

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Gottschalkstraße 16
in 13359 Berlin-Gesundbrunnen

hier: 457/10.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4,
gelegen im 1. Obergeschoss, links, sowie an dem Keller Nr. 4

Grundbuch: Berlin-Wedding, Blatt 17138

Auftraggeber: **Amtsgericht Wedding**

Geschäftsnummer: **30K 25/22**

Wertermittlungstichtag: 3.4.2023

Verkehrswert: 250.000,00 €



Straßenfassade, Lage der Wohnung markiert



Hoffassade, Lage der WE markiert

Das Gutachten umfasst 23 Seiten zuzügl. 24 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 sechsgeschossigen, voll unterkellerten Mehrfamilienwohnhaus in Massivbauweise und nachträglich aufgestocktem Dach bebaut. Es wurde ursprünglich als Sozialer Wohnungsbau im 1. Förderweg errichtet. Die Wohnung liegt im 1. OG und besteht aus 2 Zimmern, Küche, Bad, Balkon und Flur. Die Straße ist eine ruhige Wohnstraße mit Anliegerverkehr. Es besteht unmittelbarer Anschluss an den Grünzug entlang der Panke.
Lage:	einfache Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Baujahr, ca.:	1965
Grundstücksgröße:	1.747 m ²
Infrastruktur:	ca. 300 m zum S-Bhf. "Wollankstraße"(S1, S25, S26)
Wohnfläche, ca.:	63,55 m ² gemäß dem Teilungsplan aus der Teilungserklärung
Ausstattung der Wohnung:	überwiegend normale bis einfache Ausstattung
Nutzung:	Die Wohnung wird eigengenutzt und gilt damit als bezugsfrei.
Wertermittlungstichtag:	3.4.2023
Verkehrswert:	250.000,00 € – in bezugsfreiem Zustand –
Gutachten Nr.	706/22



Grundriss der WE 4

Straßenperspektive, Blick nach Westen



Auszug aus der Flurkarte, Grundstück und WE 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	7
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.4 Bodenbeschaffenheit	9
2.5 Erschließungszustand	10
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.1 Art des Gebäudes	10
3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau	11
3.3 Technische Gebäudeausstattung	12
3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand	12
3.5 Beschreibung der Wohnung	12
3.6 Weitere Objektdaten	15
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 des Grundstücks, o. M.
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.
 Grundriss der WE 4 im 1. Obergeschoss, o. M.
 Schnitt, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt** bezugsfreie 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.
- 1.3 Auftraggeber** Amtsgericht Wedding
Brunnenplatz 1
13357 Berlin
- 1.4 Ortstermin**

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 20.3.2023 zum Ortstermin geladen.

Antragsteller

vertreten durch die Verfahrensbevollmächtigte
RA'in Andrea Brümmer
Leipfad 2
22301 Hamburg

Antragsgegnerin

vertreten durch die Verfahrensbevollmächtigte
RA Adler, Alich
Bayerische Straße 7
10707 Berlin

WEG-Verwaltung

Braun & Hubertus GmbH
Immobilienmanagement
Keithstraße 2-4
10787 Berlin

Ortstermin: 3.4.2023
ab 11:00 Uhr

Teilnehmer:

- Hauswart, zeitweise
- Familienangehörige der Antragsgegnerin
- Rechtspflegerin Frau Wachauf, AG Wedding
- 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 10.3.2023

Verwendete, objektbez. Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 3.8.2022
- Teilungserklärung vom 3.2.1988 sowie Ergänzungsbe-
willigung vom 5.5.1988

Von der WEG-Verwaltung
übergebene Unterlagen:

- Baulastenauskunft vom Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 14.12.2022
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vom Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen, Umwelt- und Naturschutzamt, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 13.12.2022
- Planungsrechtliche Auskunft vom Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklung und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, vom 13.12.2023
- Auskunft über baubehördliche Auflagen vom Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, ohne Datumsangabe
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen, Straßen- und Grünflächenamt u.a., vom 29.12.2022
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung, vom 4.4.2023

mit Schreiben vom 3.4. und vom 4.4.2023 wurden folgende Unterlagen/Angaben übergeben:

- Gesamtwirtschaftsplan 2022 vom 27.9.2021 (1 Seite)
- Angabe der Höhe der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2022 mit einer Höhe von 20.000 €
- Wirtschaftsplan 2022 der WE 4 (nur Zusammenfassung)
- Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 28.10.2021
- Energieausweis vom 12.6.2018
- Angabe per Mail vom 4.4.2023, dass keine Sonderumlagen zum Wertermittlungstichtag beschlossenen sind deren Fälligkeit noch aussteht und daher vom evtl. Erwerber zu zahlen wären
- Angabe zur Höhe des derzeitigen Wohngeldes von 207,74 €/Monat und zur Höhe der Zuführung zur Rücklage von 76,17 €/Monat.
- Unterlagen zu durchgeführten Instandsetzungsarbeiten am Flachdach, u.a. vom Dachdecker Jörg Markwardt vom 17.6.2022 und vom Statiker Dipl.-Ing. Carsten Bechtel vom 7.10.2022
- Verwaltervollmacht vom 6.12.2021

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-Wedding
Grundbuchblatt:	17 138
Gemarkung:	Flur 9; Flurstück 460/3
Bezirk:	Mitte
Ortsteil:	Gesundbrunnen
Anschrift des Grundstücks:	Gottschalkstraße 16 13359 Berlin-Gesundbrunnen
Grundstücksgröße:	1.747,00 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche Gottschalkstraße 16
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
Miteigentumsanteil:	457/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und an dem Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch- blatt angelegt (Blätter 17.135 bis 17.152); Der hier eingetra- gene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Mitei- gentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte be- schränkt.
Teilungserklärung:	Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 3.2.1988 und vom 5.5.1988, eingetragen am 16.5.1988.
Sondernutzungsrechte:	Es sind Sondernutzungsrechte, u.a. an KFZ-Stellplätzen im Hof vereinbart. Dem Wertermittlungsobjekt wurden jedoch <u>keine</u> Sondernutzungsrechte zugewiesen.
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer gemäß Grundbuchauszug Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen aus Abt. II. Rein zur Information wird hier auszugsweise zitiert: unter der lfd. Nr. 1 zu 1 "Die Verpflichtung des Eigentümers ... die Vorgartenterrains unentgeltlich, ... kostenlos an die Gemeinde Pankow zu Stra- ßenzwecken abzutreten, ... eingetragen am 16.5.1988

unter der lfd. Nr. 2 zu 1

"Die Verpflichtung des Eigentümers ... das Vorgartengelände an die Gemeinde Pankow aufzulassen ... eingetragen am 16.5.1988

unter der lfd. Nr. 3 zu 1

Grunddienstbarkeit (Recht zur Anlegung und Unterhaltung eines Abstellplatzes für sechs PKW, zugunsten... eingetragen am 16.5.1988

unter der lfd. Nr. 4 zu 1

Die Berliner Entwässerungswerke sind berechtigt, den vorhandenen Regenwasserkanal dauernd zu betreiben und zu unterhalten. Ferner darf ein Geländestreifen von 6 m Breite, südlich von der Kanalachse gemessen, nicht bebaut und nur mit Flachwurzeln bepflanzt werden ... eingetragen am 16.5.1988

unter der lfd. Nr. 5 zu 1

gelöscht

unter der lfd. Nr. 6 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wedding, 30 K 25/22). Eingebracht am 3.8.2022.

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

Wohnlage:

einfache Wohnlage laut Berliner Mietspiegel

Stadtlage gemäß GAA Berlin:

West

Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:

Nord, bzw. restliches Stadtgebiet

Infrastruktur:

Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich entlang der "Wollankstraße" in ca. 300 m Entfernung und deren Seitenstraßen; Einkaufsmöglichkeiten für den übergeordneten Bedarf befinden sich im "Gesundbrunnen-Center" in ca. 2,2 km Entfernung.

Öffentliche Grünanlagen:

Zugang zum Grünzug an der Panke, in ca. 50 m Entfernung; "Bürgerpark Pankow" in ca. 750 m Entfernung.

Verkehrslage:

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt:
S-Bhf. "Wollankstraße" (S1, S25, S26) in ca. 300 m mit Bushaltestelle "Wollankstraße" (250 255, M27);
U-Bhf. nicht in der Nähe des Objektes

	Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 100, Auffahrt "Beusselstraße" in ca. 5,7 km Entfernung; Auffahrt zur Stadtautobahn A 114, Auffahrt "Pasewalker Str." in ca. 4,1 km Entfernung
Parkmöglichkeiten:	Längsparken entlang der Straße; zum Ortstermin eingeschränktes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Nord-Ost
benachbarte störende Betriebe:	Jugendfreizeiteinrichtung des Bezirksamtes Pankow auf dem Grünstreifen an der Panke in ca. 50 m Entfernung; ggf. muss hier mit Lärmbeeinträchtigungen gerechnet werden.
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 Fassadenpegel (Gesamtlärm-Index 2017) des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen von 60 bis 65 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:
10,7 % für den Bezirk Mitte, 9 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 (quartiersbezogen):
sehr niedriger Status, entspricht dem Status 4 von 4 als Planungsraum (Quelle: FIS-Broker Berlin)

wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
2.520 €/Monat im Bezirk Mitte (PLZ 13359), 3.304,00 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2022 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2021 zu 2020 absolut in Zahlen Einwohner
2.332 für den Bezirk Mitte, + 5.518 für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2022 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2018 bis 2030
+4,1% für den Bezirk Mitte, + 4,7 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2022 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
1,5 % für den Bezirk Mitte, 1,6 % für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2021/2022)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baulandqualität:	baureifes Land nach ImmoWertV
Baugebiet:	Allgemeines Wohngebiet
Zustand der öffentlichen Straßen:	zweispurige Straßen mit Asphaltbelag, jeweils beidseitig angelegte Fußwege mit Gehwegplatten und Mosaiksteinpflaster befestigt.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als voll ausgelastet.
umliegende Bebauung:	Wohnhäuser in geschlossener Bauweise
aktueller Planungsstand:	Gemäß vorliegender Auskunft besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht nach dem B-Plan III-117 mit Festsetzungsdatum vom 12.9.1971. Als Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baukörperausweisung mittels Baugrenze festgelegt und auf sechs Vollgeschosse bestimmt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsgebietssatzung "Kattegatstraße" vom 8.9.2018 gemäß §172 BauGB Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Straßenlandabtretungen sind derzeit nicht bekannt. 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 Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:	eben
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 Baugrund aus Talsand; Grundwasserstand bei 38,00 bis 38,50 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:	unregelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabenzustand:	Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes werden keine Erschließungsbeiträge im Sinne des BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz geschuldet oder gestundet. Nach derzeitiger Rechtslage gilt das Grundstück damit als erschließungsbeitragsfrei. Beitragspflichtige Baumaßnahmen sind derzeit nicht geplant. 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

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.

Besichtigt wurden neben der Wohnung WE 4 das Kellergeschoss nebst Heizungskeller. Weitere Bereiche waren nicht zugänglich.

Das Grundstück ist mit einem Vorderhaus bebaut. Der Zugang zum Hof erfolgt über eine seitliche Zufahrt. Hier befinden sich ca. 22 offene KFZ-Stellplätze an denen zum Teil Sondernutzungsrechte gebildet wurden. Weiterhin befinden sich hier die eingehausten Müllstellflächen und Fahrradstellplätze.

Es handelt sich um ein sechsgeschossiges Mehrfamilienwohnhaus der späteren Nachkriegszeit das in Massivbauweise mit voller Unterkellerung errichtet wurde. Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1991 um ein weiteres Wohngeschoss aufgestockt. Das Haus hat nunmehr ein begrüntes Flachdach.

Die hier zu bewertende Wohnung WE 4 liegt im 1. Obergeschoss. Sie orientierte sich zur Straße und zum Hof. Es handelt sich um eine 2-Zimmer Wohnung mit Küche, Bad, Flur mit Abstellnische und Balkon.

3.1. Art des Gebäudes

Bezeichnung:	Mehrfamilienwohnhaus
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr, ca.	1965
tatsächliches Baualter:	58 Jahre zum Bewertungsstichtag am 3.4.2023. Im Rahmen der Bewertung geht gemäß den Modellansätzen des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das ursprüngliche Baujahr in die Bewertung.
Modernisierungen:	Augenscheinlich wurden im Rahmen der Aufstockung im Jahr 1991 auch folgende Maßnahmen durchgeführt: • Aufbringung einer nachträglichen Wärmedämmung auf die Fassaden • Erneuerung der Fenster Es sind keine weiteren konkreten Maßnahmen bekannt geworden.

Instandsetzungsarbeiten:	Gemäß Angabe der Verwaltung wurde im Jahr 2022 folgende Maßnahme durchgeführt: • Sanierung von Schäden am Flachdach Weiterhin wurden augenscheinlich folgende Maßnahmen durchgeführt: • Erneuerung der Hofbefestigung Es sind keine weiteren konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Förderung:	Das Gebäude wurde im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus im 1. Förderungsweg errichtet. Aufgrund des Baujahres wird angenommen, dass die Förderung ausgelaufen ist. 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:	100 %
Fundamente:	baujahrestypisch als Streifenfundament
Abdichtung:	vorhanden und teilweise schadhaft
Außenwände:	massiv
Innenwände	massiv
Decken:	massiv
Dach:	Flachdach mit harter Dämmung; Bitumenbelag; Folienabdichtung unter begrüntem Bereichen; Dachterrassen mit Holzbelag
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus erfolgt nur über eine flache Schwelle; der Zugang zu den einzelnen Geschossebenen erfolgt über eine Haustreppe; die unterste Eintrittsebene des Aufzugs ist auf der Ebene EG nach vier Stufen erreichbar; Haus und Wohnung sind daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich.
Treppen/Treppenhaus:	Das Treppenhaus ist als 3-Spanner organisiert ist; massiver Treppenlauf mit aufgesattelten Kunststeinstufen; Metallgeländer und PVC-Handlauf; massive Treppe zum Keller; zusätzlicher Außenzugang zum Keller
Keller:	gemauerte Wände, teilweise mit Putz und Anstrich; Estrichboden; Mieterkeller als einfache Holzverschlüsse
Grundstückszugang:	Der Grundstückszugang erfolgt direkt von der Straße; es muss kein Fremdgrundstück überquert werden.
Hauseingang:	PVC-Rahmentür mit Glasausschnitt; Klingel- und Gegensprechanlage sind vorhanden
Fassaden:	Fassaden mit nachträglich aufgebrachter Wärmedämmung, Putz und Anstrich; abgesetzter Sockel im KG
Fenster:	PVC-Fenster mit Isolierverglasung; teilweise mit Rolläden im EG und im DG; Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung im Kellergeschoss

3.3 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	zentral als Ölheizung, Brenner Fa. Vissmann Vitoplex 300; im Hof ist ein Ölaußentank vorhanden; Heizungsverteilung in der Wohnung über Plattenheizkörper und "Auf-Putz-Leitungen"
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung; Warmwasserspeicher im Keller
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Sonstiges:	Es ist ein Aufzug, Fa. Schindler, Traglast 4 Personen, Baujahr 1965 vorhanden.

3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

Außenanlagen:	normale Außenanlagen; kleine Vorgartenzone mit Rasen und kleinen Sträuchern; große, befestigte Hoffläche mit KFZ-Stellplätzen und mit Metallzaun eingehauste Müllstellflächen; elektrische gesteuerte Torzufahrt zum Hof; Maschendrahtzaun zu den angrenzenden Nachbarn und zum öffentlichen Fußweg in der Grünanlage an der Panke.
besondere Bauteile:	kleines Vordach über dem Hauseingang
Müllstellplatz:	offen im Hof
Bautenzustand:	überwiegend 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, soweit nötig, gewählt.

3.5 Beschreibung der Wohnung

Raumaufteilung:	2 Zimmer, Flur mit Abstellnische, Bad, Küche, Balkon
<u>Hinweis:</u>	Der Wohnung ist das Sondereigentum an dem Kellerraum mit der Nr. 4 zugewiesen. Vor Ort konnte festgestellt werden, dass die tatsächliche Nummerierung der Kellerräume von der im Teilungsplan abweicht. Weiterhin liegt der durch die Wohnungseigentümer genutzte Kellerraum nicht an der Stelle laut Teilungsplan. Vor Ort entspricht der genutzte Keller dem mit der Nr. 12. Im Teilungsplan wird der genutzte Keller mit der Nr. 6 bezeichnet.
Wohnfläche:	63,55 m² laut der Flächenangaben aus dem Teilungsplan. Diese Angabe geht in das vorliegende Gutachten ein. Der Teilungsplan stammt aus der Erbauungszeit des Objektes. Dieses wurde, wie bereits zuvor dargestellt, im 1. Förderweg errichtet. Im Rahmen der Förderung wurden die Wohnflächen sehr genau ermittelt und waren Grundlage der Förderung. Daher wird hier dieser Angabe verwendet. Dem textlichen Teil der Teilungserklärung ist eine weitere

Flächenangabe von ca. 66,00 m² zu entnehmen die hier nicht verwendet wird, da die dort genannten "ca. Wohnflächen" vielmehr die Grundlage zur Aufteilung der Miteigentumsanteile sind als ein exakten Aufmaß. Auf etwaige Unschärfen betreffend der Wohnfläche wird ausdrücklich hingewiesen. Zur Ermittlung der exakten Wohnfläche ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

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.

Besonnung, Belichtung, Belüftung:	Die Wohnung ist zweiseitig von Nord-Ost und Süd-West belichtet und belüftet. Das Zimmer mit Balkon orientiert sich dabei nach Süd-West zum Hof. Eine Querbelüftung ist gut möglich.
Sanitäre Einrichtungen:	WC, Waschbecken, Badewanne; Strukturheizkörper als Handtuchrockner; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden
Waschmaschinenstellplatz:	in der Küche vorgerichtet
Küche:	Fliesen im Arbeitsbereich
elektrische Leitungen:	einfache Ausstattung
Steckdosen:	einfache Ausstattung
Fußböden:	Laminat, Fliesen
Wandbehandlung:	Putz/Tapete/Anstrich
Decken:	Putz/Tapete/Anstrich
Zimmertüren:	einfache Türblätter mit Metallumfassungszargen
Sonstiges:	• Heizungsrohre in der Wohnung offen auf Putz verlegt • eine Stranganierung wurde im Haus augenscheinlich noch nicht durchgeführt
Nebenanlagen:	keine
Baumängel/Bauschäden:	<u>Am Gemeinschaftseigentum:</u> Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten; Aufgrund des Baualters muss ggf. mit der Verwendung kontaminierter Baustoffe gerechnet werden, hier sind ggf. Sondergutachten nötig; Schwarzfärbungen an den Außenfassaden. Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.

Am Sondereigentum:

Keine 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:	nachträgliche Aufteilung nach WEG
Energieausweis:	vom 12.6.2018. Der Energieausweis wurde auf der Basis des Energieverbrauchs ermittelt und gilt bis zum 11.6.2028. Hier ergibt sich ein Endenergiebedarf des Gebäudes von 84,8 kWh (m ² a).
Anzahl der Wohnungen:	Gemäß der vorliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes vom 23.12.1987 wurden insgesamt 18 Sondereigentumseinheiten an Wohnungen gebildet. Durch die nachträgliche Dachaufstockung ca. im Jahr 1991 sind zwei weitere Wohnungen entstanden.
WEG-Verwaltung:	Braun & Hubertus GmbH Immobilienmanagement Keithstraße 2-4 10787 Berlin
Unterlagen der WEG-Verwaltung:	Von der WEG-Verwaltung wurden die eingangs genannten Unterlagen übergeben. Weitere Unterlagen, wie z.B. weitere Protokolle der WEG-Versammlung oder eine Liste der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre 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.
Betriebskostenabrechnungen:	Ein Einzelwirtschaftsplan mit Aufschlüsselung der Einzelposten der Betriebskostenabrechnung hat nicht vorgelegen. Gemäß den Angaben der Verwaltung wurden im Wirtschaftsjahr 2022 insgesamt 834,86 € für die Heizkosten abgerechnet. Bezogen auf die Wohnfläche gemäß Teilungserklärung von 66 m ² ergibt sich ein Betrag von rd. 1,05 €/m ² WF. Für die umlagefähigen "kalten" Betriebskosten wurde im Jahr 2022 ein Betrag von 952,83 € abgerechnet. Bezogen auf die zuvor genannte Wohnfläche ergibt sich ein Betrag von 1,20 €/m ² WF.
Erhaltungsrücklage:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung vom 4.4.2023 liegt die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2022 bei 20.000 €.

Wohngeld:	Gemäß dem Schreiben der Verwaltung wird seit dem 1.1.2022 ein monatliches Wohngeld in Höhe von 207,74 € gezahlt (entspricht rd. 3,14 €/m² WF). Die monatliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage wird seit dem 1.1.2019 mit 76,17 € angegeben (entspricht rd. 1,15 €/m² WF). Insgesamt ist somit zum Wertermittlungsstichtag ein monatlicher Betrag von 283,91 € an die Verwaltung zu zahlen (entspricht rd. 4,30 €/m² WF). Die Höhe der im Jahr 2022 abgerechneten Betriebs- und Heizkosten liegt unter den Berliner Durchschnittswerten; die monatliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage ist vergleichsweise hoch. Hier ist zu vermuten, dass die WEG ihre Rücklage nicht über Sonderumlagen aufstockt sondern durch laufende höhere Zahlungen. Im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung sind daher keine Besonderheiten zu berücksichtigen die gesondert bewertet werden müßten.
Sonderumlagen:	Gemäß Angabe der Verwaltung sind keine Sonderumlagen bekannt deren Fälligkeit noch aussteht und daher vom evt. Ersteher zu zahlen wären.
Protokolle der WEG-Versammlungen:	Es wurde das eingangs genannte Protokolle eingesehen. Hieraus gehen keine Umstände hervor, die hier gesondert betrachtet werden müßten.
Nutzung:	Die Wohnung ist eigengenutzt und gilt damit im Rahmen der Bewertung als bezugsfrei.
Mietvertrag:	aufgrund von Eigennutzung liegt dieser nicht vor
Mieteinnahmen:	werden nicht erzielt

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. Es handelt sich um eine bezugsfreie Eigentumswohnung, hier steht die Eigennutzung im Vordergrund und nicht Renditeüberlegungen. Weiterhin steht eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen zur Verfügung, sodass der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet wird.

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 4. April 2023 wurde in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin eingesehen. Gesucht wurden Kauffälle von Eigentumswohnungen in Gebäuden gleicher Bauzeit in einfacher Wohnlage.

Es wurden 19 Vergleichskaufpreise gefunden. Nach der konjunkturellen Anpassung wurde 4 Kaufpreis, 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 15 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
3.4.2023	Stichtag / Kaufdatum	3.4.2021 bis zum 3.4.2023
Mitte	Bezirk	Mitte
Gesundbrunnen	Ortsteil	Wedding, Gesundbrunnen
einfache Wohnlage	stadträumliche Wohnlage	einfache Wohnlage
2,0 (geschlossene Bauweise)	typische GFZ der Richtwertzone	2,0; 2,5 (geschlossene Bauweise)
1965	Baujahr	1949 bis 1970
1. Förderweg	Objektförderung	1. Förderweg
Vorderhaus	Lage im Haus	Vorderhaus
1. OG	Geschosslage	ab EG, keine DG
63,55 m ²	Wohnfläche	50 bis 80 m ²
bezugsfrei	Verfügbarkeit	bezugsfrei

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 unmittelbarer Nähe zu einer Naherholungsfläche und daher in einer attraktiven Lage. Die städtebauliche Situation ist jedoch eher einfach. Die Straße ist eine Anliegerstraße, sie ist nicht mit Durchgangsverkehr belastet.

Einige der Vergleichsobjekte liegen in besseren städtebaulichen Situationen und/oder in attraktiveren Lagen. Es wird unterstellt, dass aufgrund der besseren Lagen dieser Objekte höhere Kaufpreise erzielt wurden als sie für Objekte in weniger attraktiven Lagen erzielt worden wären. Daher erfolgt hier eine Anpassung an die "schlechtere Lage" des Bewertungsobjektes. Für die Objekte in schlechteren Lagen, z. B. an oder in der Nähe von Durchgangsstraßen oder weiter entfernt von Naherholungsflächen oder in sehr heterogener Umgebung, erfolgt entsprechend ein Aufschlag auf den Kaufpreis. Da die Lageunterschiede in der Summe jedoch gering sind erfolgt entsprechend ein moderater Zu- bzw. Abschlag.

Einige Vergleichsobjekte liegen in ähnlichen Lagen, bzw. es liegen sich aufhebende Eigenschaften vor, sodass hier keine Anpassungen vorgenommen werden.

Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum vom 3.4.2021 bis zum Wertermittlungstichtag am 3.4.2023. Es erfolgt die konjunkturelle Anpassung der Kaufpreise auf den Wertermittlungstichtag. Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf die vorläufige Marktanalyse 2022 des Gutachterausschusses Berlin (Vortrag von Thomas Sandner, Leiter des Gutachterausschusses Berlin, vom 14.3.2023). Ich beziehe mich auf die Auswertung zur "Mittleren Kaufpreisentwicklungen für Eigentumswohnungen" im Zeitraum vom 2012 bis 2022, bezogen auf die Wohnfläche. Für die Bewertung beziehe ich mich auf den Zeitraum von 2018 bis 2022. Hier wird für ganz Berlin eine gemittelte Preissteigerung im Teilmarkt von rd. 11 %/Jahr angegeben.

Die aktuelle Situation auf dem Markt ist geprägt durch steigende Kreditzinsen, steigende Inflation, steigende Energiekosten und steigende Baukosten bei gleichzeitigen Lieferengpässen bei Baustoffen. Insgesamt ist eine große Unsicherheit betreffend der wirtschaftlichen Entwicklung zu verzeichnen. Diese Umstände spiegeln sich noch nicht vollumfänglich in der o.g. Auswertungen des GAA Berlin sondern müssen hier ergänzend einbezogen werden. Hier wird insb. darauf verwiesen, dass bereits aus der o.g. Auswertung hervorgeht, dass die Preise für Eigentumswohnungen ab dem 3. Quartal 2022 rückläufig waren. Darüber hinaus ist die Anzahl der Kauffälle im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um rd. 24% zurück gegangen. Dieser Trend ist stadtweit zu beobachten. Im "Vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2022" heißt es weiterhin: "Bei Eigentumswohnungen nimmt die Anzahl der Kauffälle im Verhältnis zum Vorjahr wieder ab. Insbesondere ab dem 3. Quartal 2022 ist ein deutlicher Umsatzrückgang gegenüber den vorherigen Quartalen festzustellen. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind gegenüber dem Vorjahr zwar weiter angestiegen, beginnen aber ab dem 3. Quartal 2022 wieder zu sinken. Die Durchschnittspreise im 4. Quartal 2022 liegen mittlerweile unter denen des Vorjahres." Ein Hinweis auf veränderte Marktbedingungen ist auch, dass die Bodenrichtwerte in den Bereichen der geschlossen Bauweise zum 1.1.2023 im Durchschnitt rd. 20 bis 25 % unter den Vorjahreswerten liegen. Aufgrund dieser Umstände ist hier von einer Dämpfung der Preisentwicklung auszugehen, da sich die Marktteilnehmer, deren Verhalten hier abgebildet werden soll, insgesamt zögerlicher verhalten. Die für die Jahre von 2018 bis 2022 ermittelte Preissteigerung wird für die Zeit bis zum Wertermittlungstichtag entsprechend gemindert unterstellt. Mit hin geht hier eine moderate Preissteigerung für die o.g. Zeitspanne von 3 %/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 Wertermittlungstichtag im April 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.

Hier sind die einfache technische und sanitäre Ausstattung der Wohnung und des Hauses zu berücksichtigen. Diese negativen Merkmale treten beim Bewertungsobjekt in mehreren Punkten auf. Es ist anzunehmen, dass einzelne ähnliche Merkmale ebenfalls bei den Vergleichsobjekten vorliegen und insofern bereits anteilig eingepreist sind. Beim Bewertungsobjekt treten sie jedoch zusammen auf. Insofern muss hier ein zusätzlicher Abzug in die Bewertung eingestellt werden der diesen Umstand abbildet. Der gewählte pschl. Abschlag orientiert sich an der Höhe des vorläufigen Vergleichswertes. Aufgrund der in den nächsten Jahren zu erwartenden Kosten bei gleichzeitig steigenden Baukosten zum Stichtag fällt der Abschlag vergleichsweise hoch aus. Er stellt damit, wie bereits zuvor dargestellt, das Verhalten der Käufer auf die geschilderten Umstände dar.

Es erfolgt eine Abzug aufgrund der Unschärfe bei der Zuordnung der Kellerräume. Wie bereits erwähnt ist die Numerierung der Kellerverschläge vor Ort nicht identisch mit der Numerierung in den Teilungsplänen. Grundsätzlich ist der Wohnung ein Kellerverschlag (in Sondereigentum) zugewiesen, der betreffend Lage und Größe ungefähr den Teilungsplänen entspricht. Grundsätzlich ist dieses Merkmal (nicht vorhandene oder vertauschte Kellerverschläge) häufig zu finden, daher kann hier ebenfalls davon ausgegangen werden, dass bei einzelnen Vergleichsobjekten ähnliche Umstände vorliegen und der Sachverhalt insofern bereits anteilig eingepreist ist. Daher wird hier nur noch ein geringer Abschlag in die Bewertung eingestellt, der sich, wie bereits zuvor geschildert, in einem prozentualen Anteil vom ermittelten Verkehrswert darstellt und das Verhalten der potentiellen Käufer auf dieses Risiko darstellt. Weiterhin ist zu bedenken, dass es sich um eine vergleichsweise große Wohnung handelt und eine Abstellfläche innerhalb der Wohnung bereits vorhanden ist.

Es erfolgt ein Zuschlag aufgrund der Möglichkeit einen PKW auf dem Hof abzustellen. Dieses Möglichkeit ist insbesondere in Bereichen der geschlossenen Bauweise wertvoll, da hier Stellplätze auf dem öffentlichen Straßenland nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Der Zuschlag orientiert sich, wie zuvor bereits geschildert, am vorläufigen Verkehrswert und wird in einem pschl. Zuschlag ermittelt. Dieser fällt jedoch vergleichsweise gering aus, da die Nutzung nicht dinglich gesichert ist und daher vom "Gutwill" der Verwaltung und der Miteigentümer abhängt.

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)**4.418,03 €/m² WF**

Die ermittelte Standardabweichung beträgt 443,08. Der Variationskoeffizient liegt bei 0,10. 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

4.418,03 €/m² WF

Wohnfläche (WF), gemäß Text

63,55 m²**Vergleichswert, vorläufig**

$$63,55 \text{ m}^2 \quad \text{m}^2 \text{ WF} \quad \times \quad 4.418,03 \text{ €/m}^2 \text{ WF} = 280.765,81 \text{ €}$$

entspricht Vergleichswert, vorläufig**280.765,81 €**

(als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer GrundstücksmerkmaleAbschlag wegen einfacher Ausstattung von Haus und Wohnung,
gemäß Text

-12,0%

-33.691,90 €

Abschlag wegen Unschärfe der Kellerzuordnung,
gemäß Text

-0,5%

-1.403,83 €

Zuschlag wegen möglichem PKW-Stellplatz auf dem Hof,
gemäß Text

2,0%

5.615,32 €

ergibt Vergleichswert

251.285,40 €

bzw. Vergleichswert, rund**250.000,00 €**

(als Verfahrenswert)

entspricht, rd.

3.934,00 € €/m² WFPlausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegen die Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 in Berlin im sog. "restlichen Stadtgebiet" in einfacher Wohnlage im Jahr 2021 bei 2.648 €/m² bis 4.501 €/m², jeweils bezogen auf die Wohnfläche. Der Mittelwert wird mit ø 3.609 €/m² angegeben. Diese Werte gelten für Wohnungen in bezugsfreiem Zustand ohne Differenzierung der Wohngrößen, der Wohnlage und des Zustandes. Die Auswertung des GAA Berlin basiert auf 200 Kauffällen.

Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2021. Nach konjunktureller Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungstichtag am 3.4.2023, gemäß meiner vorherigen Ausführungen von rd. 3%/Jahr, liegen die Spannwerte bei **2.787 €/m²** bis **4.737 €/m²**, bzw. bei einem Mittelwert von **ø 3.798 €/m²**.

Der Vergleichswert der hier zu bewertenden Wohnung liegt bei rd. **3.934 €/m²** Wohnfläche und damit im Bereich des Mittelwertes der Auswertung des GAA Berlin. Der Wert entspricht der tatsächlichen Lage der Wohnung in einfacher Wohnlage mit einfacher technischer und sanitärer Ausstattung, jedoch in unmittelbarer Nähe zu einer Grünanlage und der Möglichkeit eines Stellplatzes auf dem Grundstück. Weiterhin ist die Wohnung gut geschnitten und belichtet. Somit bestätigen die Daten des GAA Berlin der Größe nach den ermittelten Vergleichswert.

4.4 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Vergleichswert (Verfahrenswert): **250.000,00 €**

4.5 Ermittlung des Verkehrswertes

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

Der Verkehrswert für die Wohnungen WE Nr. 4 nebst dem Sondereigentum am Keller Nr. 4 belegen im 1. OG, links (vom Treppenabsatz aus gesehen)

Gottschalkstraße 16

13359 Berlin-Gesundbrunnen

zum Wertermittlungstichtag am 3.4.2023 wird ermittelt auf

250.000,00 Euro

Der Wert gilt für das Objekt 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.

4.6 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. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sind hier Aussagen nur eingeschränkt möglich.
- 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 der beigelegten schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Die Verwalterbestellung wird dem Gericht mit separatem Schreiben übergeben. Die Verwaltung wird ausgeführt von:
Braun & Hubertus GmbH
Immobilienmanagement
Keithstraße 2-4
10787 Berlin
Die Höhe des monatlichen Wohngeldes beträgt zum Stichtag 207,74 €. Zudem ist ein monatlicher Betrag von 76,17 € als Zuführung zur Erhaltungsrücklage zu zahlen.
- zu c) Die Wohnung wird von einer Miteigentümerin genutzt und gilt im Rahmen der Bewertung als bezugsfrei. Mietverhältnisse liegen nicht vor.
- 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 6.4.2023

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.



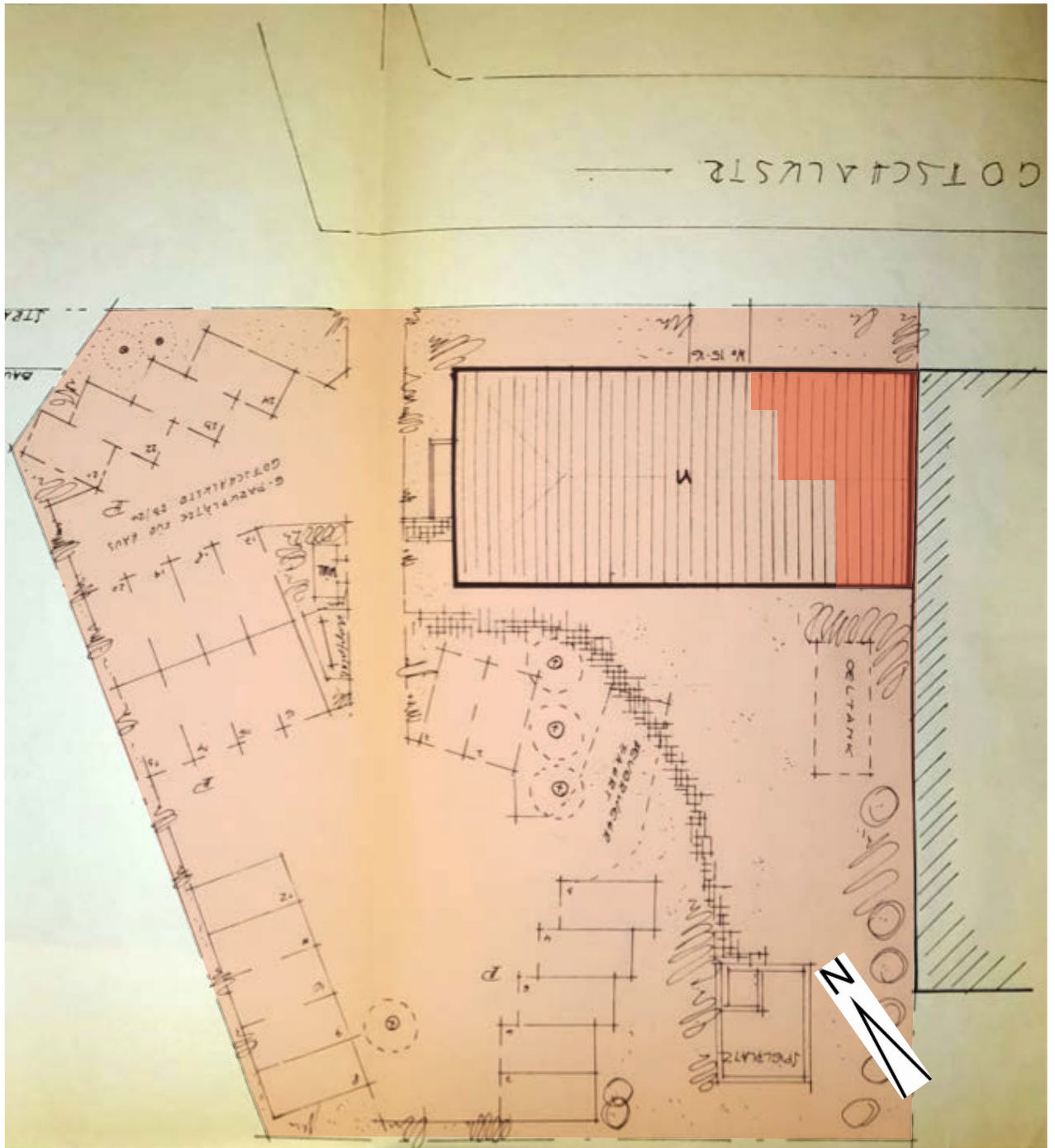
Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(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 12.12.2022, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

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

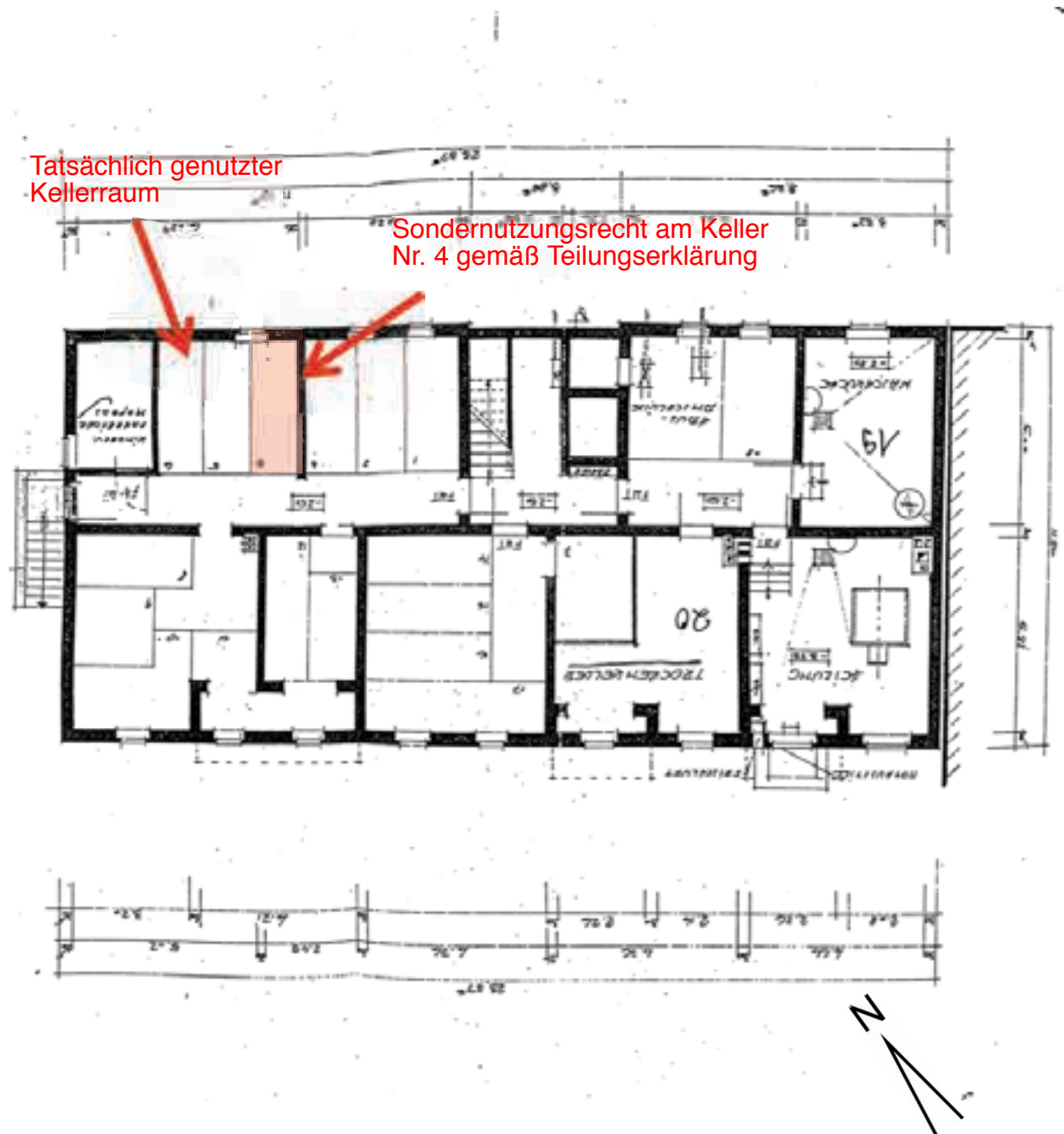
Das Grundstück und die Lage der Wohnung sind markiert.

(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 12.12.2022, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

**Lageplan, durch Verkleinerung o. M.**

Das Grundstück und die Lage der Wohnung sind markiert.

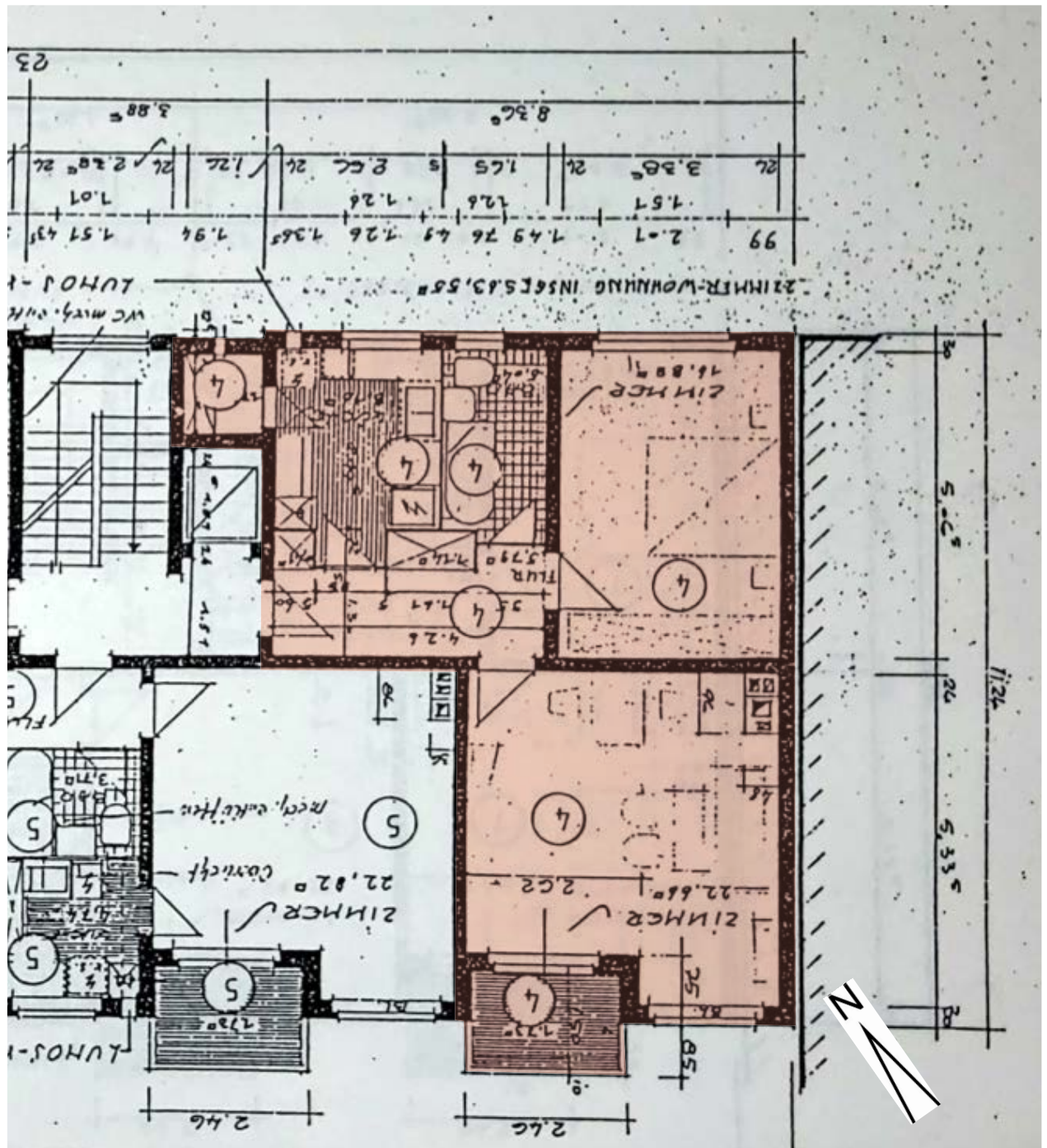
(Quelle: Teilungserklärung)



Grundriss Kellergeschoss, durch Verkleinerung o. M.

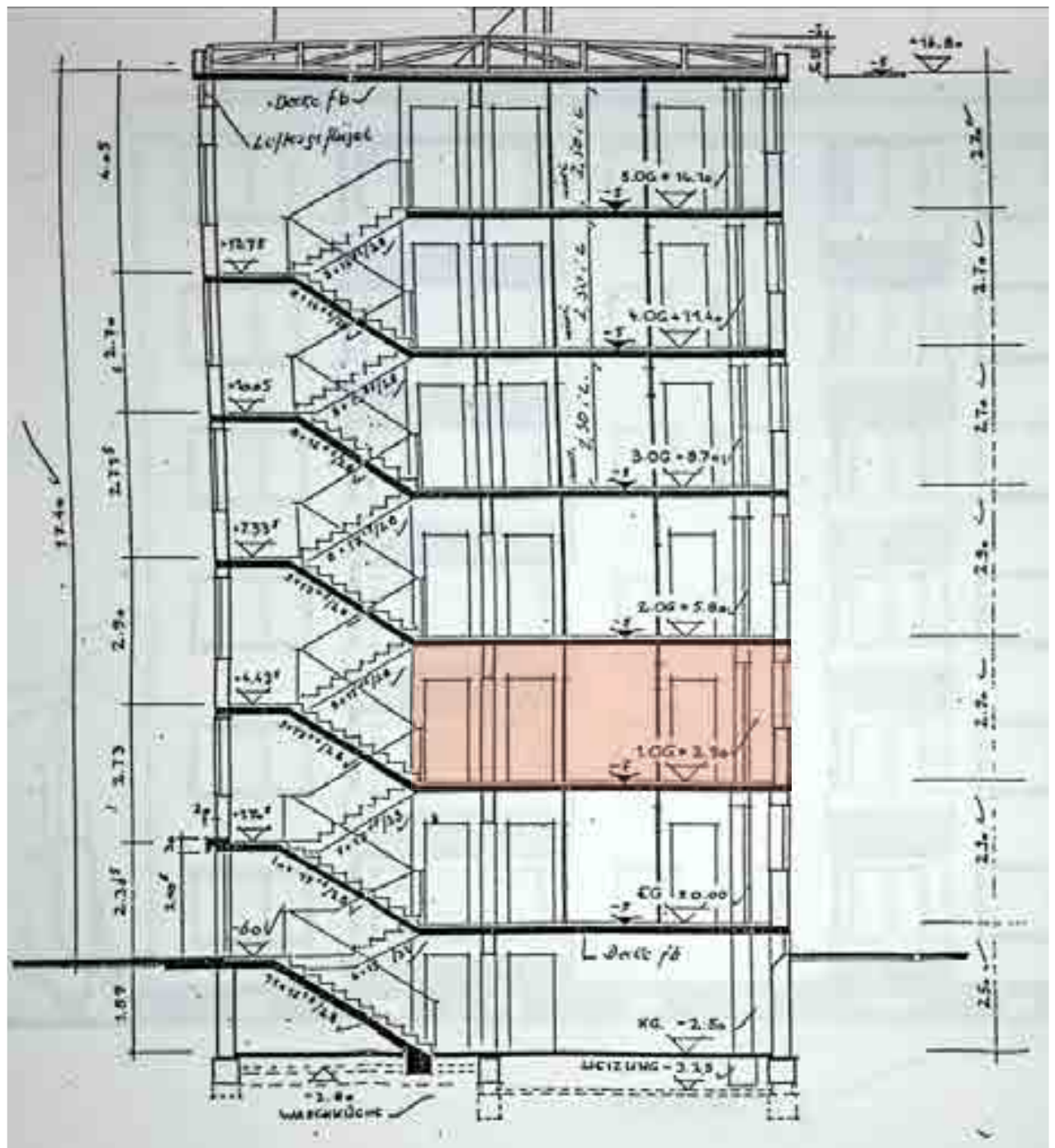
Die Lage des Kellerraums Nr. 4 (in Sondereigentum) gemäß Teilungserklärung ist markiert. Ebenso ist der tatsächlich genutzte Kellerraum dargestellt.

(Quelle: Teilungserklärung)



Grundriss der WE 4 im 1. OG, durch Verkleinerung o. M.
 Die Lage der Wohnung ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)



Schnitt, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage der Wohnung ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)



Treppenhaus

Kellergeschoss, Heizungsraum



Heizungsraum





Kellergeschoss



Tatsächlich
genutzter
Kellerraum

Bildunterschrift

Treppe vom KG zum Hauseingang



Wohnungseingangstür zur WE 4





WE 4, Flur



E-Verteilung

Badezimmer





Küche



Küche



Aufzug im Treppenhaus



Hofffläche mit Stellplätzen und offenen Müllsammelflächen

Hofansicht, die Lage der Wohnung ist markiert





Hofansicht und Hoffläche, die Lage der Wohnung ist markiert

Zugang zur Grünanlage "An der Panke"





Weg neben dem Grundstück in der Grünanlage "An der Panke"

Grünanlage "An der Panke"



Bezirksamt Mitte von Berlin



Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Platzanschrift)

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

Bearbeiter/in: Frau Kokeza
GeschZ. (bei Antw.
wort bitte angeben): 235-2022-45/4-Stadt(11/2 610
Dienstgebäude: Mühlenstraße 140
13353 Berlin
Zimmer: 152
Telefon: 030/9018-48847
Fax: 030/9018-45773
Vermittlung:
Intern: 518-
E-Mail: andrea.kokeza@ba-mitte.berlin.de
(Gilt nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)
post.stadtenwicklungsamt@ba-mitte.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gemäß § 3a Abs. 1 VwVfO)
Internet: www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/ba-m-
tenwicklungsamt
Datum: 14.12.2022

Grundstück: **Berlin - Gesundbrunnen, Gottschalkstraße 16 (Flur 9, Flurstück 460/3)**
Baulastenauskunft, Ihr Zeichen: 30K 25/22

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Antragsdatum: 12.12.2022 Eingang: 12.12.2022

Anlagen:

- Gebührenbescheid
- Infoblatt Datenverarbeitung

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Hendreich,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Kokeza

Baulastenauskunft

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abteilung Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin

(Postanschrift)

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61

Dienstgebäude:
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin

14169 Berlin

30K 25/22

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung

Geschäftszeichen
Um224-V-0114001-7-1
bei Antwort bitte angeben

BearbeiterIn
Herr Schultz
Raum 217

Telefon (030) 9018 25413
Telefax (030) 9018 48825413

Datum
13.12.2022

E-Mail andreas.schultz@ba-mitte.berlin.de
Kein Eingang von E-Mails mit digitaler Signatur möglich

Sehr geehrte Frau Hendreich,

Sie haben mit Schreiben vom 12.12.2022 die Weitergabe der mir vorliegenden Informationen über die Umwelt zu dem Grundstück Gottschalkstraße 16, Flurstück 460/3 in 13359 Berlin im Bezirk Mitte beantragt.

Gemäß § 18a des Berliner Informationsfreiheitsgesetzes (IFG) vom 15.10.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.2006 (GVBl. S. 819) in Verbindung mit § 3 Umweltinformationsgesetz (UIG) vom 22.12.2004 (BGBl. S. 3704) haben Sie das Recht auf Zugang zu den Informationen.

Die Informationen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die angefragte Fläche ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) verzeichnet.

Auf Grund der Lage im Innenstadtbereich sind Boden- und Grundwasserverunreinigungen, insbesondere aus den Auffüllungsschichten des Bodens, nicht auszuschließen.

Ich weise darauf hin, dass darüber hinaus weitere öffentlich zugängliche Quellen Hinweise auf altlastenrelevante Sachverhalte zum Grundstück geben können. Hier sind insbesondere historische Karten, Schichtenverzeichnisse mit Auffüllungsboden (Bohrpunktdaten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt), Luftbilder, ingenieurgeologische Karte und Karten mit Kriegsschäden (Karte der Gebäudeschäden 1945) zu nennen.

Einige dieser Karten sind im Internet auf den Seiten der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz unter folgendem LINK erreichbar:
<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>

Die o. g. Informationen entsprechen unserem derzeitigen Kenntnisstand nach Aktenlage und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

2

Diese Information ist nach § 18a IFG gebührenpflichtig. Gemäß § 16 IFG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 des Gesetzes über Gebühren und Beiträge vom 22.05.1957 (GebG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.2006 (GVBl. S. 713) wird folgende Gebühr nach der Verwaltungsgebührenordnung (VGebO) in der Fassung vom 13.11.1978 (GVBl. S. 2410), zuletzt geändert durch Sechszwanzigste Verordnung zur Änderung der Verwaltungsgebührenordnung vom 01.04.2006 (GVBl. S. 97) erhoben:

Höhe:	50,00€
Tarifstelle nach VGebO:	1004
Kassenzeichen:	2231001623215

Bei der Bemessung der Gebühr wurden die Kriterien nach § 5 VGebO berücksichtigt.

Ich bitte Sie, den Betrag innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides an die Bezirkskasse Mitte zum Buchungszeichen 4300/11149, unter Angabe des Kassenzeichens – wie oben angegeben – auf ein u. a. Konto zu zahlen.

Ich weise darauf hin, dass diese Gebühr unbedingt als Einzelüberweisung zu zahlen ist, um die kassentechnische Zuordnung zur bestehenden Forderung sicherzustellen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch zulässig. Er ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides schriftlich oder zur Niederschrift beim Bezirksamt Mitte von Berlin, LuV Umwelt und Natur, Bereich Umwelt, UmNat 100 zu erheben.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei schriftlicher Einlegung des Widerspruchs die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt ist, wenn der Widerspruch innerhalb der Frist eingegangen ist.

Gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 1 VwGO hat der Widerspruch bei Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten keine aufschiebende Wirkung.

Datenschutzhinweis

Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch das Umwelt- und Naturschutzamt Mitte finden Sie auf

<https://www.berlin.de/ha-mitte/politik-und-verwaltung/eaem/umwelt-und-naturschutzamt/>

unter dem Punkt **Datenschutzhinweis**.

Falls Sie nicht über einen Internetzugang verfügen sollten, senden wir Ihnen unsere Datenschutzhinweise gerne auch postalisch zu.

Hochachtungsvoll
Im Auftrag

Schutz

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Mitte von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
 Stadtentwicklungsamt / Fachbereich Stadtplanung



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)
 Büro Berlin-Zehlendorf
 Eisevogelweg 61
 14169 Berlin

Geschäftszeichen:
 Stadt 1 410
 Frau Kunkel
 Tel. +49 30 9018-45740
 cora.lina.kunkel@ba-mitte.berlin.de
 (E-Mail-Adresse gilt nicht für Dokumente mit
 qualifizierter elektronischer Signatur)
 Dienstgebäude: Rathaus Wedding
 Möllerstraße 146, 13353 Berlin
 Zimmer: 179

Datum: 13.12.2022

Grundstück: Gottschalkstr. 16, 13359 Berlin - Flur: 9, Flurstück: 460/3

Sachstands Auskunft zum Auskunftsersuchen vom 12.12.2022

Ihr Zeichen: 30K 25/22

Sehr geehrte Frau Hendreich,
 sehr geehrte Frau Buchmann,

für das o.g. Grundstück erteile ich gemäß Abfrage folgende Auskünfte:

Die Liegenschaft liegt im Geltungsbereich des am 12. September 1971 festgesetzten Bebauungsplans III-117. Dieser weist für dieses Grundstück als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO (Fassung vom 15. September 1977) aus. Durch eine Baukörperausweisung mittels Baugrenze wird die Bebauung an der Gottschalkstr. 16 als geschlossener Blockrand mit max. 6 Vollgeschossen bestimmt. Außerdem liegt das o.g. Grundstück im Geltungsbereich der Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung „Kottbusstraße“ im Bezirk Mitte von Berlin gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Erhaltungsverordnung „Kottbusstraße“) vom 18. September 2018 (GVBl. S. 530-531).

Das o.g. Grundstück liegt nicht

- im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB (Erhaltungssatzung/Gestaltsschutz),
- im Geltungsbereich eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes gemäß § 136 ff. BauGB,
- im Geltungsbereich einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 ff. BauGB,
- in einem Fördergebiet „Nachhaltige Erneuerung“ (vormals Stadumbau) gemäß § 171a ff. BauGB

Planungsrechtliche Auskunft

Dem Fachbereich Stadtplanung liegen aktuell keine Informationen darüber vor, ob ein Verfahren zur Straßenlandabtretung geplant ist. Bitte wenden Sie sich für weitere Informationen an das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Berlin-Mitte.

Ich hoffe, Ihnen mit den vortehenden Aussagen weitergeholfen zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Klunker

Planungsrechtliche Auskunft

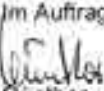
Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)			
Frau Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich Eisvogelweg 61 14169 Berlin		Bearbeiterin: Herr Günther GeschZ. (bei Antwort bitte angeben): 350-2022-4883-Stadt(11)2 614 Dienstgebäude: Mühlenstraße 149 13353 Berlin Zimmer: 136 Telefon: 030/9018-45435 Fax: 030/9018-45773 Vermittlung: 030-900 Intern: 915- E-Mail: matthias.guenther@ba-mitte.berlin.de (Dokument für Dokumente mit elektronischer Signatur) post.stadtentwicklungsamt@ba-mitte.berlin.de (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG) Internet: www.berlin.de/ba-mittelpolitik-und-verwaltung/sensitiv/stadtentwicklungsamt Datum:	
Grundstück:	Berlin - Gesundbrunnen, Gottschalkstraße 16		
Vorhaben:	baubehördliche Auskunft		
Antragsdatum:	12.12.2022	Eingang:	12.12.2022
Anlagen:	Gebührenbescheid		
Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Hendreich, in Beantwortung Ihrer o.g. Anfrage teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen zu o.g. Objekt bestehen. Diese Auskunft - enthält keine Aussage dahingehend, ob etwaige Baulasteneinträgen auf dem o.g. Grundstück vorhanden bzw. nicht vorhanden sind. Hierfür ist ein gesonderter gebührenpflichtiger Antrag erforderlich - umfasst keine Aussagen zu etwaigen denkmalrechtlichen Aspekten, - ist keine Garantie dafür, dass das Objekt tatsächlich mangelfrei ist, sondern bestätigt lediglich, dass der Bau- und Wohnungsaufsicht derzeit keine Mängel bekannt sind.			

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

350-2022-4883-Stadt(11)/2 614
Seite 2 von 2

Die Erteilung dieser Auskunft ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Günther

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und
Grünflächen
Straßen- und Grünflächenamt/ Grundstücks-, Kleingarten-
und Erschließungsbeitragsangelegenheiten



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Frau Dipl. Ing.

E. Hendreich

Eisvogelweg 61

14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

Bau 1.111

Frau Stahnke

Telefon +49 30 9018-22876

Telefax +49 30 9018-22772

Acronie.Stahnke@bu-mitte.berlin.de
(E-Mail-Adresse gilt nicht für Kontaktaufnahme mit
ausländischer elektronischer Signatur)

Dienstgebäude: Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin

Zimmer: 1323

29.12.2022

Grundstück Berlin Mitte, Gottschalkstraße 16 in 13359 Berlin

Grundbuch von Berlin-Wedding

Blatt 17138, Wohnungseigentum

Flur 9, Flurstück 460/3

30K 25/22

Anfrage vom 12. Dezember 2022

Sehr geehrte Frau Hendreich,

sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre o.g. Anfrage bescheinige ich, dass das o.g. Grundstück durch die Erschließungsanlage
Gottschalkstraße erschlossen ist. Für die Erschließungsanlage, die ununterbrochen dem öffentlichen
Verkehr diene, ist aufgrund § 242 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 15a EBG kein Erschließungsbeitrag mehr
zu erheben.

Mir ist derzeit nicht bekannt, dass beitragspflichtige Baumaßnahmen an der o.g. Verkehrsanlage
geplant sind.

Im Übrigen bleiben die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff BauGB und des EBG
hinsichtlich weiterer ggf. neu hinzukommender Erschließungsanlagen unberührt.

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 43 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807, 825).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Stahnke

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.