

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 6/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines unbebauten Grundstücks

**Bohnsdorfer Kirchsteig 4, 6
in 12526 Berlin**

besichtigt von außerhalb der Einfriedung (Bauzaun)

erstattet von

INGO KUHWALD

*durch die Industrie- und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Mitglied im
Oberen Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines unbebauten Grundstücks

**Bohnsdorfer Kirchsteig 4, 6
in 12526 Berlin**

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch von : Treptow

Blatt 3982N von Treptow, BV. Nr. 3

Gemarkung Glienicke, Flur 2, Flurstück 743/1, Größe 1.073 m²
Gemarkung Glienicke, Flur 2, Flurstück 744/1, Größe 242 m²

Blatt 3982N von Treptow, BV. Nr. 4

Gemarkung Glienicke, Flur 2, Flurstück 3572, Größe 672 m²

Verkehrswert : **1.038.000 €**

zum Wertermittlungsstichtag : 15.05.2025

Dieses Gutachten enthält 30 Seiten und 22 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 6/25

besichtigt von außerhalb der Einfriedung (Bauzaun)

erstattet von Ingo Kuhwald

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin; Tel: 030 221621270; Fax 030 77209145

Mitglied im
Oberen Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN	4
<i>1.1.1 Zweck des Gutachtens</i>	4
<i>1.1.2 Ansprechpartner</i>	4
<i>1.1.3 Ortsbesichtigung</i>	4
<i>1.1.4 Unterlagen</i>	5
1.2 GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2 LAGE UND GRUNDSTÜCK	6
2.1 AUFTEILUNG NACH GRUNDBUCHBESTAND	6
<i>2.1.1 weitere Zustandsmerkmale</i>	8
<i>2.1.2 Planung</i>	8
2.2 WERTMETHODISCHE AUFTEILUNG DES GRUNDSTÜCKES	9
<i>2.2.1 Aufteilung auf die Flurstücke</i>	9
2.3 HISTORISCHE LUFTBILDER	10
3 WERTERMITTlung	11
3.1 DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	11
4 BODENWERTERMITTLUNG	13
4.1 BODENWERTERMITTLUNG TEILFLÄCHE A	13
<i>4.1.1 Aktuelle Verkäufe</i>	14
<i>4.1.2 Art der Nutzung</i>	14
<i>4.1.3 Anpassung</i>	15
4.2 TEILFLÄCHE B (ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN)	16
<i>4.2.1 Zusammenfassung</i>	17
4.3 ZUBEHÖR	18
5 RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 3	19
6 RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 6	20
7 RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 4	21
<i>7.1.1 Minderungsbetrag</i>	22
7.2 ZUSAMMENFASSUNG	23
8 RECHT IN ABT. II, LFD. NR. 7	24
8.1 MINDERUNGSBETRAG	25
9 VERKEHRSWERT	26
<i>9.1.1 Minderungsbeträge</i>	26
10 BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	27
10.1 VERZEICHNIS DER ANLAGEN	27
11 URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	28
12 RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	29
13 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	30

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 31.03.2025
- Fristsetzung zur Fertigstellung 31.07.2025

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247-239	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270; Fax.: 030 / 77209145

Gläubiger

- Pegasus Vermögensmanagement GmbH
 - vertreten durch den Geschäftsführer Markus Steinbacher
- Christophstraße 39 in 86956 Schongau

Schuldner

- Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
- = Eigentümer gemäß GB 3982N von Treptow, Abt. I, lfd. Nr. 3

1.1.3 Ortsbesichtigung

Zur Ortsbesichtigung am 09.05.2025 wurden alle Parteien geladen. Es erschienen kein Schuldnervertreter und kein Gläubigervertreter zur Ortsbesichtigung.

Das Grundstück ist teilweise mit einem Bauzaun eingefriedet, der eingefriedete Teil wurde vom Gutachter nicht betreten und von 2 Seiten von außerhalb des Bauzaunes besichtigt.

	<p>Blaue Linie Linie (gestrichelt): Weg des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung um die Einfriedungsgrenze</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück ist mit einer Grasnarbe und Buschgruppen bewachsen. • Ob sich unter der vorhandenen Vegetation Bodenbefestigungen und dgl. befinden, ist unbekannt. • Äußerlich wurden keine Hinweise auf Bodenbefestigungen, alte Fundamentreste und dgl. gefunden. <p>Die öffentliche Verkehrsfläche ist zugänglich und wurde besichtigt.</p>
---	---

1.1.4 Unterlagen

- Der Gläubiger hatte keine Unterlagen zum Objekt.
- Mit dem Schuldner (Gesellschafter des Schuldners laut Beschluss) erfolgte am 15.05.2025 eine Konsultation, dabei wurden dem Gutachter Unterlagen (Bauvorbescheid) und Informationen zugereicht.

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben			
Rechte in Abt. II		<ul style="list-style-type: none"> Folgende Rechte werden auftragsgemäß berücksichtigt 	
			<p>3 1 Nur lastend auf dem Flurstück 742 der Flur 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht gemäß § 4 SachenR-DV) für Berliner Wasserbetriebe, Berlin. Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung nach § 9 GBBerG vom 20.01.2010 -Az: III A 52/A414/Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen - eingetragen am 25.05.2010.</p> <p>4 2 Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche des Flurstücks 741/1 (A-B-C-D-A) und einer Teilfläche des Flurstücks 742/1 (D-E-F-C-D) für das Land Berlin. Gemäß Bewilligung vom 18.04.2016 (UR-Nr. 281/2016, Notar Christian Stenner in Berlin) eingetragen am 18.05.2017.</p> <p>6 3 Nur lastend auf dem Flurstück 743/1 der Flur 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht gemäß § 4 SachenR-DV) für Berliner Wasserbetriebe, Berlin. Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung nach § 9 GBBerG vom 20.01.2010 -Az: III A 52/A414/Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen - eingetragen am 25.05.2010 in Blatt 2944N und hierher übertragen am 09.08.2017.</p> <p>7 3 Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich des Flurstücks 744/1 und einer Teilfläche des Flurstücks 743/1 (C-F-G-H-I-C) für das Land Berlin. Gemäß Bewilligung vom 18.04.2016 (UR-Nr. 281/2016, Notar Christian Stenner in Berlin) eingetragen am 18.05.2017 in Blatt 2944N und hierher übertragen am 09.08.2017.</p>
Baulasten		<ul style="list-style-type: none"> Keine Baulasteintragung gemäß Bescheid vom 16.04.2025 <ul style="list-style-type: none"> siehe Anlagen 11 und 12 	
			<p>Überbauungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Flurstücke werden augenscheinlich nicht überbaut (Gebäude) und von den Flurstücken gehen keine Überbauungen aus. <p>Auf den Flurstücken befinden sich Teile der öffentlichen Verkehrsfläche, dies wird gesondert berücksichtigt.</p>

2 Lage und Grundstück

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick im Ortsteil Bohnsdorf

Geschichte

Bohnsdorf ist ein Berliner Ortsteil im Südwesten des Bezirks Treptow-Köpenick. Es grenzt im Norden an Altglienick, im Osten an Grünau und im Süden an die Gemeinde Schönefeld. Das Gelände ist mit Ausnahme der im Norden gelegenen 59,6 Meter hohen Falkenberge relativ flach. Im Osten Bohnsdorfs fließt der Plumpengraben, wodurch das angrenzende Gebiet lange Zeit völlig versumpft war und erst nach umfangreicher Trockenlegung besiedelt werden konnte.

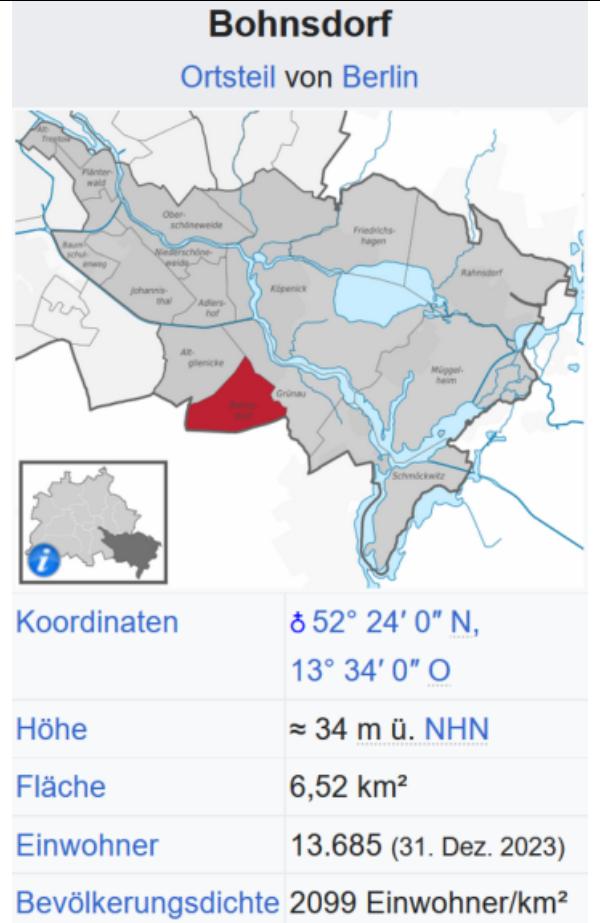
In der Bebauung dominieren die für eine Stadtrandsiedlung typischen Einfamilienhäuser und Reihenhausiedlungen.

Infrastruktur

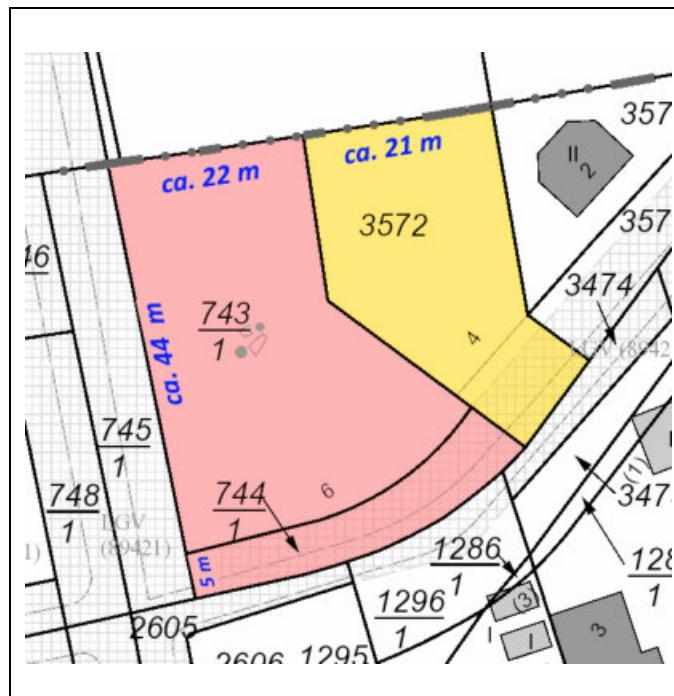
- Am Autobahndreieck Treptow gelangt man auf die Bundesautobahn 117, die Anschluss an den Berliner Ring bietet. **Dieses Autobahndreieck ist ca. 550 m entfernt.**
 - An das Netz der S-Bahn ist Bohnsdorf über die am Rand des Ortsteils gelegenen S-Bahnhöfe Grünau, Altglienicke und Grünbergallee angeschlossen.
 - Im Busverkehr wird Bohnsdorf durch die Buslinien 163, 263 und 363 der BVG bedient.
 - Bushaltestelle (in der Buntzelstraße) ca. 200 m entfernt
 - S-Bahn Altglienicke ca. 500 m entfernt

Nachbarschaft

- Westlich und nördlich Gewerbegebiet
 - Östlich und südlich Wohnbebauung



2.1 Aufteilung nach Grundbuchbestand



Grundstück - Rot

- Bohnsdorfer Kirchsteig 6
 - Flurstück 743/1: 1.073 m²
 - Flurstück 744/1: 242 m²
 - Eckgrundstück Bohnsdorfer Kirchsteig 6 Ecke Paradiesstraße

Grundstück - Gelb

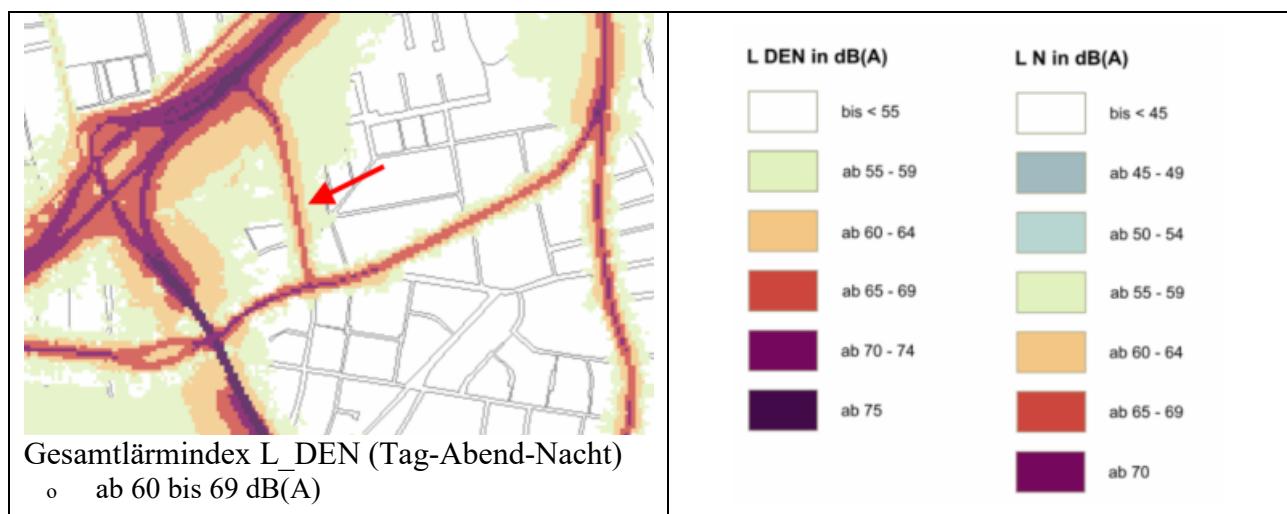
- Bohnsdorfer Kirchsteig 4
 - Flurstück 3572: 672 m²
 - Reihengrundstück
 - ebene Lage, auf dem Grundstück leicht welliger Charakter

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, und Stromleitungen /Erdgasleitung vorhanden
 - **Leitungspläne, siehe Anlagen**
 - Der Sachverständige unterstellt einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG

Paradiesstraße	
 <ul style="list-style-type: none"> • Paradiesstraße: 2spurige Asphaltstraße • einseitiger Fußweg • erneuerte Straßenbeleuchtung • keine Parkmöglichkeiten entlang der Straße <p>Die Erschließungsanlagen wurden nach 1990 erneuert. Das zu bewertende Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Erschließung gesichert im Sinne des BauGB).</p>	

Bohnsdorfer Kirchsteig	
 <ul style="list-style-type: none"> • Bohnsdorfer Kirchsteig: 2spurige Asphaltstraße • beidseitiger Fußweg • erneuerte Straßenbeleuchtung • Parkmöglichkeiten entlang der Straße <p>Die Erschließungsanlagen wurden nach 1990 tlw. erneuert, sind aber in Teilen verschlossen Das zu bewertende Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Erschließung gesichert im Sinne des BauGB).</p>	

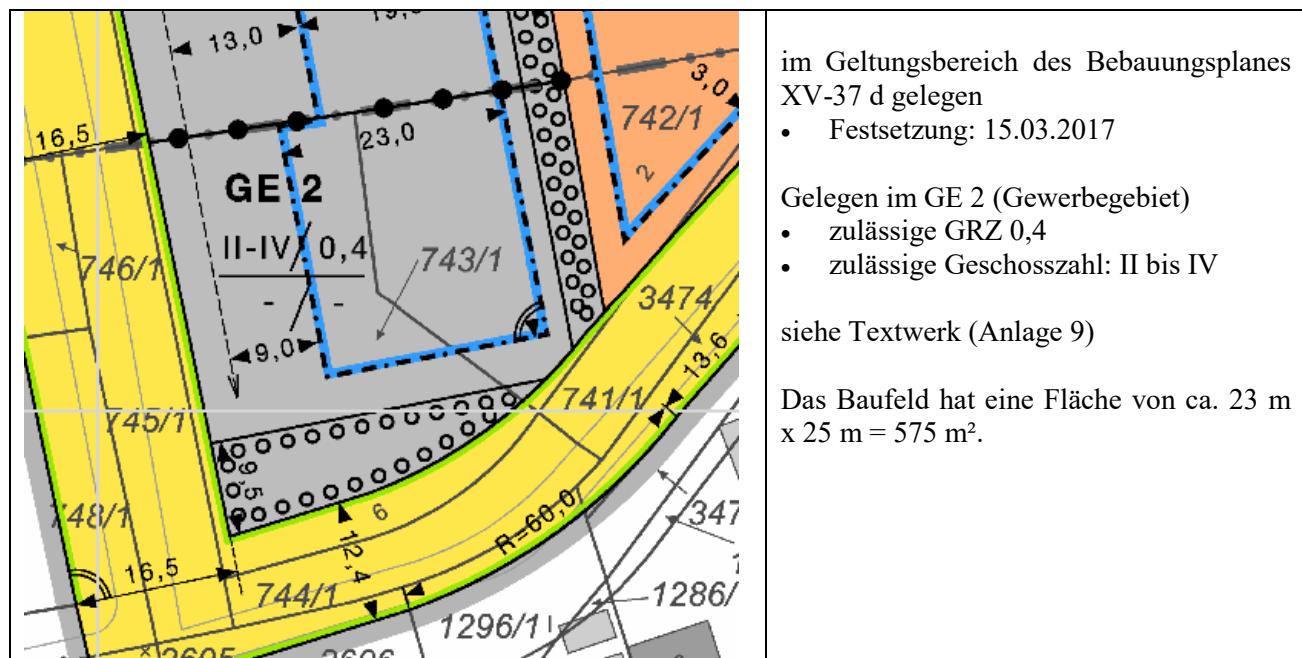


2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

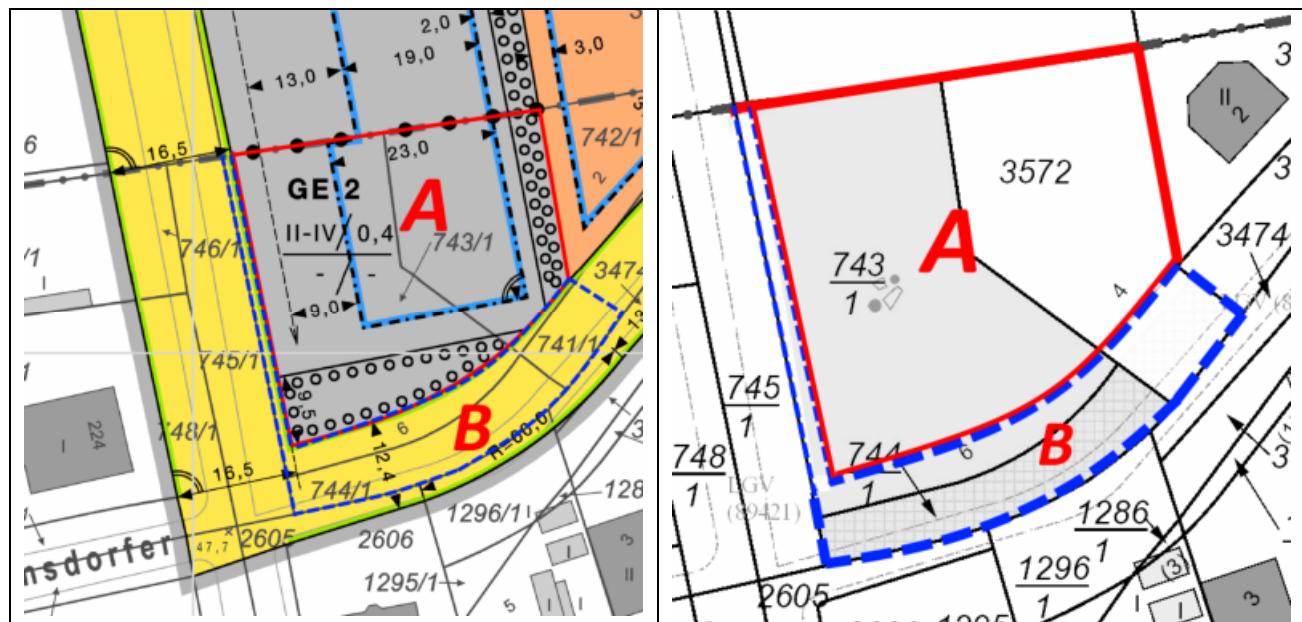
Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen werden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Es werden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsbüchlich vergleichbar erachtet.

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> Für das Grundstück sind derzeit keine offenen Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V bekannt.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> keine Hinweise auf Altlasten bekannt (siehe Anlage 10)
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-37 d gelegen
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> Gelegen in einem W3 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,80)
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> Kein Sanierungsgebiet
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> Keine Besonderheiten
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. <ul style="list-style-type: none"> Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

2.1.2 Planung



2.2 wertmethodische Aufteilung des Grundstückes



Teilfläche A:

- gewerbliche Baufläche
- **Gesamtgröße ca. 1.460 m²**
- Unterstellt man ein Baufeld von 575 m² ist auf dieser gewerblichen Baufläche eine GRZ von 0,39 realisierbar (hinreichend vergleichbar mit GRZ laut B-Plan von 0,40)

Teilfläche B

- Öffentliche Verkehrsfläche
- **Gesamtgröße ca. 527 m²**

2.2.1 Aufteilung auf die Flurstücke

- Flächenangaben in m² (Genauigkeit ca. +/- 5%)
 - herausgemessen aus dem Luftbild

	Flurstück	Gesamtgröße	Bauland Gewerbe	Verkehrsfläche
GB lfd. Nr. 3	743/1	1.073	895	178
GB lfd. Nr. 3	744/1	242	0	242
GB lfd. Nr. 4	3572	672	565	107
Gesamt		1.987	1.460	527

Der Gutachter bewertet die Teilfläche entsprechend der dargestellten Nutzung in ihrer wirtschaftlichen Gesamtheit, die fiktive Aufteilung gemäß Grundbuchbestand erfolgt im Anschluss.

2.3 Historische Luftbilder

1992 (Quelle: https://www.air.blnmap.de/)	2004 (Quelle: https://luftbilder.berlin.codefor.de/)
	
2017 (Quelle: https://luftbilder.berlin.codefor.de/)	2024 (Quelle: https://luftbilder.berlin.codefor.de/)
	

- Das Grundstück war bereits vor 1992 unbebaut, so dass man davon ausgehen kann, dass keine Fundamentreste und dgl. vorhanden sind. Die östlich gelegene Wohnbebauung entstand ab 2017.

Der Bohnsdorfer Kirchsteig war bereits vor 1992 vorhanden und öffentlich gewidmet (öffentliche Verkehrsfläche).

3 Wertermittlung

3.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.