

Gutachten

Nr. 85525

**über den Verkehrswert der Parzelle Nr. PL12
auf dem Grundstück
Ruhwaldweg 13, Spreetalallee 4-12 ger. Nrn.,
Spandauer Damm 178-186 ger. Nrn., 14050 Berlin**



**Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Amtsgerichtsplatz 1
14057 Berlin**

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren
70 K 45/25**

Datum: 15. Dezember 2025



Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Grundlage.....	3
2 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
2.1 Grundbuch.....	3
2.2 Kataster.....	4
2.3 Ideeller Grundstücksanteil.....	4
2.4 Nutzungsrecht.....	4
2.5 Gemeinschaftsflächen.....	5
3 Beschreibung der Liegenschaft.....	5
3.1 Das Grundstück.....	5
3.1.1 Lage.....	5
3.1.2 Beschaffenheit.....	5
3.1.3 Rechtliche Situation.....	6
3.2 Die Baulichkeiten.....	7
3.2.1 Die Laube.....	7
4 Wertermittlung.....	8
4.1 Grundsätze.....	8
4.2 Vergleichswerte.....	8
4.3 Ableitung eines Vergleichswertes.....	9
4.4 Verkehrswert.....	11



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 9.10.2025 bin ich im Zwangsversteigerungsverfahren 70 K 45/25 vom Amtsgericht Charlottenburg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

**Ruhwaldweg 13, Spreetalallee 4-12 ger. Nrn., Spandauer Damm 178-186 ger. Nrn., 14050 Berlin
Bruchteil Abt. I, lfd. Nr. 3.267 (44,97/10.000, Parzelle Nr. PL12)**

bestellt worden.

Als Grundlage und zur Vorbereitung des Gutachtens habe ich u. a. folgende mündliche/schriftliche Auskünfte bzw. Unterlagen zusammengetragen:

- Grundbuchauszug vom 10.12.2025
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Vom Eigentümer wurden keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt. Vom Verwalter der Eigentümergemeinschaft erhielt ich eine Miteigentümergeinschaftsvereinbarung (UR-Nr. 230/2011), einen Städtebaulichen Vertrag vom 27.10.2011 sowie teilw. weitere Grundstücksunterlagen.

Im Rahmen der Bewertung wurde von mir in der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin Einsicht genommen.

Am 4.12.2025 um 14:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt. Die Beteiligten wurden dazu rechtzeitig schriftlich benachrichtigt. Der Zugang zur Parzelle war nicht möglich.

Eine Begehung der Parzelle sowie eine Besichtigung der Baulichkeiten hat nicht stattgefunden.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungsstichtag ist der 4.12.2025.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Charlottenburg
Grundbuch von Stadt Charlottenburg
Blatt 24638

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 Grundstück Gemarkung Charlottenburg
Flur 1, Flurstück 39/1, Erholungsfläche, Ruhwaldweg 13, Spreetalallee 10-12 ger. Nrn.
Flur 1, Flurstück 3232/86, Erholungsfläche, Spandauer Damm 178-186 ger. Nrn., Spreetal-
allee 4-8 ger. Nrn.

Erste Abteilung (Eigentümer) - auszugsweise -

...

Lfd. Nr. 3.267 (Daten anonymisiert)
- zu 44,97/10.000 -

...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen) - auszugsweise -

Lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Anlegung und Unterhaltung unterirdischer Vorflutleitungen) zugunsten der Reichshauptstadt Berlin unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22.9.1938, eingetragen am 26.9.1938. Umgeschrieben am 28.8.1986.



- Lfd. Nr. 2 Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010. Gemäß Bewilligung vom 17.3.2009 (UR-Nr. 51/2009, Notar (Daten anonymisiert) in Berlin) eingetragen am 31.3.2010.
- Lfd. Nr. 16 Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB. Gemäß Bewilligung vom 26.10.2011 nebst Nachtrag vom 8.5.2012 (UR-Nr. 230/2011, Notar (Daten anonymisiert) in Berlin) eingetragen am 30.5.2012.
Ergänzende Berichtigung der Zuordnung von Nutzungsrechten zu den jeweiligen Miteigentumsanteilen. Gemäß Nachtrag vom 16.6.2015 zur Bewilligung vom 26.10.2011 nebst Nachtrag vom 8.5.2012 (UR-Nr. 230/2011, Notar (Daten anonymisiert) in Berlin) eingetragen am 25.6.2015.
- ...
- Lfd. Nr. 167 Die Zwangsversteigerung nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.267 des (Daten anonymisiert) ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 45/25). Eingetragen am 15.8.2025.
- ...

2.2 Kataster

Katasteramt Charlottenburg-Wilmersdorf

Gemarkung Charlottenburg

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe
1	39/1	Erholungsfläche Ruhwaldweg 13, Spreetalallee 10-12 ger. Nrn.	38.241,00 m ²
1	3232/86	Erholungsfläche Spandauer Damm 178-186 ger. Nrn. Spreetalallee 4-8 ger. Nrn.	105.769,00 m ²

2.3 Ideeller Grundstücksanteil

44,97 / 10.000 Miteigentumsanteil an

Flur	Flurstück	Größe
1	39/1	38.241,00 m ²
1	3232/86	105.769,00 m ²
		144.010,00 m ²
44,97		*
10.000		144.010,00 m ²
		= 647,61 m ²
		rd. 648,00 m ²

Das Gesamtgrundstück umfasst auch Gemeinschaftsflächen, deren Anteil ca. 16 % umfasst. Es ergibt sich daher für das zu bewertende Miteigentumsanteil rechnerisch eine Parzellenfläche von rd. 545,00 m².

2.4 Nutzungsrecht

Lt. Miteigentümergeeinbarung vom 26.10.2011 erhält jeder Miteigentümer unter Ausschluss aller anderen Miteigentümer das Recht zur alleinigen Nutzung an einer (zugeordneten) Parzelle. Eine Parzelle ist ein umgrenzter Teil des Kleingartengeländes, der dazu bestimmt ist, von Miteigentümern oder Pächtern unter Ausschluss Anderer kleingärtnerisch genutzt zu werden



Mit dem zu bewertenden Bruchteil ist die Parzelle PLW 12 (im Lageplan mit PL12 bezeichnet) verbunden.

2.5 Gemeinschaftsflächen

Gemeinschaftsflächen sind die Flächen des Geländes, die nicht dem alleinigen Nutzungsrecht eines Miteigentümers oder Pächters unterliegen.

Zu den Gemeinschaftsanlagen gehören u.a. ein Vereinshaus und eine Gaststätte.

3 Beschreibung der Liegenschaft

3.1 Das Grundstück

3.1.1 Lage

3.1.1.1 Position

Das Grundstück liegt im Land Berlin, im Verwaltungsbezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, im Ortsteil Westend, nahe Ortsteilgrenze zu Siemensstadt, Spree und Park Ruhwald, an den Straßen Ruhwaldweg, Spreetalallee u. Spandauer Damm, als großflächige Kleingartenanlage und im weiteren Verlauf umgeben von überwiegend mehrgeschossiger Wohnnutzung sowie teilw. Gemeinbedarfsnutzungen.

Die Parzelle Nr. PL12 befindet sich im nördlichen Grundstückteil auf dem Flurstück 39/1.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist die Wohnlage am Ruhwaldweg, an der Spreetalallee und am Spandauer Damm im Bereich des Bewertungsobjektes mittel. Der Ruhwaldweg und die Spreetalallee können als Anliegerstraßen eingestuft werden, der Spandauer Damm ist hingegen eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Nördlich des Gesamtgrundstücks verläuft zusätzlich eine Bahntrasse, so dass insgesamt mit Lärmimmissionen gerechnet werden muss.

3.1.1.3 Verkehrslage

Der Ruhwaldweg, die Spreetalallee und der Spandauer Damm sind öffentliche Straßen, teilw. ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphalt- bzw. Kopfsteinpflasterbelag der Fahrdämme, teilw. Betonplatten- bzw. Kleinmosaikpflasterbelag der Geh- und Radwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist mittel. Der Autobus ist ca. 300 m, U-Bhf. Neu-Westend ist ca. 600 m, S-Bhf. Westend ist ca. 1,5 km, Regionalbahnhof Jungfernheide ist ca. 4,0 km, Autobahnanschluss A100 (Spandauer Damm) ist ca. 1,5 km, Rathaus Charlottenburg (Otto-Suhr-Allee) ist ca. 3,0 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 6,0 km entfernt.

3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück (bestehend aus den nicht verbundenen Flurstücken 39/1 und 3232/86) ist leicht unregelmäßig geschnitten und teilw. hügelig in der Topographie. Für das Flurstück 3232/86 beträgt Grundstücksbreite i. M. ca. 300,00 m und die Grundstückstiefe i. M. ca. 390,00 m. Für das Flurstück 39/1 beträgt die Grundstücksbreite i. M. ca. 220,00 m und die Grundstückstiefe i. M. ca. 190,00 m. Der Zugang erfolgt über eigene Eingänge und teilw. eigene Einfahrten vom Ruhwaldweg, von der Spreetalallee und vom Spandauer Damm.

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Gesamtgrundstück ist gärtnerisch angelegt (massive Wege- und Zufahrtsbefestigungen, teilw. PKW-Stellplätze, Müllplatz, teilw. Einfriedigungen).



3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen

Lt. Angabe beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf (Umwelt- und Naturschutzamt) liegt für das zu bewertende Grundstück kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor.

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten und Kontaminationen untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

3.1.2.4 Erschließung

Wasser-, Abwasser- und Elt-, Fernwärme-, Gas- und Telefonanschluss sind vorhanden.

3.1.3 Rechtliche Situation

3.1.3.1 Erschließungsbeiträge

Eine Auskunft zu Erschließungskosten liegt nicht vor und war auch aufgrund einer behördlichen Sonderlage nicht zu bekommen. Das Grundstück wird durch den Ruhwaldweg, die Spreetalallee und den Spandauer Damm verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich zumindest bei der Haupteerschließungsstraße um eine vollständig ausgebaute Straße. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt, so dass davon ausgegangen wird, dass Erschließungsbeiträge nicht zu entrichten sind.

Grundsätzlich bleiben jedoch Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen (z. B. Verkehrsanlagen, Grünanlagen) unberührt.

3.1.3.2 Planungsrecht

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt der festgesetzte Bebauungsplan VII-131-1 vom 28.10.2014 vor: Aufhebung des Bebauungsplanes VII-131.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird u. a. wie folgt ausgeführt:

„Die aktuelle Situation im Bestand zeigt dagegen mit der vorhandenen kleingärtnerischen Nutzung eine deutlich naturnahere Umweltsituation. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens VII-131-1 ist der Geltungsbereich weitgehend als „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB ... zu beurteilen.

Aufgrund des Bestandsschutzes und der Darstellung „Grünfläche (Kleingärten)“ im Flächennutzungsplan ist das Weiterbestehen der kleingärtnerischen Nutzung auch im unbepflanzten Außenbereich möglich. Neue Kleingärten sowie dazugehörige Lauben, die den Regelungen des BkleingG entsprechen, können in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans zugelassen werden. Das Plangebiet verfügt über eine hohe Erholungsfunktion, die in ihrem Bestand indirekt gesichert und erhalten wird. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird aufgrund des hohen Vegetationsanteils ebenfalls erhalten. Die Naturhaushaltswirksamkeit des Bodens und die Funktionen des Grundwasserhaushalts werden im Plangebiet auf Grund der geringen zulässigen Versiegelung gesichert. Die stadtklimatischen Funktionen bleiben bestehen, das Stadt- und Landschaftsbild bleibt erhalten. Als Folge der Aufhebung des Bebauungsplans gehen insgesamt keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf die im Umfeld arbeitenden und wohnenden Menschen oder auf die Erholungsfunktion aus. Kulturgüter (Denkmale) und naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.“

Zusätzlich gilt der Städtebaulichen Vertrag vom 27.10.2011 zwischen dem Land Berlin und der Miteigentümergeinschaft, zu dem das Bewertungsobjekt zählt. Hier werden insbesondere die Vereinbarungen zu übergroßen Lauben bzw. Baulichkeiten geregelt. Grundsätzlich ist eine Laube nur bis zu einer Grundfläche von 24,00 m² zulässig (vgl. § 3 BkleingG).

3.1.3.3 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Ruhwaldweg 13, Spreetalallee 4-12 ger. Nrn., Spandauer Damm 178-186 ger. Nrn. keine Eintragung vor.



3.1.3.4 Baulast

Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf (Bauaufsichtsamt) liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen vor.

3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

Die Parzelle Nr. PL12 ist offensichtlich leerstehend bzw. ungenutzt. Privatrechtliche Verträge oder Belastungen für das Bewertungsobjekt sind nicht bekannt und wurden auch nicht vorgelegt. Bei der folgenden Wertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Bewertungsobjektes unterstellt.

Die Miteigentümergeinschaft wird durch einen Vorstand vertreten. Im Rahmen dieser Gemeinschaft werden auch Umlagen erhoben. Diese beträgt lt. Abrechnung vom 9.7.2025 im Jahr 2025 211,26 € für die Parzelle Nr. PLW 12.

Im Rahmen kleingärtnerischen Nutzung sind auch eingetragene Vereine tätig. Für die zu bewertende Parzelle ist der Verein „Kolonie Golfplatz e.V.“ zuständig.

3.2 Die Baulichkeiten

Die Parzelle Nr. PL12 ist mit einem Laube bebaut.

3.2.1 Die Laube

Das Laube ist freistehend und 1-geschossig.

Baujahr: nicht bekannt

Aufteilung: Keller: nicht bekannt

Erdgeschoss: Aufenthaltsraum, ggf. zusätzliche Lagerfläche, ggf. WC

Dachgeschoss: Kriechboden

Nutzfläche: nach grober Schätzung ca. 20,00 m²

Rohbau:

Umfassungswände: ggf. massiv

Innenwände: ggf. massiv bzw. leichte Trennwände

Fassaden: Glattputzfronten, teilw. gestrichen, teilw. Holzverkleidung

Geschossdecken: vermutlich Holzbalken
massiv, Keller Stahlbeton, sonst überwiegend Stahlbetonrippendecken

Dach: hölzernes, flachgeneigtes Satteldach, ggf. hölzerner Schalung, Bitumenwelleindeckung, Dachrinnen, Fallrohre

Ausbau: nicht bekannt

Baulicher Zustand: Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in ausreichendem bis schlechtem Bauzustand (teilw. Putzschäden an der Fassade, teilw. aufgestaute Reparaturkosten, ggf. Bauschäden).

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Objekt sind nicht bekannt. Eine Aussage zu dem Verdacht auf Hausschwamm kann nicht geleistet werden.



- Energetischer Zustand: Der energetische Zustand wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt und entspricht vermutlich nicht den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße Energieeffizienz.
- Verpachtung: Die Verpachtung scheint grundsätzlich möglich zu sein. Ggf. ist das Gebäude aktuell nur eingeschränkt nutzbar.
- Verkäuflichkeit: Die Veräußerbarkeit wird als durchschnittlich eingeschätzt.

Eine Begehung der Parzelle sowie eine Besichtigung der Baulichkeiten hat nicht stattgefunden.

Die Angaben zur Baulichkeit werden überwiegend in Anlehnung an objektähnliche Gebäude unterstellt. Für die Richtigkeit der Angaben bzw. den Zustand der Räume kann keine Gewähr übernommen werden.

Bei Gebäuden mit Baujahren bis Anfang der 1990er Jahre besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Schadstoffbelastung in einzelnen Bauteilen bzw. Baustoffen (beispielsweise Isolierungen, Dämmstoffen, Fassadenverkleidungen, Welleterniteindeckungen, PVC-Beläge etc.). Die Existenz solcher Schadstoffe kann im vorliegenden Fall nicht ausgeschlossen werden.

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.7.2021 sind lt. § 6 zur Ermittlung des Verkehrswertes 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. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein „Laubengrundstück“ (Parzelle Nr. PL12) auf einem Gesamtgrundstück mit gleichartiger Nutzung, bei dessen Art es in der Regel für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt. Aufgrund der Gleichartigkeit und der Anzahl der verfügbaren Vergleichsfälle wird für die Ermittlung des Verkehrswertes daher das Vergleichswertverfahren herangezogen.

4.2 Vergleichswerte

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 ImmoWertV (Eignung und Anpassung der Daten) zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Auf der Grundlage von Kaufverträgen wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin eine Kaufpreissammlung geführt und ausgewertet. Im vorliegenden Fall erbrachte die Abfrage bei der Kaufpreissammlung eine ausreichende Anzahl ausgewerteter, vergleichsgerechter Objekte für die Anwendung eines unmittelbaren Vergleichswertverfahrens.



4.3 Ableitung eines Vergleichswertes

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 12.12.2025 wurden folgende Kriterien ausgewählt:

Block: 020713 (regionale Eingrenzung im Bereich des Bewertungsobjektes)
Vertragsdatum: 1.12.2023 und später

	Kauffall	Kaufpreis	Parzellenfläche	Kaufpreis in €/m ²
1.	20.12.2023	32.000,00 €	286,00 m ²	112,00
2.	10.01.2024	30.000,00 €	155,00 m ²	194,00
3.	30.04.2024	80.000,00 €	153,00 m ²	523,00
4.	28.06.2024	50.000,00 €	300,00 m ²	167,00
5.	18.09.2024	37.000,00 €	315,00 m ²	117,00
6.	18.09.2024	50.000,00 €	561,00 m ²	89,00
7.	23.09.2024	14.350,00 €	110,00 m ²	130,00
8.	25.09.2024	45.000,00 €	322,00 m ²	140,00
9.	10.10.2024	23.712,00 €	216,00 m ²	110,00
10.	07.11.2024	21.000,00 €	331,00 m ²	63,00
11.	19.12.2024	50.000,00 €	589,00 m ²	85,00
12.	27.02.2025	24.000,00 €	184,00 m ²	130,00
13.	27.02.2025	51.000,00 €	281,00 m ²	181,00
14.	11.06.2025	50.000,00 €	310,00 m ²	161,00
15.	17.07.2025	45.000,00 €	347,00 m ²	130,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 15 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 20.12.2023 bis 17.7.2025. Alle Kauffälle beziehen sich auf das Gesamtgrundstück.

Es lässt sich keine eindeutige Korrelation der Kaufpreise zu einer konjunkturellen Entwicklung ableiten, so dass auch wegen fehlender Marktdaten sachverständig auf eine diesbezügliche Anpassung der Werte verzichtet wird.

Der Kauffall Nr. 3 wird aufgrund der besonders hohen Abweichung nicht weiter betrachtet.

Die übrigen Datensätze wurden statistisch ausgewertet und dabei die Nr. 2, Nr. 6, Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 13 sachverständig gestrichen, da sie offensichtlich erheblich vom Mittelwert abweichen und deshalb als Ausreißer einzuordnen sind. Es verbleiben somit die folgenden 9 Kauffälle, die zum Vergleich herangezogen werden:

	Kauffall	Kaufpreis	Parzellenfläche	Kaufpreis in €/m ²
1.	20.12.2023	32.000,00 €	286,00 m ²	112,00
4.	28.06.2024	50.000,00 €	300,00 m ²	167,00
5.	18.09.2024	37.000,00 €	315,00 m ²	117,00
7.	23.09.2024	14.350,00 €	110,00 m ²	130,00
8.	25.09.2024	45.000,00 €	322,00 m ²	140,00
9.	10.10.2024	23.712,00 €	216,00 m ²	110,00



12.	27.02.2025	24.000,00 €	184,00 m ²	130,00
14.	11.06.2025	50.000,00 €	310,00 m ²	161,00
15.	17.07.2025	45.000,00 €	347,00 m ²	130,00

Arithmetischer Mittelwert	133,00
Standardabweichung	117,35
Variationskoeffizient	0,88

Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und n=9 ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit 1,860

Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenden Spanne von 72,76 €/m²

Unterer Spannenwert	133,00 €/m ²	-	72,76 €/m ²	=	60,24 €/m ²
Oberer Spannenwert	133,00 €/m ²	+	72,76 €/m ²	=	205,76 €/m ²

Die Kaufpreise streuen um das arithmetische Mittel in einem für die Findung konkreter Vertragsabschlüsse üblichen Rahmen.

Nach statistischer Auswertung ergibt sich ein Konfidenzintervall, in dem der Vergleichswert für durchschnittliche Verkäufe mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet werden kann. Die Lage der Parzelle innerhalb der Gesamtanlage wird als durchschnittlich eingestuft. Der Zuschnitt ist regelmäßig und stellt sich in Verbindung mit der Größe leicht überdurchschnittlich dar. Der Zustand der Freiflächen sowie der unterstellte Bauzustand der Laube sind hingegen unterdurchschnittlich, so dass der Vergleichswertansatz etwas unterhalb des Mittelwertes mit rd. 120,00 €/m² Parzellenfläche angesetzt wird.

Zum Vergleich: Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin veröffentlichte mit den Bodenrichtwerten zum 1.1.2025 Kennzahlen zu marktfähigen Nichtbauland. Unter sonstigen Flächen (SF) werden folgende Spannen angegeben:

Nutzungsart	Bodenrichtwert	Wertspanne
Freizeit und Erholung		
Größere Gebiete	40 €/m ²	30 bis 60 €/m ²
Einzelparzellen	80 €/m ²	40 bis 120 €/m ²
in Wasserlage mit der Möglichkeit der Wassernutzung		150 bis 600 €/m ²
mit Zugangsmöglichkeit	250 €/m ²	
in Wasserlage – große Parzellen	350 €/m ²	
in Wasserlage – kleine Parzellen	500 €/m ²	
Dauerkleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz	15 €/m ²	keine Angabe

Der durch das direkte Vergleichswertverfahren ermittelte Preis pro Quadratmeter Parzellenfläche liegt am oberen Rand der Wertspanne für Einzelparzellen (ohne Wasserlage). Dies entspricht nach sachverständiger Auffassung dem insgesamt durchschnittlichen Gesamteindruck und der zentralen Lage innerhalb der Datengrundlage (ganz Berlin).

Der Vergleichswert der Parzelle beträgt somit:

Parzellenfläche	545,00 m ²	*	120,00 €/m ²	=	65.400,00 €
				rd.	65.400,00 €



4.4 Verkehrswert

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Dabei wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).

Zur Ableitung des Verkehrswertes wird der auf ausgewerteten Kaufpreisen basierende Vergleichswert herangezogen. Eine weitere Marktanpassung des ermittelten Vergleichswertes ist aufgrund der Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes im Vergleichsverfahren nicht notwendig.

Die Wertermittlung beruht auf der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung. **Eine Begehung der Parzelle sowie eine Besichtigung der Baulichkeiten hat nicht stattgefunden.** Aufgrund des Gesamteindruckes bei der Außenbesichtigung sowie des unterstellten eher unterdurchschnittlichen Bauzustandes wird sachverständig kein weiterer pauschaler Abschlag vorgenommen. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass diese Risikobetrachtung nicht alle Defizite abdeckt.

Der Verkehrswert des Bruchteils Abt. I, lfd. Nr. 3.267 (44,97/10.000, Parzelle Nr. PL12) wird von mir unter Berücksichtigung der Größe, der Lage und des Gesamtzustandes auf

65.000,00 €

(fünfundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

(Eine Begehung der Parzelle hat nicht stattgefunden.)

Die unter lfd. Nr. 1 in Abteilung II des Grundbuches eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Anlegung und Unterhaltung unterirdischer Vorflutleitungen) erscheint historisch überholt und wird als nicht wertrelevant eingestuft.

Die unter lfd. Nr. 2 in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Belastung zugunsten der jeweiligen Miteigentümer (Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB) dient der gemeinsamen Nutzung des Grundstücks. Die Eintragung wird als nicht wertrelevant eingestuft und beeinflusst den Verkehrswert nicht.

Die unter lfd. Nr. 16 in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Belastung zugunsten der jeweiligen Miteigentümer (Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB, sowie ergänzende Berichtigung der Zuordnung von Nutzungsrechten zu den jeweiligen Miteigentumsanteilen) dient der gemeinsamen Nutzung des Grundstücks. Die Eintragung wird als nicht wertrelevant eingestuft und beeinflusst den Verkehrswert nicht.

Berlin, den 15. Dezember 2025

Carsten Kühne
Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Karte 1 : 50.000.....	II
Anlage 2 Karte 1 : 5.000.....	III
Anlage 3 Karte 1 : 1.000.....	IV
Anlage 4 Lageskizze Parzelle Nr. PL12.....	V



Anlage 1 Karte 1 : 50.000

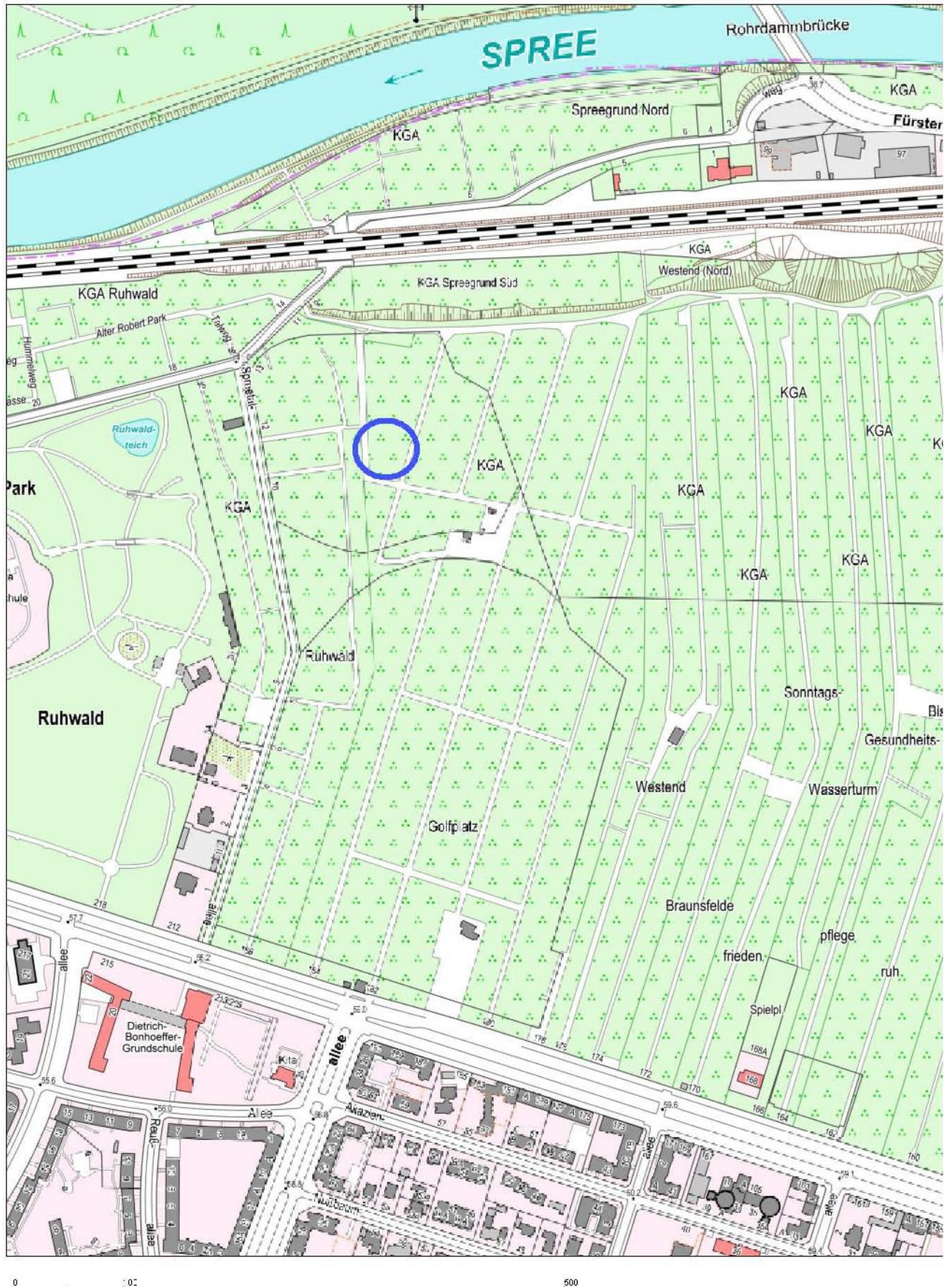
Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)






Anlage 2 Karte 1 : 5.000

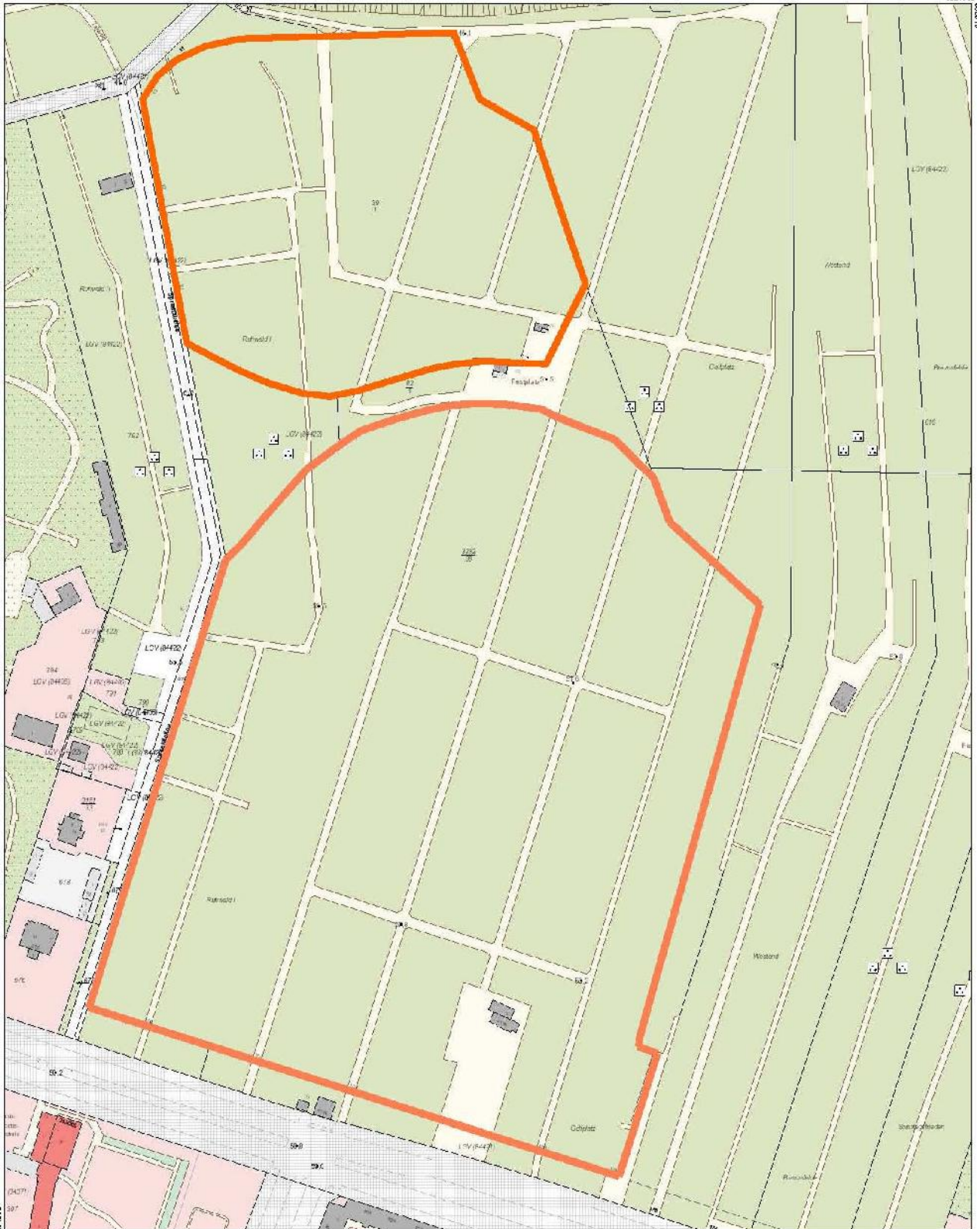
Karte von Berlin 1:5000 (K5 Farbausgabe)






Anlage 3 Karte 1 : 1.000

Geoinformation Berlin			Bearbeiter: Carsten Kühne
Kartenausschnitt			Datum: 27.10.2025
1:2000			Uhrzeit: 14:13



MäSSstab: 1 : 2000  Meter



Anlage 4 Lageskizze Parzelle Nr. PL12
Grundstück Ruhwaldweg 13, Spreetalallee 4-12 ger. Nrn., Spandauer Damm 178-186 ger. Nrn.

