

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück:

Fichtestraße 28a
in 13467 Berlin-Hermsdorf

Objektart:

freistehendes Einfamilienwohnhaus in 2. Baureihe

Grundbuch:

Berlin-Hermsdorf, Blatt 6175

Auftraggeber:

Amtsgericht Wedding

Geschäftsnummer:

30K 38/23

Wertermittlungsstichtag:

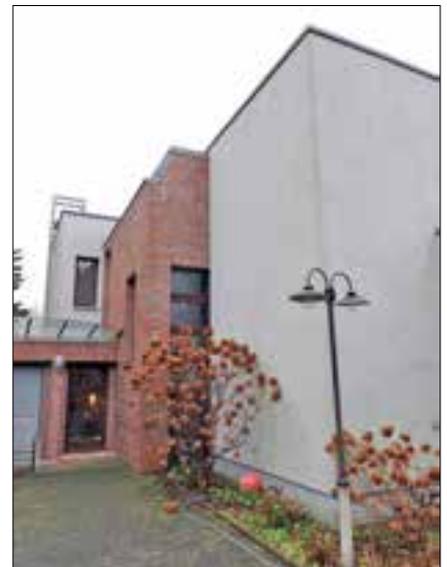
12.12.2023

Verkehrswert:

560.000,00 €



Südansicht



Westansicht mit Hauseingang

Das Gutachten umfasst 25 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

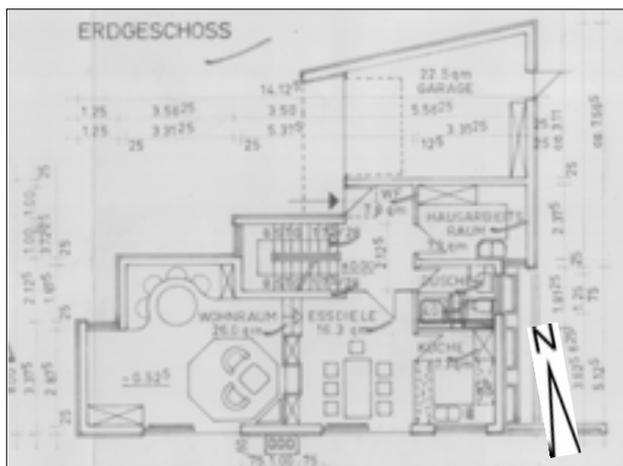
Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

hendreich@baunetz.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück liegt in 2. Baureihe und ist mit einem zweigeschossigen, vollunterkellerten, freistehenden Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit Flachdach bebaut. Es handelt sich um ein vergleichsweise kleines Objekt mit offenem Treppenhaus und guter Grundrissgestaltung. Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin eine massiv errichtete Garage. Die Straße ist eine ruhige Anliegerstraße.
Lage:	gute Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Baujahr:	1977
Grundstücksgröße:	448 m ²
Infrastruktur:	ca. 700 m zum S-Bhf. "Hermsdorf"
Wohnfläche, rd.:	134 m ² in EG und OG; weitere ausgebauten Flächen im KG
Bautenzustand	überwiegend normaler Zustand
Nutzung:	Das Haus ist bezugsfrei.
Wertermittlungsstichtag:	12.12.2023
Verkehrswert:	560.000,00 € – in bezugsfreiem Zustand –
Tag der Ortsbesichtigung:	12.12.2023
Gutachten Nr.	735/23



Grundriss Erdgeschoss

Straßenperspektive, Blick nach Süd-West



Auszug aus der Flurkarte, Grundstück markiert

Straßenperspektive, Blick nach Nord-Ost



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	5
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	5
2.2 Lage	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.4 Bodenbeschaffenheit	8
2.5 Erschließungszustand	9
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1 Art des Gebäudes	9
3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau	10
3.3 Technische Gebäudeausstattung	11
3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand	11
3.5 Beschreibung des Innenausbaus	11
3.6 Weitere Objektdaten	13
3.7 Ermittlung der Flächen	14
4. Wertermittlung	15
4.1 Definition des Verkehrswertes	15
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3 Ermittlung des Sachwertes	17
Ermittlung des Bodenwertes	20
Berechnung des Bauzeitwertes	21
Sachwertberechnung	22
4.4 Vergleichswert	23
4.5 Zusammenstellung der Werte	24
4.6 Ermittlung des Verkehrswertes	24
4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	25

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000
 Lageplan zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, o. M.
 Grundrisse Kellergeschoss, o. M.
 Grundrisse Erdgeschoss, o. M.
 Grundrisse Obergeschoss, o. M.
 Ansicht Süden, Schnitt, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Auskunft zu baubehördlichen Auflagen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt** Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus in 2. Baureihe
- 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 29.11.2023 zum Ortstermin geladen.

Antragsteller

vertreten durch den Verfahrensbevollmächtigten:
Rechtsanwälte Dr. Mündlein
Hegelstraße 48
73614 Schorndorf

Antragsgegner zu 1) und zu 2)

Ortstermin 12.12.2023
ab 12.30 Uhr

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

Teilnehmer: • die unterzeichnende Sachverständige
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

- Bauakteneinsicht:** im Bezirksamt Reinickendorf, am 23.11.2023
Gemäß Einsicht in die Bauakte wurde die Baugenehmigung für das freistehende Wohnhaus mit Garage in 2. Baureihe am 25.2.1975 erteilt. Die Rohbauabnahme erfolgte am 1.12.1975; die Schlussabnahme am 24.5.1977. Insofern gilt das Jahr 1977 als Baujahr. Weitere Angaben waren der Bauakte nicht zu entnehmen.
- Rücksprachen:** keine separaten Rücksprachen
- vom Gericht überlassene Unterlagen:** • Grundbuch Hermsdorf, Blatt 6175 vom 19.9.2023
- weitere verwendete, objektspezifische Unterlagen:** • Unterlagen aus der Bauakte im Bauarchiv Reinickendorf
• Bewilligung vom 6.4.1967 zur Bewilligung der Grunddienstbarkeit (Geh-,Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten des Bewertungsgrundstücks am Vorderliegergrundstück

- Auskunft nach IfG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 4.12.2023
- Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt und Verkehr, Straßen- und Grünflächenamt, vom 29.11.2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 9.11.2023
- Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 14.11.2023
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin vom 24.1.24

weitere Auskünfte:

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

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 Grundbuch

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Grundbuch:	Berlin-Hermsdorf
Grundbuchblatt:	6175
Gemarkung:	Flur 1; Flurstück 194/69
Bezirk:	Berlin-Reinickendorf
Ortsteil:	Hermsdorf
Anschrift des Grundstücks:	Fichtestraße 28a 13467 Berlin-Hermsdorf
Grundstücksgröße:	448,00 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Rechte und Lasten:	2 zu 1: Grunddienstbarekeit (Wegerecht) am Grundstück Hermsdorf Blatt 2934, Abt. II Nr. 3. Vermerkt am 6. Juli 1967

3 zu 1:
 Grunddienstbarekeit (Versorgungsleitungsrecht) am Grundstück Hermsdorf Blatt 2934, Abt. II Nr. 4.
 Vermerkt am 6. Juli 1967

Erste Abteilung:

Eigentümer

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

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen

Die Wertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches.

Nur zur Information:

unter der lfd. Nr. 1 zu 1:
 Nießbrauch für "männliche Person", geb. 2.5.1938. Gemäß Bewilligung vom 30.11.2010 (UR-Nr. 506/2010, Notar Thomas Jaster in Berlin) eingetragen am 25.1.2011-

Nur zur Information:

unter der lfd. Nr. 2 zu 1:
 Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wedding Abt. 30 K, 30K 38/23). Eingetragen am 30.8.2023

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:

Gemäß der vorliegenden Auskunft der Behörde sind für das Grundstück keine Baulasten eingetragen. Auf die Auskunft und die Lagepläne in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.2 Lage

Ortsteil:

Hermsdorf

Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:

Nord, bzw. restliches Stadtgebiet (keine Citylage)

Stadtlage gemäß GAA Berlin:

West

Wohnlage:

gute Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2021 und 2023

Infrastruktur:

Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der weiteren Umgebung

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der weiteren Umgebung in der "Nordmeile" am Zabel-Krüger-Damm in ca. 1,8 km Entfernung. Überregionale Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den "Hallen am Borsigturm" in ca. 4,8 km Entfernung

Öffentliche Grünanlagen:

Die Gegend ist stark durchgrünt; der "Tegeler Forst" liegt in ca. 850 m Entfernung; die "Lübarser Felder" sind in ca. 1,4 km Entfernung erreichbar.

Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Bushaltestelle "Hermsdorfer Damm/Martin-Luther-Str." in ca. 550 m (125, N25), S-Bahnhof "Hermsdorf" (S1) in ca. 700 m Entfernung U-Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes
	Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 111, Auffahrt "Hermsdorfer Damm" in ca. 3,5 km Entfernung
Parkmöglichkeiten:	Zum Ortstermin ausreichendes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland; Parkmöglichkeit auf dem Grundstück
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Westen
benachbarte störende Betriebe:	keine
Beeinträchtigungen:	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Altlasten:

Gemäß vorliegender Auskunft der Behörde sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster verzeichnet. 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 (Tag, Abend, Nacht Gesamtverkehr Straße, Schiene, Luft, Raster 2022) des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen von unter 55 dB(A) angegeben. Werte unter 55 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 Dezember 2023:
9,5 % für den Bezirk Reinickendorf, 9,2 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 hoher Status, entspricht dem Status 4 von 4 als Planungsraum

wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
3.834 €/Monat im Postleitzahlbereich 13469, 3.508 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2023 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2022 zu 2021, absolut in Anzahl Einwohner
+ 2.536 für den Bezirk Reinickendorf, + 75.329 für Berlin (ohne Angabe von ø Werten)
(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 % im Bezirk Reinickendorf, 1,6 % für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als ausgelastet.
erreichte GRZ, ca.:	0,20
erreichte GFZ, ca.:	0,38 gemäß Bauakte
Bauweise:	offen
umliegende Bebauung:	überwiegend Einfamilienhäuser, überwiegend ein- bis zweigeschossig
aktueller Planungsstand:	Am 8.11.2023 wurde eine Abfrage zum Planungsrecht bei der Behörde gestellt, die bis zur Abgabe des Gutachtens noch nicht vorlag. Gemäß der Recherche auf dem Internetportal des Senats besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß Bau-nutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958. Demnach ist als Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt; als Maß der Nutzung gilt die Baustufe II/2 mit einer GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4, bei 2 Vollgeschossen. Es gilt offene Bauweise. Weitere Festsetzungen zu Sanierungs- und Erhaltungsgebieten existieren nicht.
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 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.

baubehördliche Auflagen:

Gemäß der hier vorliegenden schriftlichen Auskunft der Behörde bestehen keine baubehördlichen Auflagen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:	eben
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Fein- bis Mittelsand; Grundwasserstand bei 34,00 bis 34,50 über NHN. In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen am Grundwasser aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Art der Straßen:	zweispurige Straße mit Kopfsteinpflasterbelag; beidseitig angelegte Fußwege, überwiegend mit Mosaikpflaster befestigt.
Erschließungszustand:	Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft der Behörde sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge im geschuldet oder gestundet oder noch zu entrichten. Das Grundstück gilt daher als voll erschlossen. Straßenlandabtretungen sind nicht vorgesehen Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Versorgungsleitungen:	Strom, Telefon, Gas; weiteres ist nicht bekannt geworden
Be- und Entwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	dezentral, Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Baubeschreibung erfolgt nach Ortsbesichtigung und Aktenlage soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Nicht besichtigte Bereiche werden nach Erfahrungswerten beschrieben.

Grundstück und Haus waren beim Ortstermin zugänglich. Die Garage wurde nicht besichtigt. Der Zutritt wurde durch den Antragsgegner zu 1) ermöglicht. Das Haus wurde in all seinen wesentlichen Räumlichkeiten besichtigt.

Beim hier zu bewertenden Objekt handelt sich um ein freistehendes Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit Flachdach. Das Haus ist voll unterkellert und als gestaffelter Baukörper errichtet. Es besteht aus Keller-, Erd- und Obergeschoss.

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin eine massiv errichtete Garage in Grenzbauweise (ohne Besichtigung).

Die einzelnen Geschossebenen werden durch eine offene, zweiläufige Treppe erschlossen die von Keller- bis Obergeschoss verläuft.

3.1. Art des Gebäudes

Bezeichnung:	freistehendes Einfamilienwohnhaus in 2. Baureihe
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr:	1977
tatsächliches Baualter:	46 zum Wertermittlungsstichtag am 12.12.2023.
Hinweis:	Im Rahmen der Bewertung geht gemäß Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das ursprüngliche Baujahr in die Bewertung ein.
Förderung:	Das Gebäude wurde ggf. im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet. Die Förderung ist ausgelaufen, bzw. zurückgezahlt worden. Das Gebäude gilt somit als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier <u>nicht</u> anzuwenden.

Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none"> • die ursprüngliche Ölheizung wurde demontiert; es wurde auf eine Gaszentralheizung umgestellt, ca. im Jahr 2000 • die Ölnnentanks wurden in diesem Zuge ebenfalls demontiert • augenscheinlich wurden Teilbereiche der Außenfassade im Rahmen dieser Maßnahmen mit einer Außenwanddämmung versehen <p>Es sind keine weiteren konkreten Maßnahmen bekannt geworden. Es sei darauf hingewiesen, dass ggf. durchgeführte Maßnahmen, die über 15 Jahre zurück liegen, gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin nicht mehr vollumfänglich als Modernisierungsmaßnahmen gelten.</p>
Sanierung/Instandsetzung: Grundstückszugang:	<p>Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.</p> <p>Der Zugang zum Grundstück erfolgt über das Vorderliegergrundstück. Dieser ist privatrechtlich im Grundbuch über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Bewertungsgrundstücks gesichert.</p> <p>Es handelt sich gemäß vorliegender Bewilligung um einen 3 m breiten Streifen der als Zugangs- und Zufahrtsweg und weiterhin zum Verlegen von Leitungen genutzt werden kann. Der Bewilligung sind keine weiteren Vereinbarungen betreffend der Pflege und der Instandhaltung zu entnehmen.</p> <p>Im Rahmen der Bewertung wird angenommen, dass diese zusätzlich über eine öffentlich-rechtliche Baulast gesichert ist.</p> <p>Auf die Anlagen in diesem Gutachten wird verwiesen.</p>
Barrierefreiheit:	<p>Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Stufe; innerhalb des Hauses dienen Treppen zur Erschließung aller Geschossebenen; das Haus ist daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich und nutzbar.</p>

3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Unterkellerung:	100%
Gründung:	Streifenfundament gemäß Baubeschreibung
Abdichtung:	vorhanden und augenscheinlich in Ordnung
Außenwände:	massiv; ab EG als einschaliges Mauerwerk mit hinterlüfteter Außendämmung, ca. 37 bis 25 cm stark; Klinker,
Innenwände:	tragende Wände massiv, ca. 12 -39 cm stark; weitere Wände in Leichtbauweise, ca 6,25 cm stark; Wände aus Glasbausteinen; Glaswand im EG vom Wohnzimmer zum Treppenhaus
Decken:	massiv
Dach:	Flachdach; Dachdeckung vermutlich mit doppelter Bitumenlage über Dämmschicht, Metallabdeckung; innenliegende Dachentwässerung
Treppe:	Innentreppe, durchlaufend vom KG zum OG, als Stahlwagentreppe mit aufgesattelten massiven Holztrittstufen, Metallhandlauf, Geländer als gespannte Stahlseile

Keller:	Estrichfußboden, tlw. mit Fliesenbelag/Auslegware
Hauseingang:	Holz-Rahmentür mit Glasfeldern
Fassaden:	Putz auf Wärmedämmung; Vormauerziegel
Fenster:	Holz-Rahmenfenster mit Isolierverglasung, teilweise als Schiebetüren; Schrägverglasung im "Hobbyraum" im Keller, augenscheinlich als Stahlrahmenfenster ausgeführt.

3.3 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Gaszentralheizung, Fabrikat Junkers Cerasmart; Verteilung über Platten- und Rippenheizkörper im gesamten Gebäude
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Warmwasserspeicher im Keller, Fassungsvermögen ca. 80 l
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Sonstiges:	• keine weiteren Merkmale

3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

Außenanlagen:	normale Außenanlagen mit Rasenflächen, angelegte Beete; kleinerer Baum- und Strauchbestand; Wegeflächen und Terrasse mit Betonsteinen, bzw. Ziegeln befestigt; zwei Treppen mit jeweils drei Stufen zur abgesenkten Terrasse; Einfriedung zu den seitlichen Nachbarn mit Maschendrahtzaun; Zuwegung zu Garage und Hauseingang mit Betonsteinen befestigt; Außenanlagen leicht vernachlässigt
Fläche der Grunddienstbarkeit:	auf dem Vorderliegergrundstück zwei befestigte Fahr-/Gehspuren im Rasenbett, befestigt mit Beton-/Rasenlochsteinen
besondere Bauteile:	Balkon im Obergeschoss
Allgemeinzustand:	normaler Bautenzustand mit Tendenz zu gutem Bautenzustand gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin; überwiegend gepflegt
Restnutzungsdauer:	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) als Verfahrenswert bestimmt und im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt.
Nebengebäude:	• massiv errichtete Garage in Grenzbauweise mit Flachdach • halbrundes Glasvordach vor Garage und Hauseingang

3.5 Beschreibung des Innenausbaus

Raumaufteilung:	<u>KG:</u> Flur, Hausanschlußraum, Heizungsraum, 4 Kellerräume, davon ein Raum als beheizbarer Hobbyraum (und Schrägverglasung)
	<u>EG:</u> Flur mit Windfang, Hausarbeitsraum, Bad, Wohn-/Eßzimmer als Splitt-Level Raum mit einem Höhenversatz von drei Stufen, Küche (als gefangener Raum, zugänglich über Wohn-/Eß-

	zimmer). Aus dem Wohn-/Eßzimmer besteht ein direkter Zugang zum Garten
	OG: Flur, Bad, 4 Zimmer, Balkon
Besonnung, Belichtung, Belüftung:	Das Haus ist von allen Seiten belichtet. Das Wohnzimmer im EG orientiert sich nach Süden. Durch den gestaffelten Baukörper und gut positionierte Fenster in den Räumen sowie durch die großen Verglasungen im offenen Treppenhaus ist das Haus sehr hell gut belichtet, eine Querbelüftung ist gut möglich; keine baulich vorgerichtete Verschattungsmöglichkeit
Sanitäre Einrichtungen:	<u>Im KG:</u> Ausgußbecken <u>Bad im EG:</u> WC, Waschbecken, Dusche; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden bis UK Decke <u>Bad im OG:</u> WC, Waschbecken, Badewanne; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden bis ca.
Waschmaschinenstellplatz:	im Keller vorgerichtet
Küche:	Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Fliesen im Arbeitsbereich
elektrische Leitungen:	baujahrestypische einfache Ausstattung
Steckdosen:	baujahrestypische einfache Ausstattung
Fußböden:	Estrich, Fliesen, Auslegware
Wandbehandlung:	Tapete/Anstrich/Fliesen/Holzbekleidung
Decken:	Tapete/Anstrich/Holzbekleidung
Zimmertüren:	überwiegend einfache Holztürblätter mit Metallumfassungszargen
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"> • ein Raum im Keller mit einer Fläche von 28,00 m² ist zu Wohnzwecken hergerichtet; bauordnungsrechtlich gilt diese Fläche jedoch nicht als Wohnfläche • kleines Wohnhaus mit hochwertiger räumlicher Grundrissdisposition
Baumängel/Bauschäden:	<p>Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen.</p> <p>Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Ein Energieausweis lag mir nicht vor. Aufgrund des Baualters muss mit der Verwendung kontaminierter Baustoffe gerechnet werden, hier sind ggf. Sondergutachten nötig.</p> <p>Augenscheinlich ist das Flachdach auf der Garage undicht; es muß mit Undichtigkeiten der Schrägverglasung im Keller gerechnet werden, da hier augenscheinlich keine Außenentwässerungsrinne vor den Fenstern vorhanden ist; augenscheinlich ist eine innennliegende Dachentwässerung vorhanden, so</p>

daß hier ggf. mit Kältebrücken oder Verstopfung gerechnet werden muss.

Augenscheinlich ist das Flachdach auf der Garage undicht; es muß mit Undichtigkeiten der Schrägverglasung im Keller gerechnet werden, da hier augenscheinlich keine Außenentwässerungsrinne vor den Fenstern vorhanden ist; augenscheinlich ist eine innennliegende Dachentwässerung vorhanden, so daß hier ggf. mit Kältebrücken oder Verstopfung gerechnet werden muss.

Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden

Die vorstehenden Baubeschreibungen dienen lediglich dieser Verkehrswertermittlung und stellen – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelaufstellung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

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

Nutzung:

Das Haus war zum Zeitpunkt der Besichtigung ungenutzt.

Mietverträge/Mieteinnahmen:

Mietverträge sind gemäß Angabe des Antragsgegner zu 1) nicht vorhanden; Mieterträge werden nicht erzielt und sind entsprechend nicht zu berücksichtigen.

Das Haus gilt entsprechend im Rahmen der Bewertung als bezugsfrei.

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 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.

Der Bauakte waren Wohn- und Nutzflächenangaben in den Genehmigungsplänen zu entnehmen. Diese gehen in die Wertermittlung ein. Weiterhin wurden die Angaben in den Grundrissplänen von mir anhand der typischen Umrechnungsfaktoren des GAA Berlin (Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohn-/Nutzfläche) grob plausibilisiert. Zur Ermittlung der exakten Wohn-/Nutzfläche ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

3.7 Ermittlung der Flächen

- auf Basis der Angaben aus der Bauakte -

Bebaute Fläche

EG		=	89,46 m ²
	Summe bebaute Fläche, rd.		89,00 m²

Bruttogrundflächen

KG, wie EG		=	89,46 m ²
EG		=	89,46 m ²
OG		=	83,60 m ²
	Summe Bruttogrundflächen, rd.		263,00 m²

Geschossfläche

EG		=	89,46 m ²
OG		=	83,60 m ²
	Summe Geschossfläche, rd.		173,00 m²

Grundstücksfläche laut Grundbuch:			448,00 m²		
vorhandene GRZ	89,46 m ²	:	448,00 m ²	=	0,20 bzw. rund 0,20
vorhandene GFZ	173,00 m ²	:	448,00 m ²	=	0,39 bzw. rund 0,40

Die **Wohn-/Nutzflächen** im Wohnhaus ergeben sich gemäß Bauakte wie folgt.

Wohn-/Nutzflächen

EG		=	69,40 m ²
OG		=	64,50 m ²
	Summe Wohn-/Nutzflächen, rund		134,00 m²

Nutzflächen

KG		=	67,00 m ²
	Summe Nutzflächen, rund		67,00 m²

Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

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. Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

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

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

Der Sachwert wird in diesem Fall ermittelt und dient der Ableitung des Verkehrswertes. Grundsätzlich führt der Sachwert in diesem Teilmarkt zu plausiblen Werten, da die Herstellungskosten bei eigengenutzten Objekten von besonderem Interesse für den Erwerber sind. Es liegen Sachwertanpassungsfaktoren des Gutachterausschusses vor, die auf der Basis von über 3.694 tatsächlichen Kauffällen abgeleitet wurden und insbesondere auf den baulichen Zustand, die Gebäudestellung der Objekte, das Baujahr, u.a., eingehen, sodass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet werden kann.

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. 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 nicht ermittelt. Eine Abfrage in der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses (GAA Berlin) ergab, dass keine ausreichende Zahl vergleichsgeeigneter Kauffälle zur Verfügung gestellt werden konnte, sodass das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden kann. Die Abfrage in der Kaufpreissammlung des GAA Berlin erfolgte am 24.1.2024, welche im Gutachten auch dargestellt wird. Diese Daten dienen allein der groben Plausibilisierung; ergänzend wird daher auf die Auswertungen des GAA Berlin im Grundstücksmarktbericht 2022/23 zurück gegriffen.

4.3 Ermittlung des Sachwertes

Im **Sachwertverfahren im Allgemeinen** wird der Wert des Grundstücks aus dem Bauzeitwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV in den §§ 35 ff definiert. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert mit erfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise anfallenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreissindizes an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. **Gesamtnutzungsdauer** (GND) ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die **Restnutzungsdauer** (RND) ergibt sich zunächst aus der Differenz aus GND und dem tatsächlichen Alter zum Wertermittlungstichtag. Modernisierungsmaßnahmen können die GND, und damit auch die RND verlängern, bzw. verkürzen bei unterlassener Instandhaltung.

Ein wichtiges Flächenmaß bei der Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen ist die **Bruttogrundfläche** (BGF). Sie ist definiert als die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Dazu zählen, entsprechend der DIN 277/1987 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Teil 1) sämtliche überdeckten und allseitig in voller Höhe umschlossene Flächen der nutzbaren Grundrissebenen, wie z.B. Keller- und Dachgeschossflächen. Dazu zählen auch überdeckte, jedoch nicht in voller Höhe umschlossene Bereiche wie Durchfahrten, überdeckte Balkone oder Loggien. Die dritte Kategorie von nicht überdeckten Flächen wie z. B. nicht überdeckte Balkone oder Terrassen zählen zur BGF, werden aber bei den NHK nicht gesondert erfasst, da diese i. d. R. kostenanteilmäßig unbedeutend sind. Die BGF wird zur Ermittlung der Kosten für Hochbauten nach DIN 276 oder nach den Normalherstellungskosten verwendet. Im Sachwertverfahren werden die NHK zur Ermittlung des Gebäudesachwertes herangezogen.

Die **Bewertungsmodelle der örtlichen Gutachterausschüsse** sind hierbei unbedingt zu berücksichtigen, da sie differenzierte Ansätze und Vorgehensweisen angeben.

Indexreihen zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes werden vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlicht. Hier werden für bestimmte Grundstückssachwerte entsprechend dem Bautyp und dem Wert Anpassungsfaktoren genannt.

Sachwertermittlung

Die Ableitung des Sachwertes folgt dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin). Zum Wertermittlungsstichtag am 12.12.2023 gelten die Sachwertanpassungsfaktoren 2022 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 22 vom 19.5.2023). Gemäß dem Bewertungsmodell werden Boden- und Bauzeitwert des Gebäudes zunächst getrennt ermittelt. Der Zeitwert von normalen Außenanlagen ist in den Ansätzen enthalten. Bauliche Nebenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen sind ggf. gesondert zu berücksichtigen. Der so ermittelte "vorläufige Sachwert", der sich aus Boden- und Bauzeitwert zusammensetzt, wird dann mit Hilfe der Korrekturwerte, bzw. dem sog. Sachwertanpassungsfaktor angepasst.

Im Rahmen der Ermittlung des Sachwertes geht gemäß Vorgabe des GAA Berlin zunächst der Bodenrichtwert der Zone des Bewertungsobjektes zum 1.1.2022 als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen ein.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Sachwertanpassungsfaktoren und die sog. Korrekturfaktoren auf den 30.6.2022 bezogen sind. Die weitere Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird nachrangig im Rahmen der konjunkturellen Anpassung berücksichtigt, die sich auf Boden- und Gebäudewert bezieht.

Gemäß Vorgabe des GAA Berlin gehen die Bruttogrundflächen des Wohnhauses in die Wertermittlung ein.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) entspricht gemäß GAA Berlin 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist in Abhängigkeit von tatsächlichen Baualter und dem Bautenzustand zu wählen. Für Objekte mit einem tatsächlichen Baualter von 46 Jahren und normalem Bautenzustand wird gemäß GAA Berlin die Restnutzungsdauer (RND) mit 40 Jahren angesetzt; bei gutem Bautenzustand wird diese mit 55 Jahren angegeben, bei schlechtem Bautenzustand mit 25 Jahren. Das hier vorliegende Objekt hat einen normalen baulichen Zustand mit Tendenz zu gutem baulichen Zustand, insofern wird hier eine RND von 45 Jahren in Ansatz gebracht.

Konjunkturelle Anpassung

Wie bereits dargestellt, beziehen sich die Daten des GAA Berlin zur Ermittlung des Sachwertes auf die Mitte des Jahres 2022. Zur Anpassung an den Wertermittlungsstichtag, am 12.12.2023 ist daher eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf die Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zur "Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 3. Quartal 2023" (veröffentlicht am 11.12.2023).

Ich beziehe mich auf die Auswertung zur "Kaufpreisentwicklungen für Einfamilienwohnhäuser" bezogen auf den mittleren Kaufpreis in €/m² wGF. Die Auswertung erfolgt quartalsweise für die Jahre 2018 bis 2023. Dieser Auswertung ist zu entnehmen, dass der Preisanstieg der letzten Jahre nunmehr beendet ist und die Preise in diesem Teilmarkt, seit ca. der 2. Jahreshälfte 2022 rückläufig sind.

Die Situation auf dem Markt ist zum Wertermittlungsstichtag geprägt durch steigende Kreditzinsen, steigende Inflation und steigende Baukosten bei gleichzeitigen Lieferengpässen bei Baustoffen. Insgesamt ist zum Wertermittlungsstichtag eine große Unsicherheit betreffend der wirtschaftlichen Entwicklung zu verzeichnen. Hinzu kommt seit dem Beginn des Jahres 2022 die Verknappung und deutliche Verteuerung der Energiekosten. Dies führt zu einer deutlichen Zurückhaltung bei den Käufern.

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

Im o.g. Bericht heißt es: "Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser ist in den ersten drei Quartalen 2023 um -17 % fühlbar gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Der Geldumsatz ist im gleichen Zeitraum mit -26 % ebenfalls deutlich rückläufig. Das durchschnittliche Preisniveau ist im Vergleichszeitraum um -10 % gesunken."

Die hier ermittelte Preisentwicklung/Jahr wird für die Folgezeit bis zum Wertermittlungsstichtag zunächst in gleicher Weise unterstellt. Weiterhin werden die genannten Preisentwicklungen als linear im Verlauf der Zeit angenommen.

Entsprechend der o.g. Auswertung des GAA Berlin ergibt sich zunächst eine konjunkturelle Anpassung vom 30.6.2022 (Stichtag der Ermittlung der Sachwertfaktoren) bis zum Wertermittlungsstichtag am 12.12.2023 in Höhe von rd. -15%. Dieser Faktor wird leicht erhöht, da zum 1.1.2024 nunmehr auch mit einem deutlichen Rückgang der Bodenrichtwerte in der offenen Bauweise gerechnet wird. In den Bereichen der geschlossenen Bauweise wurden die Richtwerte bereits zum 1.1.2023 um rd. -30% korrigiert. Diese Entwicklung ist bereits anteilig in der vom GAA Berlin o.g. veröffentlichten Anpassung abgebildet, insofern ist nur noch ein geringer zusätzlicher Abschlag erforderlich. Daher findet im folgenden eine konjunkturelle Anpassung von -18 % Eingang in die Bewertung.

Nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (Verfahrenswertes) erfolgt die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (sog. "bog") gemäß ImmoWertV § 8.3.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV

Es erfolgt ein geringer Zuschlag für den Bauzeitwert der vorhandenen Nebenanlage (Garage).

Zu Wohnnutzung hergestellte Flächen im KG:

Im KG ist ein Raum für Wohnzwecke ausgebaut. Es handelt sich hierbei um den größten Raum mit einer Fläche von rd. 28,00 m². Bauordnungsrechtlich gelten die Flächen zwar nicht als Wohnflächen, können jedoch als solche genutzt werden. Insofern ist hier ein Zuschlag erforderlich. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass vergleichbare Situationen und Nutzungen auch bei den Objekten vorliegen, die durch den GAA Berlin zur Ermittlung der Sachwertfaktoren herangezogen wurden. Insofern ist das Kriterium schon anteilig eingepreist. Der Zuschlag ist dennoch gerechtfertigt, da es sich insgesamt um ein kleines Gebäude handelt und die zusätzliche Fläche insofern von besonderer Bedeutung für die Nutzbarkeit des gesamten Gebäudes ist. Unter Würdigung dieser Umstände wird hier ein Zuschlag in Höhe von 2 % die Bewertung eingestellt.

Hinterliegergrundstück :

Das Bewertungsobjekt liegt in 2. Baureihe. Die Erschließung wird über eine Wegerechtsfläche auf dem Vorderliegergrundstück sicher gestellt. Gemäß einer Umfrage des ivd e.V. werden Grundstücke in dieser Lage zu geringeren Kaufpreisen veräußert als Vordergrundstücke. Als Gründe werden mögliche Reibungspunkte mit dem Nachbarn des Vordergrundstücks angeführt betreffend der Pflege, Unterhaltung und Instandsetzung der belasteten Flächen. Gemäß Veröffentlichung werden regelmäßig bei Grundstücken dieser Art Abzüge von bis -5% vom unbelasteten Bodenwert festgestellt. Da der Anteil des Bodenwertes am vorläufigen Sachwert rd. 60% beträgt geht hier zunächst ein rechnerisch ermittelter Abzug von -3% in die Bewertung ein. Beim vorliegenden Bewertungsobjekt ist weiterhin zu berücksichtigen, dass der Bewilligung zur Grunddienstbarkeit keinerlei Angaben zu Pflege und Unterhaltung zu entnehmen ist, sodaß hier Streit vorprogrammiert ist. Entsprechend wird der Faktor hier auf -4% erhöht-

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen nicht berücksichtigt werden da sie bereits in den NHK, bzw. dem Auswertungsmodell des GAA Berlin berücksichtigt sind. Insbesondere ist der Bautenzustand bereits bei der Wahl der Restnutzungsdauer eingegangen.

Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) liegt der Bodenrichtwert per 1.1.2022 für dieses Gebiet bei

730 €/m² für **Wohnen** bei einer GFZ von 0,4.

Gemäß dem Berechnungsmodell zu den Sachwertanpassungsfaktoren 2022 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) geht der Bodenrichtwert zum 1.1.2022 zunächst als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen in die Bodenwertermittlung ein.

Berechnung des Bodenwertes		
Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch		448,00 m ²
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2022		730,00 €/m ²
Bodenwert (Quadratmeter x Bodenwert)	=	327.040,00 €
	bzw. rund	327.000,00 €

Berechnung des Bauzeitwertes

Unter Verwendung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) wird im Anschluss der Gebäudewert ermittelt. In Abhängigkeit vom Gebäudetypen und dem Ausstattungsstandard werden dort unterschiedliche Herstellungskosten ermittelt. Als vergleichbarer Gebäudetyp wird hier ausgewählt:

Wohnen im freistehenden Einfamilienwohnhaus, eingeschränkt vergleichbarer Typ 1.13

Baujahr:		1977
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer, gemäß GAA:		80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	rd.	45 Jahre
- gemäß Modell GAA Berlin -		
Normalherstellungskosten 2010	rd.	1.025,00 €/m ²
- Ausstattungsstandard Stufe 4 -		
Regionalfaktor Berlin, lt. GAA:		1,00
Preisfaktor II/2022 zu 2010 (stat. Bundesamt)		1,634
Wert		1.674,85 €/m ²
bzw. rd.		1.675,00 €/m ²
Bruttogrundfläche, gemäß Flächenberechnung		263,00 m ²
<u>Berechnung:</u>		
263,00 m ² x	1.675,00 €/m ² =	440.525,00 €
Summe:		440.525,00 €
./.. Abzug in % wegen Alter und Zustand (linear)		
		43,75 %
ergibt Abzug		192.729,69 €
Alterswertgeminderter Bauzeitwert, vorläufig		247.795,31 €
+ Zeitwert baulicher Nebenanlagen (nachrangiger Ansatz)		
		0,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen – Bauzeitwert –		247.795,31 €
bzw. rund		248.000,00 €

Sachwertberechnung

Bei der Sachwertberechnung wird auf die zuvor genannte Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen. Hier werden in Abhängigkeit vom ermittelten Sachwert des Grundstücks (der sich aus Boden- und Gebäudewert zusammensetzt) Anpassungsfaktoren veröffentlicht. Auf die Faktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser im Altbezirk Reinickendorf (Tabelle 7) wird zurückgegriffen. Daneben werden, spezifiziert u.a. Für die stadträumliche Wohnlage, den Bautenzustand, die Gebäudestellung und die Baujahresgruppe weitere Anpassungen ausgeworfen.

Im Anschluss erfolgt die nachrangige Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß meiner vorangegangenen Erläuterungen.

Die Anpassung ergibt sich wie folgt:

ermittelter Bodenwert		327.000,00 €
ermittelter Bauzeitwert	+	248.000,00 €
ergibt vorläufigen Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	=	575.000,00 €
<u>Sachwertanpassungsfaktor, abhängig vom Sachwert des Grundstücks, lt. GAA: 1,2229</u>		
<u>Weitere Anpassungsfaktoren des GAA Berlin</u>		
Baujahresgruppe: 1971 bis 1990, Abzug	-0,14	
Gebäudeart: freistehendes EFH, neutral	0	
Bautenzustand: normal bis gut, neutral	0	
Gebäudekonstruktion: Massivhaus, neutral	0	
Stadträumliche Wohnlage: gute Wohnlage, Zuschlag	0,053	
Stadtlage: Lage in Westberlin, Zuschlag	0,082	
ergibt Sachwertanpassungsfaktor laut GAA	1,2179	
ergibt angepassten Sachwert, vorläufig: (als angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		700.292,50 €
konjunkturelle Anpassung, gemäß Text	-18,0%	-126.052,65 €
ergibt Sachwert, konjunkturell angepasst, vorläufig: (als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		574.239,85 €
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV § 8 (3):</u>		
zuzüglich Bauzeitwert Nebenanlagen, pschl. gemäß Text		2.000,00 €
Zuschlag, Wohnflächen im KG, gemäß Text	2,0%	11.484,80 €
Abzug für Hinterliegergrundstück, gemäß Text	-4,0%	-22.969,59 €
ergibt Sachwert, gesamt: (als angepasster Verfahrenswert)		564.755,05 €
bzw. rund		560.000,00 €
entspricht, Sachwert, bezogen auf die WF von	134,00 m ²	4.179,10 €/m ²
entspricht, Sachwert, bezogen auf die wGF von	173,00 m ²	3.236,99 €/m ²
entspricht, Sachwert, bezogen auf die BGF von	263,00 m ²	2.129,28 €/m ²

4.4 Vergleichswert

Abfrage in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin:

Am 24.1.2024 wurde in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin eingesehen. Der Abfrage lagen folgende Eigenschaften zugrunde: Gesucht wurde in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes nach Verkäufen von freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern der Baujahre von 1971 bis 1990 in guter Wohnlage im Zeitraum ab dem 12.12.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag am 12.12.2023. Die Abfrage erbrachte nur 3 Vergleichskauffälle. Nach konjunktureller Anpassung der Vergleichskaufpreise, gemäß meiner zuvor gemachten Erläuterungen, ergibt sich ein \emptyset Kaufpreis bezogen auf die BGF von rd. 2.100 €/m². Beim vorliegenden Objekt ergibt sich ein Wert von rd. 2.129 €/m² BGF. Insofern bestätigt dieser Wert der Größe nach den hier ermittelten Verkehrswert. Aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichskaufpreisen dienen diese nicht zur Ableitung des Verkehrswertes sondern allein zur groben Plausibilisierung. Zur Plausibilisierung wird weiterhin auf die entsprechenden Auswertungen im Marktbericht des GAA Berlin zurück gegriffen.

Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegt das durchschnittliche Preisniveau bei Verkäufen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern im Altbezirk Reinickendorf bezogen auf die Wohnfläche bei 3.451 bis 7.530 €/m² WF, der \emptyset Kaufpreis liegt bei rd. 5.428 €/m². Eine Differenzierung nach Baujahren, Objektgrößen oder Wohnlagen findet hier nicht statt. Die Auswertung bezieht sich auf 207 Kauffälle.

Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2022. Nach konjunktureller Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungsstichtag am 12.12.2023, gemäß meiner vorherigen Ausführungen liegen die Spannweite der Kaufpreise bei rd. **2.829 €** bis **6.174 €/m²**, bzw. bei einem Mittelwert von rd. **4.450 €/m² WF**.

Der ermittelte Verkehrswert liegt bei **rd. 560.000 €**. Bezogen auf die Wohnfläche ergibt sich beim vorliegenden Objekt ein Wert von rd. **4.179 €/m² WF** der im unteren Spannungsbereich der Auswertung liegt. Der hier ermittelte Verkehrswert entspricht der Lage des Grundstücks in guter Wohnlage im Stadtgebiet Nord in 2. Baureihe und den geschilderten, besonderen Merkmalen. Werte im oberen Spannungsbereich sind hier nicht zu erwarten. Somit bestätigen die Daten des GAA Berlin den ermittelten Verkehrswert.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Wahl des Bewertungsansätze beim Sachwertverfahren Bezug genommen. Mithin erscheint der ermittelte Verkehrswert der Größenordnung nach plausibel. Besonders hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass es sich hier nicht um Vergleichswertermittlungen im Sinne der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) handelt, sondern dass die Heranziehung der Werte des Berliner Gutachterausschusses lediglich der sehr groben Plausibilisierung des ermittelten Sachwertes dient.

4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Sachwert (Verfahrenswert), rd. 560.000,00 €

4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

Auf der Basis der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Berlin konnte der Sachwert ermittelt werden.

Der **Verkehrswert** kann somit aus dem **Sachwert** abgeleitet werden.

Der Verkehrswert für das Grundstück

Fichtestraße 28a

13467 Berlin-Hermsdorf

zum Wertermittlungsstichtag am 12.12.2023 wird ermittelt auf

560.000,00 Euro

Dieser 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 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.

4.7 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 der beigelegter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Es handelt sich um ein real geteilte Objekt, nicht um ein nach WEG geteiltes Objekt. Entsprechend ist keine WEG-Verwaltung bestellt worden. Es wird kein Wohngeld gezahlt.
- zu c) Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden.
- 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 bzw. ein Energiepass im Sinne des EnEV hat nicht vorgelegen,

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 24.1.2024

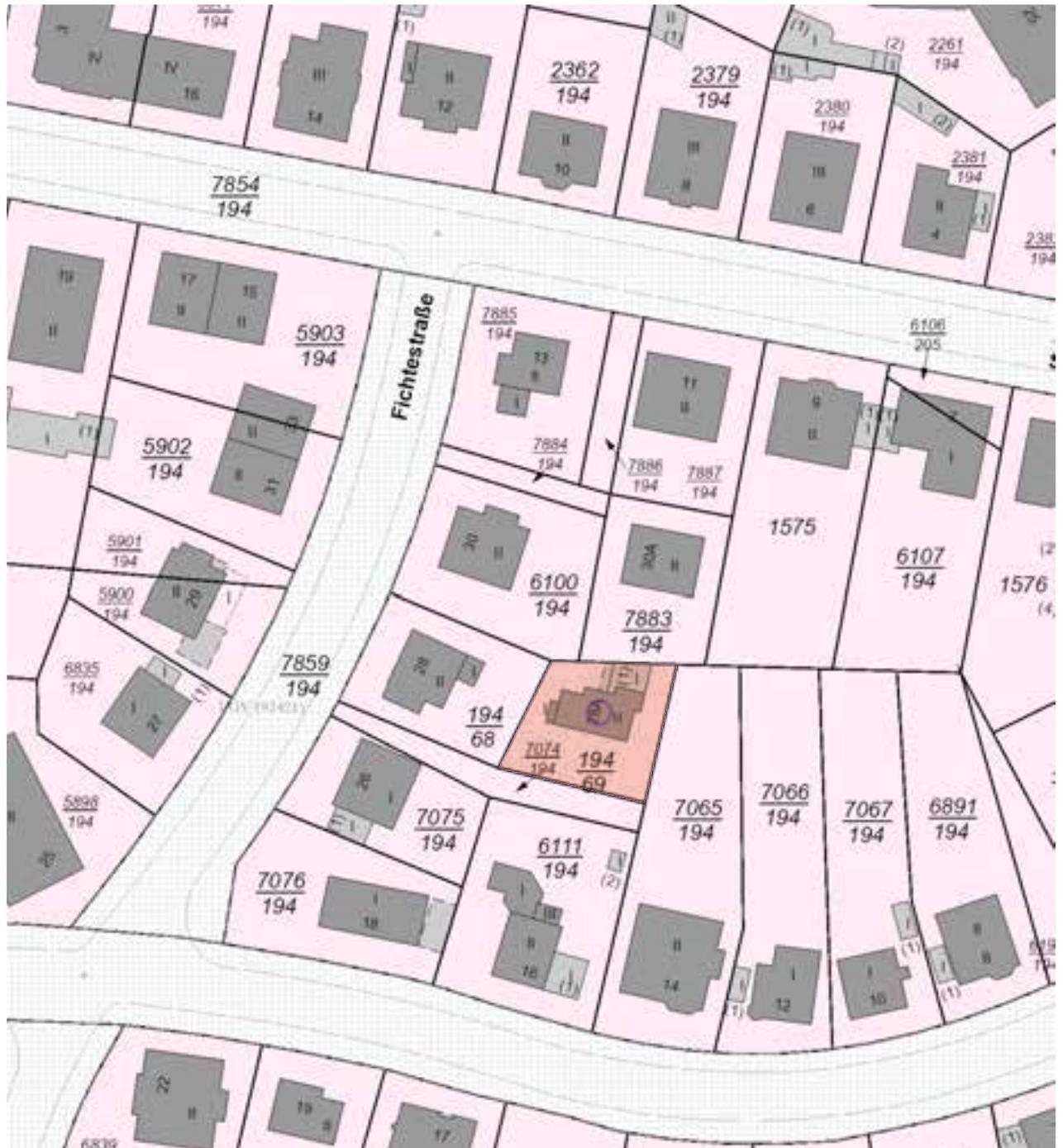
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

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



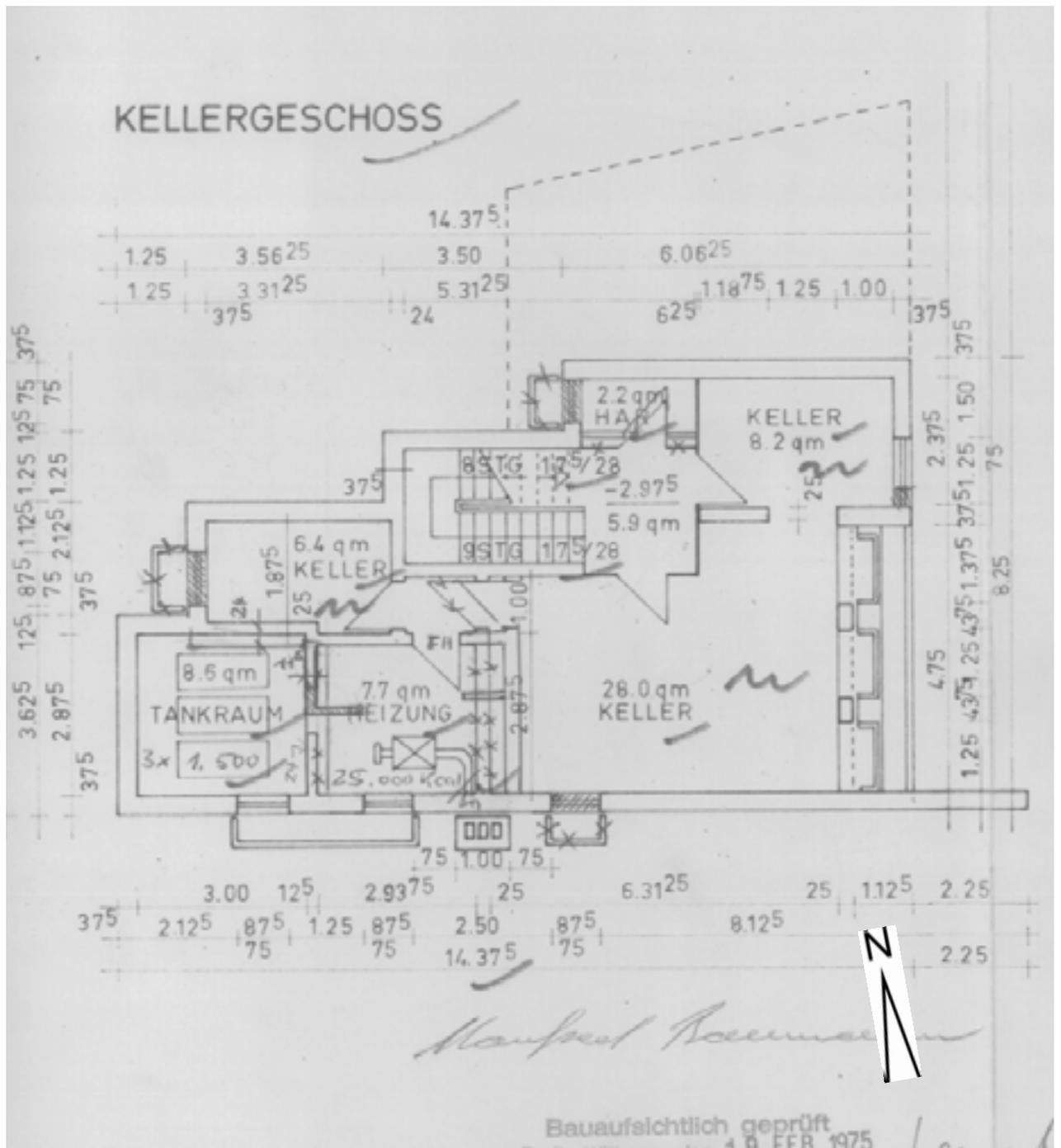
Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(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 8.11.2023, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

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

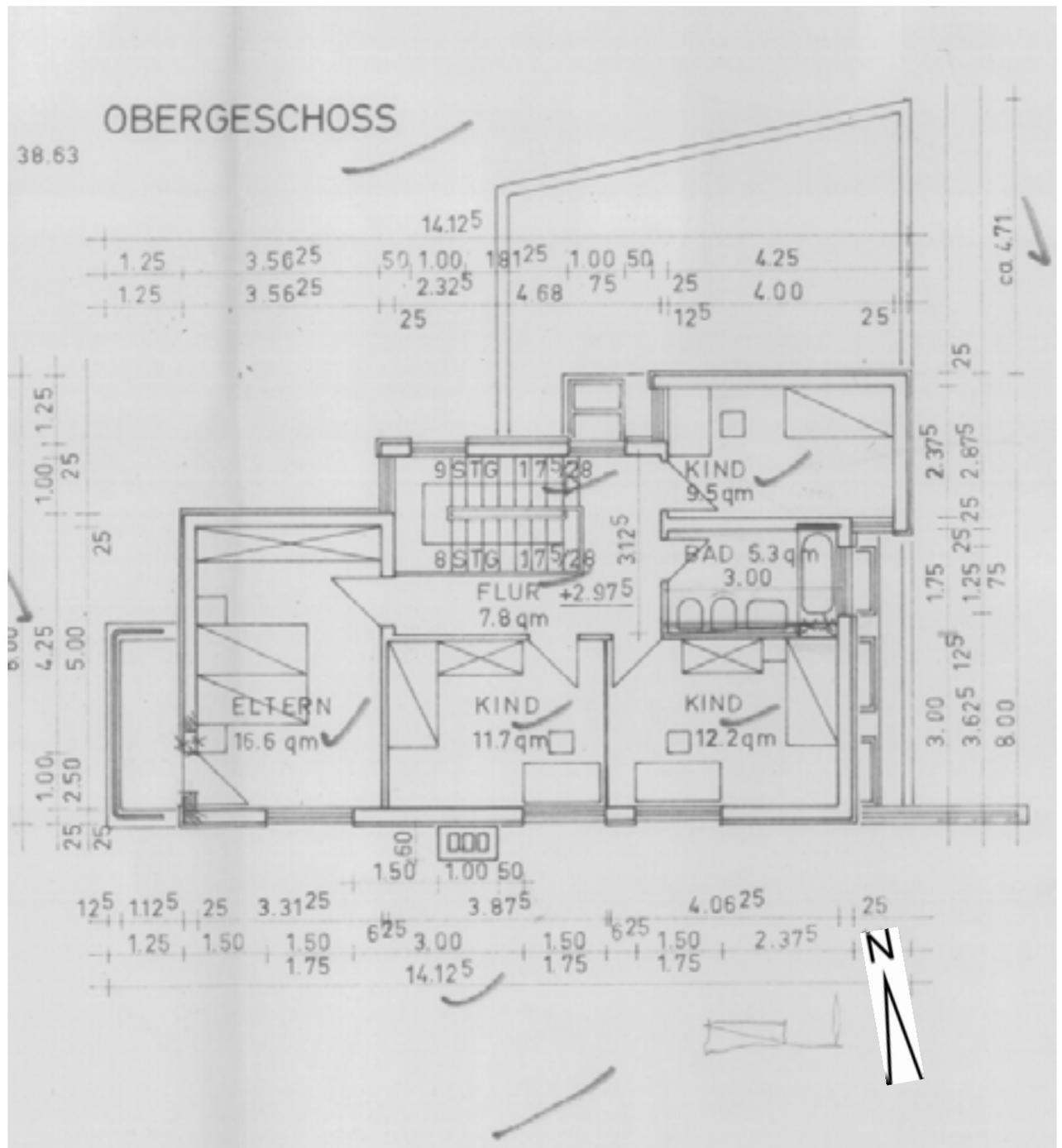
Das Grundstück ist markiert.

(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 8.11.2023, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



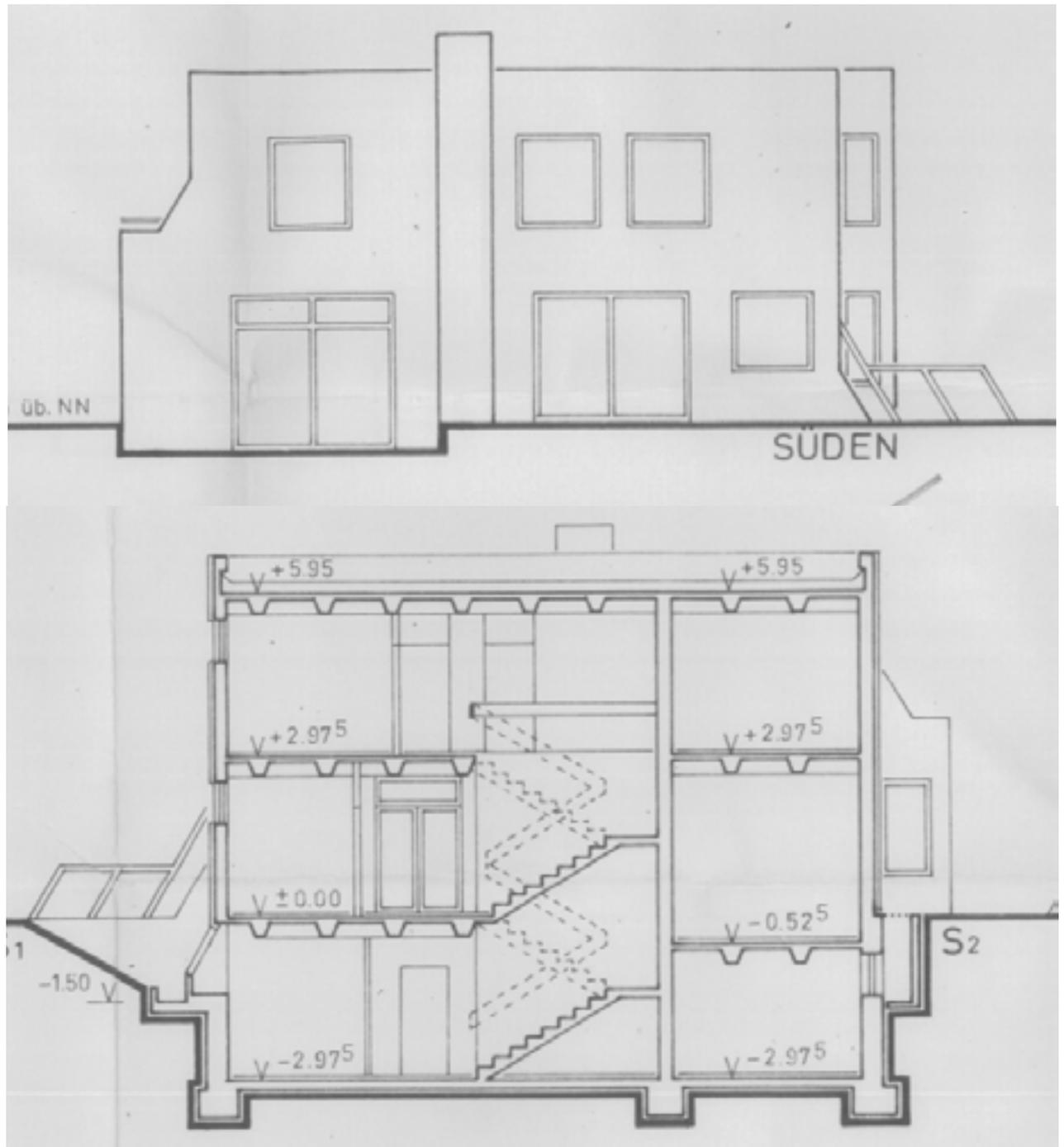
Grundriss Kellergeschoss, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv)



Grundriss Obergeschoss, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv)



Ansicht Süden (oben), Schnitt (unten), durch Verkleinerung o.M.

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv)



Blick auf das Wertermittlungsobjekt in 2. Baureihe



Zufahrt (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)

Westfassade als Hauseingangsseite





Treppe vom EG zum KG

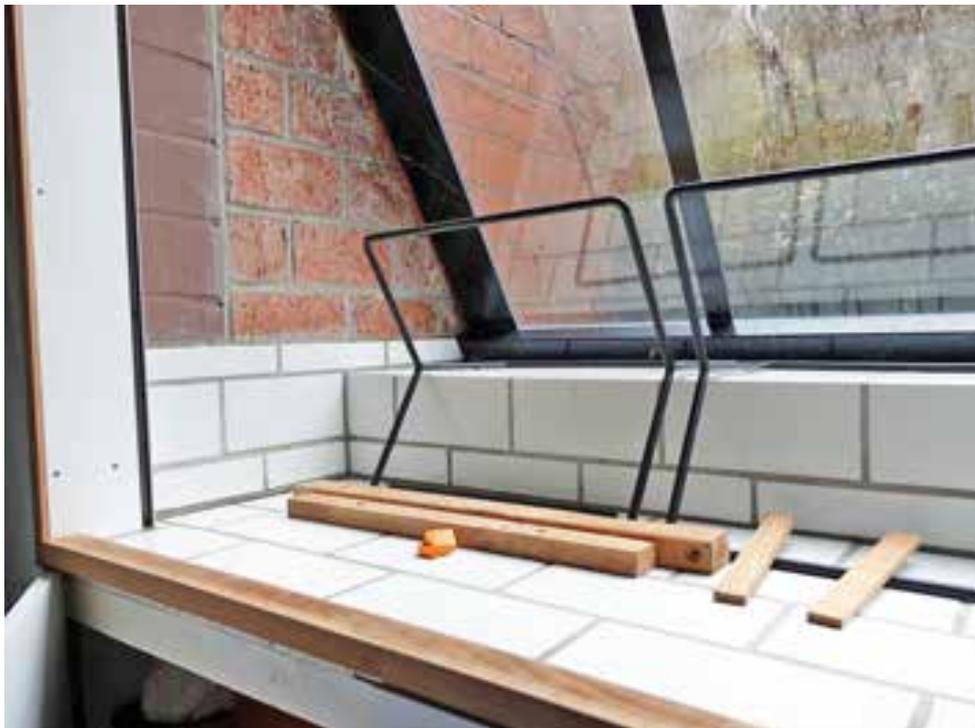
Kellergeschoss, Kellerraum mit Schrägverglasung





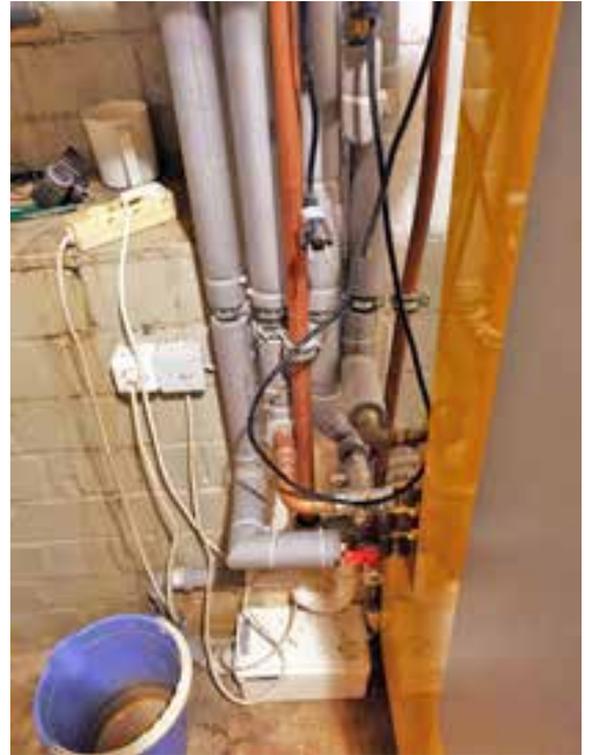
Außenansicht der Schrägverglasung

Detail, Schrägverglasung





Kellergeschoss, Zentralheizung



Leitungsverteilung

Werkstatt





Treppe vom KG zum EG

Erdgeschoss, Blick auf den Hauseingang





Erdgeschoss, Küche

Küche



Küche





Erdgeschoss, Badezimmer

Obergeschoss





Obergeschoss, offenes Treppenhaus

offenes Treppenhaus



Badezimmer





Obergeschoss, Badezimmer

Badezimmer





Erdgeschoss, Wohnzimmer

Terrasse vor dem Wohnzimmer an der Südfassade



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



Rathaus Reinickendorf, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

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

Geschäftszeichen (immer angeben)
235-2023-2125-BWA V Azubi
Herr Inanc

Tel. 90294-3067
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

09.11.2023

Grundstück: **Berlin - Hermsdorf, Fichtestraße 28 A**
Antrag auf Baulastenauskunft
Ihr Geschäftszeichen: 30K 38/23

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Antragsdatum: 08.11.2023 Eingang: 09.11.2023

Anlagen:

- Gebührenbescheid

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Hendreich,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Inanc

Baulastenauskunft

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Eichborndamm 242, 13437 Berlin

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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNot V 1 - IFG 23120401

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

04.12.2023

Auskunft nach § 18 a Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG *)
Grundstück Fichtestr. 28a in 13467 Berlin,
Gemarkung Hermsdorf, Flur 1, Flurstücksnummer 195/69

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage per E-Mail vom 09.11.2023 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.

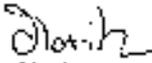
Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Sollte eine Grundwasserbelastung festgestellt sein, ist auf dem Grundstück die Errichtung eines Brunnens vorgesehen, um eine zukunftsgehinderte 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

Dr. Armin


Moritz

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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



Rathaus Reinickendorf, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

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

Geschäftszeichen (ggf. angeben)

350-2023-2126-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. Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Eichborndamm 215, 13437 Berlin

14.11.2023

Grundstück: **Berlin - Hermsdorf, Fichtestraße 28 A**
Vorhaben: Antrag auf Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen
Ihre Geschäftsnummer: 30K 38/23

Antragsdatum: 08.11.2023 Eingang: 09.11.2023

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Hendreich,

gemäß Ihres Antrags auf Aktenauskunft, teile ich Ihnen mit, dass für das o.g. Grundstück derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen und 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

Inanc

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

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

Versand nur per E-Mail

29. November 2023

Erschließungsbeitrag Grundstück Berlin – Reinickendorf, Fichtestraße 28a, 13467 Berlin
Geschäftsnummer: 30K 38/23

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 Kassenzzeichen **2242 000 338 789** zu zahlen. Bitte geben Sie als **Verwendungszweck** unbedingt das **Kassenzzeichen 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

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.