

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück:

Waldstr. 63
in 13403 Berlin-Reinickendorf

hier:

161.623/1.000.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2,
gelegen im Erdgeschoss links nebst dem Sondernutzungsrecht
am Stellplatz Nr. 3 im Hof

Grundbuch:

Berlin-Reinickendorf, Blatt 9427

Auftraggeber:

Amtsgericht Wedding

Geschäftsnummer:

30K 22/23

Wertermittlungstichtag:

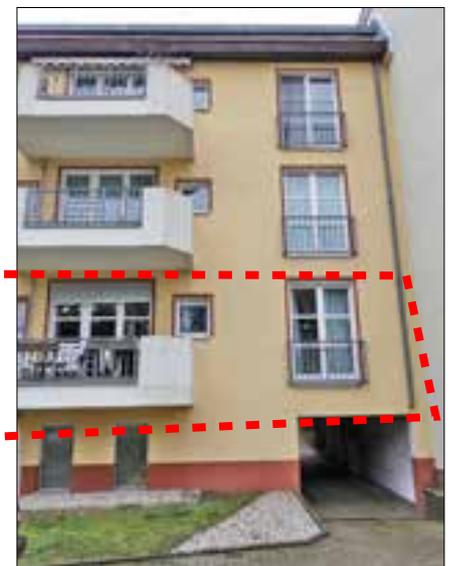
12.12.2023

Verkehrswert:

180.000,00 €



Straßenansicht, WE 2 markiert



Hofansicht, WE 2 markiert

Das Gutachten umfasst 23 Seiten zuzügl. 27 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

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

| | |
|-----------------------------|---|
| Bewertungsobjekt: | Die zu bewertende Wohnung besteht aus 4 Zimmern, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur, Abstellraum und Balkon. Die Wohnung liegt im EG eines viergeschossigen Mehrfamilienwohnhauses direkt über der Zufahrt zum Hof. Gemäß Heizkostenabrechnung hat die Wohnung einen hohen Heizenergiebedarf. Es sind Feuchte- und Schimmelschäden vorhanden. Zum Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz mit der Nr. 3 im Hof. Die Wohnung liegt an einer stark befahrenen Straße die als Autobahnzubringer dient. |
| Klassifizierung: | Allgemeines Wohngebiet |
| Lage: | einfache Wohnlage nach Berliner Mietspiegel mit Lärmbelastung |
| Baujahr, ca.: | 1986 |
| Infrastruktur: | S-Bhf. "Eichborndamm" in ca. 300 m |
| Wohnfläche, rd.: | 89,26 m ² gemäß Teilungserklärung |
| Zustand der Gesamtanlage: | normaler bis einfacher baulicher Zustand |
| Zustand der Wohnung: | normaler bis einfacher baulicher Zustand |
| Nutzung und NK-Miete/Monat: | Die Wohnung ist vermietet; aktuelle NK-Miete von 547,37€/Monat |
| Wertermittlungsstichtag: | 12.12.2023 |
| Verkehrswert: | 180.000,00 € |
| Gutachten Nr. | 725/23 |



Grundriss der Wohnung WE 2 im EG farblich markiert.
Straßenperspektive, Blick nach Westen, Haus markiert



Flurkarte genordet, Grundstück und Wohnung markiert
Fußweg vor dem Haus, Blick nach Osten, WE 2 markiert



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 | 7 |
| 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 2.4 Bodenbeschaffenheit | 9 |
| 2.5 Erschließungszustand | 9 |
| 3. Beschreibung der baulichen Anlagen | 10 |
| 3.1 Art des Gebäudes | 10 |
| 3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau | 11 |
| 3.3 Technische Gebäudeausstattung | 11 |
| 3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand | 12 |
| 3.5 Beschreibung der Wohnung | 12 |
| 3.6 Weitere Objektdaten | 13 |
| 4. Wertermittlung | 16 |
| 4.1 Definition des Verkehrswertes | 16 |
| 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 16 |
| 4.3 Ermittlung des Vergleichswertes | 18 |
| 4.4 Zusammenstellung der Werte | 22 |
| 4.5 Ermittlung des Verkehrswertes | 22 |
| 4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten | 23 |

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1000
 Lageplan, o. M.
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.
 Grundriss der WE 2 im Erdgeschoss, o. M.
 Schnitt, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Beanstandungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt** vermietete Eigentumswohnung
- 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.
- Das Verfahren wurde am 17.8.2023 zunächst eingestellt. Mit Schreiben vom 10.10.2023 wurde der Sachverständigen mitgeteilt, dass die Arbeit am Gutachten fortgesetzt werden soll.
- 1.3 Auftraggeber** Amtsgericht Wedding
Brunnenplatz 1
13357 Berlin

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 29.11.2023 zum Ortstermin geladen.

Antragstellerin zu 1) und zu 2)

beide vertreten durch den Verfahrensbevollmächtigten
RA Carsten Schrank
Niebuhrstraße 75
10629 Berlin

Antragsgegner

Mieter

WEG-Verwaltung

Hausverwaltung Daniel Gansen
Hermsdorfer Damm 91
13467 Berlin

Ortstermin: 12.12.2023
ab 11:00 Uhr

Teilnehmer:

- Antragsgegner
- Bruder des Mieters
- die unterzeichnende Sachverständige
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: Grundbuchamt von Mitte am 1.9.2023

Bauakteneinsicht: Die Bauakten wurden nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass aus den nicht eingesehenen Unterlagen keine Umstände bekannt werden, die im Rahmen der Bewertung gesondert berücksichtigt werden müßten. Sollten späterhin Um-

stände bekannt werden, die Werteeinfluss haben, so muss das Gutachten in diesen Punkten ggf. korrigiert werden.

Verwendete, objektbez. Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 27.10.2023
- Teilungserklärung vom 4.12.1985
- Baulastenauskunft vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 19.10.2023
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 29.8.2023
- Planungsrechtliche Auskunft vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung und Denkmalschutz, vom 20.10.2023
- Auskunft über baubehördliche Beschränkungen und Auflagen vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 9.8.2023
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt und Verkehr, Straßen- und Grünflächenamt, vom 5.9.2023
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung, vom 29.12.2023

Von der WEG-Verwaltung übergebene wertrelevante Unterlagen:

Mit Schreiben vom 20.11.2023 wurden folgende Unterlagen übergeben:

- Wohn-/Hausgeld- Jahresabrechnung 2021 vom 6.9.2022
- Wohn-/Hausgeld- Jahresabrechnung 2022 vom 7.9.2023
- Energieausweis vom 31.1.2018
- Protokoll vom 5.10.2023 zur Eigentümerversammlung am 4.10.2023
- Protokoll vom 9.9.2022 zur Eigentümerversammlung am 6.9.2022
- Protokoll zur außerordentlichen Eigentümerversammlung am 9.11.2021
- Verwaltervertrag vom 9.11.2021
- Wirtschaftsplan 2023/2024 vom 28.9.2023

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 der lfd. Nr. 1

| | |
|----------------------------|---|
| Wohnungsgrundbuch: | Berlin-Reinickendorf |
| Grundbuchblatt: | 9427 |
| Gemarkung: | Flur 1; Flurstück 501/17 |
| Bezirk: | Reinickendorf |
| Ortsteil: | Reinickendorf |
| Anschrift des Grundstücks: | Waldstraße 63 13403 Berlin-Reinickendorf |
| Grundstücksgröße: | 715,00 m ² |
| Wirtschaftsart: | Gebäude- und Freifläche |
| Rechte und Lasten: | keine Eintragungen |
| Miteigentumsanteil: | 161.623/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss links gelegenen Wohnung und an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 9426 bis 9431); Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. |
| Teilungserklärung: | Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 4.12.1985. |
| Sondernutzungsrechte: | Gemäß Grundbuchauszug wurde dem Wertermittlungsobjekt das Sondernutzungsrecht am Wageneinstellplatz mit der Nr. 3 zugewiesen. Die dieser Eintragung zugrunde liegende Bewilligung hat nicht vorgelegen, hier wird vielmehr auf die o.g. Teilungserklärung und die Teilungspläne zurück gegriffen. Im Rahmen der Bewertung wird angenommen, dass sich aus nicht eingesehenen Unterlagen keine Umstände ergeben die gesondert berücksichtigt werden müßten. Die genaue Lage des Stellplatzes mit der Nr. 3 im Hofbereich ist nicht zu klären, da der Teilungsplan weder numerische noch eindeutige farbliche Markierungen aufweist. Auch die WEG-Verwaltung hat diesbezüglich keine Angaben gemacht. Der Sachverständigen wurde beim Ortstermin ein Stellplatz gezeigt, der durch die Wohnungsmieter genutzt wird. |
| <u>Erste Abteilung:</u> | Eigentümer gemäß Grundbuchauszug Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen. |

| | |
|-----------------------------------|--|
| <u>Zweite Abteilung:</u> | <p>Lasten und Beschränkungen</p> <p>Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen aus Abt. II.</p> <p>unter den lfd. Nr. 1 bis 4 zu 1 jeweils gelöscht</p> <p>Hinweis: unter der lfd. Nr. 5 zu 1 Die <u>Zwangsversteigerung</u> ist angeordnet (Amtsgericht Wedding, 30 K 22/23). Eingetragen am 1.6.2023.</p> |
| <u>Dritte Abteilung:</u> | <p>Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden</p> <p>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.</p> |
| Baulasten: | Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind <u>keine</u> Baulasten eingetragen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen. |
| 2.2 Lage | |
| Wohnlage: | einfache Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2021 und 2023 mit hoher Lärmbelastung |
| Stadtlage gemäß GAA Berlin: | West |
| Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin: | Nord, bzw. restliches Stadtgebiet, keine Citylage |
| Infrastruktur: | Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten in der weiteren Umgebung |
| Einkaufsmöglichkeiten: | Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich entlang der "Waldstraße" in ca. 500 m Entfernung; Einkaufsmöglichkeiten für den übergeordneten Bedarf befinden sich in den "Hallen Am Borsigturm" in ca. 2,5 km Entfernung. |
| Öffentliche Grünanlagen: | "Volkspark Rehberge" in ca. 3,6 km Entfernung; der "Tegeler See/Greenwichpromenade" in ca. 3,4 km Entfernung erreichbar. |
| Verkehrslage: | Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: S-Bhf. "Eichborndamm (S25) in ca. 300 m; Bushaltestelle "Lienemannstr." (322) in ca. 350 m; U-Bhf. "Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik" (U8) in ca. 1 km Entfernung |
| | Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 111, Auffahrt "Holzhauser Straße" in ca. 1,4 km Entfernung |
| Parkmöglichkeiten: | zum Ortstermin stark eingeschränktes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland |
| Himmelsrichtung der Straßenfront: | Norden |
| benachbarte störende Betriebe: | keine |

Beeinträchtigungen: Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm wie durch die Bauarbeiten an der Waldstraße feststellbar.

Altlasten:

Laut vorliegender Auskunft des Bezirksamtes liegt für das Grundstück keine Notierung im Bodenbelastungskataster vor. Auf die Kopie der 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 (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022) des Senats sind für das Grundstück straßenseitige Lärmbelastungen von 65 bis 74 dB(A) angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten 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 Dezember 2023:
9,5 % für den Bezirk Reinickendorf, 9,2 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 (quartiersbezogen):
mittlerer Status, entspricht dem Status 3 von 4 als Planungsraum (Quelle: FIS-Broker Berlin)

wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
2.941 €/Monat im Bezirk Reinickendorf (PLZ 13403), 3.508 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2023 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2022 zu 2021 absolut in Zahlen Einwohner
2.536 für den Bezirk Reinickendorf, + 75.320 für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2023 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040
+4,3% für den Bezirk Reinickendorf, + 5,0 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2023 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
1,2 % für den Bezirk Reinickendorf, 1,6 % für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

| | |
|-----------------------------------|--|
| Baulandqualität: | baureifes Land nach ImmoWertV |
| Baugebiet: | Allgemeines Wohngebiet |
| Zustand der öffentlichen Straßen: | Zum Ortstermin fanden Ausbauarbeiten an den Radwegen der Straße statt; soweit erkennbar handelt es sich um eine zweispurige Straße mit Asphaltbelag, jeweils beidseitig angelegte Fußwege mit Gehwegplatten und Mosaiksteinpflaster befestigt. Die Straße dient als Autobahnzubringer. |
| Art der baulichen Nutzung: | Wohnen |
| Maß der baulichen Nutzung: | Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als voll ausgelastet. |

| | |
|---------------------------|---|
| umliegende Bebauung: | Mietwohnhäuser, teilweise mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen, geschlossener Bauweise |
| aktueller Planungsstand: | Gemäß vorliegender Auskunft besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht nach dem Baunutzungsplan von 1960 i.V. mit der Bauordnung Berlin von 1958 und dem Textbebauungsplan XX-A, mit Festsetzungsdatum vom 5.8.1971, der hinsichtlich der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche, u.a. auf die BauNVO 1968 umstellt. Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Als Maß der baulichen Nutzung gilt die Baustufe III/3. Das entspricht einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 bei 3 Vollgeschossen. Für ganz Berlin gilt die Verordnung zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB. Keine weiteren Festsetzungen. 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 |

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des vorhandenen Objektes und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie ggf. der Baubeschreibung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Objektes mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen:

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

2.4 Bodenbeschaffenheit

| | |
|---------------------|--|
| Oberfläche: | überwiegend eben |
| Baugrund: | Laut Grundwassergleichen 2020 Baugrund aus Talsand; Grundwasserstand bei 32,50 bis 33,00 m über NHN. In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind. |
| Grundstücksgestalt: | leicht unregelmäßig |

2.5 Erschließungszustand

| | |
|-------------------------------|---|
| Beitrags- und Abgabenzustand: | Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes werden voraussichtlich keine Erschließungsbeiträge im Sinne des BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz mehr anfallen. Es sind keine Beiträge geschuldet oder gestundet. |
|-------------------------------|---|

| | |
|-----------------------|--|
| | Nach derzeitiger Rechtslage gilt das Grundstück damit als erschließungsbeitragsfrei. |
| | Eine Straßenlandabtretung ist nicht vorgesehen. |
| | Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen. |
| Versorgungsleitungen: | Strom, Telefon; weiteres ist nicht bekannt geworden |
| Be- und Entwässerung: | an zentrale Netze angeschlossen |
| Regenentwässerung: | an zentrale Netze angeschlossen/ggf. Versickerung auf dem Grundstück |

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zu Grundstück, Gebäude und Wohnung wurde gestattet.

Die Baubeschreibung erfolgt nach Ortsbesichtigung und Aktenlage soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Die Beschreibung nicht besichtigter Bereiche erfolgt nach Erfahrungswerten auf deren Basis die Bewertung erfolgt.

Besichtigt wurden neben der Wohnung das Kellergeschoss, das Treppenhaus sowie der Hofbereich. Weitere Bereiche waren nicht zugänglich.

Das Grundstück ist nur mit einem Vorderhaus bebaut.

Es handelt sich um ein Mehrfamilienmietwohnhaus in Massivbauweise mit Teilunterkellerung. Im Bereich unter der Wohnung befinden sich die Durchfahrt zum Hof und weiterhin zwei PKW-Stellplätze.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Erdgeschoss. Sie ist zweiseitig belichtet und orientierte sich zu Straße und Hof. Es handelt sich um eine 4-Zimmer Wohnung mit Küche, Bad, Gäste-WC, Flur, Abstellraum und Balkon.

3.1. Art des Gebäudes

| | |
|--------------------------|--|
| Bezeichnung: | Mehrfamilienmietwohnhaus |
| Zweckbestimmung: | Wohnen |
| Baujahr, ca. | 1986 |
| tatsächliches Baualter: | 37 Jahre zum Bewertungsstichtag am 12.12.2023. |
| | Im Rahmen der Bewertung geht gemäß den Modellansätzen des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das ursprüngliche Baujahr in die Bewertung. |
| Modernisierungen: | Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden. |
| Instandsetzungsarbeiten: | Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden. |
| Förderung: | Das Gebäude gilt als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier nicht anzuwenden. Sollten späterhin Umstände bekannt werden die Einfluss auf den Verkehrswert haben, so ist das Gutachten in diesem Punkt ggf. zu korrigieren. |

3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau

| | |
|----------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Unterkellerung: | ca. 60 % |
| Fundamente: | baujahrestypisch als Streifenfundament |
| Abdichtung: | vorhanden und teilweise schadhaft |
| Außenwände: | massiv |
| Innenwände | massiv |
| Decken: | massiv |
| Dach: | Sattel-/Flachdach, Ziegeldachung in den Steildachbereichen, Bitumendachung in den Flachdachbereichen; Außenentwässerung über Zinkblechdachrinnen und -fallrohre. |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Haus und zu den einzelnen Geschossebenen erfolgt ausschließlich über Haustreppen; Aufzüge sind nicht vorhanden; Haus und Wohnung sind daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich. |
| Treppen/Treppenhaus: | Treppenhaus als Splitt-Level-Erschließung mit je einer Wohnung pro Ebene; massiver Treppenlauf mit Metallgeländer und -handlauf |
| Keller: | gemauerte Wände mit Anstrich; Estrichboden; Mieterkeller als einfache Metallverschlüsse An den Kellerverschlüssen wurde Sondereigentum gebildet. Der durch die Wohnung genutzte Kellerverschluss entspricht dem gemäß Teilungsplan. |
| Grundstückszugang: | Der Grundstückszugang erfolgt direkt von der Straße; es muss kein Fremdgrundstück überquert werden. |
| Hauseingang: | Holz-Rahmentür mit Glasflächen; feststehende, seitliche Glasfelder; vier Stufen zum Hauseingang; Klingel- und Gegensprechanlage |
| Fassaden: | Fassaden mit außenliegender Wärmedämmung, Putz und Anstrich |
| Fenster: | Holz-Fenster mit Isolierverglasung und Rolläden in der Wohnung, augenscheinlich als Schallschutzverglasung, teilweise als bodentiefe Fenster ausgebildet; PVC-Fenster mit Isolierverglasung im Keller |

3.3 Technische Gebäudeausstattung

| | |
|-----------------------|---|
| Heizung: | zentral; Verteilung in der Wohnung über Plattenheizkörper; Leitungsverlauf überwiegend auf Putz |
| Warmwasserversorgung: | zentral |
| Kabelanschluss: | vorhanden |
| Sonstiges: | es sind keine Einrichtungen bekannt geworden |

3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

| | |
|---------------------|--|
| Außenanlagen: | Hof mit Rasenflächen und Hecken zu den seitlichen Nachbarn; Sandkiste; vier offene PKW-Stellplätze im Hof, Zufahrt zu denselben wie Stellplätze befestigt mit Betonsteinpflaster; Holzpergola über zwei Stellplätzen; kleiner Vorgartenbereich mit Hecken, eingehauste Müllcontainer; Durchfahrt von der Straße zum Hof über das (in dem Bereich offene) Kellergeschoss, Zufahrt befestigt mit Betonsteinen; Gittertor; im Bereich unter dem Haus ein Abstellbereich für Fahrräder und zwei PKW-Stellplätze. |
| Nebenanlagen: | nicht vorhanden |
| besondere Bauteile: | massive Balkone auf der Hofseite |
| Müllstellplatz: | vor dem Haus |
| Bautenzustand: | normaler bis einfacher baulicher Zustand, gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin |
| Restnutzungsdauer: | Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) als Verfahrenswert bestimmt und im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt. |

3.5 Beschreibung der Wohnung

| | |
|-----------------------------------|--|
| Raumaufteilung: | 4 Zimmer, Flur, Bad, Gäste-WC, Küche, Balkon |
| Wohnfläche: | 89,26 m ² gemäß Angabe aus der Teilungserklärung |
| Besonnung, Belichtung, Belüftung: | Die Wohnung ist zweiseitig von Nord und Süd belichtet und belüftet. Eine Querbelüftung ist gut möglich. |
| Sanitäre Einrichtungen: | <u>innenliegendes Bad</u> WC mit vorgehängtem Spülkasten, Waschbecken, Badewanne; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden <u>innenliegendes Gäste-WC</u> WC mit vorgehängtem Spülkasten, Waschbecken; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden |
| Waschmaschinenstellplatz: | im Waschraum im Keller vorgerichtet |
| Küche: | Einbauküche; Fliesen im Arbeitsbereich |
| elektrische Leitungen: | nach VDE, bauzeitlicher Standard |
| Steckdosen: | nach VDE, bauzeitlicher Standard |
| Fußböden: | Parkett, Fliesen, Laminat |
| Wandbehandlung: | Putz/Tapete/Anstrich |
| Decken: | Putz/Tapete/Anstrich |
| Zimmertüren: | einfache Türblätter |
| Sonstiges: | <ul style="list-style-type: none"> • die Wohnung liegt unmittelbar über der Durchfahrt bei bauzeitlicher Dämmung der Decke mit HWL-Platte, sog. "Sauerkrautplatte, Dicke ca. 40mm • die Wohnung hat aufgrund der Lage im EG, am Treppenhaus und über der Durchfahrt einen hohen Anteil an Außenflächen |

- gemäß Angabe der Hausverwaltung ist es nach dem Neubau auf dem östlich angrenzenden Grundstück Waldstraße 64, zu Setzungen und Rissbildungen beim Bewertungsobjekt, insb. im Bereich der "Tiefgarage", aber auch in den Eigentumswohnungen gekommen. Gemäß Angabe der Verwaltung wird es hier vermutlich auf ein gerichtliches Verfahren hinauslaufen. Im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung wird auf diesen Umstand nur insofern Bezug genommen, da es sich um ein "Ärgernis" handelt; die Klärung der Kosten für die Sanierung ist nicht Teil dieser Wertermittlung. Diese sind vermutlich, nach Klärung der Umstände, Teil einer Versicherungsleistung und im Rahmen der Wertermittlung daher nicht zu betrachten.

Nebenanlagen:

keine

Baumängel/Bauschäden:

Am Gemeinschaftseigentum:

Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten; unebene Bodenbeläge im Hof, vernachlässigte Außenanlagen

Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.

Am Sondereigentum:

Rissbildungen, u.a. in der östlichen Außenwand zum Nachbarn und im Bereich der Rolladenkästen; Risse im Bad unter der oberen Fliesenlage, Risse an quer stehenden Innenwänden; Schimmelbildung im Bereich der Bauteilübergänge Fenster zu Wand; Feuchteschäden und Schimmelbildung an den "Außenecken" der Wände; Fensterbänder teilweise ausgerissen. Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.

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.

3.6 Weitere Objektdaten

| | |
|--------------------------|---|
| Rechtsform Gesamtobjekt: | Das Objekt wurde bereits in der Rechtsform des WEG errichtet. |
| Energieausweis: | erstellt am 31.1.2018. Er wurde auf Basis des Energieverbrauchs erstellt; demnach ergibt sich ein Endenergiebedarf des Gebäudes von 124 kWh (m ² a). |
| Anzahl der Wohnungen: | Gemäß der vorliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes vom 3.12.1985 wurden insgesamt sechs Sondereigentumseinheiten an Wohnungen gebildet. |
| WEG-Verwaltung: | Hausverwaltung Daniel Gansen Hermsdorfer Damm 91 13467 Berlin |

| | |
|--------------------------------|---|
| Unterlagen der WEG-Verwaltung: | <p>Eine Verwalterbestellung war in der Grundakte im Grundbuchamt vorhanden und wird dem Gericht übergeben.</p> <p>Von der WEG-Verwaltung wurden die eingangs genannten Unterlagen übergeben.</p> <p>Weitere Unterlagen wurden nicht übergeben. Für nicht eingesehene Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Weiterhin wird im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung unterstellt, dass sich aus den nicht eingesehenen Unterlagen keine Umstände ergeben, die hier gesondert zu berücksichtigen wären.</p> |
| Betriebskostenabrechnungen: | <p>Es haben Betriebskostenabrechnung für die Jahre 2021 und 2022 vorgelegen. Im Abrechnungsjahr 2022 wurden für die "kalten Betriebskosten" rd. 1,95 €/m² WF gezahlt. Die Kosten für Heizung und Warmwasser lagen bei rd. 2,52 €/m².</p> <p>Aktuelle Vergleichswerte zu den Betriebskosten liegen nicht vor. Die sog. "Berliner Betriebskostenübersicht" als Teil des Mietspiegels 2019 basiert auf Daten aus dem Abrechnungsjahr 2017 und ist damit zu alt. Eine neue Übersicht ist für Mai 2024 angekündigt.</p> <p>Gemäß dem vorliegenden Wirtschaftsplan 2023/24 der WEG-Verwaltung werden die Kosten für Heizung und Warmwasser deutlich höher mit rd. 4,30 €/m² angesetzt. Auf dieser Basis wurde das Wohngeld ermittelt. Die Kosten für die "kalten Betriebskosten" entsprechen der Größenordnung nach den Vorjahreswerten.</p> <p>Der Anteil der auf die Wohnung entfallenden Kosten für Heizung und Warmwasser beträgt rd. 25 bis 30% der Gesamtkosten im Haus. Dabei liegt der auf die Wohnung entfallende Anteil der Wohnfläche bei rd. 16%. Mithin sind die Kosten als hoch anzusehen.</p> |
| Erhaltungsrücklage: | Die Höhe der Rücklage ist nicht bekannt geworden. |
| Wohngeld: | Gemäß Wirtschaftsplan 2023/24 der WEG-Verwaltung wird für die Wohnung im Jahr 2023 ein monatliches Wohngeld als Vorschuß in Höhe von 724 € gezahlt. Darin ist die Zahlung zur Erhaltungsrücklage bereits eingerechnet. |
| Sonderumlagen: | Es sind keine Sonderumlagen bekannt geworden deren Fälligkeit noch aussteht und daher vom evt. Ersteher zu zahlen wären. |
| Nutzung: | Die Wohnung ist vermietet. |
| Mietvertrag: | Der Mietvertrag wurde durch den Miteigentümer zu 3.6 vorgelegt. Demnach handelt es sich um einen unbefristeten Mietvertrag; Mietbeginn war der 1.6.2021. |
| Mieteinnahmen: | Es ist eine Nettokaltmiete von 547,37 € vereinbart worden, sowie Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Bei einer Wohnfläche lt. Vertrag von 89 m ² ergibt sich somit eine NK-Miete von 6,15 €/m ² . Der Mietwert liegt leicht unter dem Spannwert des entsprechenden Mietspiegelfeldes und stellt sich mithin als steigerungsfähig dar. |

Wohnfläche

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt dabei für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgeverordnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Eine Berechnung kann auch auf der Grundlage der DIN 283 erfolgen, allerdings ist diese Verordnung 1983 ersatzlos gestrichen worden. Sind Wohnflächenangaben vorhanden werden diese von der Sachverständigen übernommen und überschlägig überprüft. Von der Sachverständigen selbst durchgeführte Berechnungen folgen der WoFLV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFLV, § 4, Anrechnung von Grundflächen, voll anrechenbar die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m. Zur Hälfte werden Flächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m aber weniger als 2 m angerechnet. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Allseitige umschlossene, nicht beheizbare Räume wie Wintergärten sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehen i.d.R. zu einem Viertel ein, höchstens jedoch zur Hälfte.

Im vorliegenden Fall wurde die Wohnfläche der Teilungserklärung entnommen.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung definiert u. a. das Sondereigentum, das Gemeinschaftseigentum und ggf. Sondernutzungsrechte. Der Teilungserklärung sind keine Regelungen zu entnehmen, die im Rahmen der Bewertung gesondert berücksichtigt werden müssten.

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 entsprechende 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 ermittelt. Beim Kauf vermieteter Eigentumswohnungen spielen Renditeüberlegungen grundsätzlich eine Rolle. Da aber eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellt werden konnte, wird zur Ableitung des Verkehrswertes auf das Vergleichswertverfahren abgestellt.

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 in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Wohnungseigentums eine untergeordnete Rolle, da die Herstellungskosten bei Wohnungseigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für den Erwerber sind.

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.

Der Vergleichswert wird in diesem Fall ermittelt. Ausgewertete Vergleichsdaten des Berliner Gutachterausschusses (GAA) liegen in Form der Kaufpreissammlung und in Form des Grundstücksmarktberichtes vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann. Der Verkehrswert kann somit aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

4.3 Ermittlung des Vergleichswertes

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert anhand real getätigter Verkaufsfälle. Voraussetzung für die Ableitung eines Verkehrswertes durch Preisvergleich ist eine ausreichend breite Auswahl tatsächlich durchgeführter Kauffälle, die bezüglich ihrer typischen Wertmerkmale mit dem Bewertungsobjekt möglichst nahe übereinstimmen. Durch Prüfung der Vergleichsparameter auf weitestgehende Übereinstimmung lassen sich die Verhältnisse auf dem jeweiligen Teilmarkt beurteilen.

Als Datenbasis dient die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin. Daraus ließ sich eine Auswahl vergleichbarer Kauffälle herstellen. Die Daten liegen der Sachverständigen grundstücksscharf vor, wurden jedoch für das Gutachten anonymisiert, um Rückschlüsse auf einzelne Objekte zu vermeiden. Die nachfolgende Auswertung stützt sich auf diese Auswahl. Sie bezieht sich auf verkaufte Objekte, die dem zu bewertenden Objekt möglichst ähnlich sind.

Am 29. Dezember 2023 wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin eingesehen. Gesucht wurden im Westteil der Stadt Kauffälle von Eigentumswohnungen in Gebäuden gleicher Bauzeit in einfacher Wohnlage.

Es wurden 9 Vergleichskaufpreise gefunden. Nach der konjunkturellen Anpassung wurden 2 Kaufpreise, die außerhalb der einfachen Standardabweichung lagen, ausgeschlossen. Wie es zu diesen besonders hohen oder niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ist nicht bekannt geworden. Sie gehen nicht in die Ermittlung des Vergleichswertes ein. Es verbleiben somit 7 Kaufpreise in der Auswertung.

Die Vergleichsobjekte wurden durch mich nicht besichtigt. Die Abweichung der Vergleichsobjekte zum Wertermittlungsobjekt werden gemäß ImmoWertV § 8.3 im Anschluss berücksichtigt.

Der Abfrage lagen weiterhin folgende Eigenschaften zugrunde:

| Abfragekriterien zur Auswahl von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin | | |
|--|----------------------------------|-----------------------------|
| Bewertungsobjekt | Bewertungskategorien | Vergleichsobjekte |
| Etagenwohnung | Objektart | Etagenwohnung |
| 12.12.2023 | Stichtag / Kaufdatum | 1.6.2022 bis zum 12.12.2023 |
| Westteil der Stadt | Lage | Westteil der Stadt |
| 440 €/m ² | Bodenrichtwert | < 1.000 €/m ² |
| 0,4 | typische GFZ der BRW-Zone | < 1,0 |
| einfache Wohnlage | stadträumliche Wohnlage | einfache Wohnlage |
| 1986 | Baujahr | 1971 bis 1990 |
| EG | Geschosslage | HP, EG, OG, kein DG |
| 89,26 m ² | Wohnfläche | > 60 m ² |
| vermietet | Verfügbarkeit | vermietet |

Anpassung der Kaufpreise

Um die Vergleichswerte an die Eigenschaften des hier zu bewertenden Objektes anzupassen, werden zunächst folgende Schritte vorgenommen.

Anpassung an die Lage

Das Bewertungsobjekt liegt in einfacher städtebaulicher Lage, das Straßenbild ist heterogen. Weiterhin dient die Straße als Autobahnzubringer und hat als Hauptverkehrsstraße entsprechende Verkehrslärmbelastungen, die auch im Mietspiegel verzeichnet sind.

Die überwiegende Anzahl der Vergleichskaufpreise liegt in deutlich ruhigeren Lagen als das Wertermittlungsobjekt, sodaß hier eine Anpassung an die "schlechtere Lage" des Wertermittlungsobjektes erfolgen muss. Es wird unterstellt, dass aufgrund der besseren Lagen dieser Objekte höhere Kaufpreise erzielt wurden als sie für Objekte in weniger guten und stärker belasteten Lagen erzielt worden wären. Daher erfolgt hier eine Anpassung an die "schlechtere Lage" des Bewertungsobjektes in Form eines Abschlages vom Kaufpreis.

Zwei Vergleichsobjekte liegen in vergleichbaren Lagen, bzw. es liegen sich aufhebende Eigenschaften vor, sodass hier keine Anpassungen vorgenommen werden müssen.

Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum vom 1.6.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag am 12.12.2023. Es erfolgt die konjunkturelle Anpassung der Kaufpreise auf den Wertermittlungsstichtag. Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt.

Die aktuelle Situation auf dem Markt ist geprägt durch steigende Kreditzinsen und eine deutliche Unsicherheit betreffend der wirtschaftlichen Entwicklung. Weiterhin ist die Verfügbarkeit von Baumaterialien eingeschränkt; entsprechend sind die Baukosten für evtl. nötige Sanierungen, Umbauten oder Modernisierungen deutlich gestiegen und schwer kalkulierbar.

Ausgangswert für die Anpassung sind daher nicht die Langzeitauswertungen des GAA Berlin, sondern vielmehr aktuelle Auswertungen der letzten Jahre zur Entwicklung im entsprechenden Teilmarkt, da die Vergleichskaufpreise nur aus diesem Zeitraum stammen. Ich nehme dabei Bezug auf den "Bericht zur Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. bis 3. Quartal" des GAA Berlin (veröffentlicht am 30.11.2023). Ich beziehe mich auf die Auswertung zur Umsatzentwicklung von Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2018 bis 2023, bezogen auf €/m² WF. Hier heißt es: "Die Umsatzrückgänge bei den Eigentumswohnungen fallen erheblich deutlicher aus. So wurden in den ersten drei Quartalen 2023 insgesamt -24 % weniger Eigentumswohnungen bei einem um -30 % geringeren Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum veräußert. Bei den Neubauten lässt sich ein Umsatzeinbruch feststellen. So sind -53 % weniger Eigentumswohnungen im Neubau bei einem um -54 % geringeren Geldumsatz veräußert worden. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Berlin ist bis zum Ende des 3. Quartals um -7 %, der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Neubau um -1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen."

Aufgrund dieser Umstände ist auch weiterhin von einer deutlichen Dämpfung der Preisentwicklung auszugehen, da sich die Marktteilnehmer, deren Verhalten hier abgebildet werden soll, insgesamt zögerlicher verhalten.

Für die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise aus dem o.g. Zeitraum bis zum Wertermittlungsstichtag wird entsprechend eine, gegenüber den Vorjahren, deutlich veränderte Preisentwicklung unterstellt. Mithin geht hier eine mittlere Preisanpassung von **-7 %/Jahr** ein. Weiterhin werden die genannten Preissteigerungen als linear im Verlauf der Zeit unterstellt und auf das jeweilige Kaufdatum der Vergleichswerte bezogen ermittelt. Die tatsächlichen Kaufpreise werden somit auf den Wertermittlungsstichtag im Dezember 2023 konjunkturell angepasst.

Wertansatz

Der Vergleichswert ermittelt sich aus dem Mittelwert gemäß Kaufpreisauswertung multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjektes.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Nach der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes erfolgt gemäß ImmoWertV die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Es erfolgt ein Abzug aufgrund der ungünstigen energetischen Lage der Wohnung. Wie bereits erwähnt liegt die gesamte Wohnung über der Durchfahrt von der Straße zum Hof. Die Dämmung der Unterseite der Decke ist bauzeitlich und mit ca. 40mm Dämmung nicht zeitgemäß, was zu einem hohen Heizenergiebedarf führt. Weiterhin verfügt die Wohnung aufgrund der Grundrissdisposition über "Außenecken" die energetisch ebenfalls problematisch sind und zu Feuchte- und Schimmelschäden führen können. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, daß vergleichbare Merkmale auch bei den Vergleichskaufpreisen vorliegen und dieses Merkmal mithin bereits anteilig eingepreist ist. Darüber hinaus muss hier ein Abzug in die Bewertung eingestellt werden, der diesen Umstand darstellt. Die Höhe des Abzugs fällt vergleichsweise deutlich aus und orientiert sich an einem prozentualen Anteil vom ermittelten Verkehrswert und stellt damit das Verhalten der potentiellen Käufer auf dieses Risiko dar.

Es erfolgt ein Abzug aufgrund der vermutlich durch den Neubau auf dem Nachbargrundstück entstandenen Schäden am Gemeinschafts- wie am Sondereigentum. Hier ist darauf hinzuweisen, dass nicht die Kosten der Sanierung Teil der hier vorliegenden Wertermittlung sind, sondern vielmehr der Umstand eingepreist wird, dass bis zur Klärung des Sachverhaltes noch viel Zeit vergehen kann und entsprechend noch viel Zeit "mit den Schäden gewohnt werden muss" und weiterhin Aufwand und Mühe nötig sind um die Umstände zu klären. Auf Merkmale dieser Art reagiert ein fiktiver Marktteilnehmer, dessen Verhalten hier unterstellt werden soll, in der Regel mit einem Nachlass beim Kaufpreis. Die Höhe des Abzugs orientiert sich, wie zuvor bereits geschildert, in einem prozentualen Anteil vom ermittelten Verkehrswert und stellt das Verhalten der potentiellen Käufer auf dieses Risiko dar.

Es erfolgt ein Zuschlag aufgrund des Stellplatzes Nr. 3 in Sondereigentum auf dem Grundstück. Wie bereits erwähnt ist die genaue Lage des Stellplatzes nicht zu klären. Es handelt sich um einen der Stellplätze im Hof; hier sind insgesamt vier Plätze vorhanden. Zwei weitere Plätze in der Durchfahrt, bzw. in der "Tiefgarage", sind mit den Nr. 7 und 8 bezeichnet, sodass klar ist, dass der Stellplatz mit der Nr. 3 im Hof liegen muss. Weiterhin ist es ein typisches Merkmal der Baujahresgruppe, dass Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass das Merkmal auch bei den anderen Vergleichskaufpreisen vorhanden und mithin anteilig eingepreist ist. Der Grundstücksmarktbericht 2022/2023 des GAA Berlin nennt für selbständiges Teileigentum an Stellplätzen Kaufpreise im Jahr 2022 von 14.500 € bis 53.000 €. Diese Werte beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet, mithin auch auf Innenstadtlagen die sehr hochpreisig sind und weit entfernt von Preisen, die im Stadtgebiet Nord gezahlt werden. Aufgrund der Stadtlage, der Unschärfe bei der Zuordnung des Platzes und dem Umstand, dass es sich nicht um selbständiges Teileigentum handelt sowie unter Berücksichtigung, dass das Merkmal bereits anteilig eingepreist ist, wird hier ein Zuschlag von pschl. 6.000 € in die Wertermittlung eingestellt.

Weitere Anpassungen müssen nicht vorgenommen werden, bzw. unterschiedliche Merkmale heben sich gegenseitig auf.

Die Auswertung der Vergleichskauffälle ist den Anlagen zu diesem Gutachten zu entnehmen.

Berechnung des Vergleichswertes

Mittelwert gemäß Auswertung (s. Tabelle) **2.307,63 €/m² WF**

Die ermittelte Standardabweichung beträgt 324,13. Der Variationskoeffizient liegt bei 0,14. Werte unter 0,20 sind statistisch gut belastbar und zur Ableitung des Vergleichswertes geeignet.

Zu- und Abschläge aufgrund der Lage wurden vorgenommen. Die Kaufpreise wurden weiterhin konjunkturell angepasst. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV § 8.3 werden danach berücksichtigt.

Ausgangswert 2.307,63 €/m² WF

Wohnfläche (WF), gemäß Text 89,26 m²

Vergleichswert, vorläufig

89,26 m² m² WF x 2.307,63 €/m² WF = 205.979,05 €

entspricht Vergleichswert, vorläufig **205.979,05 €**

(als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abschlag wegen energetischer Situation und Lage im EG, u.a.
gemäß Text -15,0% -30.896,86 €

Abschlag wegen Zeitaufwand Rechtsstreit, u.a.
gemäß Text -2,0% -4.119,58 €

Zuschlag für Stellplatz Nr. 3 in Sondereigentum,
gemäß Text, pschl. 6.000,00 €

ergibt Vergleichswert 176.962,61 €

bzw. Vergleichswert, rund **180.000,00 €**

(als Verfahrenswert)

entspricht 2.016,58 € €/m² WF

Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022/23 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegen die Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten, bzw. frei finanzierten Wohnungsbaus der Baujahre von 1971 bis 1990 in Berlin im restlichen Stadtgebiet in einfacher Wohnlage im Jahr 2022 bei 1.384 €/m² bis 2.358 €/m², jeweils bezogen auf die Wohnfläche. Der Mittelwert wird mit ø 1.848 €/m² angegeben. Diese Werte gelten für Wohnungen in vermietetem Zustand ohne Differenzierung der Wohnungsgrößen und des Zustandes. Die Auswertung des GAA Berlin basiert auf 3 Kauffällen.

Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2022. Nach konjunktureller Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungstichtag am 12.12.2023, gemäß meiner vorherigen Ausführungen von rd. -7%/Jahr, liegen die Spannwerte bei **1.242 €/m²** bis **2.117 €/m²**, bzw. bei einem Mittelwert von **ø 1.659 €/m²**.

Der Vergleichswert der hier zu bewertenden Wohnung liegt bei rd. **2.016 €/m²** Wohnfläche und damit im Mittelbereich der Auswertung des GAA Berlin. Der Wert entspricht der tatsächlichen Lage der Wohnung in einfacher Wohnlage mit Verkehrslärmbelastung, den gegebenen energetischen Merkmalen und einem Stellplatz in Sondereigentum. Höhere Werte sind hier nicht zu erwarten. Somit bestätigen die Daten des GAA Berlin den ermittelten Vergleichswert.

4.4 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Vergleichswert (Verfahrenswert): **180.000,00 €**

4.5 Ermittlung des Verkehrswertes

Im vorliegenden Fall wird der **Verkehrswert** aus dem **Vergleichswert** abgeleitet.

Der Verkehrswert für die Wohnung WE Nr. 2

belegen im Erdgeschoss, links

Waldstraße 63

13403 Berlin-Reinickendorf

nebst dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. 3

zum Wertermittlungsstichtag am 12.12.2023 wird ermittelt auf

| |
|------------------------|
| 180.000,00 Euro |
|------------------------|

Der Wert gilt für das Objekt in vermietetem 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 Bewertungsstichtag 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.

4.6 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 gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß beigefügter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Gemäß vorliegender Verwalterbestellung wird diese ausgeführt von:

Hausverwaltung Daniel Gansen
Hermsdorfer Damm 91
13467 Berlin

Die Höhe des monatlichen Wohngeldes beträgt zum Stichtag 724 €, inklusive der Zuführung zur Erhaltungsrücklage.
- zu c) Die Wohnung ist vermietet. Der Namen des Mieters wird dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.
- 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 vor und wird dem Gericht mit separatem Schreiben übergeben.

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 15.1.2024

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.



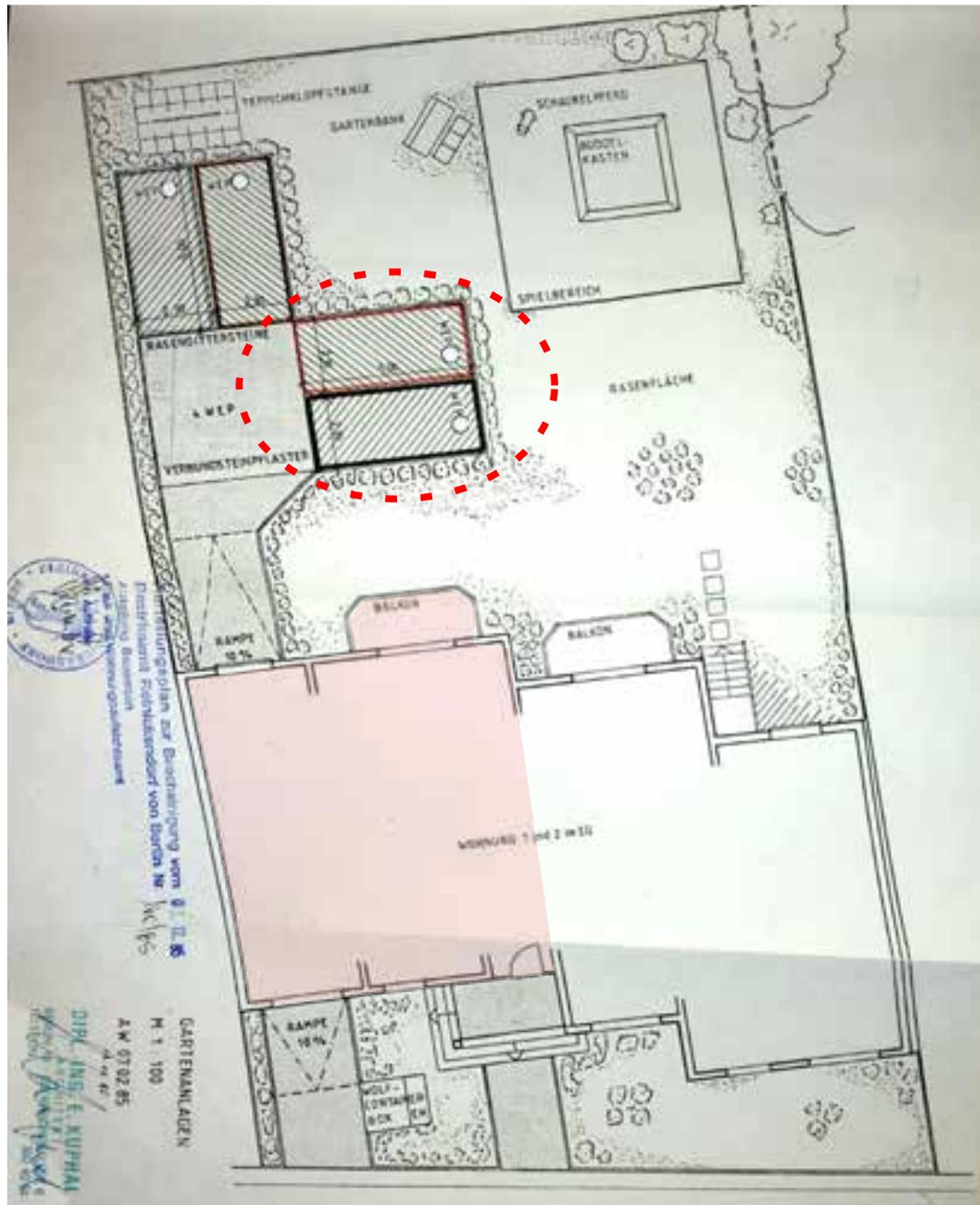
Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(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 9.8.2023, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

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

Das Grundstück und die Lage der Wohnung sind markiert.

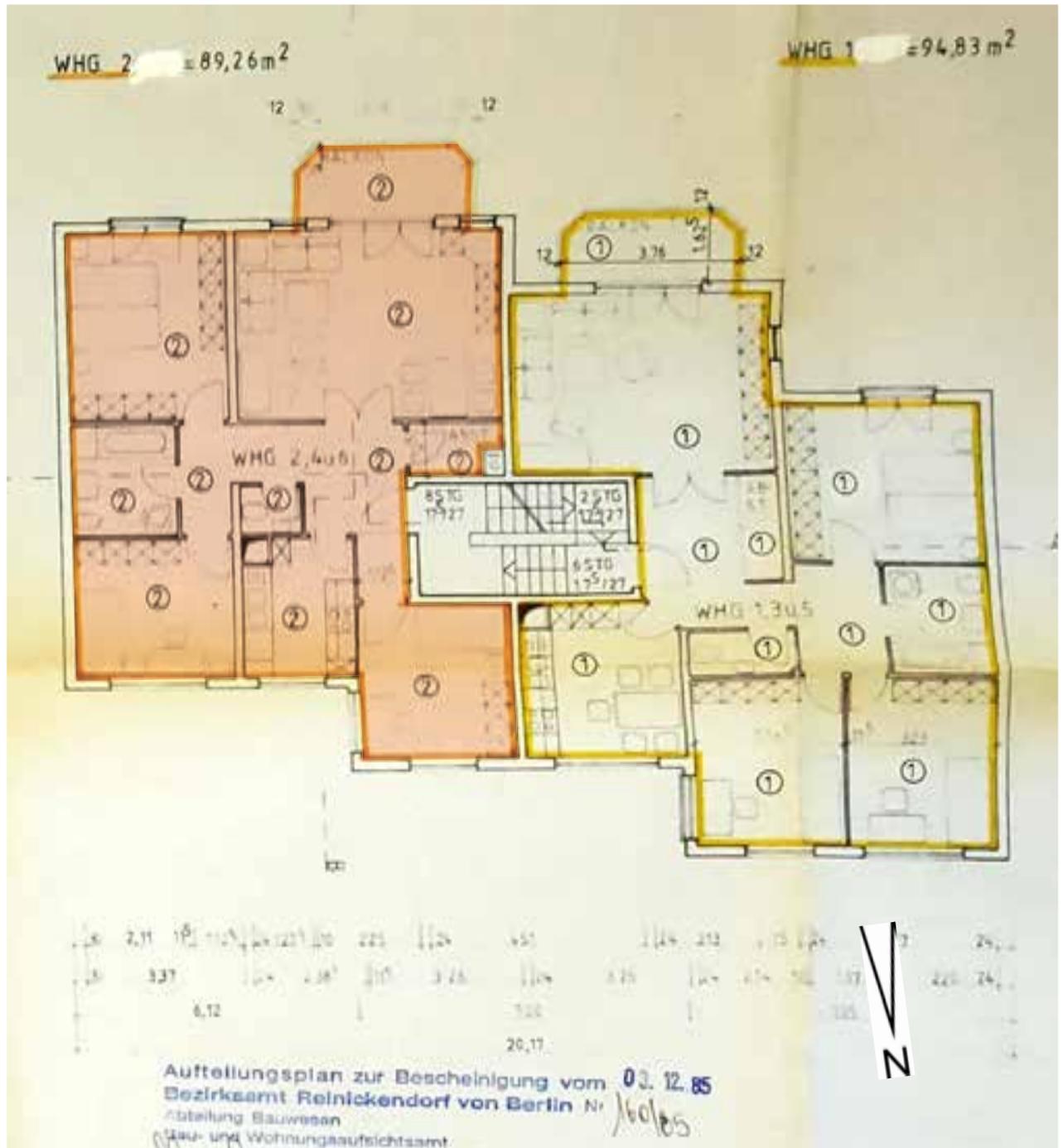
(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportail Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 2.8.2023, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



Lageplan, durch Verkleinerung o. M.

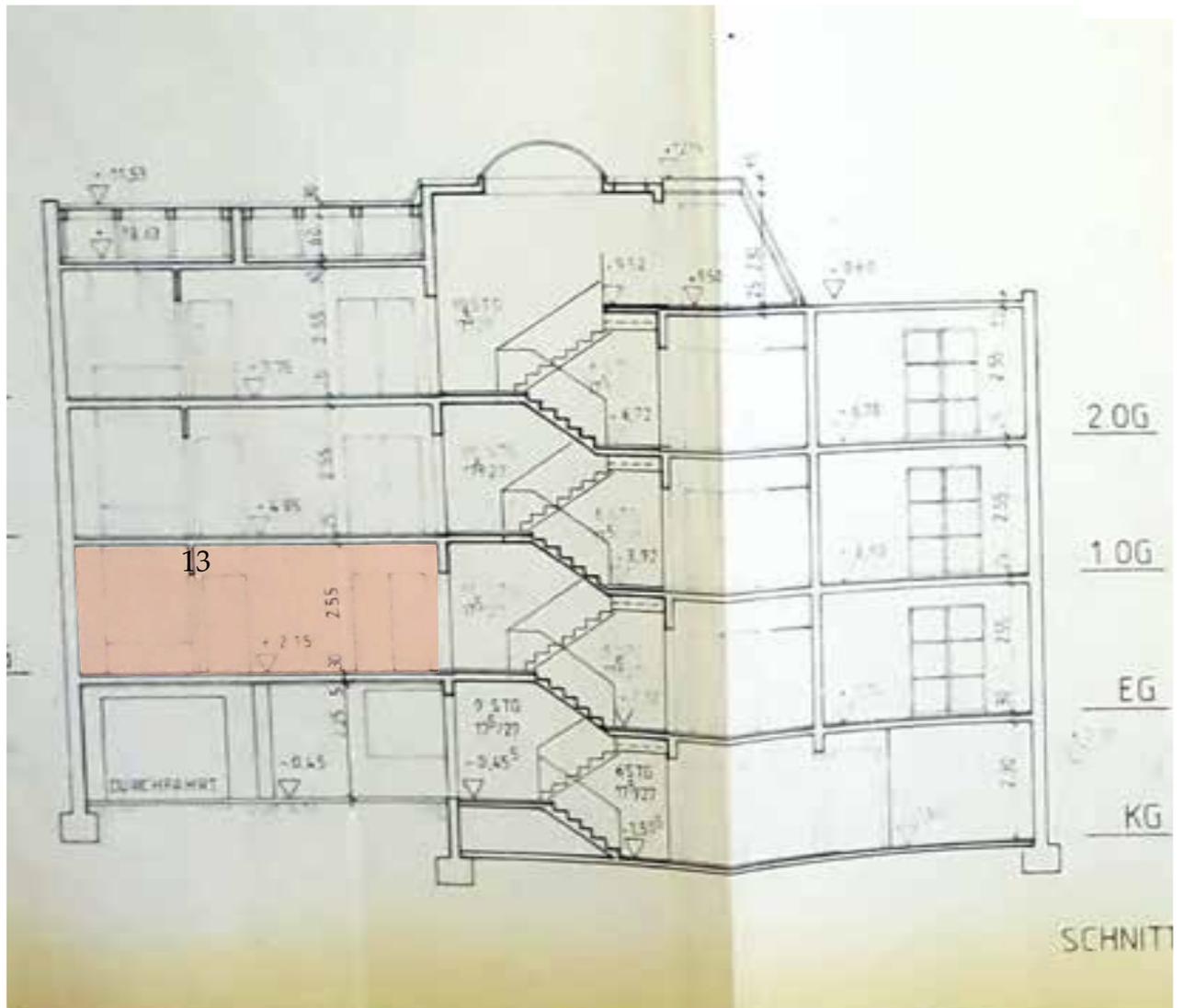
Die Lage der Wohnung im EG ist markiert. Weiterhin ist die Lage der genutzten Stellplätze markiert.

(Quelle: Lageplan aus der Teilungserklärung)



Grundriss der WE 2 im Erdgeschoss, durch Verkleinerung o. M.
 Die Lage der Wohnung ist markiert.

(Quelle: Aufteilungsplan zur Teilungserklärung)





Durchfahrt zum Hof (Lage direkt unter der Wohnung).

Hofansicht und Blick auf die Stellplätze im Hof. Die Lage der WE 2 ist markiert.





Hoffassade und Blick auf den angrenzenden Neubau, WE 2 markiert.

Hofbereich



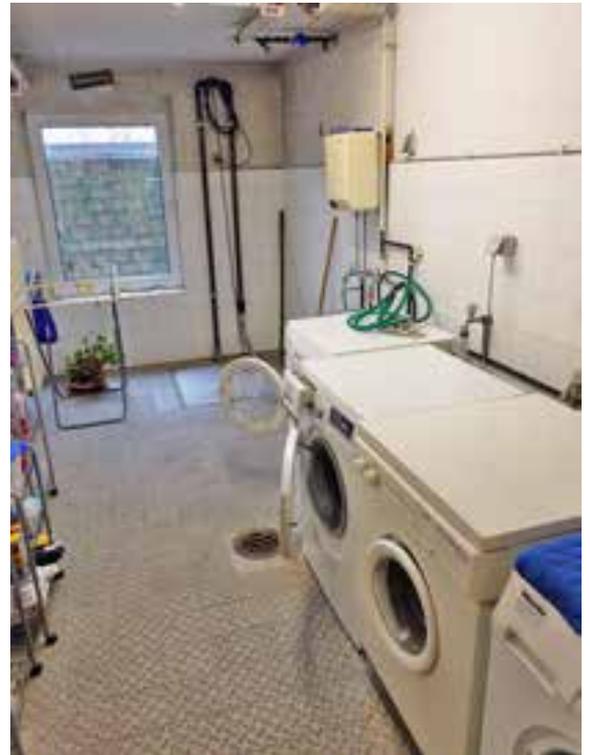


Kellergeschoss, Keller zur Wohnung markiert

Kellergang



Gemeinschaftlicher Waschraum im Keller





Detail, Leitungen im Keller

Gemeinschaftlicher Trockenkeller





Hauseingang, die Lage der Wohnung ist markiert

Hauseingangsbereich





Treppenhaus

Treppenhaus





Wohnung WE 2, Zimmer

Zugang zum Balkon





Innenliegendes Badezimmer

Innenliegendes Badezimmer





Separates WC



Separates WC

Küche





Blick aus der Küche in den Flur

Zimmer, Feuchteschäden in der Ecke



Zimmer



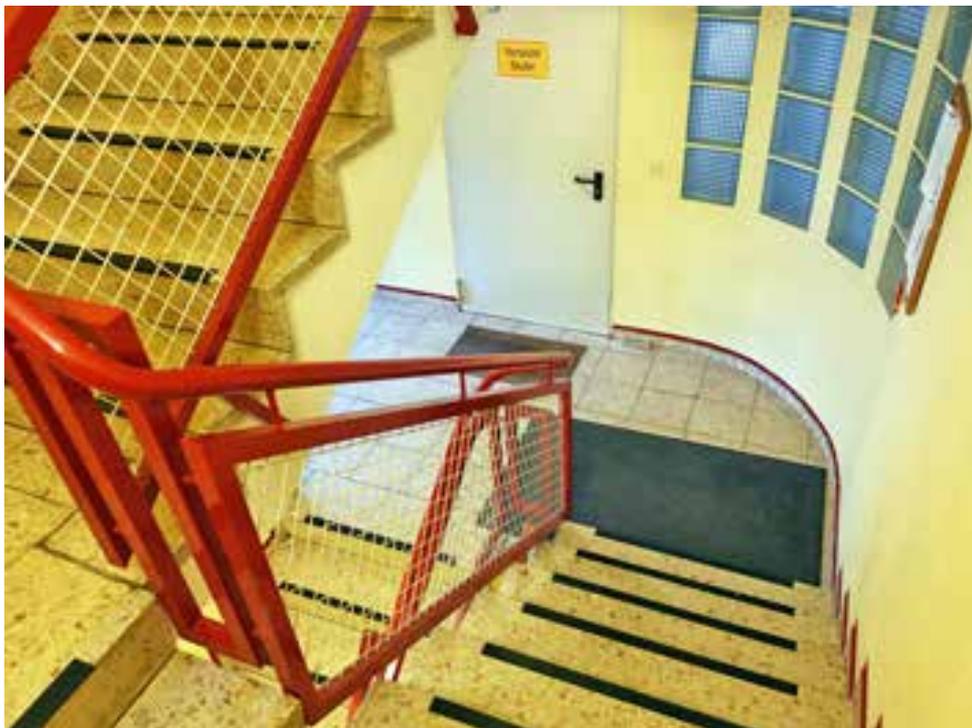


Flur



Eßbereich

Treppenhaus mit Zugang zur Durchfahrt



Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



Rathaus Reinickendorf, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

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

Geschäftszeichen (immer angeben)

235-2023-1994-BWA V Azubi
Herr Inanc

Tel. 90294-3057
Fax 90294-3040
berke.inanc@reinickendorf.berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

post.stadtentwicklungsamt@reinickendorf.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Eichborndamm 215, 13437 Berlin

19.10.2023

Grundstück: **Berlin - Reinickendorf, Waldstraße 63**
Antrag auf Baulastenauskunft

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Antragsdatum: 02.08.2023 Eingang: 02.08.2023

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Hendreich,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Inanc

Baulastenauskunft

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Eichborndamm 216, 13437 Berlin

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNat V 1 - IFG 23082904

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

29.08.2023

Auskunft nach § 18 a Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG *)
Grundstück Waldstr. 63 in 13403 Berlin,
Gemarkung Reinickendorf, Flur 1, Flurstücksnummer 501/17

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage per E-Mail vom 02.08.2023 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.

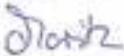
Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz



Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61

14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

01-025_20.10.23

Stapl B

Herr Köchling

dirk.koechling@reinickendorf.berlin.de

Tel. +49 30 90294-3030

Fax +49 30 90294-3423

Elektronische Zugangseröffnung:

post@reinickendorf.berlin.de

Eichborndamm 215, 13437 Berlin

20.10.2023

**Grundstück Waldstraße 63 in Berlin-Reinickendorf, Ortsteil Reinickendorf,
Ihr Schreiben 30K 22/23. Vom 02.08.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück liegen folgende städtebauliche Rechtsverordnungen oder Rechtsakte vor, bzw. befinden sich in Aufstellung oder Vorbereitung:

- Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB
 - befindet sich in Vorbereitung*
 - Veränderungssperre nach § 16 Abs. 1 BauGB
 - befindet sich in Aufstellung*
 - Vorkaufsrechtsverordnung nach § 25 Abs.1 Abs. 1 BauGB
 - befindet sich in Aufstellung*
 - Verordnung über Umlegungsgebiet nach § 66 Abs. 1 BauGB
 - befindet sich in Aufstellung*
 - Enteignung nach §§ 85 f.f. BauGB
 - befindet sich in Vorbereitung*
 - Sanierungsverordnung nach § 142 Abs. 3 BauGB
 - befindet sich in Aufstellung (vorbereitende Untersuchungen)*
 - Verordnung über städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB
 - befindet sich in Aufstellung*
 - Verordnung über Stadtumbaugebiet nach § 171a Abs. 1 BauGB
 - befindet sich in Aufstellung*
 - Soziale, städtebauliche, Erhaltungsverordnungen, UmstrukturierungsVO nach § 172 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB
 - befindet sich in Aufstellung*
- O.g. Beschränkungen treffen für das Grundstück nicht zu**

Planungsrechtliche Auskunft

- Verordnung zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB
- FNP; Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5)
- Planfeststellung/Plangenehmigung
- Einfacher Bebauungsplan

*Baunutzungsplan (BNPl), i.V. mit den übergeleiteten planungsrechtlichen Bestimmungen der BauO Bln58
WA, Baustufe III/3 (GRZ 0,3; GFZ 0,9)*

*Textbebauungsplan XX-A, rechtsgültig ab 05.08.1971 (GVBl), Überleitung des BNPl hinsichtlich der Bestimmung des
Maßes der baulichen Nutzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Zulässigkeit von Garagen und Stell-
plätzen auf die Bestimmungen der BauNVO 1968*

- Maßnahmen der öffentlichen Hand, der örtlichen und überörtlichen Landschaftsplanung

Diese städtebauliche Auskunft ist gebührenpflichtig. Der Gebührenbescheid wird an den Gebührenpflichtigen übersandt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Köchling

Planungsrechtliche Auskunft

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



Rothaus Reinickendorf, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

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

Geschäftszeichen (ggf. angeben)
350-2023-1461-BWA-V12

Herr Kopp

Tel. 030 / 90294-3048
marcel.kopp@reinickendorf.berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

post.stadtentwicklungsamt@reinickendorf.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Eichborndamm 215, 13437 Berlin

09.08.2023

Grundstück: **Berlin - Reinickendorf, Waldstraße 63**
Antrag auf Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen
Ihr Zeichen: 30K 22/23

Antragsdatum: 02.08.2023 Eingang: 02.08.2023

Anlage: Gebührenbescheid

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Hendreich,

gemäß Ihres Antrags teile ich Ihnen mit, dass für das o.g. Grundstück derzeit **keine** baubehördlichen Beschränkungen und/oder Auflagen bestehen.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Abteilung Ordnung, 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. September 2023

**Erschließungsbeitrag Grundstück Berlin - Reinickendorf, Waldstr. 63, 13403 Berlin-Reinickendorf, WE 2, Grundbuch von Reinickendorf, Blatt 9427, Flur 1, Flurstück 501/17
Geschäftsnummer: 30K 22/23**

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. Ordnung, 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

Auswertung der Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin

| Ausgangswerte | | Kaufpreis und KP/ m ² /WF | | Lageanpassung | | konjunkturelle Anpassung | | Auswertung | | | | | | | | | |
|---------------|----------|--------------------------------------|---------|---------------|------------|--------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------------------|---|------------|------------|---------|------------|---------|
| Nr. | Lfd. Nr. | Vertragsdatum | Baujahr | Lage | Wohnfläche | WF | tatsächlicher Kaufpreis | tatsächlicher KP | je m ² /WF | KP je m ² /WF | Abschlag wg. besserer Lage gemäß Text | Zuschlag wg. schlechterer Lage gemäß Text | ergibt | ergibt | zum WST | ergibt | Auswahl |
| | | | | | | | | | | | -10% | 10% | | | | | |
| 1 | 1335 | 06/22 | 1974 | EG | 86,70 | | 120.000,00 € | | 1.384,08 € | 1.384,08 € | 138,41 € | | 1.245,67 € | 1.114,88 € | -10,50% | 1.114,88 € | |
| 2 | 1452 | 06/22 | 1972 | 1 OG | 64,32 | | 190.000,00 € | | 2.953,98 € | 2.953,98 € | 295,40 € | | 2.658,58 € | 2.379,43 € | -10,50% | 2.379,43 € | |
| 3 | 1482 | 07/22 | 1971 | EG | 72,60 | | 220.000,00 € | | 3.030,30 € | 3.030,30 € | 303,03 € | | 2.727,27 € | 2.456,82 € | -9,92% | 2.456,82 € | |
| 4 | 1661 | 09/22 | 1972 | 3 OG | 87,31 | | 270.000,00 € | | 3.092,43 € | 3.092,43 € | 309,24 € | | 2.783,19 € | 2.539,66 € | -8,75% | 2.539,66 € | |
| 5 | 2103 | 11/22 | 1971 | 5 OG | 76,90 | | 175.000,00 € | | 2.275,68 € | 2.275,68 € | 227,57 € | | 2.048,11 € | 1.892,80 € | -7,58% | 1.892,80 € | |
| 6 | 2190 | 12/22 | 1978 | EG | 81,91 | | 175.000,00 € | | 2.136,49 € | 2.136,49 € | | | 2.136,49 € | 1.986,94 € | -7,00% | 1.986,94 € | |
| 7 | 2144 | 07/23 | 1975 | 3 OG | 87,10 | | 189.000,00 € | | 2.169,92 € | 2.169,92 € | | | 2.169,92 € | 2.106,63 € | -2,92% | 2.106,63 € | |
| 8 | 2328 | 07/23 | 1990 | EG | 72,00 | | 230.000,00 € | | 3.194,44 € | 3.194,44 € | 319,44 € | | 2.875,00 € | 2.791,15 € | -2,92% | 2.791,15 € | |
| 9 | 2333 | 10/23 | 1971 | 7 OG | 62,20 | | 365.000,00 € | | 5.868,17 € | 5.868,17 € | 586,82 € | | 5.281,35 € | 5.219,73 € | -1,17% | 5.219,73 € | |
| | | Mittelwerte, nicht angepasst | | | 76,78 | | 214.888,89 € | | 2.900,61 € | 2.900,61 € | | | 2.498,67 € | 2.307,63 € | | 2.498,67 € | |
| | | | | | | | | | | | | | 1.129,43 | 324,13 | | 1.129,43 | |
| | | | | | | | | | | | | | | 0,45 | | 0,45 | |

geringe Rundungsabweichungen aufgrund von Tabellenkalkulation sind möglich

Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin

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.