläche ist der begrünte Uferbereich an der Scharfen Lanke in ca. 150m Entfernung. Im Übrigen sind die umgebenden, privaten Grünflächen in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie folgt gegeben:

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

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum nur sehr begrenzt vorhanden.

Aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts an einer internen, grundstückseigenen Erschließungsstraße ist deren Belastung durch Fahrzeugverkehr außerordentlich gering.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung auch keine anderweitigen, außerordentlichen Emissionen erkennbar. Die Lage des Bewertungsobjekts ist als sehr ruhig und stark durchgrünt zu bezeichnen.

## 2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden, zumal das Bewertungsobjekt 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

Die Gesamtanlage besteht aus mehreren Flurstücken, die gemeinsam eine unregelmäßig geschnittene Baufläche ergeben.

Soweit erkennbar, weist diese einige Höhenunterschiede auf.

Aufgrund der aufstehenden sowie der umgebenden Bebauungen wird eine hinreichende Tragfähigkeit des Bodens unterstellt.

Auf der Fläche wurden mehrere bis zu 7-geschossige Wohn- und Geschäftshauszeilen zuzüglich Unterkellerung errichtet. Ferner befinden sich auf dem Grundstück Reihenhäuser sowie eine sehr große Tiefgaragenanlage.

Das Baujahr der Baukörper ist im Energiepass mit 1970 und beim Berliner Gutachterausschuss mit 1971 geführt.

Jahgangsbedingt handelt es sich um Massivbauten, die, soweit erkennbar, mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Wärmedämmung mit Deckschicht, ausgestattet sind.

Innerhalb der Gebäude befinden sich im Wesentlichen Wohnungen. Aber auch einige wenige Gewerbeeinheiten sind auf dem Grundstück untergebracht. Diese prägen jedoch nicht maßgeblich die Charakteristik der Anlage.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über eine Vielzahl separater Treppenträume. Soweit erkennbar, befinden sich auch Aufzugsanlagen innerhalb der Gebäudekomplexe.

Die Beheizung erfolgt laut Angabe im Energiepass über einen Fernwärmeanschluss. Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ist der Energieträger Gas. Die Bereitstellung erfolgt laut deren Angabe als Contracting.

Die Tiefgaragenebene ist über mehrere Zufahrten zu erreichen. Über Schlüsselschalter gesicherte Rolll Tore verhindern einen Zugang durch Dritte.

Die Außenanlagen sind im Wesentlichen begrünt sowie mit einem Gehwegenetz durchzogen. Ferner führen einige Fahrspuren in die Tiefgarageneinfahrten.

Insgesamt befindet sich die Anlage gemäß Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung in einem soliden Zustand.

Die Fassaden weisen partiell deutlichere Verschmutzungen beziehungsweise Vermoosungen auf, die den Gesamteindruck der Anlage beeinträchtigen.

Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.10.2023 ist zu entnehmen, dass aufgrund von Undichtigkeiten einer Reihe von Terrassen, die zu Durchfeuchtungen der Decken der darunterliegenden Wohnungen geführt haben, Sanierungsarbeiten erforderlich sind.

Im Bereich der Tiefgarage wurden umfangreichere Spuren eindringender Nässe festgestellt. Auf das betreffende Foto als Anlage zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Im Übrigen weisen die Baulichkeiten altersentsprechende Gebrauchsspuren auf.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

### **Die zu bewertende Wohnung Nr.224 nebst Garageneinstellplatz Nr.400 und Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche**

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr.224 handelt es sich um ein Reihendhaus, postalisch bezeichnet mit Bocksfeldstr.7.

Dieses ist über das interne Wegenetz der Gesamtanlage erschlossen. Eine direkte Anfahrbarkeit mit einem PKW ist nicht gegeben.

Die Fassaden sind seitlich mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Fassadendämmung mit Deckschicht, versehen. Eingangsseitig wurde keine Dämmung aufgebracht. Ob die Gartenseite mit einem Vollwärmeschutz ausgestattet wurde, war bei der Besichtigung nicht festzustellen.

Laut Aufteilungsplan handelt es sich um eine zweigeschossige Einheit, bestehend aus einem Erd- und einem Obergeschoss ohne Keller.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung sieht eine Aufteilung mit 3 Zimmern, einer kleineren Küche, einem Bad, einem Gäste-WC und Fluren vor. Auf die Aufteilungspläne, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegen, wird verwiesen. Gemäß Angabe eines der Beteiligten bei der Besichtigung sei die Raumaufteilung zugunsten des Badezimmers geändert worden, wobei eine Teilfläche eines der Wohnräume dem Bad zugeschlagen wurde. Mangels Zutritt zu den Räumlichkeiten ist hierzu keine Aussage möglich.

Die Belichtung der Räumlichkeiten dürfte aufgrund deren Fensterflächenanteils sowie der Ausrichtung der gartenseitigen Räumlichkeiten nach Süden gut sein.

Laut Angabe eines der Eigentümer erfolgt die Beheizung des Sondereigentums über einen Anschluss an die zentrale Wärmeversorgung der Anlage.

Im Übrigen sind über einen vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand des Sondereigentums keine Angaben möglich, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Zum Bewertungsobjekt gehört das Sondernutzungsrecht an der „Gartenfläche/Terrasse“, bezeichnet mit S23. Dieses ist dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Soweit bei der Besichtigung erkennbar, handelt es sich um einen Ziergarten.



Der zur Wohnung gehörige Garageneinstellplatz befindet sich in der Tiefgarage der Anlage. Dieser ist von einer Rampe aus anfahrbar. Aufgrund des am Garageneingang befindlichen, elektrischen Rollltores ist ein Zugang durch Dritte verhindert. Die zum Erreichen des Stellplatzes vorhandenen Rangierflächen sind hinreichend bemessen. Der Einstellplatz ist mit einem Schwingtor räumlich von den gemeinschaftlich genutzten Flächen abgegrenzt. Es ist ausdrücklich nicht bekannt, ob jene Toranlage genehmigt wurde oder aber genehmigungsfähig ist. Insbesondere in Bezug auf den Brandschutz bestehen hier möglicherweise Einschränkungen. Im Übrigen weist dieser keine Besonderheiten auf.

## 2.4 Objektdaten

### Baujahr

gemäß Angabe im Energiepass sowie Angabe der beim Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung **1970/71**

### Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch des fis-broker vom 01.02.2025, gesamt **30.496 m²**

### Brutto-/Grundfläche

gemäß Ermittlung der Unterzeichnerin aus den teilvermaßten Aufteilungsplänen **93 m²**  
sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“

### Wohnfläche

gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 06.06.1979 **71,81m²**  
sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“

### Vertragszustand

gemäß Angabe des Antragstellers bei der Besichtigung sowie laut Mietvertrag, der das zu bewertende Wohnungseigentum, den Stellplatz Nr.400 sowie einen weiteren, hier nicht zu bewertenden Stellplatz umfasst **vermietet**  
sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"

### Mieteinnahmen, p.m., netto/kalt

gemäß Angabe des Antragstellers bei der Besichtigung sowie laut Mietvertrag für das zu bewertende Wohnungseigentum, den Stellplatz Nr.400 sowie einen weiteren, hier jedoch nicht zu bewertenden Stellplatz **259,00 €**  
sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"

### Wohngeld, monatlich

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 30.10.2024 und 03.02.2024 per 2024 und 2025 für die Wohnung Nr.224 und den Stellplatz Nr.400 **504,00 €**

### Instandhaltungsrücklage

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 30.10.2024 per 31.12.2023 **1.043.034,31 €**

### Sonderumlagen

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 30.10.2024 **keine geplant**

### Beheizung

gemäß Angabe im Energiepass **Fernwärme**

### Energiepass

verbrauchsorientiert **liegt vor**

## 2.5 Flächenangaben

Die unter dem Punkt "Objektdaten" genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 06.06.1979 entnommen.

Diese ist dort als „Größe“ des zu bewertenden Wohnungseigentums benannt. Die Angabe stimmt, zumindest der Größenordnung nach, mit einer Ermittlung der Unterzeichnerin aus dem teilvermaßten Aufteilungsplan überein.

Wie es zu der Wohnflächenangabe im Mietvertrag von 54,67m² kommt, ist nicht bekannt und auch die Beteiligten vor Ort konnten keine Erklärung hierzu abgeben.

Bei der Bewertung wird die Flächenangabe aus der Teilungserklärung zugrunde gelegt.

Auch die Brutto-/Grundfläche wurde aus dem teilvermaßten Aufteilungsplan ermittelt. Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Brutto-/Grundfläche über der Wohnfläche liegt, da diese auf den Gebäudeaußenmaßen basiert und kein Abzüge für Konstruktionsflächen oder Treppenausparungen berücksichtigt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und konnte zudem mangels Zutritt zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum nicht vorgenommen werden.

Auf die hiermit verbunden Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

## **2.6 Mietverhältnisse**

Gemäß einem vom Antragsteller zur Verfügung gestellten Mietvertrag ist das Wohnungseigentum Nr.224 seit dem 01.10.2022 zu Wohnzwecken vermietet.

Bestandteil des Mietvertrages sind das vorgenannte Wohnungseigentum, der Stellplatz Nr.400 sowie ein weiterer, hier jedoch nicht zu bewertender Tiefgarageneinstellplatz.

Es handelt sich um einen unbefristeten Wohnungsmietvertrag. Die Netto-/Kaltmiete ist mit 259,00€/mtl. vereinbart, wobei diese bis zum 31.12.2029 unverändert zu belassen ist.

Danach ist eine jährliche Mietstaffel von 1% der Netto-/Kaltmiete vereinbart. Dabei wird von der Annahme ausgegangen, dass es sich hierbei um einen jährlichen Aufschlag handelt, wenngleich der Mietvertrag hierzu keine Angaben macht.

Da die jeweiligen Mieten für das Wohnungseigentum und die Stellplätze nicht explizit ausgewiesen sind, kann über die Höhe der separaten Miete für das Bewertungsobjekt keine Angabe gemacht werden.

Soweit eine fiktive Stellplatzmiete von pauschal 30,00€/mtl. für den hier nicht zu bewertenden Garageneinstellplatz außer Betracht bleibt, würde sich eine Miethöhe für das zu bewertende Wohnungseigentum einschließlich des Stellplatzes Nr.400 von  $229,00\text{€} : 71,81\text{ m}^2 = 3,19\text{ €/m}^2$  ergeben, was außerordentlich gering und nicht marktüblich ist.

Ferner ist im Mietvertrag vereinbart, dass „während der Mietzeit... eine Kündigung wegen Eigenbedarfs sowie die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen“ sind.

„Der Mieter erneuert das defekte Laminat im Schlafzimmer, der Kammer und Flur selbst. Bei Auszug entrichtet der Vermieter einen Entschädigungsbeitrag von 75,00€/m<sup>2</sup> an den Mieter. Der Mieter verlegt neue Gehwegplatten auf der beschädigten Terrassenfläche auf Elastomeren. Bei Auszug entrichtet der Vermieter einen Entschädigungsbeitrag von 200,00€/m<sup>2</sup> an den Mieter.“

Da die Flächen der vorgenannten Maßnahmen nicht bekannt sind, kann über die tatsächliche Entschädigungshöhe keine Angabe gemacht werden.

## **2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen**

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 30.10.2024 bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

## **2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung**

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 06.06.1979 sowie die Ergänzungsbewilligung hierzu vom 04.07.1980 wurden eingesehen.

Hiernach handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine „im Aufteilungsplan mit Nr.224 bezeichnete Wohnung, bestehend aus: 2 1/2 Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Balkon, mit einer Größe von 71,81qm, im Erdgeschoss/1.Obergeschoss, Bocksfeldstraße 7...“ sowie „dem Sondereigentum (Teileigentum) an dem im Aufteilungsplan mit Nr.400 bezeichneten Garageneinstellplatz in der Tiefgarage / Bauteil VI“.

Grundlage der Aufteilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.11.1979.

Ferner ist dem Bewertungsobjekt ein Sondernutzungsrecht an einer „Gartenfläche/Terrasse“, bezeichnet mit S23 zugeordnet. Es handelt sich hierbei um eine rückwärtig an das Wohnungseigentum Nr.224 angrenzende Freifläche, die dem als Anlage zu diesem Gutachten



beiliegenden Lageplan zu entnehmen ist. „Die den Sondernutzungsrechten unterliegenden Gartenflächen sind als Ziergärten zu gestalten und zu unterhalten. Im Übrigen ist der jeweilige Sondernutzungsberechtigte berechtigt, die seinem Sondernutzungsrecht unterliegende Gartenfläche durch entsprechende Abpflanzungen (red.: Anpflanzungen?) bis zur Höhe von ca. 1,50m abzugrenzen; Zäune und Mauern dürfen nur in Ausnahmefällen mit Zustimmung des Verwalters errichtet werden.“

Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf die vorgenannten Bewilligungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

## **2.9 Planungsrechtliche Situation**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 04.02.2025 befinden sich die Geschosswohnungsbauten des Bewertungsgrundstücks im Geltungsbereich des am 07.11.1969 festgesetzten Bebauungsplans VIII-134.

Dieser sieht als Art der Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer maximal 6-geschossigen Bauweise ähnlich des Bestands vor.

Die nicht bebaubaren Flächen unterliegen einer Pflanzbindung.

Für den westlichen Grundstücksbereich, der mit Reihenhäusern bebaut wurde, ist der Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 maßgeblich.

Der Baunutzungsplan weist jenen Bereich ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“, jedoch mit einer Baustufe II/2, mit einer 2-geschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 aus.

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

Unabhängig davon wird bei den aufstehenden Gebäuden von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Weitere planungsrechtliche Vorgaben wie eine Erhaltungs- oder eine Sanierungssatzung bestehen nicht.

## **2.10 Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 04.02.2025 aus der Berliner Denkmalkarte steht das Bewertungsobjekt 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 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 18.11.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine Auflagen und Verbote sowie keine öffentlich-rechtlichen Geldforderungen des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Spandau.

## **2.12 Baulasten**

Gemäß schriftlichen Auskünften des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 27.09.2024 ist das Bewertungsobjekt unter der Nr.1265 im Baulastenkataster der Behörde geführt. Das vorgenannte Schreiben sowie die Katasterauszüge und die dazugehörigen Lagepläne liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Hiernach sind die Eigentümer des Bewertungsobjekts in öffentlich-rechtlicher Hinsicht berechtigt, die westlich des Grundstücks befindliche Verkehrsfläche, die sich vom Straßenzug Altpichelsdorf bis zur Wasserfläche der Scharfen Lanke erstreckt, als Geh-, Fahr- und

Leitungsrecht zu nutzen und diese in die Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahl zur Ermittlung der Grundstücksausnutzung einzubeziehen.

Ferner besteht zugunsten des Bewertungsgrundstücks ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an der südlichen Grundstücksgrenze, das in dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Lageplan blau gekennzeichnet ist.

An der in jenem Lageplan rot eingetragenen Fläche besteht gemäß schriftlicher Mitteilung der Behörde vom 07.02.2025 (s. ebenfalls Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) kein Recht beziehungsweise keine Last.

Laut telefonischer Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 06.02.2025, Frau Aschenbach, haben die Eigentümer keine rechtliche Möglichkeit, den Zugang zur Wasserfläche der Scharfen Lanke zu nutzen, da sich dieser im Eigentum eines Dritten befindet.

### **2.13 Lasten aus Abt.II Nr.1,2 und 3 des Grundbuchs**

Auftragsgemäß ist die Last aus Abt.II Nr.1,2 und 3 des zu bewertenden Grundbuchs zu bewerten. Hierzu wird im Zusammenhang mit den nachfolgenden Berechnungen zur Ermittlung des Verkehrswertes gesondert ausgeführt.

### **2.14 Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück ist über die öffentliche Straße Alt-Pichelsdorf sowie Am Pichelssee erschlossen. Von hier aus zieht sich ein internes Wegenetz u.a. bis zum Bewertungsobjekt.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 14.10.2024 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind Erschließungsbeiträge voraussichtlich nicht mehr zu entrichten.

Ferner sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

### **2.15 Bodenbelastungen**

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

Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Eine Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 25.10.2024 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) besagt, dass das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt ist.

Bei der Bewertung wird insofern eine Belastungsfreiheit unterstellt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten entsprechend abzuändern.

## **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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

### 3.2 Vorgehen bei der Bewertung

Auftragsgemäß ist sowohl der Verkehrswert des in Abt.II fiktiv unbelasteten Bewertungsobjekts sowie der separate Wert der Lasten der lfd.Nr.1,2 und 3 des Grundbuchs herzuleiten.

### 3.3 Bewertung des in Abt.II unbelasteten Sondereigentums

#### 3.3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Der **Ertragswert** wird in diesem Fall nicht hergeleitet. Üblicherweise werden Ein- und Zweifamilienhäuser zur Eigennutzung erworben. Zwar ist das Bewertungsobjekt vermietet, allerdings liegen Daten zur Ermittlung eines Ertragswertes für Einfamilienwohnhäuser wie insbesondere Mieten, ein Liegenschaftszinssatz, aber auch sonstige erforderlichen Daten zur Anwendung des Verfahrens nicht vor. Mithin wird auf die Anwendung des Verfahrens verzichtet.

Das **Vergleichswertverfahren** ist, soweit die hierfür erforderlichen Daten zur Verfügung stehen, vorrangig anzuwenden. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel realistisch wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Aufgrund des sehr unterschiedlichen Schnitts, des Zustands und der Ausstattung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ist eine Vergleichbarkeit jedoch allenfalls eingeschränkt gegeben. Die Kaufpreise von individuell gestalteten und ausgebauten Einfamilienwohnhäusern unterscheiden sich erheblich, ohne dass die Ursache dessen aus den Kaufpreisinformationen abzuleiten wäre. Insofern findet das Verfahren keine Berücksichtigung bei der Bewertung.

Der **Sachwert** ist zudem das typische Bewertungsverfahren im Bereich der selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Der Sachwert führt in Verbindung mit einem Marktanpassungsfaktor sowie gegebenenfalls weiteren Zu- oder Abschlägen zum Verkehrswert.

#### 3.3.2 Grundlagen der Berechnung

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt unter Bezugnahme auf ein Berechnungsschema des Berliner Gutachterausschusses mit Stand vom 19.09.2024, das den Zeitpunkt des 01.01.2024 abbildet. Das System des Gutachterausschusses zur Herleitung des Sachwertes ist zunächst zur Wahrung der so genannten Modellkonformität, insbesondere in Bezug auf die Verwendung des Bodenrichtwertes und des Baupreisindexes einzuhalten. Im Anschluss der so ausgeführten Sachwertberechnung sind sodann die Besonderheiten des Bewertungsobjekts durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen und eine konjunkturelle Anpassung vorzunehmen.

#### 3.3.3 Sachwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts zu ermitteln. Besonders hingewiesen sei vorab darauf, dass bei der Ermittlung des Bodenwertansatzes nicht der mathematische Miteigentumsanteil an der Gesamtanlage berücksichtigt wird. Vielmehr wird auf die Gebäude- und Freifläche abgestellt, die dem Bewertungsobjekt im Sondernutzungsrecht zugeordnet ist. Schließlich kann davon ausgegangen werden, dass auch nur jener Flächenanteil bei einer Kaufpreiskalkulation eines fiktiven Erwerbers Berücksichtigung findet, denn die gemeinschaftlich genutzten Freiflächen und Wege sind dessen individueller Gestaltung entzogen.

Die Fläche des Sondernutzungsrechts wurde hierbei auf Grundlage eines grafischen Abgriffs aus dem fis-broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung überschlägig ermittelt.

Vorgabegemäß ist bei der Herleitung des Bodenwerts ausdrücklich auf den Richtwert zum 01.01.2023 abzustellen. Dieser lag gemäß Angabe des Gutachterausschusses Berlin bei 900,00€/m<sup>2</sup> sowie einer Ausweisung als Wohngebiet. Der Wert findet entsprechend Berücksichtigung bei der Bewertung.

Der vorläufige, fiktive Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts berechnet sich mithin wie folgt:

#### Berechnung des vorläufigen Bodenwertes

Grundstücksfläche, wie erwähnt	120,00	m <sup>2</sup>			
Bodenrichtwert per 01.01.2023			900,00	€/m <sup>2</sup>	
Bodenwert somit	120,00	m <sup>2</sup> x	900,00	€/m <sup>2</sup>	= 108.000,00 €

<b>vorläufiger Bodenwert gesamt rund:</b>	<b>108.000,00 €</b>
---	---------------------

#### Sachwert

Der Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert zuzüglich dem Bauwert/Zeitwert.

Bei der Ermittlung des Bauwertes wird auf die Normalherstellungskosten (NHK 2010) abgestellt. Dabei findet der Typ 2.33, Reihenendhäuser mit Erd- und Obergeschoss, jedoch ohne Keller und Dachgeschoss Berücksichtigung.

#### Anpassung an Stichtag der Sachwertberechnung

Gemäß dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex ist sodann eine Umrechnung der Werte der NHK vorzunehmen, wobei gemäß Angabe des Gutachterausschusses hierbei auf einen Index von 179,0 abzustellen ist.

#### Regionalfaktor

Im Anschluss ist ein Regionalfaktor für Berlin in Ansatz zu bringen. Dieser berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten gegenüber den bundesweit ermittelten Normalherstellungskosten. Jener Faktor beträgt für das Land Berlin 1,0 und zieht mithin keine Änderung des Sachwertes nach sich.

#### Übliche Nutzungsdauer

Die übliche Nutzungsdauer beziehungsweise die dem Objekt beizumessende Restnutzungsdauer wurde den Vorgaben aus einer Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zur Anwendung von Sachwertanpassungsfaktoren entnommen.

Dabei wird von einem „normalen“ baulichen Zustand ausgegangen.

#### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten, die mit 17% für das Wohnhaus anzusetzen sind, beinhalten unter anderem die Honorare für Architekten, Ingenieure sowie Gebühren von Behörden. Diese sind in den Ansätzen der NHK2010 bereits enthalten.

#### Außenanlagen

Gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses erfolgt regelmäßig kein gesonderter Wertansatz für die Außenanlagen.

#### Sachwertanpassungsfaktor

Allerdings wird ein Anpassungsfaktor in Ansatz gebracht, der den ermittelten Sachwert an den Verkehrswert annähert. Der Berliner Gutachterausschuss gibt derartige Faktoren vor, auf die im Folgenden zurückgegriffen wird. Maßgeblich für den gewählten Anpassungsfaktor ist hierbei die Tabelle 4, in der unter anderem der Bezirk Spandau erfasst ist. Der vorgenannte Faktor resultiert im Übrigen aus dem vorläufigen Sachwert, dem Baujahr, der Ausführung als

Reihenendhaus in einem zunächst unterstellten, normalen Zustand, einer Ausführung in Massivbauweise sowie dessen „mittlerer Wohnlage“ im „Westteil“ Berlins.

### **Anpassung an die aktuelle Marktlage**

Da die Vorgaben des Gutachterausschusses zum Sachwertfaktor auf einem Stand per 01.01.2024 basieren, ist eine konjunkturelle Anpassung zu berücksichtigen.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Berlin stetig und deutlich gestiegen. Jener Trend ist jedoch bereits im Jahr 2022 zum Erliegen gekommen. Einerseits hat sich der Druck am Berliner Wohnungsmarkt weiter verstärkt. Schließlich wird kein Wohnraum in einem Umfang geschaffen, der zu einer Entspannung für Wohnungssuchende führen könnte. Eine zeitnahe Änderung des Umstandes ist aktuell nicht absehbar.

Andererseits haben die zwischenzeitliche Inflation sowie die Erhöhung der Energiekosten, die sich noch nicht wieder auf den Stand von vor der Energiekrise eingependelt haben, zu einer starken finanziellen Mehrbelastung privater Haushalte geführt. Mithin haben sich die wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber, deren Verhalten hier abgebildet wird, verschlechtert, was die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienwohnhäusern einschränkt und den Preisdruck erhöht. Aber auch das Zinsniveau ist seit 2022 stark gestiegen. Der Sachverhalt erschwert die Beschaffung von Baudarlehen zur Immobilienfinanzierung ganz erheblich. Insbesondere seit Mitte 2022 hat der Markt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser insofern deutlich nachgegeben.

Jener Trend hat sich in jüngster Vergangenheit jedoch stark abgeschwächt. Während eine Auswertung des Berliner Gutachterausschusses aus „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 3. Quartal 2024“ in 2024 sogar leicht steigende Kaufpreise im Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser vorsieht, haben sich die Bodenwerte für derartige Objekte laut adhoc Marktreport des Berliner Gutachterausschusses in 2024 um rd. 9% im Wert vermindert.

Bei der nachfolgenden Berechnung geht insofern ein leichter Abschlag von pauschal 5% als konjunkturelle Entwicklung zwischen dem Stichtag der Sachwertermittlung per 01.01.2024 sowie dem Bewertungsstichtag in die nachfolgende Berechnung ein.

### **Garage**

So genannte „Nebenanlagen“, unter denen u.a. auch Garagen erfasst sind, gehen gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses als pauschaler Aufschlag entsprechend deren Zeitwertes in die Ermittlung des Sachwertes ein. Dabei findet der Garagenstellplatz Nr.400 als Pauschalbetrag Eingang in die Berechnung, der die Reaktion des Marktes hierauf widerspiegelt. Jener Aufschlag fällt vergleichsweise gering aus, da regelmäßig offene Stellplätze im Marktsegment der Reihenhäuser vorhanden und diese insofern bereits in dem ermittelten Sachwert eingepreist sind.

### **Wertminderung infolge Vermietung**

Der Sachwert nach dem Bewertungsschema des Gutachterausschusses bildet ein Objekt im unvermieteten Zustand ab.

Angaben zu Abschlägen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im vermieteten gegenüber solchen im unvermieteten Zustand macht der Berliner Gutachterausschuss nicht.

Zur Ermittlung eines angemessenen Abschlags auf den Sachwert als unvermietetes Objekt wird insofern ersatzweise auf eine Berechnungsformel des Hamburger Gutachterausschusses aus dessen Grundstücksmarktbericht 2024 abgestellt. Dieser hat insgesamt 282 Kauffälle von Einfamilienwohnhäusern ausgewertet und hieraus die statistisch relevanten Abschläge für einen vermieteten Zustand derselben abgeleitet.

Jener Abschlag basiert auf der Rendite, d.h., dem Verhältnis der Miete zum Verkehrswert im unvermieteten Zustand. Im Folgenden wird dabei auf die Bestandsmiete abgestellt. Mangels Ausweisung der Einzelmieten wird dabei ein pauschaler Abschlag von 30,00€/mtl. für den im Mietvertrag enthaltenen, hier jedoch nicht zu bewertenden, zweiten Stellplatz vorgenommen. Im Übrigen wird als Ausgangswert im unvermieteten Zustand auf den nachfolgend ermittelten Sachwert zurückgegriffen. Die Berechnung des Abschlags aufgrund des vermieteten Zustands ergibt sich auf Grundlage der Berechnungsformel des Gutachterausschusses wie folgt:

### Ermittlung des Abschlags aufgrund vermietetem Zustand

ermittelter Sachwert, wie erwähnt	253.616,07 €
Rendite:	
Jahresnettokaltmiete * 100 / Sachwert	
229,00 € x 12 = 2.748,00 € x 100,00 / 253.616,07 €	1,08%
Berechnungsformel zur Ermittlung des Abschlags infolge vermieteten Zustands:	
= 0,694 + 0,0477 x Rendite (%)	
Faktor aufgrund vermieteten Zustands, mithin	74,6%
entspricht einem Abschlag auf den Sachwert von	25,4%
Abschlag wg. vermietetem Zustand insofern	25,4% entspr. 64.418,48 €

**Abschlag aufgrund vermietetem Zustand, gerundet 64.000,00 €**

Der Abschlag ist erheblich, da die Bestandsmiete außerordentlich gering ist. Hinzu kommt, dass eine Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen ist und der Eigentümer dem Mieter bei Auszug zudem die unter dem Punkt „Mietverhältnisse“ dargestellten Abschlagszahlungen in nicht bekannter Höhe zu leisten hat.

### Wertminderung infolge Rechtsform des Wohnungseigentums

Das Bewertungsobjekt stellt ein Wohnungs- beziehungsweise ein Teileigentum dar und unterscheidet sich insofern von typischerweise als Volleigentum erstellten Reihenhäusern.

Der Umstand ist mit einer gewissen Einschränkung verbunden. Schließlich kann ein Erwerber desselben nicht frei über sein Objekt verfügen, da dieses Teil einer Eigentümergemeinschaft ist. Ferner hat dieser ein Wohngeld zu leisten, ohne dass ein direkter Einfluss auf die Höhe und die Verwendung desselben besteht.

Der Sachverhalt stellt eine gewisse Beeinträchtigung dar, die in Form eines geringfügigen Abschlags in die nachfolgende Berechnung einfließt.

### Wertminderung infolge nicht erfolgter Innenbesichtigung

Schließlich wird ein weiterer Abschlag aufgrund des Umstandes vorgenommen, dass das zu bewertende Wohnungseigentum nicht zur Besichtigung zugänglich war. Insofern kann über dessen Schnitt, die Ausstattung und den Zustand keine Angabe gemacht werden. Der Abschlag spiegelt hierbei die Reaktion des Marktes auf die damit verbundenen Unwägbarkeiten ab.

### Berechnung des Sachwertes

Die Berechnung des Sachwertes auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ergibt sich somit wie folgt:

### Für die Sachwertberechnung erforderliche Parameter

#### Allgemeines:

Anpassung an Bewertungsstichtag (2010=100)	179,00 %
entspr. Baupreisindex des Stat. Bundesamtes	
Anpassung an Bundesland Berlin, Faktor	1,00

#### Wohnhaus:

Brutto-/Grundfläche Wohnhaus	93 m²
NHK 2010, Reihenhäuser, EG, OG ohne KG	1.135,00 €/m²
Gesamtnutzungsdauer gem. Angabe Gutachterauss.	80 Jahre
Restnutzungsdauer lt. Gutachterausschuss	40 Jahre
Alterswertminderung, linear	50,00 %



Berechnung des Bauwertes				
<b>Wohnhaus</b>				
Anpassung an IV/2023				
1.135,00 €/m² x	179,00 %	=	2.031,65 €/m²	
Anpassung an Bundesland Berlin				
2.031,65 €/m² x	1,00	=	2.031,65 €/m²	
Brutto-/Grundfläche x Herstellungskosten				
93,00 m² x	2.031,65 €/m²	=		188.943,45 €
Alterswertminderung wie o.g.		50,00 %		-94.471,73 €
Bauwert Wohnhaus				94.471,73 €
<b>Sachwert gesamt</b>				
Bauwert Wohnhaus				94.471,73 €
zuzüglich vorläufiger Bodenwert				112.500,00 €
vorläufiger Sachwert				206.971,73 €
Sachwertanpassungsfaktor Gutachterausschuss, interpoliert	23,90 %			49.466,24 €
gesamt				256.437,97 €
abzgl. konjunkturelle Anpassung, psch.	-5,00 %			-12.821,90 €
				243.616,07 €
Garageneinstellplatz, psch.				10.000,00 €
gesamt				253.616,07 €
Abschlag wg. vermietetem Zustand, wie erwähnt				-64.000,00 €
Abschlag wg. Rechtsform als Sondereigentum, wie erwähnt	-2,00 %			-5.072,32 €
Abschlag wg. nicht erfolgter Innenbesichtigung, wie erwähnt	-7,50 %			-19.021,21 €
gesamt				165.522,54 €
<b>Sachwert, gerundet</b>				<b>170.000,00 €</b>

### 3.4 Bewertung der Lasten aus Abt.II des Grundbuchs

#### 3.4.1 Bewertung der Last aus Abt.II Nr.1 des Grundbuchs

Wie unter dem Punkt „Grundbuch, auszugsweise“ bereits erwähnt, ist in Abt.II Nr.1 desselben folgende Eintragung vorgenommen worden:

„Lfd.Nr.1 Nur lastend auf dem Flurstück 176: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von Pichelsdorf Blatt 325. Gemäß Bewilligung vom 3.12.1959...“

Die Bewilligung hierzu vom 03.12.1979 wurde eingesehen. Hiernach ist der Eigentümer des Grundstücks Bocksfeldstr. 3E, Flurstück 105/72, unmittelbar westlich an das Bewertungsgrundstück angrenzend, berechtigt, „über die Flurstücke 105/70, 105/73 und 370/105 nach seinem Grundstück zu gehen und zu fahren.“ Die Berechtigten „verpflichten sich und ihre Rechtsnachfolger, in die Löschung des Wegerechts zu willigen, soweit das Flurstück 105/73 zur Anlegung des Weges nicht mehr benötigt wird.“

Das Flurstück 105/73 ist auf der aktuellen Flurkarte nicht auffindbar. Womöglich handelt es sich um ein historisches Flurstück, das im Zuge von Neuordnungen entfallen ist oder umbenannt wurde.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Eintrag keinen Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Wohnungseigentums hat. Der Wert jener Last ist insofern lediglich symbolisch zu betrachten. Dieser wird wie folgt geschätzt:

**Wert der Last aus Abt.II Nr.1 (Wegerecht): 1,00 €**

### 3.4.2 Bewertung der Last aus Abt.II Nr.2 des Grundbuchs

Der betreffende Grundbucheintrag zu der Last aus Abt.II Nr.2 lautet wie folgt:

„Lfd.Nr.2                      Nur lastend auf dem Flurstück 176: Grunddienstbarkeit (Benutzungsbeschränkung) für die jeweiligen Eigentümer von Pichelsdorf Blatt 320 und der Flurstücke 105/83 und 105/75... Gemäß Bewilligung vom 15.2.1971...“

Bei dem Flurstück 176 handelt es sich um jenes, auf dem die Reihenhäuser der Anlage erstellt wurden. Auf die betreffende Flurkarte als Anlage zu diesem Gutachten wird verwiesen.

In der Bewilligung heißt es: „Als Eigentümerin... bewilligen und beantragen wir die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch des Amtsgerichts Spandau von Pichelsdorf Band 12 Blatt 320 verzeichneten Grundstücks des Inhalts, dass die Teilfläche des Flurstücks 105/76, die in dieser Bewilligung beigefügten Abzeichnung der Flurkarte mit den die Buchstaben A-B-C-D-E-A verbindenden Linien umgrenzt ist, mit Ausnahme einer Slipanlage nicht bebaut, nicht als Lagerplatz verwendet und nicht mit Pflanzen bepflanzt oder bepflanzt gehalten werden darf, die die Höhe von einem Meter übersteigen.“

Bei der belasteten Fläche handelt es sich im Wesentlichen um eine Teilfläche des jetzigen Flurstücks 167, das derzeit als Hafenanlage beziehungsweise als Fläche zum Erreichen der Wasserfläche der Scharfen Lanke sowie der dortigen Steganlage dient (s. Flurkarte).

Die belastete Fläche ist mithin nicht Bestandteil des Bewertungsgrundstücks, sodass auch jener Eintrag lediglich einen symbolischen Wert aufgrund der damit zusammenhängenden Grundbuchverschmutzung aufweist:

---

**Wert der Last aus Abt.II Nr.2 (Benutzungsbeschränkung): 1,00 €**

---

### 3.4.3 Bewertung der Last aus Abt.II Nr.3 des Grundbuchs

Der betreffende Grundbucheintrag zu der Last aus Abt.II Nr.3 lautet wie folgt:

„Lfd.Nr.3                      Nur lastend auf den Flurstücken 165 und 175: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht) für die Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Gemäß Bewilligungen vom 27.9.1972 und 18.1.1973...“

Auch jene Bewilligungen lagen zur Bewertung vor.

Diese sichern der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH das Recht auf die Errichtung und den Betrieb einer Netzstation im Bereich des Kellergeschosses im Haus „Am Pichelssee 9“.

Der Umstand stellt eine Beschränkung des Bewertungsgrundstücks dar, die jedoch ebenfalls keinen wesentlichen Einfluss auf die hier zu bewertende Wohnung hat. Schließlich ist der Umstand von der Einheit aus nicht wahrnehmbar. Entsprechend gering wird auch jene Last bewertet:

---

**Wert der Last aus Abt.II Nr.3 (Netzstationsrecht): 10,00 €**

---

### 3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und von dem Straßenzug Alt Pichelsdorf sowie Am Pichelssee aus zu erreichen.

Die großzügige Fläche ist mit einer Reihe Geschosswohnungsbauten, Wohnhäusern mit untergeordneten Gewerbeeinheiten sowie Reihenhäusern bebaut.

Ferner befindet sich auf dem Grundstück eine großflächige Tiefgarage, aufgrund dessen die oberirdischen Freiflächen im Wesentlichen vom Fahrzeugverkehr freigehalten sind.

Dementsprechend ruhig und emissionsarm stellt sich die Lage des Bewertungsobjekts dar.

Bestandteil des zu bewertenden Sondereigentums sind ein zweigeschossiges Reihenedhaus mit 3 Wohnräumen, Bad, Gäste-WC, Küche und Fluren, ein Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche sowie ein Tiefgarageneinstellplatz.

Werterhöhend stellt sich der weiterhin starke Druck am Berliner Wohnungsmarkt dar. Objekte wie das zu bewertende Wohnungseigentum stehen am Markt nur in geringem Umfang zum Verkauf. Das Angebot kann die Nachfrage in jenem Marktsegment nicht befriedigen.

Auch die Nähe zur Wasserfläche der Scharfen Lanke sowie zum Pichelssee dürfte für fiktive Erwerber, deren Verhalten im Verkehrswert abgebildet wird, von Bedeutung sein. Diese ist in den verwendeten Bodenwert eingeflossen.

Wertmindernd ist indes das weniger nachgefragte Baujahr der Anlage zu berücksichtigen.

Hinzu kommt der Umstand, dass das zu bewertende Wohnungseigentum beim Ortstermin nicht begangen werden konnte. Insofern liegen keine Kenntnisse zu einem möglicherweise von den beiliegenden Aufteilungsplänen abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand des zu bewertenden Wohnhauses vor.

Ferner wurde für das Bewertungsobjekt ein außerordentlich geringer Mietzins vereinbart, der sich weit außerhalb des Marktüblichen bewegt. Der Sachverhalt stellt im Zusammenhang mit einem Ausschluss einer Eigenbedarfskündigung eine ganz wesentliche Wertminderung dar.

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

---

**Verkehrswert von rd. 170.000,00€**

---

geschätzt.

### 3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Schön & Sever Hausverwaltungs GmbH, Bundesallee 89, 12161 Berlin. Das aktuelle Wohngeld beläuft sich auf 504,00 € pro Monat.
- c) Es ist ein Mieter, jedoch kein Pächter vorhanden. Dessen Name wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- 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 auf dem Grundstück befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 8. Februar 2025

Dipl.-Ing. U. Schäfer

