

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück:

Heidestr. 20
in 13467 Berlin-Hermsdorf

Objektart:

Grundstück mit Abbruchbebauung

Grundbuch:

Berlin-Hermsdorf, Blatt 2640

Auftraggeber:

Amtsgericht Wedding

Geschäftsnummer:

30K 38/22 jetzt: 30 K 16/25

Wertermittlungstichtag:

20.3.2023

Verkehrswert:

480.000,00 €

– in bezugsfreiem Zustand für das gesamte Objekt –



Gartenansicht



Straßenansicht, Hauseingang

Das Gutachten umfasst 17 Seiten zuzügl. 26 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

Von der Architektenkammer Berlin
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin

Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

hendreich@baunetz.de

Sitz der Partnerschaft Hendreich, Ricking, Schäfer | Sachverständigen PartG | Dreilindenstraße 60 | 14109 Berlin
Eingetragen im Partnerschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (PR 1583 B), buero@HRS-Immobilienbewertung.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen, voll unterkellerten Wohnhaus in Massivbauweise mit nicht ausgebautem Walmdach bebaut. Das Grundstück ist baulich nicht ausgelastet. Mit der Bestandsbebauung wird eine GFZ von rd. 0,13 erreicht, zulässig ist eine GFZ von 0,4. Insofern wird bei der vorliegenden Bewertung eine Neuverwertung angenommen. Das Objekt besteht aus zwei Grundstücken. Die Straße ist eine ruhige Wohnstraße mit Anliegerverkehr.
Lage:	mittlere Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Baujahr, ca.:	1936
Grundstücksgröße, Summe:	725 m ² (689 m ² und 36 m ²)
Infrastruktur:	ca. 1.100 m zum S-Bhf. "Hermsdorf"
Zustand:	sehr einfacher Zustand; lfd. Instandhaltung wird nicht ausgeführt
Nutzung:	Das Haus ist eigengenutzt und gilt damit als bezugsfrei.
Wertermittlungstichtag:	20.3.2023
Verkehrswert:	480.000,00 € – in bezugsfreiem Zustand für das gesamte Objekt –
Tag der Ortsbesichtigung:	20.03.2023
Gutachten Nr.	709/23



Grundriss Erdgeschoss

Straßenperspektive, Blick nach Westen



Auszug aus der Flurkarte, Grundstück markiert

Straßenperspektive, Blick nach Süden



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	4
2. Grundstück und Lage	6
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	6
2.2 Lage	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.4 Bodenbeschaffenheit	9
2.5 Erschließungszustand	9
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1 Weitere Objektdaten	10
4. Wertermittlung	11
4.1 Definition des Verkehrswertes	11
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	11
4.3 Hinweise zum Vorgehen bei der Bewertung	12
4.4 Ermittlung des Bodenwertes	13
4.5 Ermittlung der Einzelwerte der beiden Grundstücke	13
4.6 Zusammenstellung der Werte	16
4.7 Ermittlung des Verkehrswertes	17
4.8 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	17

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1000
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.
 Grundriss Erdgeschoss, o. M.
 Grundriss Erdgeschoss mit eingezeichneter Dachkonstruktion, o. M.
 Schnitt, o. M.
 Straßenansicht, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Grundstück mit Abbruchbebauung

1.2 Zweck der Wertermittlung

Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

Hinweis zum Auftrag:

Beim vorliegenden Objekt handelt es sich grundbuchrechtlich um zwei Grundstücke. Gemäß Auftrag soll für jedes Objekt, bzw. Grundstück ein gesonderter Wert ermittelt werden, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit, so wie auch im vorliegenden Fall, handelt.

Hierzu wird im vorliegenden Bewertungsfall zunächst der Verkehrswert der beiden Objekte ermittelt die eine wirtschaftlichen Einheit bilden. Im Anschluss erfolgt die Ermittlung der beiden separaten Werte.

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Wedding
Brunnenplatz 1
13357 Berlin

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 6.3.2023 zum Ortstermin geladen.

Antragsteller

vertreten durch
RA Markus Roscher-Meinel
Obere Karlsstraße 15
13589 Berlin

Antragsgegnerin

vertreten durch
RAe Busche
Berliner Straße 98
13507 Berlin

Ortstermin: 20.3.2023
ab 11:00 Uhr

Teilnehmer:

- Antragsgegnerin
- Mann der Antragsgegnerin, zeitweise
- die unterzeichnende Sachverständige
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: Die Akteneinsicht erfolgte am 21.2.2023 im Bauaktenarchiv des Bezirksamtes Reinickendorf

Der Archivakte war zu entnehmen, das im Jahr 1930 mit Bauschein Nr. 562 zunächst eine Genehmigung zur Errichtung eines Geräteschuppens aus Holz erfolgte.

Im Mai 1936 wurde mit Bauschein Nr. 515 die (Ausnahme-) genehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses erteilt mit einer Grundfläche von 77,19 m². Die Gebrauchsabnahme erfolgte am 4.9.1936.

Im Jahr 1960 erfolgte die Genehmigung zur Erweiterung der Veranda auf der Südseite des Gebäudes. Eine Schlußabnahme hierzu war der Akte nicht zu entnehmen. Beim Ortstermin konnte festgestellt werden, dass die Erweiterung ausgeführt worden ist.

Verwendete, objektbez. Unterlagen:

- Grundbuchauszug, Grundbuch von Hermsdorf, Blatt 2640, vom 7.10.2022
- Baulastenauskunft vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklungsamt, Umwelt und Verkehr, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 28.2.2023
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 24.2.2023
- Planungsrechtliche Auskunft vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr, FB Stadtplanung und Denkmalschutz, vom 30.3.2023
- Auskunft über baubehördliche Auflagen vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklungsamt, Umwelt und Verkehr, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 27.3.2023
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklungsamt, Umwelt und Verkehr, Straßen- und Grünflächenamt, vom 5.4.2023
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung, vom 9.5.2023

Weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.

weitere Auskünfte:

Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen.

Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt.

Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuchauszug

Bestandsverzeichnis unter den lfd. Nr. 1 und 2

Grundbuch: Hermsdorf
Grundbuchblatt: 2640
Gemarkung: 6812/220 und 6811/226
Bezirk: Reinickendorf
Ortsteil: Hermsdorf

Anschrift des Grundstücks: Heidestraße 20
13467 Berlin-Hermsdorf

Grundstücksgröße, lfdn. Nr. 1: 689,00 m²

Grundstücksgröße, lfdn. Nr. 2: 36,00 m²

Grundstücksgröße, Summe: 725,00 m²

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

Rechte und Lasten: keine Eintragungen

Erste Abteilung: Eigentümer gemäß Grundbuchauszug

Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich ohne Berücksichtigung der Eintragungen aus Abt. II.

Hinweis: unter der lfd. Nr. 1 zu 1, 2
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wedding, 30K 38/22).
Eingetragen am 7.10.2022.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhanden – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-)Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind keine Baulasten eingetragen.

Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.2 Lage

Bezirk: Reinickendorf
Ortsteil: Hermsdorf

Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	Nord, bzw. restliches Stadtgebiet
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	West
Wohnlage:	mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2021
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten in der weiteren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich am S-Bhf. "Hermsdorf" in ca. 1,1 km Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten für den übergeordneten Bedarf befinden sich in der sog. "Nordmeile" am Oranienplatz in ca. 1,7 km und in den "Hallen am Borsigturm" in ca. 4,4 km Entfernung.
Öffentliche Grünanlagen:	"Tegeler Forst" in ca. 3,6 km Entfernung; der "Tegeler See" und die "Greenwichpromenade" sind in ca. 4,8 km Entfernung erreichbar.
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bushaltestelle "Schulzendorfer Str" (125) in 800 m; S-Bahnhof "Hermsdorf" (S1) in ca. 1,1 km und S-Bahnhof "Waidmannslust" (S1, S26) in ca. 1,3 km. U-Bhf. nicht in der Nähe des Objektes Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 111, Auffahrt "Waidmannslust Damm" in ca. 3,2 km Entfernung
Parkmöglichkeiten:	ausreichende Parkmöglichkeiten auf dem Straßenland
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Westen
benachbarte störende Betriebe:	keine
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Beeinträchtigungen feststellbar.

Altlasten:

Laut vorliegender Auskunft des Bezirksamtes liegt für das Grundstück keine Notierung im Bodenbelastungskataster vor. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes muss bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Die Ermittlung der Kosten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen.

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte (Gesamtlärm-Index 2017) des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen von 50 bis 55 dB(A) angegeben. Werte unter 50 dB(A) gelten dabei als unbelastet.

Anmerkung: Etwaige Veränderungen der Immissionsbelastung durch den Flughafen BER werden hier nicht gesondert dargestellt und bleiben unberücksichtigt bzw. diese sind bei der Ableitung des Verkehrswertes bereits eingepreist.

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im März 2023:
9,6 % für den Bezirk Reinickendorf, 9, % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 (quartiersbezogen):
hoher Status, stabile Dynamik, entspricht dem Status 1 von 4 als Planungsraum (Quelle: FIS-Broker Berlin)

wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
4.405 €/Monat im Bezirk Reinickendorf (PLZ 13467), 3.304,00 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2022 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2021 zu 2020 absolut in Zahlen Einwohner
-351 für den Bezirk Reinickendorf, + 5.518 für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2022 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2018 bis 2030
+4,6% für den Bezirk Reinickendorf, + 4,7 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2022 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
1,2 % für den Bezirk Reinickendorf, 1,7 % für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2022/2023)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baulandqualität:	baureifes Land nach ImmoWertV
Baugebiet:	Allgemeines Wohngebiet
Zustand der Straßen:	einspurige Straße, befestigt mit Betonsteinen, unbefestigte Fußwege
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als nicht voll ausgelastet.
Baustufe:	II/2
umliegende Bebauung:	ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise
aktueller Planungsstand:	Gemäß der vorliegenden schriftlichen Auskunft der Behörde besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 und den förmlich festgesetzten (f.f.) Baufluchtlinien als übergeleiteter Bebauungsplan. Demnach ist als Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt; als Maß der Nutzung gilt die Baustufe II/2 mit einer GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4, bei 2 Vollgeschossen. Es wurde am 5.8.1971 auf den Textbebauungsplan XX-A übergeleitet. Danach wird nunmehr das Maß der baulichen Nutzung auf die BauNVO 1968 übergeleitet. Es bestehen ff Straßen- und Baufluchtlinien im Abstand von 6,00 m von der Heidestraße Weitere Festsetzungen zu Sanierungs- und Erhaltungsgebieten existieren nicht. Straßenlandabtretungen sind nicht bekannt geworden. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung

Baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen:

Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes bestehen keine baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Denkmalschutz:	Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, auch nicht im Sinne des Umgebungsschutzes.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:	eben
Baugrund:	Gemäß Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Talsand; Grundwasser steht bei ca. 33,00 bis 33,50 m über NHN an. Seit 2020 können Veränderungen am Grundwasser aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind. In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.
Grundstücksgestalt:	regelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabenzustand:	Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes werden voraussichtlich keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen. Offene Beträge bestehen nicht. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Versorgungsleitungen:	Strom, Telefon, weiteres ist nicht bekannt geworden
Zu- und Abwasser:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	vermutliche Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zu Grundstück und Gebäude wurde gestattet. Die Beschreibung erfolgt soweit es der Herleitung des Verkehrserstes dient.

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Gebäude in Massivbauweise bebaut. Es ist voll unterkellert. Das Dach ist als Walmdach errichtet, es ist nicht ausgebaut. Die Dachflächen sind ohne Dämmung und ohne winddichte Folie. Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über eine Auszugtreppe im Flur. Die Decke über KG ist als Massivdecke ausgeführt, die Decke über EG als Holzbalkendecke. Auf der Südseite des Hauses befindet sich ein Anbau der augenscheinlich in Holzständerbauweise errichtet wurde. Der Zugang zum Haus erfolgt über diesen Anbau, auch der Zugang zum Kellergeschoss.

Im Erdgeschoss sind eine Diele, eine kleine Küche, ein kleines Bad und drei Zimmer vorhanden. Im Bad sind Waschbecken, WC und eine Dusche vorhanden. Die im Keller vorgerichteten WC und Waschbecken sind gemäß Angabe nicht funktionstüchtig. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Keller. Die Fenster sind überwiegend als Holzkastendoppelfenster mit Rolläden ausgeführt und teilweise als PVC-Rahmenfenster mit Isolierverglasung.

Das Wohnhaus wird über eine Ölzentralheizung beheizt. Brenner und Öltank (Fassungsvermögen ca. 3.000 l) befinden sich im Kellergeschoss. Gemäß Angabe erfolgte der Einbau ca. im Jahr 1995; der Brenner soll dabei gemäß Angabe nicht mehr zugelassen sein. Durch das Bad verläuft ein Abluftrohr einer ehemaligen Festbrennheizung im Wohnraum.

Die Bodenbeläge sind Fliesen auf Verlegeplatten, Auslegware und Estrich. Die Decken- und Wandbeläge sind Putz/Anstrich und Fliesen.

Gemäß Angabe gab es vor ca. einem Jahr einen Wasserschaden im Haus aufgrund einer defekten Spülmaschine. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Kücheneinrichtung komplett demontiert, teilweise waren Installationen demontiert; weiterhin waren nicht verschlossene Durchbrüche im Boden. Im Keller und in der Küche waren Trocknungsgeräte aufgestellt.

Ich verweise auf die Fotos in den Anlagen zum Gutachten.

Mit dem Bestandsgebäude wird, bezogen auf die beiden Grundstücke, eine GFZ von rd 0,13 erreicht. Baurechtlich zulässig ist eine Auslastung mit einer GFZ von 0,40.

Die Außenanlagen sind als einfache Außenanlagen mit Rasenflächen, Hecken- und Strauchbestand gestaltet. Als Grundstücksabgrenzung zur Straße und zu den seitlichen Nachbarn werden Metall- und Holzzäune verwendet. Die Zuwegung zum Haus besteht aus befestigten Wegen. Auf dem Grundstück lagert Sperrmüll. Die Flächen sind ungepflegt.

Die weiteren Feststellungen erfolgen aufgrund der Ergebnisse der Besichtigung und nach Aktenlage soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient.

Baumängel/Bauschäden:

Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Ein Energieausweis lag nicht vor.

Insgesamt sehr einfacher und stark vernachlässigter baulicher Zustand; die Regenrinnen und -fallrohre sind defekt, Schäden an der Dachdeckung; Durchfeuchtung des Mauerwerks; aufsteigende Feuchte in den Außenwänden, starke Nutzungseinschränkung durch ehemaligen Wasserschaden; die Küche ist nicht benutzbar; die technische und sanitäre Ausstattung ist nicht zeitgemäß; die laufende Instandhaltung wird nicht ausgeführt; komplettes Sanierungsobjekt.

Keine weiteren sichtbaren Schäden und Mängel.

Es wurden keine Untersuchungen bezüglich Baugrund, Grundwasserstand, Vorhandensein von Altlasten und schadstoffhaltiger Baustoffe, wie z.B. Holzschutzmittel oder Asbest vorgenommen. Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen in diesem Bereich wird jegliche Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen wurde nicht vorgenommen. Die Unterzeichnende übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

3.1 Weitere Objektdaten

Nutzung:

Das Objekt wird durch die Antragsgegnerin mit Familie bewohnt.

Mietverhältnisse/ Mieteinnahmen:

Es sind keine Mietverhältnisse bekannt geworden; entsprechend sind keine Mieteinnahmen vorhanden die hier gesondert berücksichtigt werden müßten.

Das Grundstück gilt damit als bezugsfrei.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.

Nach ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Insbesondere ist auf § 10 (ImmoWertV) hinzuweisen. Hiernach ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbedingt der Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten. Unter Absatz (1) heißt es: "Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen," Unter Absatz (2) heißt es weiterhin: "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." Bei der Verkehrswertermittlung wird maßgeblich auf die Modelle der örtlichen Gutachterausschüsse abgestellt, sodass aufgrund der Modellkonformität hier auch die entsprechenden Modellansätze verwendet werden müssen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes folgende normierte Verfahren zur Verfügung:

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Des Weiteren ist bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens auf die Verfügbarkeit von Ausgangsdaten Bezug zu nehmen.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei der Bewertung von Objekten, die vorrangig unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Typisch für solche Objekte sind z. B. vermietete Mehrfamilienwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Ertragswert wird im Folgenden nicht hergeleitet. Da Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser, wie das hier vorliegende Wertermittlungsobjekt, typische Eigennutzerobjekte sind und nicht unter Renditegesichtspunkten erworben werden, stellt der Ertragswert keine realistische Größe dar.

Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn die Bausubstanz für den Wert des Objektes maßgebend ist. Diese Art von Bewertungsobjekten werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise renditeunabhängig zur Eigennutzung erworben. Typisch für solche Objekte sind Einfamilienhäuser.

Der Sachwert wird aufgrund der Besonderheiten beim vorliegenden Bewertungsfall nicht ermittelt. Hier wird von einer Baufreimachung und einer Neuverwertung des Bewertungsgrundstücks ausgegangen. Insofern lassen sich aus der vorhandenen Bebauung keine Substanzwerte ableiten die im Rahmen des Sachwertes zu berücksichtigen wären.

Das Vergleichswertverfahren ist eigentlich das vorrangig zu betrachtende Verfahren. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da deren Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist die Verfügbarkeit von Vergleichsobjekten in einem zeitlichen Zusammenhang zum Wertermittlungsstichtag. Des Weiteren muss eine weitgehende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale zwischen Wertermittlungsobjekt und Vergleichsobjekten gegeben sein. Bei bebauten Grundstücken müssen insbesondere die Nutzungsart, Alter, Größe, Bauzustand u. a. vergleichbar sein.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Verkehrswert aus dem Bodenwert hergeleitet. Der Gutachterausschuss Berlin ermittelt jährlich zum Stichtag am 1. Januar die Bodenrichtwerte im vergleichenden Verfahren. Insofern wird hier auf diesen Bodenrichtwert als Ausgangswert Bezug genommen.

Aufgrund der Besonderheiten des Grundstücks (sehr schwacher Bautenzustand; Grundstück baulich nicht ausgelastet) wurde auf ein direktes Vergleichswertverfahren verzichtet. Es erfolgte eine Abfrage in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin zu unbebauten Grundstücken in der Zone des Bewertungsobjektes die bei der Wahl der Höhe der anzusetzenden Abbruchkosten herangezogen wurde.

4.3 Hinweise zum Vorgehen bei der Bewertung

Es handelt sich bei der Bebauung um ein sehr einfaches, nicht mehr zeitgemäßes Wohngebäude. Weiterhin ist das Grundstück nur mit einer GFZ von rd. 0,13 bebaut und damit baurechtlich nicht ausgelastet. Insofern wird hier der Abbruch der baulichen Anlagen angenommen. Insofern ist der Bodenwert maßgeblich für die Wertermittlung.

Ausgangswert für die Bewertung ist insofern der Bodenrichtwert zum 1.1.2023 der Zone des Wertermittlungsobjektes. Er gilt für Wohnnutzung mit einer baulichen Auslastung von 0,4. Gebäude mit Wohnnutzung können auf dem Wertermittlungsgrundstück errichtet werden, insofern ist der Bodenrichtwert der Zone hier als Ausgangswert richtig anzunehmen. Eine bauliche Auslastung mit einer GFZ bis 0,4 ist planungsrechtlich möglich, entsprechend muss keine Anpassung der GFZ vorgenommen werden.

Es erfolgt eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes vom 1.1.2023 auf den Wertermittlungsstichtag. Die rapide Preisentwicklung der letzten Jahre ist spätestens seit dem 3. Quartal 2022 gebremst. Dies bildet sich u.a. in der Entwicklung der Bodenrichtwerte ab. In den Bereichen der geschlossenen Bauweise sind die Richtwerte vom 1.1.2023 in Bezug zum Vorjahr um bis zu 20% niedriger. Dieser Trend bildet sich in den Bodenrichtwerten der offenen Bauweise zum 1.1.2023 noch nicht ab, wird aber, gemäß Angabe des Gutachterausschusses Berlin, spätestens für das Folgejahr erwartet. Vielmehr bewegten sich die Bodenrichtwerte zum 1.1.2023, im Vergleich zu den Vorjahreswerten, im Bereich der offenen Bauweise noch horizontal, so auch in der Zone des Bewertungsobjekts.. Insofern wird hier zur konjunkturellen Anpassung an den Wertermittlungsstichtag ein moderater Abzug in die Bewertung eingestellt der damit die aktuelle Marktlage spiegelt.

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (bog) gemäß ImmoWertV

Hier sind die Freimachungskosten in die Bewertung einzustellen, soweit diese vom Markt berücksichtigt werden. Die Freimachung des Grundstücks stellt sich als die wirtschaftlichste Betrachtungsweise dar, da die Kosten für eine Sanierung im Grunde Neubaukosten entsprechen ohne jedoch im

Ergebnis mit der entsprechenden räumlichen und technischen Qualität eines Neubaus. Weiterhin ist das Grundstück bauordnungsrechtlich nicht ausgelastet. Insofern ist hier von einer Baufreimachung auszugehen. Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung gehen diese Umstände in Form eines pschl. Abschlag ein der nachrangig in die Bewertung eingestellt wird. Gemäß der Abfrage in der Kaufpreissammlung des GAA Berlin zu unbebauten Grundstücken in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes gehen die Kosten für die Freimachung des Grundstücks i.d.R. nicht vollumfänglich in die Kaufpreisbildung ein. Üblicherweise wurden bisher, trotz der Abbruchkosten, Preise gezahlt die über dem reinen Bodenrichtwertniveau lagen. Aufgrund der seit dem 3. Quartal 2022 deutlich veränderten Marktverhältnisse mit gestiegenen Zinsen und höheren Baustoffpreisen bei gleichzeitiger Verknappung derselben wird hier von einem Zuschlag abgesehen, vielmehr wird ein geringer Abschlag in die Bewertung eingestellt. Dieser spiegelt, wie bereits zuvor dargestellt, das Verhalten der Marktteilnehmer die nunmehr zunehmend mit Zurückhaltung beim Kauf reagieren.

Weitere Merkmale sind nicht zu berücksichtigen, bzw. sind in den vorangegangenen Merkmalen anteilig enthalten oder heben sich gegenseitig auf.

4.4 Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß der vorangegangenen Darstellungen ergeben sich folgende Werte:

Berechnung des Bodenwertes, gesamtes Objekt			
Grundstücksfläche, Summe Grundstücke 1 und 2 lt. Grundbuch			725,00 m²
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2023 für Bauland			730,00 €/m ²
Marktanpassung zum WST, gemäß Text	-5,0%		-36,50 €/m ²
Bodenrichtwert 1.1.2023, angep. zum WST			693,50 €/m ²
Abschlag, pschl., für bog, gemäß Text	-5,0%	=	-34,68 €/m ²
ergibt			658,83 €/m ²
Bodenwert gesamte Fläche (Quadratmeter x angepasster Bodenwert)		=	477.648,13 €
Bodenwert, bereingt, rd.			480.000,00 €

4.5 Ermittlung der Einzelwerte der beiden Grundstücke

Gemäß Auftrag des Gerichts sollen neben dem Gesamtverkehrswert auch die Einzelwerte der beiden Grundstücke ermittelt werden. Zur Darstellung der Lage der beiden Grundstücke verweise ich auf den Auszug aus der Flurkarte in den Anlagen zu diesem Gutachten. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die beiden Einzelwerte in der Summe nicht den Wert des zuvor ermittelten Verkehrswertes des Gesamtobjektes ergeben.

Das Grundstück mit der lfd. Nr. 1 liegt dabei im hinteren Bereich. Dieser größere Grundstücksteil ist bebaut mit dem Wohnhaus. Durch den Wegfall des (vorderen) Grundstücks mit der lfd. Nr. 2 fehlt dem Grundstück mit der Nr. 1 jedoch die gesicherte Erschließung. Um das eigene Grundstück zu erreichen muss der Eigentümer des (hinteren) Grundstücks nunmehr das vordere überqueren. Insofern kann er das sog. "Notwegerecht" gemäß § 917 BGB für sich beanspruchen. Im BGB heißt es:

„(1) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notweges und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.“

Weiter heißt es: "(2) Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.“

In der Literatur (Hendreich, Schäfer, Immobilienbewertung im Bild, 2. Auflage 2022) heißt es dazu: "Eine Inanspruchnahme des Notwegerechts kommt hingegen nicht in Betracht, wenn das Erfordernis auf eine Handlung des Inanspruchnehmers zurückzuführen ist. Verkauft ein Grundstückseigentümer beispielsweise eine Teilfläche im straßenseitigen Bereich und belässt die rückwärtige Fläche in seinem Besitz, ohne dass diese dann über eine eigene Erschließung verfügt, kann er von dem Käufer nicht einerseits den vollen Kaufpreis für ein unbelastetes Grundstück verlangen und sich andererseits auf sein Notwegerecht berufen."

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass der Umstand der fehlenden Erschließung des Grundstücks mit der Nr. 1 nicht durch (eigenes) Verschulden des zukünftigen Eigentümers entstanden ist, sondern vielmehr durch den Umstand der Zwangsversteigerung. Insofern wird hier die Rechtmäßigkeit der Inanspruchnahme des Notwegerechts gemäß BGB angenommen und für die Wertermittlung unterstellt.

Das Recht ist in der Regel auf die Nutzung als Gehweg zum Erreichen des begünstigten Grundstücks beschränkt. Nur unter besonderen Voraussetzungen, die im Einzelfall zu klären sind, ist dieses auf die Nutzung als Fahrweg sowie die Verlegung und den Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zu erweitern.

Umfang und Lage des Notwegerechts sind unter Berücksichtigung der geringstmöglichen Einschränkung für den Eigentümer des belasteten Grundstücks zu wählen.

Die Inanspruchnahme des Notwegerechts ist mit einer sog. Notwegerente verbunden. Die Höhe der Notwegerente ergibt sich hierbei aus dem Wert des belasteten Grundstücksteils zum Zeitpunkt der Entstehung des Rechts sowie dessen hierdurch verursachter Wertminderung.

Insbesondere ist zu beachten, dass bei der Ermittlung der Notwegerente der Grundstückswert der belasteten Fläche zum Zeitpunkt des Entstehens der Last maßgeblich ist. Hierdurch wird verhindert, dass sich die Notwegerente bei steigenden oder sinkenden Bodenwerten permanent ändert. Die Wertsteigerung des vom Notwegerecht begünstigten Grundstücks, das erst durch den Notweg über eine Erschließung verfügt, ist hierbei unbedeutend. Eine Notwegerente kann auch durch eine Einmalzahlung abgegolten werden.

Mithin stellt sich das größere, bebaute Grundstück mit der Nr. 1 mit einer Fläche von 689 m² gemäß Grundbuch, als das begünstigte Grundstück dar. Der Wert des begünstigten Grundstücks ergibt sich

- aus dem Wert desselben unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme des Notwegerechts,
- abzüglich dem Barwert der Notwegerente sowie
- abzüglich einer Marktanpassung.

Die Wertermittlung dieses Teil folgt daher meinen vorherigen Darstellungen und der Ermittlung des Gesamtwertes, d.h. auch in diesem Fall ergibt sich der Wert im Wesentlichen aus der Baufreimachung. Da aber nunmehr auch der Umstand der fehlenden gesicherten Erschließung und das damit verbundene Risiko der Verzögerung oder ggf. der Versagung einer neuen Verwertung verbunden ist, sowie die Zahlung einer Notwegerente und außerdem die eingeschränkte Marktgängigkeit zu berücksichtigen sind, erhöht sich der Abschlag auf den ermittelten Bodenwert deutlich, da ein Marktteilnehmer, dessen Verhalten hier abgebildet werden soll, auf die geschilderten Umstände mit einem Preisnachlass reagieren wird. Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Berechnung des Bodenwertes, Grundstück Nr. 1 (Flurstück 6812/220)			
Grundstücksfläche, laut Grundbuch			689,00 m²
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2023 für Bauland			730,00 €/m ²
Marktanpassung zum WST, gemäß Text	-5,0%		-36,50 €/m ²
Bodenrichtwert 1.1.2023, angep. zum WST			693,50 €/m ²
Abschlag, Zahlung Notwegerente, Marktanpassung, u.a., pschl. gemäß Text	-30,0%	=	-208,05 €/m ²
ergibt			485,45 €/m ²
Bodenwert (Quadratmeter x angepasster Bodenwert)		=	334.475,05 €
Bodenwert, bereingt, rd.			330.000,00 €

Das vordere Grundstück mit der lfd. Nr. 2 gemäß Grundbuch und einer Größe von 36 m² stellt sich als das belastete Grundstück dar. Der Wert eines belasteten Grundstücks ergibt sich

- aus dessen unbelastetem Bodenwert,
- abzüglich eines Abschlags, der aus der mit dem Notwegerecht belasteten Fläche bzw. alternativ aus einer Wertminderung des Gesamtgrundstücks resultiert,
- zuzüglich dem Barwert der Notwegerechte und
- einem Marktanpassungsabschlag zur Berücksichtigung der Reaktion der Marktteilnehmer auf den Sachverhalt.

Zur Ermittlung des Ausgangswertes bei der Bodenwertermittlung ist hier zu berücksichtigen, dass das Grundstück mit der Nr. 2 aufgrund seiner Größe und des Zuschnitts kein selbständig verwertbares Grundstück ist, mithin nicht mehr als Bauland gilt. Ausgangswert ist daher der Wert für hausnahes Gartenland. Dieser wird vom GAA Berlin mit rd. 10% vom Wert des angrenzenden Baulandes ermittelt. Bei der Wertfindung ist weiterhin zu beachten, dass die Fläche als Arrondierungsfläche gilt, die Marktgängigkeit ist in jedem Fall eingeschränkt. Im Grunde kommt als Käufer für diese Fläche nur der Eigentümer des hinteren Grundstücks mit der Nr. 1 in Betracht. Dieser hat natürlich ein sehr großes Interesse am Kauf dieser Fläche, da damit die fehlende Erschließung seiner Fläche "geheilt" werden kann. Insofern wäre dieser sicher bereit, für diese Fläche, die sich für ihn als sog. "Schickanierzwickel" darstellt, einen höheren Preis zu zahlen. Andererseits kann er sein Grundstück auch mittels der Inanspruchnahme des Notwegerechts erreichen und ist daher nicht unbedingt auf den Kauf dieser Fläche angewiesen. Allerdings besteht auch die Gefahr, dass ein Dritter diese Fläche erstet. Insofern wird der o.g. Ausgangswert für hausnahes Gartenland leicht erhöht in die Bewertung eingestellt. Weiterhin ist eine minimale Notwegerechte zu erwarten, was zu einem Zuschlag führen würde. Allerdings muss hier auch ein Abschlag für die Marktanpassung aufgrund der eingeschränkten Marktfähigkeit eingestellt werden. Unter Zusammenfassung dieser beiden Punkte ergibt sich hier ein weiterer Abschlag. Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Berechnung des Bodenwertes, Grundstück Nr. 2 (Flurstück 6811/226)				
Grundstücksfläche, laut Grundbuch				36,00 m ²
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2023 für Bauland				730,00 €/m ²
davon Wertanteil, gemäß Text	15,0%			109,50 €/m ²
Bodenwert (Quadratmeter x angepasster Bodenwert)		=		3.942,00 €
Erhalt Notwegerechte, Marktanpassung, u.a., pschl. gemäß Text	-10,0%	=		-394,20 €/m ²
ergibt Bodenwert				3.547,80 €/m ²
Bodenwert, bereingt, rd.				3.500,00 €

4.6 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Bodenwert, gesamtes Objekt bereinigt (Verfahrenswert): **480.000,00 €**

Einzelwerte:

Bodenwert, Grundstück 1, bereinigt (Verfahrenswert): **330.000,00 €**

- hinteres Grundstück, Flurstück 6812/220 -

Bodenwert, Grundstück 2, bereinigt (Verfahrenswert): **3.500,00 €**

- vorderes Grundstück, Flurstück 6811/226 -

4.7 Ermittlung des Verkehrswertes

Im vorliegenden Fall wird der **Verkehrswert** für das gesamte Objekt (Grundstücke gemäß Grundbuch unter den lfdn. Nr. 1 und 2) aus dem bereinigten **Bodenwert** abgeleitet.

Der Verkehrswert für die beiden Grundstücke

belegen in der

Heidestraße 20

13467 Berlin-Hermsdorf

zum Wertermittlungstichtag am 20.3.2023 wird ermittelt auf

480.000,00 Euro

Der Wert gilt für die beiden Grundstücke in bezugsfreiem Zustand.

Erklärung der Sachverständigen

Es wurde der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder besonderer Umstände ermittelt. Der Wertermittlung liegt mein derzeitiger Kenntnisstand der wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjektes zugrunde. Ich weise darauf hin, dass andere als in dieser Wertermittlung zugrunde gelegte Sachverhalte eine neue Wertermittlung erfordern. Für unrichtige und unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen übernehme ich keine Haftung.

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zum Bewertungstichtag erstellt. Es entfaltet gegenüber Dritten, die keine erkennbaren Verfahrensbeteiligten sind, keine Wirkung. Bei einem Verkauf oder einer Versteigerung wird der Kaufpreis in eigener Verantwortung der Parteien vereinbart.

4.8 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Weitere Feststellungen:

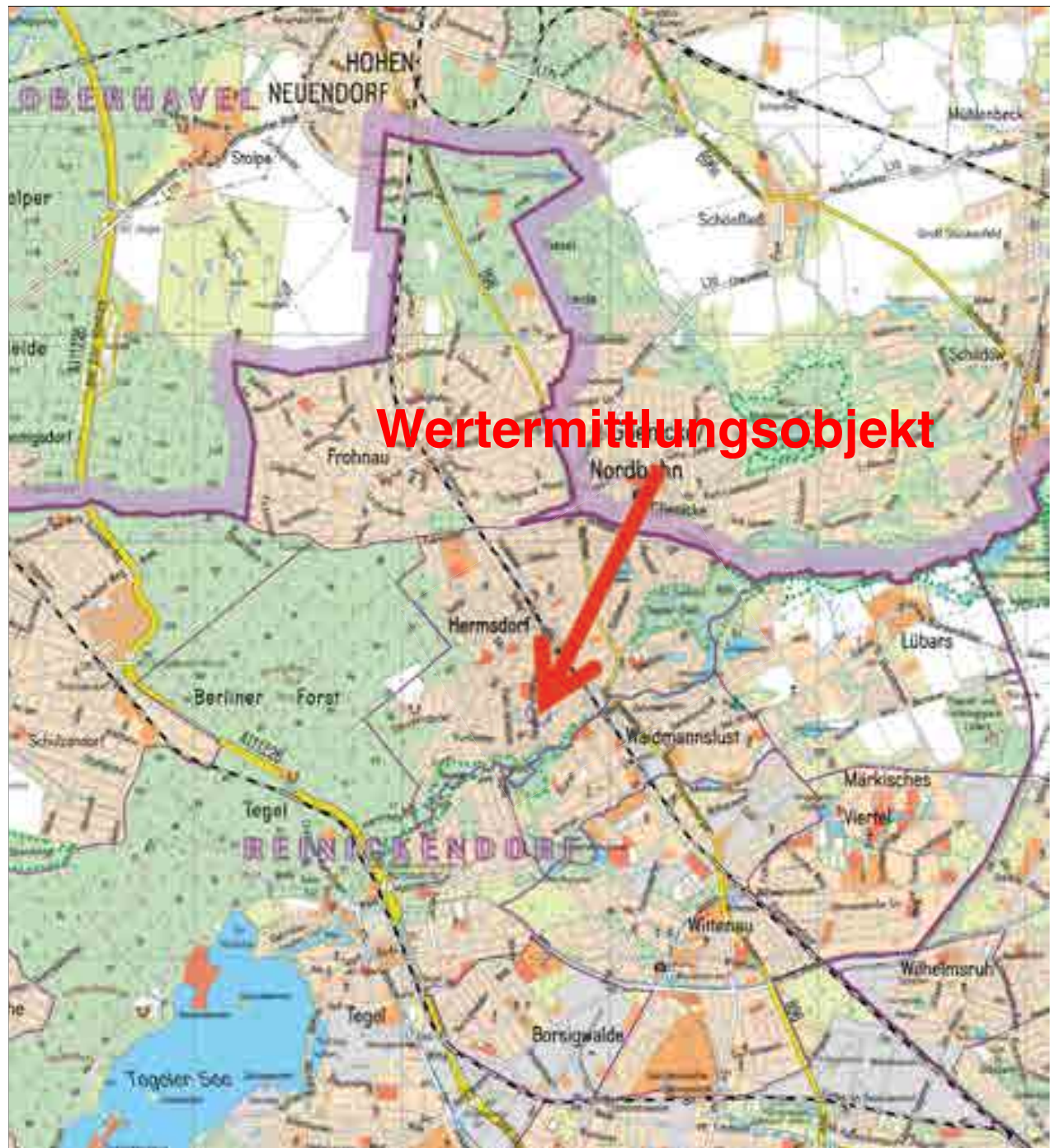
- zu a) Gemäß der beigelegten schriftlichen Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Es handelt sich um Realeigentum. Eine WEG-Verwaltung ist entsprechend nicht bestellt worden, Wohngeld wird nicht gezahlt.
- zu c) Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden. Grundstück und Haus werden durch die Antragsgegnerin und deren Familie genutzt.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- zu e) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- zu g) Ein Energieausweis lag nicht vor.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte sind nur mit einer schriftlichen Genehmigung gestattet. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 10.5.2023

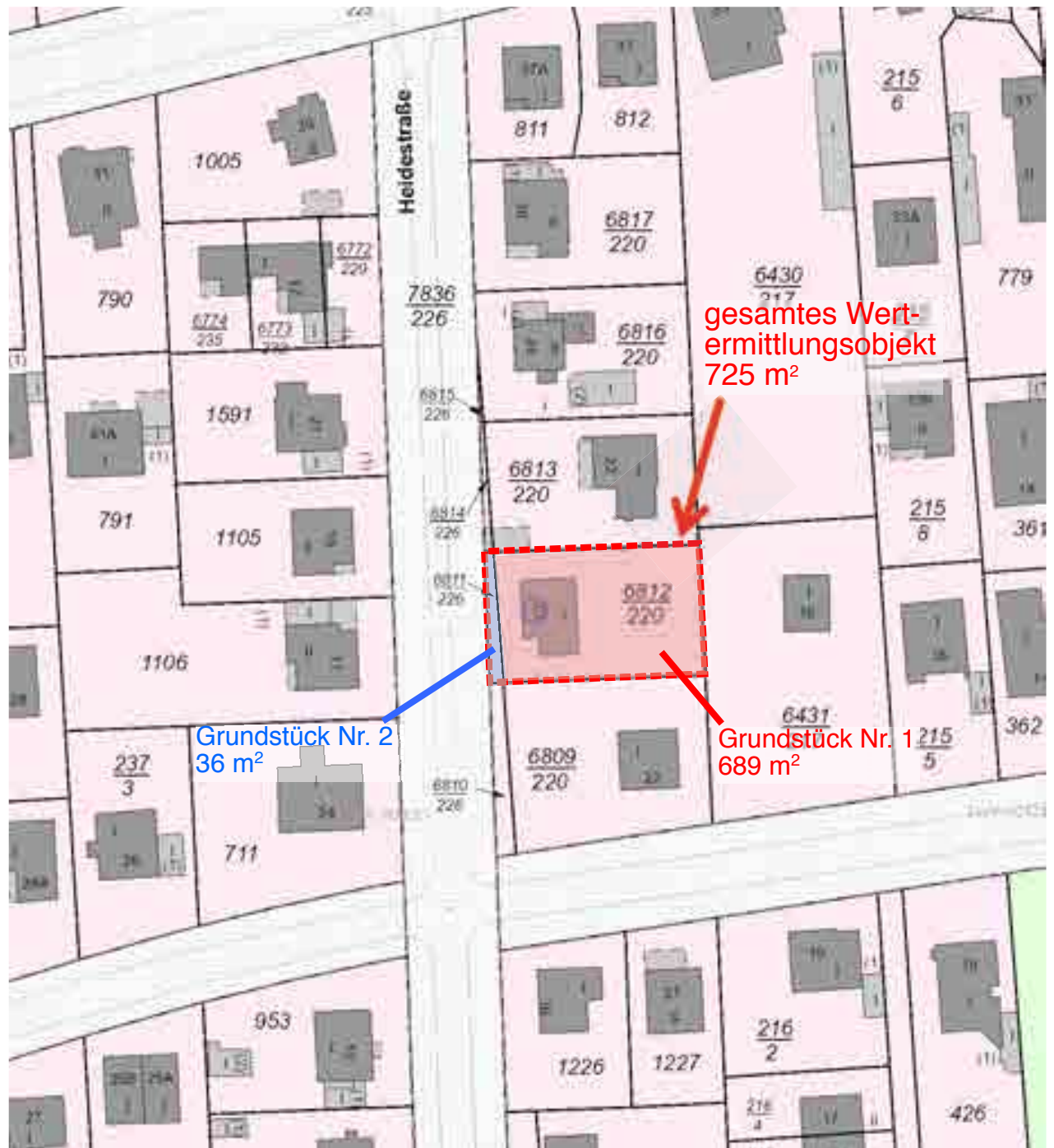
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

Quellennachweis: Zur Erstellung des Gutachtens wurden alle frei zugänglichen Informationsquellen sowie die entsprechende Fachliteratur und Aussagen des Gutachterausschusses Berlin verwendet.



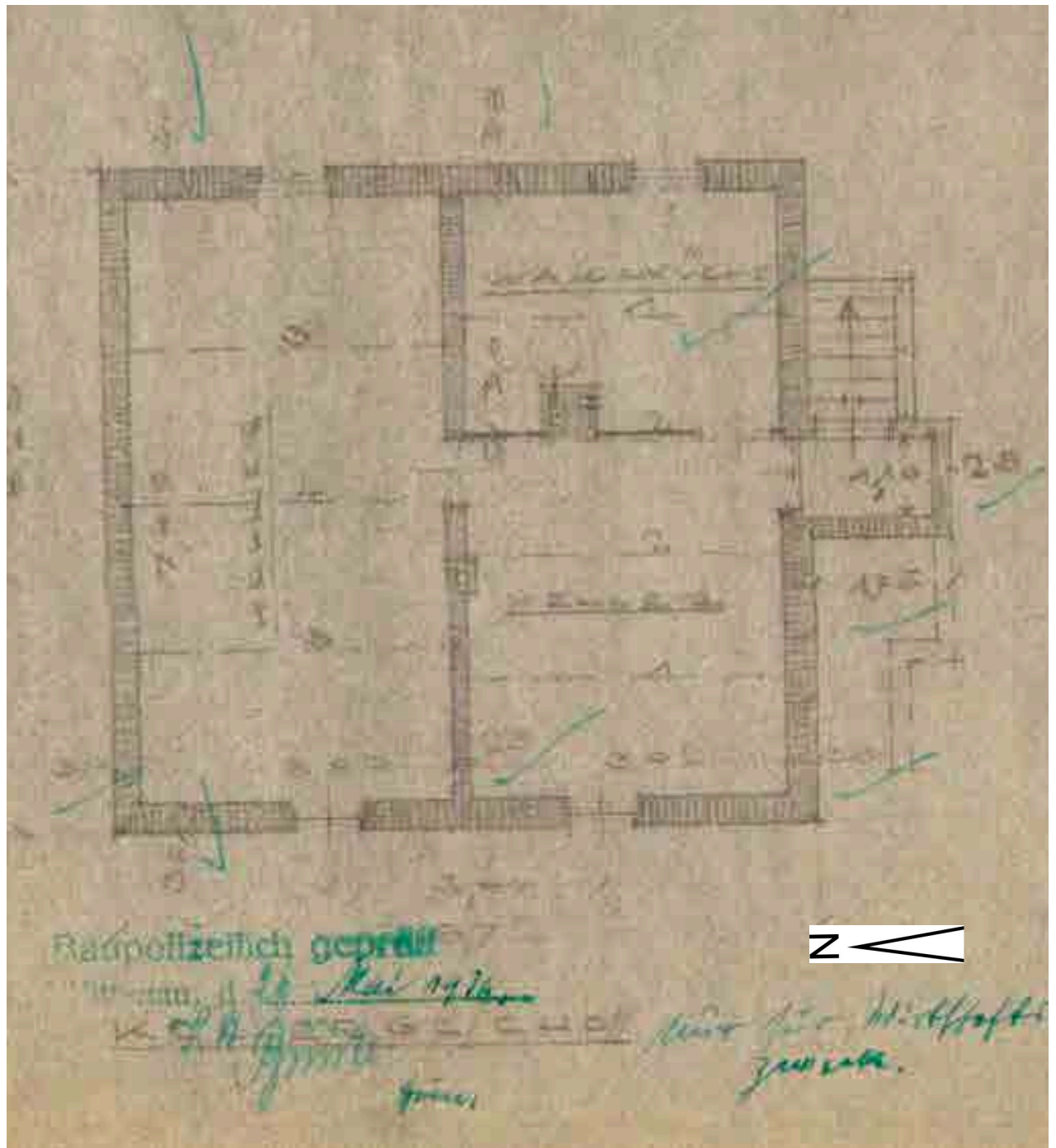
Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(Quelle: Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 17.2.2023, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

**Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000**

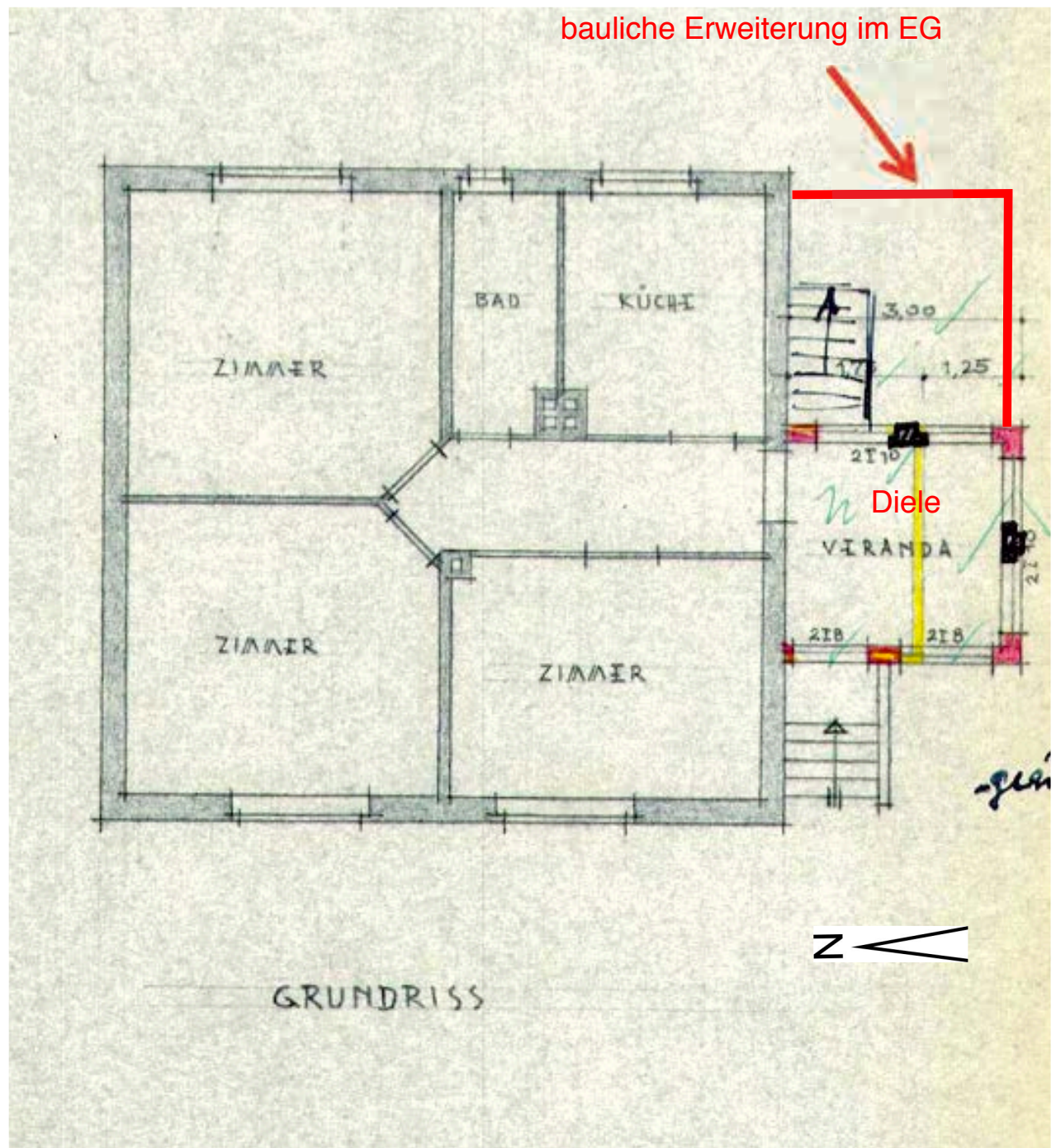
Das gesamte Wertermittlungsobjekt ist markiert, sowie die beiden einzelnen Grundstücke gemäß Grundbuch.

(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 15.2.2023, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



Grundriss Kellergeschoss, durch Verkleinerung o.M.
 Grundrissabweichungen sind ggf. vorhanden.

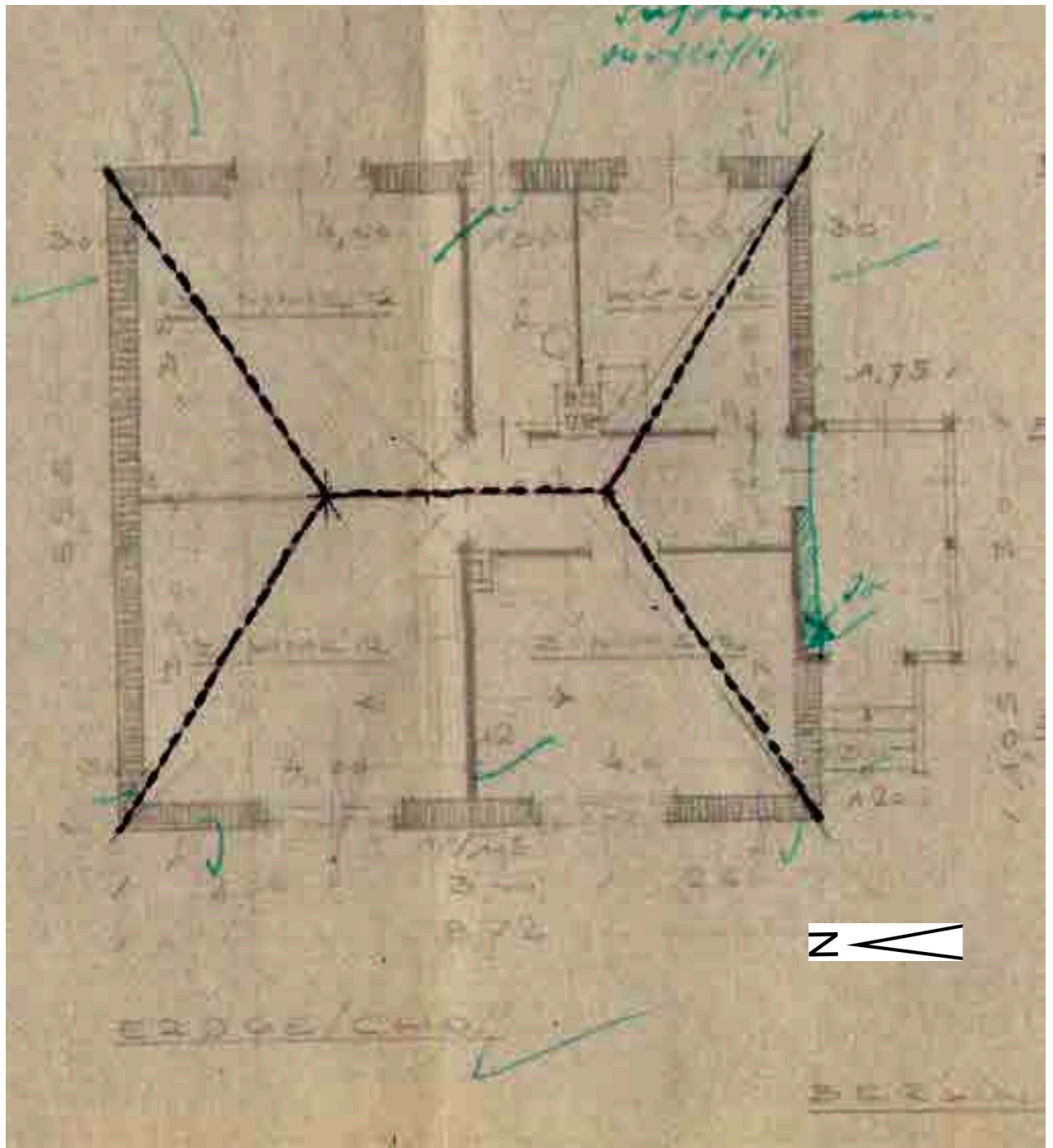
(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv Reinickendorf, Genehmigungsplanung von 1936)



Grundriss Erdgeschoss, durch Verkleinerung o.M.

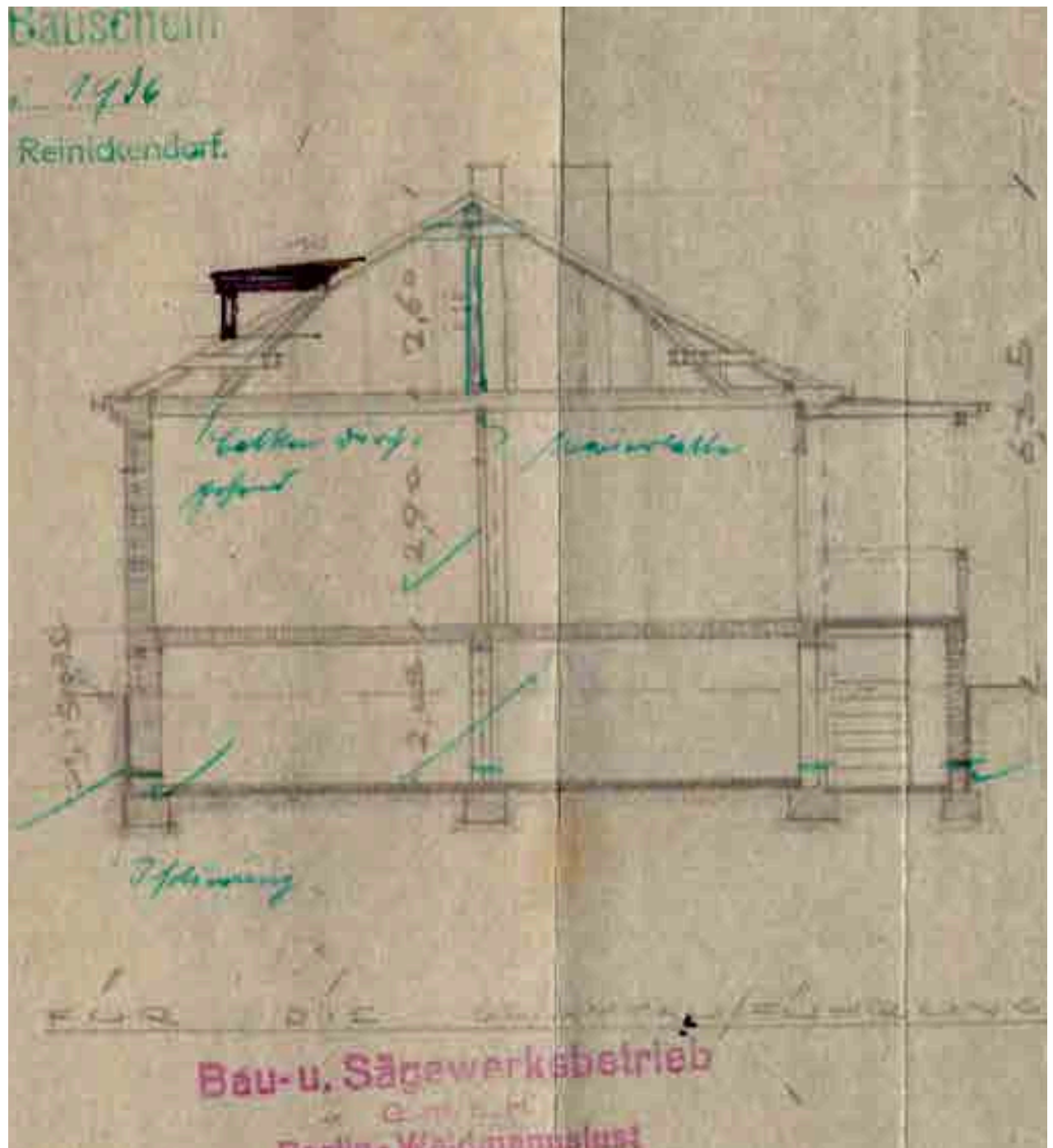
Grundrissabweichungen sind ggf. vorhanden. Die bauliche Erweiterung im EG wurde durch die Sachverständige ergänzt. Von hier aus ist über eine neue Treppe der Zugang zum EG möglich

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv Reinickendorf, Genehmigungsplanung von 1960)



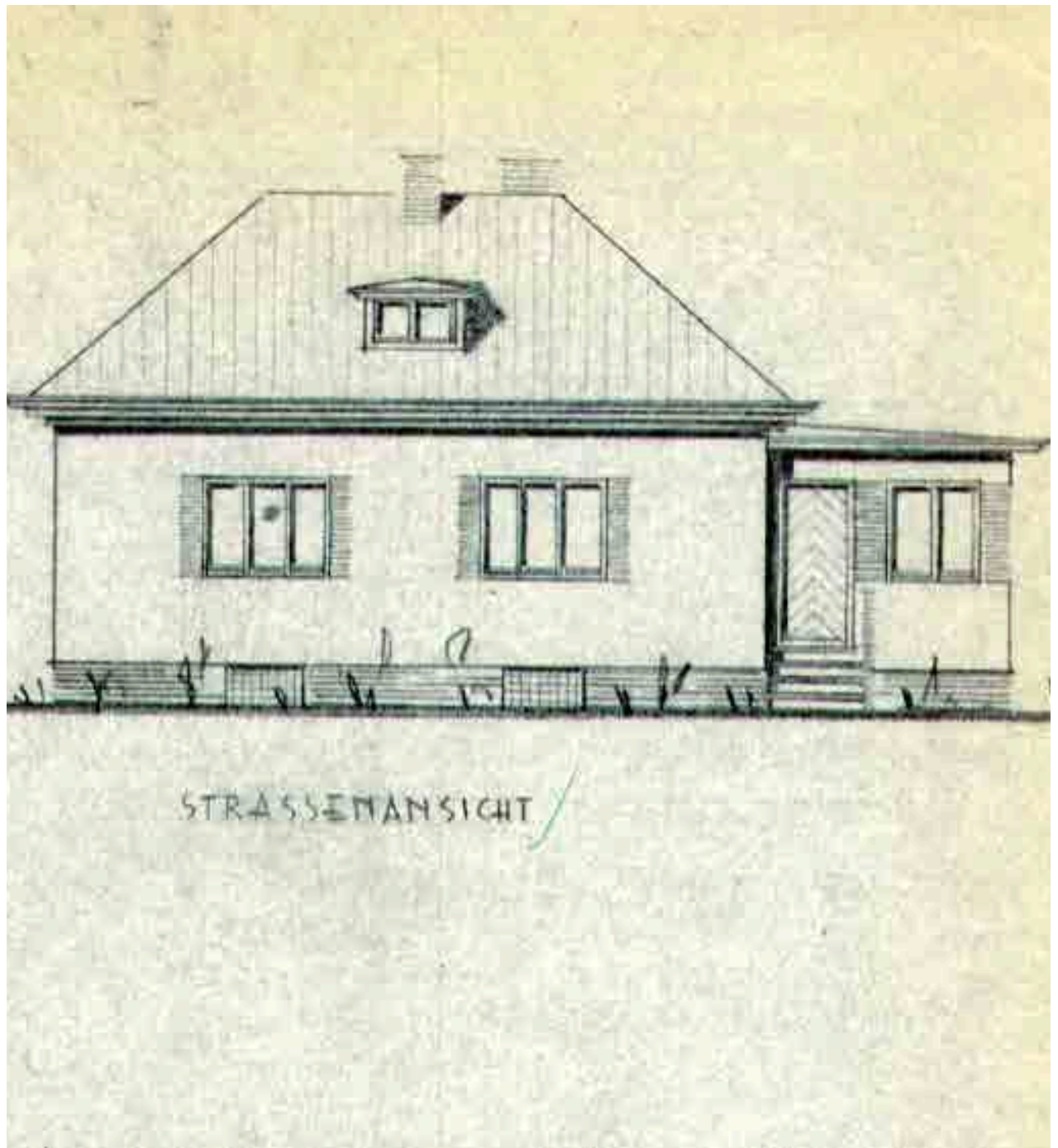
Grundriss EG mit eingezeichneter Dachkonstruktion, durch Verkleinerung o.M.
Grundrissabweichungen sind ggf. vorhanden.

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv Reinickendorf, Genehmigungsplanung von 1936)



Schnitt, durch Verkleinerung o.M.

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv Reinickendorf, Genehmigungsplanung von 1936)



Straßenansicht

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv Reinickendorf, Genehmigungsplanung von 1936)



Straßenansicht

Straßenansicht





Gartenansicht

Blick in den Garten





Keller, Kellerraum mit Öltank

Kellerraum mit Öltank





Keller, Detail Leitungsführung

Keller





Keller, E-Verteilung



Heizungskeller und Waschküche

Heizungskeller und Waschküche



Heizungskeller und Waschküche





Zugang zu KG und EG von der Gartenseite aus

Diele im EG





Erdgeschoss, Küche

Küche





Bad



Bad

Bad, Heizung



Bad, Heizung





Erdgeschoss, Diele

Erdgeschoss, Diele





Dachraum

Dachraum





Gartenansicht



Gartenansicht

Straßenansicht



Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



Reinickendorf, Eichbondamm 215, 13437 Berlin

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Bearbeiterin: Herr Kopp
GeschZ (bei Antwort bitte angeben): 335-2023-345-BWA-V12
Dienstgebäude: Eichbondamm 215
13437 Berlin
Zimmer: 325 D
Telefon: 030 / 90294-3048
Fax: 030 / 90294-3422
Vermittlung:
Intern: 9294
E-Mail: marcel.kopp@reinickendorf-berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)
post.stadtentwicklungsamt@reinickendorf-berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)
Internet: www.berlin.de/reinickendorf
Datum: 28.02.2023

Grundstück: **Berlin - Hermsdorf, Heidestraße 20**
Antrag auf Baulastenauskunft
Ihr Zeichen: 30K 38/22

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Antragsdatum: 17.02.2023 Eingang: 17.02.2023

Anlagen:

- Gebührenbescheid

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Hendreich,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Kopp

Baulastenauskunft

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Sachverständigenbüro
Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNat V 1 - IFG 23022405

Frau Moritz
Tel. +49 30 90294-5127
Fax +49 30 90294-5009
monika.moritz
@reinickendorf.berlin.de
Elektronische Zugangseröffnung:
post@reinickendorf.berlin.de
Dienstgebäude:
Eichborndamm 242, 13437 Berlin
Raum 214

24.02.2023

Auskunft nach § 18 a Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG *)
Grundstück Heidestr. 20 in 13467 Berlin,
Gemarkung Hermsdorf, Flur 1, Flurstücksnummer 6812/220 und 6811/226

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage per E-Mail vom 17.02.2023 teile ich Ihnen mit, dass das o.g. Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin erfasst ist.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem Grundstück hat, oder die eine Eintragung in das BBK rechtfertigen würden, liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Reinickendorf gegenwärtig nicht vor.

Dies schließt jedoch eine eventuell vorhandene Boden- oder Grundwasserverunreinigung sowie eine altlastenrelevante Nutzung, die im Umwelt- und Naturschutzamt zurzeit nicht bekannt ist, nicht aus. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass außerhalb des o. g. Grundstücks liegende Belastungen Auswirkungen auf dieses Grundstück haben könnten. Eine Bauaktenrecherche zur bisherigen Nutzung des Grundstücks ist bisher nicht erfolgt.

Hinweise:

Diese Auskunft beruht auf dem bisherigen Kenntnisstand über das Grundstück im Umwelt- und Naturschutzamt Reinickendorf. Es ist nicht auszuschließen, dass auf Grund neuer Erkenntnisse eine andere Beurteilung erfolgt und das Grundstück ggf. in das Bodenbelastungskataster Berlin eingetragen wird.

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Sollte eine Grundwasserbenutzung geplant sein, d.h. ist auf dem Grundstück die Errichtung eines Brunnens vorgesehen, ist eine weitergehende Bewertung durch das Fachgebiet Bodenschutz/Altlasten durchzuführen. Bitte wenden Sie sich in diesem Fall erneut an uns.

Die mit * gekennzeichnete Rechtsgrundlage entnehmen Sie bitte der unten angegebenen Fundstelle.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Moritz

*Fundstelle:

IFG Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz – IFG) vom 19.10.1999, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz



Rathaus Reinickendorf, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Bearbeiter/in	Herr Šošo
Dienstgebäude	Eichborndamm 215 13437 Berlin
Zimmer	210
Telefon	(030) 90294-3011
Fax	(030) 90294-3423
E-Mail	ante.soso@reinickendorf.berlin.de (Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur) post.stadtentwicklungsamt@reinickendorf.berlin.de (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)
Internet	www.berlin.de/reinickendorf
Datum	30.03.2023

Grundstück Heidestraße 20 in Berlin-Reinickendorf (OT Hermsdorf)
Ihre E-Mail mit dem Datum vom 21.03.2023

Sehr geehrte Frau Hendrich (30K 38/22),

das o. g. Grundstück liegt nach der verbindlichen Bauleitplanung – Baunutzungsplan i. d. Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742) in Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin i. d. Fassung vom 21.11.1958 (GVBl. S. 1087/1104) als übergeleiteter Bebauungsplan – im allgemeinen Wohngebiet mit der Baustufe II/2 (GRZ 0,2; GFZ 0,4; offene Bauweise).

Mit Festsetzung des Textbebauungsplanes XX-A (festgesetzt am 09.07.1971; verkündet am 05.08.1971 im GVBl. S. 1235) wurde die Berechnungsgrundlage des Nutzungsmaßes auf die BauNVO '68 übergeleitet.

Es bestehen förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinie befinden sich entlang der Heidestraße in einem Abstand von 6,0 m. Mit den Festsetzungen des Baunutzungsplans und den förmlich festgestellten Fluchtlinien handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.1 BauGB.

Im Flächennutzungsplan von Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31) zuletzt geändert am 06. Dezember 2022 (Abl. S. 3754), ist dieser Bereich wie folgt dargestellt:

Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)

Sonstige einschränkende Bestimmungen (Besonderes Städtebaurecht: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 ff BauGB; Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 ff BauGB und Stadumbau nach § 171a ff BauGB) bestehen nicht.

Das Gebäude ist nicht Bestandteil der Denkmalliste Berlin.

Diese städtebauliche Stellungnahme ist gebührenpflichtig. Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Šošo

Planungsrechtliche Auskunft

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



Rathaus Reinickendorf, Eichboisdamm 215, 13437 Berlin

Frau Dipl.-Ing.
Evelyn Hendreich
Sachverständigenbüro
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Bearbeiter/in: Herr Kopp
GeschZ. (bei Antwort bitte angeben): 300 2023-556 BWA-V12
Dienstgebäude: Eichboisdamm 215
13437 Berlin
335 D
Zimmer: 030 / 90294-3048
Telefon: 030 / 90294-3048
Fax: 030-900
Vermittlung: 9094
Internet: mardel.kopp@reinickendorf-berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)
post.stadtentwicklungsamt@reinickendorf-berlin.de
(Elektron. Zugangserkennung gem. § 3a Abs. 1 VaVfG)
Internet: www.berlin.de/reinickendorf
Datum: 27.03.2023

Grundstück: **Berlin - Hermsdorf, Heidestraße 20**
Antrag auf Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen
Ihr Zeichen: 30K 38/22

Antragsdatum: 17.02.2023 Eingang: 21.03.2023

Anlagen: Gebührenbescheid

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Hendreich,

auf Ihren Antrag teile ich Ihnen mit, dass für das o.g. Grundstück derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen bestehen. Von der zuständigen technischen Sachbearbeiterin erfolgte jedoch der Hinweis, dass laut ALKIS der Windfang größer ist, als 1980 genehmigt.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Kopp

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Straßen- und Grünflächenamt



Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Frau
Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Versand nur per E-Mail

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGA VL

Herr Ahlswede
Tel. +49 30 90294-3157
Fax +49 30 90294-3402
erschliessung
@reinickendorf.berlin.de
Elektronische Zugangseröffnung:
post@reinickendorf.berlin.de
Eichborndamm 242, 13437 Berlin
Raum 20

05. April 2023

Erschließungsbeitrag Grundstück Berlin - Reinickendorf, Heidestraße 20, 13467 Berlin
Ihr Zeichen: 30K 38/22

Sehr geehrte Damen und Herren,

- ☒ Nach der derzeitigen Rechtslage werden voraussichtlich keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen. Derzeitig sind keine Beiträge offen.
- ☐ Nach der derzeitigen Rechtslage werden voraussichtlich noch Erschließungsbeiträge anfallen. Ob und zu welchem Zeitpunkt, lässt sich aber derzeit noch nicht sagen.
- ☐ Der Zeitpunkt der Beitragserhebung steht noch nicht fest.
- ☐ Die Beitragserhebung wird voraussichtlich im Jahr ____ erfolgen.
- ☐ Eine Abtretung von Straßenland ist nicht vorgesehen.

Die Auskunft zu den Erschließungsbeiträgen ist unverbindlich.

Für die Erteilung der Erschließungsbeitragsbescheinigung wird gem. Tarifstelle 6008 a der Verwaltungsgebührenordnung vom 24.11.2009 (GVBl. S. 707), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.03.2020 (GVBl. S. 226), eine Verwaltungsgebühr von **31,- €** festgesetzt.

Die Gebühr ist innerhalb von zwei Wochen auf das Konto der Bezirkskasse Reinickendorf, **IBAN: DE56100500002050005000** zum Kassenzahlen **2242 000 338 789** zu zahlen. Bitte geben Sie als **Verwendungszweck** unbedingt das **Kassenzahlen** sowie Ihren **Namen und die Straße** an, anderenfalls kann Ihre Zahlung nicht zugeordnet werden.

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Festsetzung der Verwaltungsgebühr ist der Widerspruch zulässig. Er ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides beim Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr, Straßen- und Grünflächenamt, Eichborndamm 242, 13437 Berlin, schriftlich oder zur Niederschrift zu erheben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt ist, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.

Der Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 2 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung). Die Erhebung des Widerspruchs befreit Sie daher nicht von der fristgerechten Zahlung der Verwaltungsgebühr.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Ahlswede

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) ursprüngliche Fassung vom 23.6.1960, Inkrafttreten der Neufassung vom 1.7.1987, Inkrafttreten der letzten Änderung am 28.3.2020
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten am 1.1.2022
3. Wertermittlungsrichtlinie WertR (2006)
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ursprüngliche Fassung vom 26.6.1962, Inkrafttreten der letzten Änderung am 13.5.2017
5. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ursprüngliche Fassung vom 1.1.1900, Inkrafttreten der letzten Änderung am 1.1.2020
6. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Fassung vom 15.3.1951, zuletzt geändert am 5.12.2014
7. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ursprüngliche Fassung vom 24.3.1897, letzte Änderung am 24.5.2016

Weitere Unterlagen

1. Grundstücksmarktberichte, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
2. Bodenrichtwertkarten, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
3. Veröffentlichungen des Berliner Gutachterausschusses, GAA Berlin
Quellenvermerk: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss
4. FIS-Broker, Karten, Pläne, Daten online, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin
5. Arbeitslosenzahlen, monatliche Überblicksdaten online, Bundesagentur für Arbeit
6. Statistische Berichte zu Einwohnerstrukturen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
7. Veröffentlichungen der IHK Berlin, Orientierungsrahmen zu Gewerbemieten in Berlin
8. Wohnflächenverordnung (WoFIV), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
9. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gif-Richtlinie), Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
10. Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage von 2020

Fallweise werden weitere Rechtsgrundlagen sowie Fachliteratur herangezogen. Insbesondere bei zurückliegenden Stichtagen sowie Rechten an Grundstücken werden die entsprechenden, zum Stichtag veröffentlichten Rechtsgrundlagen und Quellen verwendet.