

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Schorfheidestraße 23
in 13439 Berlin-Märkisches Viertel

hier: Wohn-Geschäftshaus

Grundbuch: Berlin-Wittenau, Blatt 8430

Auftraggeber: Amtsgericht Wedding

Geschäftsnummer: **30K 38/24**

Wertermittlungsstichtag: 29.10.2024

Verkehrswert: 1.100.000,00 €



Straßenfassade



Straßen- und Südfassade

Das Gutachten umfasst 30 Seiten zuzügl. 31 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 ist mit einem zweigeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Teilunterkellerung bebaut. Im Haus befinden sich zwei Wohnungen und eine Gastronomie in EG und KG. Die Straße ist lärmbelastet.
Lage:	mittlere Wohnlage nach Berliner Mietspiegel 2024
Baujahr, ca.:	1977 als zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach und Teilunterkellerung; 1993 Anbau eines Gastraums im EG; 2016 Dachaufstockung
Grundstücksgröße:	838 m ²
Wohn-Nutzfläche, rd.:	ca. 226,00 m ² WF/NF in OG und DG; ca. 215 m ² NF für die Gastro in EG und KG, zuzüglich ca. 100 m ² Außengastronomie
Zustand:	überwiegend guter Zustand; gepflegt; lfd. Instandhaltung ausgeführt
Nutzung:	Gemäß Angabe besteht Eigennutzung für die Gastronomie im EG; augenscheinlich Nutzungsüberlassungen der Wohnungen innerhalb der Familie
tatsächliche NK-Miete:	Ist nicht bekannt geworden.
markübliche NK-Miete:	rd. 38.000 €/Jahr
Wertermittlungsstichtag:	29.10.2024
Verkehrswert:	1.100.000,00 € – ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts für die Wohnung im OG –



Grundriss Erdgeschoss
Schorfheidestraße, Blick nach Süd-West



Flurkarte genordet, Grundstück ist markiert
Schorfheidestraße. 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	6
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	6
2.2 Lage	8
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.4 Bodenbeschaffenheit	11
2.5 Erschließungszustand	11
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	11
3.1 Art des Gebäudes	12
3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau	12
3.3 Technische Gebäudeausstattung	13
3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand	14
3.5 Beschreibung der Gewerbeeinheit	14
3.6 Beschreibung der Wohnungen	14
3.7 Weitere Objektdaten	15
3.8 Ermittlung der Flächen	17
4. Wertermittlung	18
4.1 Definition des Verkehrswertes	18
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.3 Ermittlung des Ertragswertes	20
4.4 Plausibilisierung	27
4.5 Ermittlung des Ersatzwertes für die Eintragung im Grundbuch in Abt. II	28
4.6 Zusammenstellung der Werte	29
4.7 Ermittlung des Verkehrswertes	29
4.8 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	30

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.
 Lageplan, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1000
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.
 Grundriss Erdgeschoss, o. M.
 Grundriss Obergeschoss, o. M.
 Schnitt, o. M.
 Grundriss Dachgeschoss, o. M.
 Schnitt A-A, B-B, o. M.
 Ansichten, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt	Wohn-Geschäftshaus
1.2 Zweck der Wertermittlung	Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft des oben genannten Grundbesitzes 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 15.10.2024 zum Ortstermin geladen.

Antragsteller

Land Berlin
v. d. d. Finanzamt Reinickendorf
Eichborndamm 208
13403 Berlin

Antragsgegner

Wohnungsmieter im Haus

Restaurant Dalmaiya im EG

Ortstermin: 29.10.2024
ab 11:00 Uhr

Teilnehmer:

- Antragsgegner
- die unterzeichnende Sachverständige
Frau Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: im Bauaktenarchiv von Reinickendorf am 8.10.2024

Gemäß den Unterlagen im Bauaktenarchiv wurde im Jahr 1967 die Genehmigung für die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses mit Flachdach und Teilunterkellerung erteilt. Die Schlußabnahme dieser Maßnahme erfolgte seitens der Behörde im Jahr 1973.

Eine nachträglich beantragte und genehmigte Aufstockung um ein Geschoss wurde im Jahr 1976 gestellt; die Schlußabnahme erfolgte hier im Jahr 1977.

Im Jahr 1989 wurde der Umbau/Umnutzung einer Videothek im EG zu einem Café/Restaurant genehmigt. Die Abnahme dieser Maßnahme erfolgte im selben Jahr.

Im Jahr 1990 wurde der Antrag zur gastronomischen Nutzung der gartenseitigen Terrasse genehmigt.

Mithin ist die Nutzung der Flächen im Erdgeschoss und im Garten für Gastronomie im bauordnungsrechtlichen Sinne genehmigt.

Im Jahr 1993 wurde die Genehmigung zum Anbau eines Gastraums auf der Gartenseite erteilt. Im Jahr 1996 wurde die Genehmigung für einen Kellerraumanbau erteilt.

Im Jahr 2016 wurde die Genehmigung zur Dachaufstockung erteilt. Laut den Unterlagen im Bauarchiv wurde der Abschluss dieser Maßnahme im Jahr 2016 angezeigt.

Gemäß dem Dachgeschossgrundriss zur Baugenehmigung aus dem Bauaktenarchiv ist als Art der Nutzung der Flächen im Dachgeschoss "Hobbyraum" eingetragen. Das heißt, dass die Flächen im Dachgeschoss aus bauordnungsrechtlicher Sicht nicht als Wohnflächen zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden dürfen. Auf diesen Umstand wird im Rahmen der Bewertung gesondert Bezug genommen.

Im Rahmen der o.g. letzten Baumaßnahme wurde augenscheinlich auch die Wohnung im Obergeschoss teilweise modernisiert.

Die Bausubstanz ist zu einem wesentlichen Anteil aus dem Baujahr 1977. Mithin geht als Baujahr das Jahr 1977 in die Bewertung ein. Bei der Wahl der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auf den Umstand der nachträglichen Auf- und Umbauten gesondert Bezug genommen.

Unterlagen/Angaben der Beteiligten:

Mit Schreiben vom 15.10.2024 wurden die im Beschluss des Gerichts genannten Beteiligten, bzw. deren Zustellungsbzw. deren Verfahrensbevollmächtigten angeschrieben mit der Bitte um folgende Angaben:

- Name der Hausverwaltung
- Angabe der Mieter/Mieterliste und
- Übergabe deren Mietverträge mit Angabe der derzeitigen NK-Miete und der letzten Abrechnung der Betriebskosten
- Energieausweis

Bis zur Abgabe des Gutachtens wurden keine Unterlagen übergeben oder Angaben gemacht.

Verwendete, objektbez. Unterlagen:

- Grundbuchauszug von Wittenau, Blatt 8430 vom 1.8.2024
- Baulastenauskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 23.9.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt und Verkehr, Straßen- und Grünflächenamt, vom 4.10.2024

- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 1.10.2024
- Auskunft zur planungsrechtlichen Situation des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung und Denkmalschutz, vom 15.10.2024
- Auskunft zu bestehenden baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht vom 27.9.2024

Rücksprachen:

keine

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

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuchauszug

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Grundbuch:	Wittenau
Grundbuchblatt:	8430
Gemarkung:	Flur 3; Flurstück 40/54
Bezirk:	Reinickendorf
Altbezirk:	Reinickendorf
Ortsteil:	Märkisches Viertel
Anschrift des Grundstücks:	Schorfheidestraße 23 13439 Berlin-Märkisches Viertel
Grundstücksgröße:	838,00 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
<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 ohne Berücksichtigung der Eintragungen aus Abt. II.

Hinweis:

Gemäß Auftrag des Gerichts soll die Wertminderung durch die Eintragung in Abt. II unter der Ifd. Nr. 3 zu 1 als separater Ersatzwert ermittelt werden. Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung wird daher zunächst der Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches ermittelt. Die Ermittlung der Wertminderung durch das eingetragene Recht erfolgt im Anschluss als separater Ersatzwert.

unter der Ifd. Nr. 1 zu 1
gelöscht

unter der Ifd. Nr. 2 zu 1
gelöscht

unter der Ifd. Nr. 3 zu 1
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für "weibliche Person", geb. 13.12.1955. Bedingt. Löschar bei Nachweis des Todes der Berechtigten. Gemäß Bewilligung vom 16.2.2012 (UR-Nr. K 64/2012, Notar Klaus Kuhnigk in Berlin) eingetragen am 26.4.2012.

Die Urkunde vom 16.2.2012 hat hier vorgelegen. Demnach ist Folgendes vereinbart: "Die Beteiligten gewähren der "Berechtigten" auf ihre Lebensdauer ein Wohnungsrecht an den im 1, OG des Gebäudes Schorfheidestraße 23, 13439 Berlin (...) gelegenen Räumen, bestehend aus 4 1/2 Wohnräumen, Küche, Bad und Terrasse. Dieses Recht besteht in dem Recht der ausschließlichen Benutzung unter Ausschluss des Eigentümers. Das Recht schließt auch die Benutzung der umgebenden Grundstücksfläche mit ein, soweit sie nicht vermietet ist oder dem Betriebe des Restaurants "Dalmacisa-Grill" dient. Die Eigentümer sind verpflichtet, die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume auf eigene Kosten in gut bewohnbarem beheizten Zustand zu halten. Die Wohnungsberechtigte hat für die betreffenden Räume die Schönheitsreparaturen in dem in Wohnungsmietverträgen üblichen Umfang zu tragen. Ferner trägt die Wohnungsberechtigte diejenigen Betriebskosten, die auch ein Wohnungsmieter nach Betriebskostenverordnung zu tragen hätte. Eine Übertragung der Ausübung des Wohnungsrechts ist der Wohnungsberechtigten nicht gestattet, eine Vermietung oder Untervermietung somit nicht möglich."

Weiter heißt es: "Das Wohnungsrecht erlischt auch dinglich, wenn es voraussichtlich auf Dauer nicht mehr ausgeübt werden kann. Es kann auf Dauer nicht mehr ausgeübt werden, wenn die Wohnungsberechtigte ihr Wohnungsrecht über einen zusammenhängenden Zeitraum von mind. sechs Monaten nicht mehr ausgeübt hat. Die Wohnungsberechtigte ist dann zur Bewilligung der Löschung verpflichtet, Geldersatzansprüche werden aus jedem Rechtsgrund ausgeschlossen, es sei denn der Eigentümer hat den Wegzug zu vertreten."

Dann heißt es: "Schuldrechtlich vereinbaren die Beteiligten, dass der Wohnungsberechtigten das Wohnungsrecht unentgeltlich gewährt wird."

Hinweis: unter der Ifd. Nr. 4 zu 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Wedding, 30K 38/24). Eingetragen am 31.7.2024.

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 für das hier zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.2 Lage

Wohnlage: mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024

Geschäftslage: vergleichbar Wohnstraße, Nebenlage

Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin: Nord

Stadtlage gemäß GAA Berlin: West

Infrastruktur: Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung

Einkaufsmöglichkeiten: Div. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Umfeld des U- und S-Bhf. "Wittenau" in ca. 900 m Entfernung

Überregional bedeutende Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Einkaufsbereich "Märkisches Zentrum" bzw. "Märkische Zeile" in ca. 700 m Entfernung.

Öffentliche Grünanlagen: Der Grünbereich am "Seggeluchbecken" liegt in ca. 700 m Entfernung, die "Lübarser Höhe" ist in ca. 3 km erreichbar.

Verkehrslage: Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt:
Bushaltestelle "Königshorster Straße" (124, M21, N8) in ca. 500 m Entfernung;
U- und S Bhf. "Wittenau" (U8, S1, S85) in ca. 900 m Entfernung

Verkehrsanbindung:

Auffahrt zur Stadtautobahn A 111 "Holzhauser Straße" in ca. 4 km Entfernung.

Parkmöglichkeiten: Parken entlang der Schorfheidestraße; zum Ortstermin ausreichendes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland; Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück

Himmelsrichtung der Straßenfront: Nord-West

benachbarte störende Betriebe: Keine

Beeinträchtigungen: Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr feststellbar.

Altlasten:

Laut vorliegender schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes liegen für das Grundstück keine Notierungen im Bodenbelastungskataster vor. Untersuchungsergebnisse für den Boden oder das Grundwasser liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln nicht vor. Auf die Kopie der Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

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

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte (Tag-Abend-Nacht-Index 2022) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen von 55 bis 69 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 Oktober 2024:
9,9 % für den Bezirk Reinickendorf, 9,8 % für die Stadt Berlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 mittlerer Status, entspricht dem Status 2 von 4 als Planungsraum

wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
3.701 €/Monat im Bezirk Reinickendorf (PLZ 13439), 3.791 €/Monat für die Stadt Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2023 zu 2022 absolut in Zahlen Einwohner
+ 484 für den Bezirk Reinickendorf, + 27.291 für die Stadt Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040
+ 4,3 % für den Bezirk Reinickendorf + 5,0 % für die Stadt Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 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

Baulandqualität:	baureifes Land nach ImmoWertV
Baugebiet:	Allgemeines Wohngebiet
Zustand der öffentlichen Straßen:	als zweispurige Straße mit Asphaltdeckung; beidseitig angelegte Fußwege mit Betonsteinpflaster
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen/Gewerbe
Maß der baulichen Nutzung:	gemäß B-Plan
Baustufe:	gemäß B-Plan
umliegende Bebauung:	überwiegend Wohnbebauung in offener Bauweise; Großsiedlung Märkisches Viertel in der Nähe
aktueller Planungsstand:	Gemäß der vorliegenden Auskunft der Behörde besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß

B-Plan XX-111e, Festsetzungsdatum vom 25.8.1965.

Als Art der Nutzung ist „allgemeines Wohngebiet“ festgelegt. Als Maß der Nutzung ist eine GRZ von max. 0,2 und eine GFZ bis max. 0,4 festgesetzt bei zwei Vollgeschossen.

Weiterhin gilt der Textbebauungsplan XX-A als einfacher B-Plan, der hinsichtlich der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf die Bestimmungen der BauNVo 1968 überleitet.

Weitere Festsetzungen bestehen nicht.

Straßenlandabtretungen sind nicht vorgesehen.

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

Für ganz Berlin gilt die Verordnung zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB. Dies ist hier jedoch ohne Werteeinfluss.

Seit Inkrafttreten der "Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250, Abs. 1, Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten" (GVBl. 2021, S. 1175) am 7.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB, einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB. Diese Einschränkung gilt gemäß BauGB für Gebäude mit mehr als fünf Einheiten.

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 vorliegender 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 besteht der Baugrund aus Geschiebelehm und -mergel; Grundwasserbereich als Gebiet in dem der Hauptwassergrundleiter nicht oder nur in isolierten, wenige Meter mächtigen Vorkommen ausgebildet ist.

In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.

Grundstücksgestalt: regelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabenzustand: Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes fallen nach derzeitiger Rechtslage voraussichtlich keine Erschließungsbeiträge mehr an. Derzeitig sind keine Beträge offen. Mithin gilt das Objekt als erschließungsbeitragsfrei. Straßenlandabtretungen sind nicht vorgesehen.

Auf die Auskunft in den Anlagen des Gutachtens wird verwiesen.

Versorgungsleitungen: Gas, Strom, Telefon; weiteres ist nicht bekannt geworden

Be- und Entwässerung: an zentrale Netze angeschlossen

Regenentwässerung: an zentrale Netze angeschlossen/Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Baubeschreibung erfolgt nach Ortsbesichtigung und Aktenlage soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient.

Das Grundstück war in Gänze zugänglich. Das Haus wurde in all seinen wesentlichen Räumlichkeiten besichtigt.

Das Grundstück ist bebaut mit einem teilunterkellerten Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise mit zwei Geschossen und voll ausgebautem Walmdach. Auf dem Grundstück befindet sich in Grenzbauweise ein eingeschossiges Nebengebäude mit Garage und Personalräumen für die Gastronomie (Personalräume ohne Besichtigung). Hinter der Garage befindet sich zudem eine kleine Werkstatt.

Im Haus befinden sich zwei Wohnungen in Ober- und im Dachgeschoss. Diese nehmen jeweils die gesamte Ebene ein. Im Erdgeschoss befindet sich ein Restaurant mit Gasträumen, Küche und WC-Anlagen. Weiterhin gehört eine gartenseitige Terrasse mit Überdachung zum Restaurant. Im Kellergeschoss befinden sich div. Lagerräume des Restaurants sowie die zentrale Heizungsanlage.

Der Zugang zum Haus erfolgt über Stufen. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Treppe. Ein Fahrstuhl ist nicht vorhanden. Der Zugang zum Restaurant im Erdgeschoss kann jedoch gartenseitig ebenfalls über eine Rampe erfolgen.

Außenflächen sind als befestigter, seitlicher Fahrweg vorhanden und als befestigte Fläche vor dem Gebäude, die als Stellfläche für PKW dient; hinter dem Haus befindet sich am Grundstücksende eine kleine Rasenfläche. Weiterhin ist die befestigte und überdachte Terrasse des Restaurants vorhanden.

Weitere Ausstattungsmerkmale, sowie nicht besichtigte Bereiche werden nach Erfahrungswerten unterstellt. Zudem wird auf die Grundrisse und die Bilder in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

3.1. Art des Gebäudes

Bezeichnung:	Wohn- und Geschäftshaus
Zweckbestimmung:	Wohnen/Gewerbe
Baujahr, ca.:	1977 – im Rahmen der Bewertung –
tatsächliches Baualter:	47 Jahre zum Bewertungsstichtag am 29.10.2024 Im Sinne der Modellvorgaben des GAA Berlin geht das ursprüngliche Baujahr in die Wertermittlung ein. Ich verweise auf meine zuvor gemachten Darstellungen bei Punkt "Akteneinsicht in die Akten im Bauarchiv".
Sanierung/Modernisierung:	Wie zuvor bei Punkt ""Akteneinsicht in die Akten im Bauarchiv" dargestellt. Weiterhin wurde nachträglich eine außenliegende Wärmedämmung auf die Fassaden aufgebracht; nachträglicher Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken. Weitere Maßnahmen sind nicht bekannt geworden. Es sei darauf hingewiesen, dass Maßnahmen, die über 15 Jahre zurück liegen, gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin ggf. nicht mehr vollumfänglich als Modernisierungsmaßnahmen gelten.
Instandhaltung:	Wird ausgeführt
Förderung:	Das Gebäude gilt als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier nicht anzuwenden.

3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Unterkellerung:	Teilunterkellerung, aus dem Ursprungsbaujahr von 1973; Erweiterung um einen Lagerraum im Jahr 1996.
Fundamente:	Vermutlich baujahrestypisch als Streifenfundamente
Abdichtung:	Vorhanden und überwiegend in Ordnung
Außenwände:	Massiv
Innenwände	Tragende/aussteifende Wände massiv; ggf. Leichtbauweise für nichttragende Wände
Decken:	massiv
Dach:	Satteldach als Sparrendach mit Stahlrahmen, Ziegeldeckung; Außenentwässerung über Zinkblechfallrohre und -rinnen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus erfolgt über Stufen; die einzelnen Grundrissebenen sind allein über Treppen zugänglich; Aufzüge sind nicht vorhanden. Der Zugang zum Restaurant kann jedoch gartenseitig über eine Rampe erfolgen.
Treppen/Treppenhaus:	Seitlich liegende Treppe in separatem Treppenhaus, vom EG bis zum DG; Zugang zum Kellergeschoss über Außentreppe; bzw. über eine Treppe aus der Restaurantküche.
Grundstückszugang:	Das Grundstück ist direkt von der Straße zugänglich, Fremdgrundstücke müssen nicht überquert werden.

Hauseingang:	Restaurant über straßenseitige Rahmentür; Wohnungen über separates Treppenhaus
Fassaden:	Putz und Anstrich auf nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung
Fenster:	PVC-Rahmenfenster mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster als PVC-Rahmenfenster mit Isolierverglasung; Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung; Rolläden

3.3 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	zentral über eine Gasheizung im Keller; Firma Viessmann Vitocrossal 300, Nennleistung 32 KW; Baujahr gemäß Angabe beim Ortstermin 2019; Verteilung der Heizung erfolgt als Fußbodenheizung in der Wohnungen in DG; weitere Bereiche werden mit Platten- bzw. Rippenheizkörpern versorgt.
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung; Firma Viessmann, Typ Vitocell 100, Fassungsvermögen 200 l. Baujahr gemäß Angabe beim Ortstermin 2019
Kabelanschluss:	Nicht bekannt geworden
Sonstiges:	Keine weiteren Einrichtungen;
Aufzug:	Nicht vorhanden
sanitäre Einrichtungen:	<p>Gewerbeflächen: WC-Anlagen, getrennt für Damen und Herren; Ausstattung mit WC's, Waschbecken, PP; Fliesen an den Wänden und auf dem Boden. Zusätzliches behindertengerechtes WC im gartenseitigen Anbau, Ausstattung mit WC, Waschbecken.</p> <p>Wohnung im Dachgeschoss: neuwertiges Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche, WC; Gäste-WC mit WC, Waschbecken und Dusche; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden</p> <p>Wohnung im Obergeschoss: Bad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC; Gäste-WC mit WC und Waschbecken; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden</p>
Küchen:	<p>Gewerbeflächen: Gastronomieküche; alle Einrichtungen gemäß Angabe beim Ortstermin mieterseits</p> <p>Wohnungen: komplette Einbauküche mit Spüle, Ober- und Unterschränken; Einrichtungen komplett mieterseits</p>
Betriebseinrichtungen:	Es sind keine Einrichtungen vorhanden, bzw. die vorhandenen Einrichtungen im Restaurant gehören dem Betreiber des Restaurants.
Waschmaschinenstellplatz:	in den Wohnungen jeweils in den Bädern vorgerichtet
elektrische Leitungen:	nach VDE
Steckdosen:	nach VDE

3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

Außenanlagen:	Einfache Außenanlagen als mit Betonsteinen befestigter, seitlicher Fahrweg und als befestigte Fläche vor dem Gebäude, die als Stellfläche für PKW dient; hinter dem Haus befindet sich am Grundstücksende eine kleine Rasenfläche. Weiterhin ist die befestigte und überdachte Terrasse des Restaurants vorhanden; kleines Gartengerätehaus aus Holz
Nebenanlagen:	Massives, eingeschossiges Gebäude in Grenzbauweise an der süd-westlichen Grundstücksgrenze, Nutzung als Lagerraum für die Gastronomie; kleines Werkstattgebäude hinter dem Lagerraum; Personalraum (ohne Besichtigung)
besondere Bauteile:	Aufgeständerte Balkone; Überdachung der Terrasse
Müllstellplatz:	offen vor der Nord-Ost-Fassade
Bautenzustand:	überwiegend normaler baulicher Zustand
Restnutzungsdauer:	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird als Verfahrenswert bestimmt und, soweit nötig, im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt.

3.5 Beschreibung der Gewerbeflächen

Raumaufteilung:	Gastronomiefläche, eingeteilt in drei Gasträumen; vorderer Raum mit Ausschank; hinterer Gastraum mit Ausgang zur Sommerterrasse
Oberflächen:	Bodenbeläge als Laminatböden oder Fliesenbelag; Wände mit Putz und Anstrich; Wandbekleidung; Decken, teilweise abgehängt, mit Anstrich
Standard:	normaler Standard, gepflegt
Außenbereich:	befestigte Terrasse mit Überdachung; Terrassenfläche für Außengastronomie mit einer Größe von ca. 100 m ² .

3.6 Beschreibung der Wohnungen

Raumaufteilung:	Wohnung im DG: zentraler Flur, Wohnzimmer mit offener Küche, 3 Zimmer, Balkon, Bad, Gäste-WC Wohnung im OG: zentraler Flur, Küche, 4 Zimmer, Kammer, Terrasse, Bad, Gäste-WC
Besonnung, Belichtung, Belüftung:	Die Wohnungen sind jeweils vierseitig belichtet; die Wohnräume mit Balkon, bzw. Terrasse orientieren sich jeweils nach Süd-Ost. Eine Querbelüftung der Wohnungen ist gut möglich.
Fußböden:	Fliesen//Laminat
Wandbehandlung:	Putz/Anstrich/Tapete/Fliesen
Decken:	Putz/Anstrich/Tapete; teilweise abgehängte Decken
Zimmertüren:	Massive Türblätter

Terrasse/Balkon:	Terrasse für die Wohnung im OG, Fläche von ca. 37,00 m ² ; Balkon für die Wohnung im DG, Fläche von ca. 6,00 m ² ;
Wohnungsstandard:	überwiegend normaler bis guter Standard
Sonstiges:	Keine Anmerkungen
Baumängel/Bauschäden:	Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten; aufsteigende Feuchte in den Kelleraußenwänden; teilweise unebene Bodenbeläge in den Außenbereichen Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.

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

3.7 Weitere Objektdaten

Anzahl der Mieteinheiten/Mietenliste:	Es wurde keine Mietenliste übergeben. Im Haus befinden sich zwei Wohnungen in Ober- und Dachgeschoss; in Erd- und Kellergeschoss befindet sich eine Gewerbeeinheit (Gastronomie). Im Rahmen der Bewertung werden mithin drei Einheiten angenommen.
Mieteinnahmen zum WST:	Die Höhe der tatsächlichen Mieteinnahmen ist nicht bekannt geworden. Gemäß Angabe beim Ortstermin werden die beiden Wohnungen von Familienmitgliedern genutzt. Die Gastro wird gemäß Angabe vom Antragsgegner geführt. Mithin wäre davon auszugehen, dass keine Mieteinnahmen erzielt werden. Der marktübliche Rohertrag wird entsprechend im Rahmen der Bewertung ermittelt.
Mietverträge:	Es haben keine Mietverträge vorgelegen, bzw. es kann angenommen werden, dass im Rahmen der Nutzungsüberlassung innerhalb der Familie keine Mietverträge abgeschlossen wurden.
Sondermieten:	Werden augenscheinlich nicht erzielt.
Hausverwaltung:	Gemäß Angabe des Antragsgegners beim Ortstermin wird die Verwaltung des Objektes von ihm selbst durchgeführt.
Energieausweis:	Hat nicht vorgelegen
Abgeschlossenheitsbescheinigung:	Liegt gemäß Einsicht in die Bauakte nicht vor.

Wohnfläche

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgerverordnung 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 fol-

gen der WoFIV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFIV § 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. Allseitig 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.

Auf die Ermittlung/Zusammenstellung der Flächen im Anschluss wird verwiesen.

3.8 Ermittlung der Flächen

- gemäß der Nutzungsberechnung aus der Bauakte zum Bauantrag -

Hinweis: Gemäß Flächenabgriff auf der FIS-Broker-Seite des Berliner Senats ergab sich eine etwas größere bebaute Fläche. Hier wird jedoch auf die durch die Behörde gestempelte und geprüfte Flächenzusammenstellung aus dem Bauantrag von 1993 zurückgegriffen.

Bebaute Fläche

gemäß Bauakte (ohne Nebenanlagen) **196,84 m²**

Geschossfläche (GF)

gemäß Bauakte (ohne Nebenanlagen) = **340,39 m²**

wertrelevante Geschossfläche (wGF)

gemäß überschlägiger Ermittlung der Sachverständigen = **448,00 m²**

gesamte Grundstücksfläche:			838,00 m²		
vorhandene GRZ	196,84 m ²	:	838,00 m ²	=	0,23 bzw. rd. 0,20
vorhandene GFZ	340,39 m ²	:	838,00 m ²	=	0,41 bzw. rd. 0,40

Zusammenstellung der **Wohn-/Nutzflächen**

Die Wohn-/Nutzflächen wurden auf Basis der Bauantragspläne aus der Bauakte überschlägig ermittelt. Die Flächen in KG und EG konnten dabei aus den Maß- oder Flächenangaben der Bauantragspläne ermittelt werden. Vergleichbare Angaben waren für die Flächen in OG und DG nicht vorhanden. Entsprechend wurden die Wohnflächen im OG anhand der Bruttogrundfläche ermittelt, die dann mit dem baujahrestypischen Umrechnungsfaktor des GAA Berlin multipliziert wurde (Verhältnis von BGF zu WF/NF). Dieser Faktor wird hier mit 0,77 angegeben. Für die Wohn-/Nutzflächen im DG wird dieser Faktor, aufgrund der Dachschrägen, nochmals reduziert und geht mit 0,70 in die Berechnung ein. Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

Die vermietbaren Flächen ergeben sich wie folgt:

Gewerbe/Gastro

Kellergeschoss	=	35,00 m ²	
EG, Hauptfläche	=	140,00 m ²	
EG, Personalraum, Lager	=	40,00 m ²	
Summe	=	215,00 m²	= 48,8% Anteil an der Gesamtfläche
zuzüglich Sommerterrasse	=	100,00 m ²	

Wohn-/Nutzflächen

OG	=	122,00 m ²	
DG	=	104,00 m ²	
Summe	=	226,00 m²	= 51,2% Anteil an der Gesamtfläche

Gesamtfläche, Summe, rd. 441,00 m²

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, so dass aufgrund der Modellkonformität hier auch die entsprechenden Modellansätze verwendet werden müssen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

Der Ertragswert wird im Folgenden hergeleitet. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Renditeobjekt. Daher führt der Ertragswert zu realistischen Werten. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt aus dem Ertragswert.

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 von Renditeobjekten eine untergeordnete Rolle, da die Herstellungskosten 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 Wertermittlungstichtag. 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. Die Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes erfolgt über die Vergleichsdaten des Berliner Gutachterausschusses (GAA Berlin), die im Immobilienmarktbericht 2023/24 veröffentlicht wurden.

4.3 Ermittlung des Ertragswertes

Allgemeines und Begriffserläuterung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Eine wesentliche Größe bei der Ermittlung des Ertragswertes sind die aus dem Grundstück marktüblich zu erzielenden jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten). Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich aus dem Rohertrag, der um die Bewirtschaftungskosten gemindert wird. Zu ergänzen ist die Betrachtung der Kosten für Grund und Boden. Diese Kosten bestehen aus der üblichen Verzinsung des Bodenwertes, die in Abzug zu bringen ist. Neben dem hier beschriebenen zweigleisigen Standardverfahren kann auch das eingleisige Verfahren angewendet werden. Bei diesem Verfahren bleiben die Kosten für Grund und Boden zunächst unberücksichtigt. Zum kapitalisierten Jahresreinertrag wird hier der über die Restlaufzeit diskontierte Bodenwert addiert. Beide Rechenwege führen zum selben Wert.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten, Pachten und Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu betrachten, da diese i.d.R. vom Mieter zu tragen sind. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, so sind die dem Immobilienmarkt entsprechenden, marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis, die jeweils getrennt auszuweisen sind. Diese Kosten sind vom Eigentümer zu tragen. Umlagefinanzierte Betriebskosten bleiben dabei unberücksichtigt. Die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind in der Regel nach Erfahrungssätzen unter Betrachtung der Marktüblichkeit anzusetzen, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen (§ 32 ImmoWertV).

Zu den Verwaltungskosten gehören alle Leistungen und Aufwendungen für die erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen und die Geschäftsführung (§ 32 Abs. 2, ImmoWertV)

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen (§ 32 Abs. 3, ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlungen, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4, ImmoWertV)

Der in die Berechnung eingehende Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger oder Rentenbarwertfaktor) ist abhängig vom Zinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Liegenschaftszinssätze lassen sich als Daten der Marktbeobachtung sowie durch Auswertung der Kaufpreissammlung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermitteln. Sie werden für Grundstücke gleicher Nutzung und Bebauung als Durchschnittswerte abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Als Restnutzungsdauer ist nach ImmoWertV § 4 (3) immer die wirtschaftliche Restnutzungsdauer als die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objektes, nachrangig vom (tatsächlichen) Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile, abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltung oder andere Gesichtspunkte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen und Auffassungen hinsichtlich des Nutzungsstandards bzw. der zeittypischen Verhältnisse, so ist dies bei der Restnutzungsdauer besonders zu berücksichtigen. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen. Die Nutzungsdauer für Grund und Boden ist unbefristet, es gilt die unendliche (ewige) Rente.

Wertansätze im Ertragswertverfahren

Zur Ermittlung des Ertragswertes wird auf die Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zu "Liegenschaftszinssätzen 2022" vom 19.5.2023 Bezug genommen. Diese gelten für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil von bis zu 80% und mind. vier Mieteinheiten. Das vorliegende Objekt hat zwar zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nur drei Mieteinheiten, grundsätzlich ist aber, im Rahmen einer marktüblichen Nachnutzung, eine Teilbarkeit der gewerblich genutzten Flächen in EG und KG denkbar, was zu einer höheren Anzahl vom Mietparteien führt. Mithin kann das Bewertungsobjekt diesem Teilmarkt zugeordnet werden und die o. g. Veröffentlichung des GAA Berlin daher angewendet werden.

Das Objekt ist voll genutzt. Mit einem strukturellen Leerstand ist, auch im Hinblick auf die Lage und den Mangel an verfügbaren Wohnungen nicht zu rechnen.

In der o. g. Veröffentlichung heißt es: "Die Verwendung der ermittelten Liegenschaftszinssätze führt nur dann zu einem marktgerechten Ergebnis, wenn die wertbestimmenden Ansätze (grundstückswirtschaftliche Rahmenbedingungen) in der Ertragswertermittlung nach dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegt werden - Modellkonformität - (z.B. Durchschnittsmieten, Bodenrichtwert, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer)."

Die Ermittlung des Ertragswertes folgt insofern dem Bewertungsmodell des GAA Berlin.

Grundsätzlich sind hier zur Ermittlung des Rohertrages die durchschnittliche Objektmiete anzusetzen. Steht diese nicht zur Verfügung sind marktüblich erzielbare Erträge anzusetzen. Die Bewirtschaftungskosten, die zum Reinertrag führen, werden ebenfalls gemäß Modell GAA Berlin verwendet. Gleiches gilt für die Wahl der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Bezüglich des anzusetzenden Bodenrichtwertes heißt es in der Veröffentlichung: "Bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss wird als Bodenwert der letzte vor dem Kaufzeitpunkt veröffentlichte und hinsichtlich der tatsächlichen GFZ angepasste Bodenrichtwert angesetzt. Der Einfluss der tatsächlichen GFZ wurde mithilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten GFZ - Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist im Rahmen der Ertragswertermittlung modellkonform der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 anzusetzen."

Wahl des Mietansatzes

Wohnnutzung

Wie bereits zuvor dargestellt wurden keine Mietverträge vorgelegt und die tatsächlichen Mieteinnahmen sind nicht bekannt geworden. Mithin wird zur Ermittlung der marktüblichen Nettokaltmieten für **Wohnnutzung** zunächst auf den gültigen Mietspiegel 2024 (veröffentlicht am 30.5.2024) zurückgegriffen. Dieser weist in Abhängigkeit von der Wohnlage, dem Baujahr und der Wohnungsgröße Mietwerte als Nettokaltmieten in €/m² aus.

Für die Wohnung im Dachgeschoss wurde dabei ein Ausbaujahr von 2016 angenommen. Für die Wohnung im OG ein Ausbaujahr von 1977. Es ergeben sich mithin folgende Vergleichsmieten:

Bezugsfertig von 2016 bis 2022, mittlere Wohnlage, vermierterseits voll ausgestattete Wohnung		
	Mittelwert	Spanne
Wohnfläche ab 90 m ²	14,41 €/m ²	10,07 - 18,04 €/m ²
Bezugsfertig von 1973 bis 1985 West, mittlere Wohnlage, vermierterseits voll ausgestattete Wohnung		
	Mittelwert	Spanne
Wohnfläche ab 75 m ²	7,85 €/m ²	6,44 - 10,10 €/m ²

Bei der Wahl des Mietansatzes ist die gute Ausstattung der Wohnungen zu berücksichtigen. Das Grundstück liegt jedoch an einer lärmbelasteten Straße, was sich mindernd auf die Miethöhe auswirkt. Zudem sind beide Wohnungen durch den gewerblichen Betrieb im Erdgeschoss "belastet". Dies gilt ganzjährig durch den Kundenbetrieb mit den entsprechenden An- und Abfahrten, aber insbesondere gilt dies bei einer gastronomischen Nutzung der Außenflächen.

Für die Wohnung im DG wird zunächst ein Mietwert als Ausgangswert von 15,00 €/m² angesetzt. Bei dieser Wohnung ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Wohnflächen im Dachgeschoss bauordnungsrechtlich nicht zulässig sind. Mithin ist der Mietwert aufgrund dieses Merkmals zu reduzieren. In Dröge, "Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum", 3. Auflage, sind Prozentsätze genannt, die eine anteilige Anrechenbarkeit derartiger Flächen gegenüber Wohnflächen beschreibt. Die Auswertung bezieht sich zwar auf Hobbyräume die außerhalb der eigentlichen Wohnung liegen; jedoch kann diese Auswertung hier verwendet werden, da es sich bei der hier zu bewertenden "Wohnung" insgesamt um "Hobbyflächen" handelt. Eine Anrechenbarkeit von 75 % zum vollen Mietwert ergibt sich bei sehr guter Nutzungsmöglichkeit für voll ausgebaute Wohnflächen, die wie übliche Wohnflächen beheizbar sind über eine zweckmäßige Größe verfügen und keine Grundrissnachteile aufweisen. Dies gilt für den vorliegenden Fall. Mithin wird der o. g. Mietwert mit einem Anteil von 75% vom vollen Mietwert angesetzt. Es ergibt sich mithin ein Mietwert von 11,25 €/m² der in der vorliegenden Bewertung Berücksichtigung findet.

Für die Wohnung im OG geht ein Mietwert von 9,00 €/m² in die Bewertung ein.

Es sei darauf hingewiesen, dass bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes auf die Höhe der NK-Mieten Bezug genommen wird.

Gewerbenutzung

Mietdaten analog des Berliner Mietspiegels existieren für Gewerbeflächen nicht. Die IHK Berlin veröffentlicht seit ca. 2011 keine Orientierungsrahmen mehr für Gewerbemieten in Berlin. Daher wird hier auf private Veröffentlichungen zurückgegriffen. Angaben für Gastronomiemieten liegen auch dort nur aus dem Jahr 2016 vor. Neuere Daten waren nicht verfügbar. Hier wird angenommen, dass sich die Mietwerte seitdem nicht wesentlich verändert haben.

Diese stellen sich wie folgt dar:

Quelle: Studienbrief HypZert, Bewertung von Gastronomieimmobilien, Stand August 2016		
Gastronomie		
Art des Service	Größe	Mietniveau
Fullservice	ohne Angabe	10 bis 35 €/m ²
Getränkegeprägte Systemgastro	ohne Angabe	20 bis 35 €/m ²

Weiterhin wird hier Bezug genommen auf die Veröffentlichung des IVD e.V. zu Dienstleistungs-, Büro- und Praxisflächen, die als marktübliche Nachnutzung gelten können. Aufgrund der Lage des Objektes kommen hier sowohl die Angaben für Wohnstraßen wie für Gewerbegebiete in Betracht. Die Angaben stellen sich wie folgt dar:

Quelle: IVD e.V. Gewerbemietenübersicht Berlin und Brandenburg 2023/2024		
Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen		
Lage	Größe	Mietniveau
Wohnstraßen	60 bis 120 m ²	8 bis 15 €/m ²
Wohnstraßen	ab 300 m ²	8 bis 12 €/m ²
Büro- und Praxisflächen		
Lage	Größe	Mietniveau
Wohnstraßen	bis 300 m ²	9 bis 17 €/m ²
Gewerbegebiet	bis 300 m ²	8 bis 15 €/m ²

Das Objekt stellt sich als gut erreichbar, wenn auch ohne direkten "Ortsteilbezug" dar.

Weiterhin befinden sich PKW-Stellplätze auf dem Grundstück, was die Erreichbarkeit des Objektes erhöht. Die Flächen selbst sind technisch gut ausgestattet, die Flächen im EG sind hell und in differenzierten Größen beispielbar. Es gehören ausreichend Nebenflächen zur Einheit. Im Rahmen der Bewertung wird daher ein mittlerer Nutzwert für die gesamten Flächen angenommen. Unter Berücksichtigung der o.g. Quellen wird hier ein $\bar{\sigma}$ Mietansatz von 14,00 €/m² gewählt. Für die Terrasse wird kein gesonderter Mietwert angesetzt. Es handelt sich um eine Sommerterrasse. Diese Fläche ist mit der Miete der geschlossenen Flächen enthalten. Es sei darauf hingewiesen, dass bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes auf die Höhe der gewählten Miete Bezug genommen wird.

Stellplätze

Zur Ermittlung der marktüblichen Nettokaltmieten für **Stellplätze** wird auf die bereits o.g. Veröffentlichungen des IVD e.V. zurück gegriffen. Die Werte gelten für das Jahr 2023. Hier wird angenommen, dass sich die Mietwerte seitdem nicht wesentlich verändert haben.

Sie stellen sich wie folgt dar:

Quelle: IVD e.V. Gewerbemietenübersicht Berlin und Brandenburg 2023/2024			
Nutzung	Lage	$\bar{\sigma}$ Miete	Spanne
Außenstellplatz	Randlage	40 €	30,00 - 60,00 €/m ²

Auf dem Grundstück befinden sich ca. 3 offene Stellplätze; es ist davon auszugehen, dass diese der Gastronomie im Erdgeschoss zugeordnet sind. Die Stellplätze verfügen über eine befestigte Fläche, stellen sich ansonsten jedoch ohne besondere Qualität dar. Weiterhin sind sie nicht überdacht. Stellplätze sind auf dem öffentlichen Straßenland nur eingeschränkt verfügbar. Insofern wird im Rahmen der Wertermittlung der $\bar{\sigma}$ Mietwert von 50 €/Stellplatz in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden der zuvor genannten Veröffentlichung des GAA Berlin zu Liegenschaftszinssätzen 2022 für Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin entnommen. Diese sind modellkonform anzuwenden.

Der Berliner Gutachterausschuss (GAA Berlin) sieht in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung in der o.g. Veröffentlichung Instandhaltungskosten von 12,20 €/m²/Jahr sowohl für Wohnen als auch für gewerbliche Nutzung vor. Die Kosten für Garagen werden mit 92 €/Garage/Jahr angegeben, die für offene Stellplätze mit 46 €/Platz/Jahr.

Die Verwaltungskosten sind gemäß der o.g. Veröffentlichung des GAA Berlin pschl. mit 312,00 €/Wohnung anzusetzen. Verwaltungskosten für Gewerbe gehen mit einem Anteil in Höhe von rd. 3,0 % vom gewerblichen Rohertrag in die Ermittlung ein. Aufgrund der geringen Objektgröße werden hier, auch für die gewerbliche Nutzung, die pschl. Ansätze für Wohnen verwendet.

Das Mietausfallwagnis wird gemäß der Angaben des Berliner Gutachterausschusses mit 4% für gewerbliche Nutzung und 2% für Wohnnutzung der jährlichen Nettokaltmiete angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

In der o. g. Veröffentlichung des GAA Berlin findet sich eine Tabelle zur Bestimmung der Restnutzungsdauer dieser Bauten. Auf diese Tabelle wird bei der Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer Bezug genommen. Für Objekte der Baujahre ab 1949 und einem tatsächlichen Baualter von 43 - 47 Jahren (bezogen auf das ursprüngliche Baujahr von 1977) wird bei normalem Bauzustand eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren angegeben, für einen guten Bauzustand 55 Jahre und für schlechten Bauzustand 30 Jahre. Aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wird die vom GAA Berlin angegebene Restnutzungsdauer für normalen Bauzustand von 40 Jahre leicht erhöht und geht mit 45 Jahren in der Ermittlung des Ertragswertes ein.

Wahl des Liegenschaftszinses

Für Objekte der Gebietsgruppe "Nord" wird auf die Tabelle 10 Bezug genommen. Bei einem ermittelten \emptyset Mietzins von rd. 12,00 €/m² ergibt sich laut Tabelle ein Liegenschaftszinssatz von **2,1 %**. Gemäß GAA Berlin ist für den Bezirk Reinickendorf eine Korrektur von 0,5 % vorzunehmen. Mithin ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von **2,60 %** der hier unverändert in die Bewertung eingeht.

Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin ist der Bodenrichtwert der Zone des Bewertungsobjektes zum 1.1.2022 anzusetzen. Das Objekt liegt in einer Zone (2011) deren Bodenrichtwert für Wohnnutzung für eine GFZ von 0,4 ausgewiesen ist. Das Wertermittlungsobjekt weist zwar, neben der Wohnnutzung auch einen Anteil von rd. 50% an gewerblicher Nutzung auf, dennoch kann der Bodenrichtwert der Zone hier verwendet werden. Gemäß Ermittlung der baulichen Auslastung in der Bauakte weist das Objekt eine GFZ von rd. 0,4 aus. Mithin muss keine GFZ-Anpassung vorgenommen werden.

Die Berechnung des Bodenwertes ergibt sich wie folgt:

Berechnung des Bodenwertes - als fiktiver Zwischenwert im Ertragswertverfahren -			
Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch			838 m ²
Bodenrichtwert Wohnen , gem. Gutachterausschuss Berlin vom 01.01.2022			490,00 €/m ²
GFZ des Bodenrichtwertes	0,40	UK: 1,0000	
GFZ tats. vorhanden	0,40	UK: 1,0000	
An tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert:			
	Bodenwert / 1,0000	x 1	490,00 €/m ²
Bodenwert:	838 m ² x	490,00 €	410.620,00 €
Bodenwert gesamt rund:			410.600,00 €

Konjunkturelle Anpassung

Wie bereits dargestellt, beziehen sich die Daten des GAA Berlin zur Ermittlung des Ertragswertes auf die Mitte des Jahres 2022. Zur Anpassung an den Wertermittlungstichtag, am 29.10.2024 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 2. Quartal 2024". Jene Veröffentlichung lag zum Wertermittlungsstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 29.8.2024).

Ich beziehe mich auf die Auswertung zur "Kaufpreisentwicklungen von Wohn- und Geschäftshäusern" bezogen auf den mittleren Kaufpreis in €/m² wGF. Die Auswertung erfolgt quartalsweise für die Jahre 2019 bis 2024. Daraus ist zu entnehmen, dass der Preisanstieg der letzten Jahre nunmehr beendet ist und die Preise in diesem Teilmarkt, seit ca. der 1. Jahreshälfte 2022 rückläufig sind.

Im (ausführlicheren) Bericht des GAA Berlin 1. Quartal 2024 heißt es: "Bei Wohn- und Geschäftshäusern, also Mietwohnhäusern mit gewerblichem Anteil, ist ebenfalls ein deutlicher Anstieg der verkauften Objekte im 1. Quartal 2024 um 32 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu verzeichnen. Auch der Geldumsatz steigt im genannten Vergleichszeitraum beträchtlich um 63 %. Das durchschnittliche Preisniveau der Wohn- und Geschäftshäuser sinkt dagegen weiterhin um **-16 %** gegenüber dem Vorjahreszeitraum." Diese Tendenz setzt sich gemäß GAA Berlin auch 2024 fort. Das entspricht einer konjunkturellen Entwicklung von **-1,33 %/Monat**. Vom Stichtag der Auswertung der Liegenschaftszinssätze bis zum Wertermittlungsstichtag sind mithin rd. **28 Monate** vergangen. Dieser Zeitraum muss von der konjunkturellen Entwicklung erfasst werden."

Weiterhin heißt es erläuternd im Bericht zum 1. Quartal 2024: "Anhand der Zahlen des 1. Quartals 2024 ist ein Aufwärtstrend am Berliner Immobilienmarkt noch nicht zu erkennen. Vergleicht man die Kauffallzahlen aller dargestellten Teilmärkte vom 1. Quartal 2023 im Verhältnis zum 1. Quartal 2024 könnte zwar der Eindruck entstehen, dass sich der Berliner Immobilienmarkt langsam erholt. Dieser Eindruck trügt allerdings, denn bei einem Blick auf die durchschnittlichen Kauffallzahlen des 3. und 4. Quartals 2023 wird deutlich, dass sich die negative Entwicklung tatsächlich fortsetzt. So liegen die Kauffallzahlen aller Teilmärkte im 1. Quartal 2024 durchgängig unter denen des 4. Quartals 2023."

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

Die aktuelle Situation auf dem Markt stellt sich zum Wertermittlungsstichtag jedoch leicht stabiler dar. Zwar sind die Energiekosten nach wie vor hoch bei immer noch steigende Baukosten und gleichzeitigen Lieferengpässen derselben. Allerdings sinken die Kreditzinsen, was den Markt insgesamt etwas belebt.

Entsprechend der o.g. Auswertung des GAA Berlin ergibt sich eine konjunkturelle Anpassung vom 30.6.2022 (Stichtag der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze) bis zum Wertermittlungsstichtag am 29.10.2024 in Höhe von zunächst rd. -37 %. Diese wird, aufgrund der leichten Stabilisierung des Marktes, entsprechend leicht gemindert und geht mit **-30 %** in die Bewertung ein. Das entspricht einer \emptyset konjunkturellen Entwicklung von rd. -13 %/Jahr.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein typisches Richtwertgrundstück in der Zone. Die Mehrzahl der Grundstücke liegen dabei in ruhigen Lagen, während das Wertermittlungsobjekt an einer stärker befahrenen Straße liegt. Mithin muß hier ein Lageabschlag in die Bewertung eingestellt werden, da das Bewertungsobjekt in einer schlechteren Lage liegt als die Mehrzahl der Objekte in der Zone. Da es sich jedoch nicht um eine Hauptverkehrsstraße handelt wird ein verhältnismäßig geringer Abzug in die Bewertung eingestellt.

Weitere Anpassungen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind

Berechnung des Ertragswertes

Die Ermittlung des Ertragswertes ergibt sich somit wie folgt:

Ertragswertberechnung**Jahresrohmiete:***gem. Text*

Wohnung DG	104,00 m ²)	11,25 € /m ²			
		=	1.170,00 €	x	12 Monate	14.040,00 €
Wohnung OG	122,00 m ²)	9,00 € /m ²			
		=	1.098,00 €	x	12 Monate	13.176,00 €
Stellplätze	0 Plätze		50,00 €	x	12 Monate	0,00 €
<i>Zwischensumme Wohnen</i>						<u>27.216,00 €</u>
Gewerbe			3.010,00 €	x	12 Monate	36.120,00 €
Stellplätze/Garage	3 Plätze, pschl.		50,00 €	x	12 Monate	1.800,00 €
<i>Zwischensumme Gewerbe</i>						<u>37.920,00 €</u>

Summe Jahresrohmiete**65.136,00 €**

Verwaltungskosten:	Einheiten	3	Kosten/Einheit	312,00 €	-936,00 €
Instandhaltungskosten:					
Wohnen, Wohn-/Nutzflächen		12,20 € /m ²	x	226,00 m ²	-2.757,20 €
Gewerbe		12,20 € /m ²	x	215,00 m ²	-2.623,00 €
Stellplätze		3 Stck.	x	46,00 €/Stellplatz	-138,00 €
Mietausfallwagnis:					
Wohnen		2% der Jahresrohmiete			-544,32 €
Gewerbe		4% der Jahresrohmiete			-1.516,80 €
Reinertrag pro Jahr					<u>56.620,68 €</u>

Reinertragsanteil im Verhältnis zur Jahresrohmiete	87%
Liegenschaftszinssatz	2,60%
Restnutzungsdauer, gem. Vorgabe Gutachterausschuss	45 Jahre
Bodenwert (wie oben ermittelt)	410.600,00 €
Barwertfaktor	26,34

Berechnung des Ertragswertes:

Jahresreinertrag	56.620,68 €
abzüglich Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)	-10.675,60 €
Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag	<u>45.945,08 €</u>

Ertragswert:				
Barwertfaktor x Reinertrag der baulichen Anlage	26,34	x	45.945,08 €	1.210.193,41 €
zuzüglich Bodenwert, gemäß Ermittlung				410.600,00 €
gesamt				<u>1.620.793,41 €</u>
zzgl. konjunkturelle Anpassung, gemäß Text		-30,0%		-486.238,02 €
gesamt, vorläufig (ohne bog)				<u>1.134.555,39 €</u>
Zu- oder Abschläge, bog, gemäß Text		-5,0%		-56.727,77 €
gesamt				1.077.827,62 €

Ertragswert gerundet**1.100.000,00 €**

4.4 Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung wird auf die Daten des Immobilienmarktbericht des GAA Berlin mit Berichtsjahr 2023/2024 abgestellt. Dieser lag zum Wertermittlungsstichtag vor. Die Auswertung des GAA Berlin basiert auf 3 Kauffällen im genannten Teilmarkt im Bereich "restliches Stadtgebiet". Weiterhin wird, wegen der geringen Kauffallzahl bei der Auswertung des GAA Berlin, zusätzlich auf die Veröffentlichung des ivd e.V.. zurück gegriffen.

Plausibilisierung des Ertragswertes

Immobilienmarktbericht des Berliner Gutachterausschusses 2023/2024, veröffentlicht am 6.8.2024

Wohn- und Geschäftshäuser, Jahresvielfaches des Rohertrages

Baujahre von 1971 bis 1990, restliches Stadtgebiet, Kaufpreise im Jahr 2023

ohne Angabe

Kaufpreis je m ² wGF	Spannwerte	2.542,00 - 5.285,00 €/m ²
	Mittelwert	3.880,00 €/m ²
ermittelter Ertragswert	1.077.827,62 € / 65.136,00 €	16,5 fach
entspricht je m ² wertrelevanter Geschossfläche (wGF)	1.077.827,62 € / 448,00 m ²	2.405,87 €/m ²

Immobilienpreisservice 2023/2024 des ivd Berlin-Brandenburg e.V., Stand 01.10.2023:

Wohn-/Geschäftshäuser bis 20% gewerblichem Mietanteil, ab 8 Wohnungen, Bezirk Reinickendorf

einfache bis mittlere Wohnlage

Baujahr 1950 - 1978

Kaufpreis je m² Wohn-/Nutzfläche

1.700 - 2.400 €/m²

ermittelter Ertragswert, vorläufig

1.077.827,62 € : 441,00 m²

2.444,10 €/m²

Auf Basis des Ertragswertes ergibt sich somit ein Wert von rd. **2.405,87 €/m² wGF**. Die Auswertung des GAA Berlin findet ohne Differenzierung nach Wohnlage und Bautenstand statt. Die Daten sind auf die Mitte des Jahres 2023 abgeleitet. Seitdem ist, wie zuvor dargestellt, ein Preisrückgang im Teilmarkt von rd. -13%/Jahr zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung der o. g. Werte von rd. -18% ergibt sich eine Kaufpreisspanne von **2.069 - 4.333 €/m² wGF** und ein Mittelwert von 3181 €/m² wGF. Mithin liegt der hier ermittelte Wert im unteren Spannbereich. Somit entspricht der ermittelte Verkehrswert der Lage des Objektes in mittlerer Wohnlage. Die Daten aus dem Marktbericht bestätigen daher der Größenordnung nach den ermittelten Ertragswert. Werte im oberen Spannbereich sind hier nicht zu erwarten.

Die Auswertung des ivd e. V stellt sich ähnlich dar. Nach konjunktureller Anpassung der Wert ergeben sich hier Kaufpreise von **1.394 - 1.968 €/m² WF/NF**. Der hier ermittelte Wert von rd. **2.444,10 €/m² WF/NF** liegt über diesen Durchschnittswerten. Hier sind insb. der gute Bauzustand des Objektes und das spätere Ausbaujahr für das Dachgeschoss zu berücksichtigen, was zu höheren Werten führt.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Wahl des Liegenschaftszinssatzes Bezug genommen. Mithin erscheint der ermittelte Ertragswert der Größenordnung nach plausibel. Besonders hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass es sich hier nicht um eine Vergleichswertermittlung im Sinne der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) handelt, sondern dass die Heranziehung der Werte des GAA Berlin lediglich der sehr groben Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes dient.

4.5 Ermittlung des Ersatzwertes für die Eintragung im Grundbuch, Abt. II

Gemäß Auftrag soll die Wertminderung durch die Eintragung in Abt. II des Grundbuches unter der lfd. Nr. 3 ermittelt werden.

Die der Eintragung zugrunde liegende Bewilligung vom 16.2.2012 hat vorgelegen. Ich verweise bezüglich der Inhalte auf meine Anmerkungen unter Pkt. 2.1 "Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück" die hier, soweit wertrelevant, auszugsweise zitiert wurden.

Recht aus Abt. II, lfd. Nr. 3

Wie bereits dargestellt, bezieht sich das Wohnungsrecht auf die Wohnung im Obergeschoss des Hauses. Diese darf von der Berechtigten unter Ausschluss des Eigentümers genutzt werden. Die für die Wohnung ermittelte Wohnfläche beträgt 122 m². Das Recht ist unentgeltlich. Die Berechtigte darf auch die Außenflächen nutzen, soweit diese nicht durch die Gastronomie genutzt werden. Aufgrund der eingeschränkten Qualität der Außenflächen und dem hohen Nutzungsanteil durch die Gastronomie spielt diese Nutzungsmöglichkeit jedoch keine Rolle die sich wertmäßig niederschlägt.

Zur Ermittlung der Wertminderung wird die entgangene Miete über die stat. Lebenserwartung der berechtigten Person angesetzt und kapitalisiert. Darüber hinaus trägt der Eigentümer vermutlich auch die Kosten der Heizung. Die Formulierung in der Bewilligung ist nicht eindeutig und bedarf einer juristischen Klärung, die jedoch im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung nicht erfolgen kann. Hier wird mithin davon ausgegangen, dass die Heizkosten zu Lasten des Eigentümers gehen. Daher sind auch diese Kosten über die stat. Lebenserwartung der Berechtigten zu kapitalisieren und wertmindernd anzusetzen. Die Höhe der \emptyset Heizkosten werden dabei der Betriebskostenübersicht zum Berliner Mietspiegel 2024 entnommen.

Weiterhin erfolgt ein Risikoabschlag, da hier nicht gesagt werden kann, ob die berechtigte Person die mathematisch dargestellte Lebenserwartung ggf. deutlich übersteigt. Dieser Abschlag fällt jedoch aufgrund der in der Bewilligung formulierten Bedingung, dass die Berechtigte das Recht aufgeben muss sobald sie länger als sechs Monate ihr Recht nicht in Anspruch genommen hat, niedriger aus. Weiterhin ist eine Untervermietung ausgeschlossen. Hier geht der Risikoabzug mithin in einer Höhe von nur 10 % in die Wertermittlung ein.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Berechnung des Ersatzwertes für die Eintragung unter der lfd. Nr. 3			
Berechtigte , weiblich, Alter zum Wertermittlungsstichtag			68 Jahre
trägt nur die kalten Betriebskosten			
belastete Fläche, Wohnung im OG		122,00	m ²
Jahresnettokaltemiete, gemäß Ertragswertermittlung		13.176,00	€
Zinssatz, wie zuvor abgeleitet		2,6	%
Leibrentenbarwertfaktor		14,1347	
ergibt entgangene Miete		186.238,81	€
Zuzüglich Heizkosten, vom Eigentümer zu tragen			
Heizkosten/Jahr	12,00 €/m ²	1.464,00	€
x Leibrentenbarwertfaktor	14,1347		
		20.693,20	€
ergibt Wertminderung		206.932,01	€
Risikoabschlag			
davon, wie beschrieben	10,0%	20.693,20	€
ergibt Wertminderung durch die Eintragung		227.625,21	€
	bzw. rund	230.000,00	€

4.6 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Ertragswert (Verfahrenswert): 1.100.000,00 €

Ermittlung der separaten Ersatzwerte:

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II, lfd. Nr. 3 230.000,00 €
– Wohnungsrecht –

4.7 Ermittlung des Verkehrswertes

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

Der Verkehrswert für das Wohn- und Geschäftshaus

belegen in der

Schorfheidestraße 23

13439 Berlin-Märkisches Viertel

zum Wertermittlungsstichtag am 29.10.2024 wird ermittelt auf

1.100.000 Euro

Der Wert gilt ohne Berücksichtigung der Wertminderung durch das Recht in Abt. II des Grundbuches.

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.

4.8 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

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

Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß der beigefügten schriftlichen Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Die Hausverwaltung wird ausgeführt von:

Gemäß Angabe des Antragsgegners beim Ortstermin wird die Verwaltung des Objektes von ihm selbst durchgeführt.

Es handelt sich um ein ungeteiltes Objekt. Entsprechend wird kein Wohngeld erhoben.
- zu c) Die Namen der Mieter/Pächter/Nutzer werden dem Gericht in einem separaten Schreiben mitgeteilt.
- zu d) Wohnpreisbindungen gem. § 17 WoBindG sind nicht bekannt geworden.
- zu e) Im Erdgeschoss wird eine Gewerbebetrieb (Gastronomie) geführt. Der Namen des Inhabers wird dem Gericht in einem separaten Schreiben mitgeteilt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mit geschätzt wurden. Die Einrichtungen im Restaurant (Küche, Bar) gehören, gemäß Angabe des Antragsgegners beim Ortstermin, dem Inhaber.
- zu g) Ein Energieausweis lag nicht vor.

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

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 22.11.2024

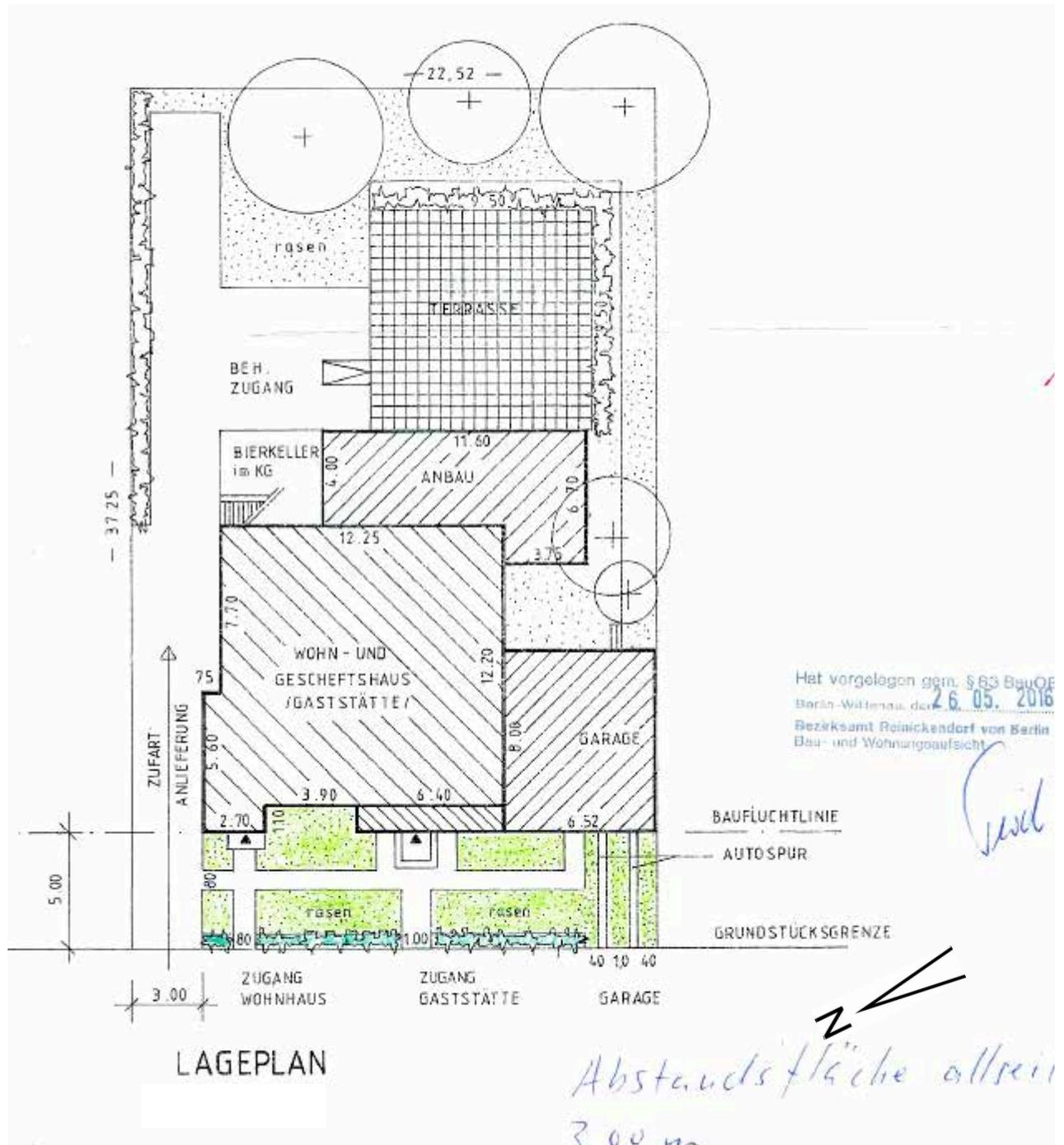
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

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



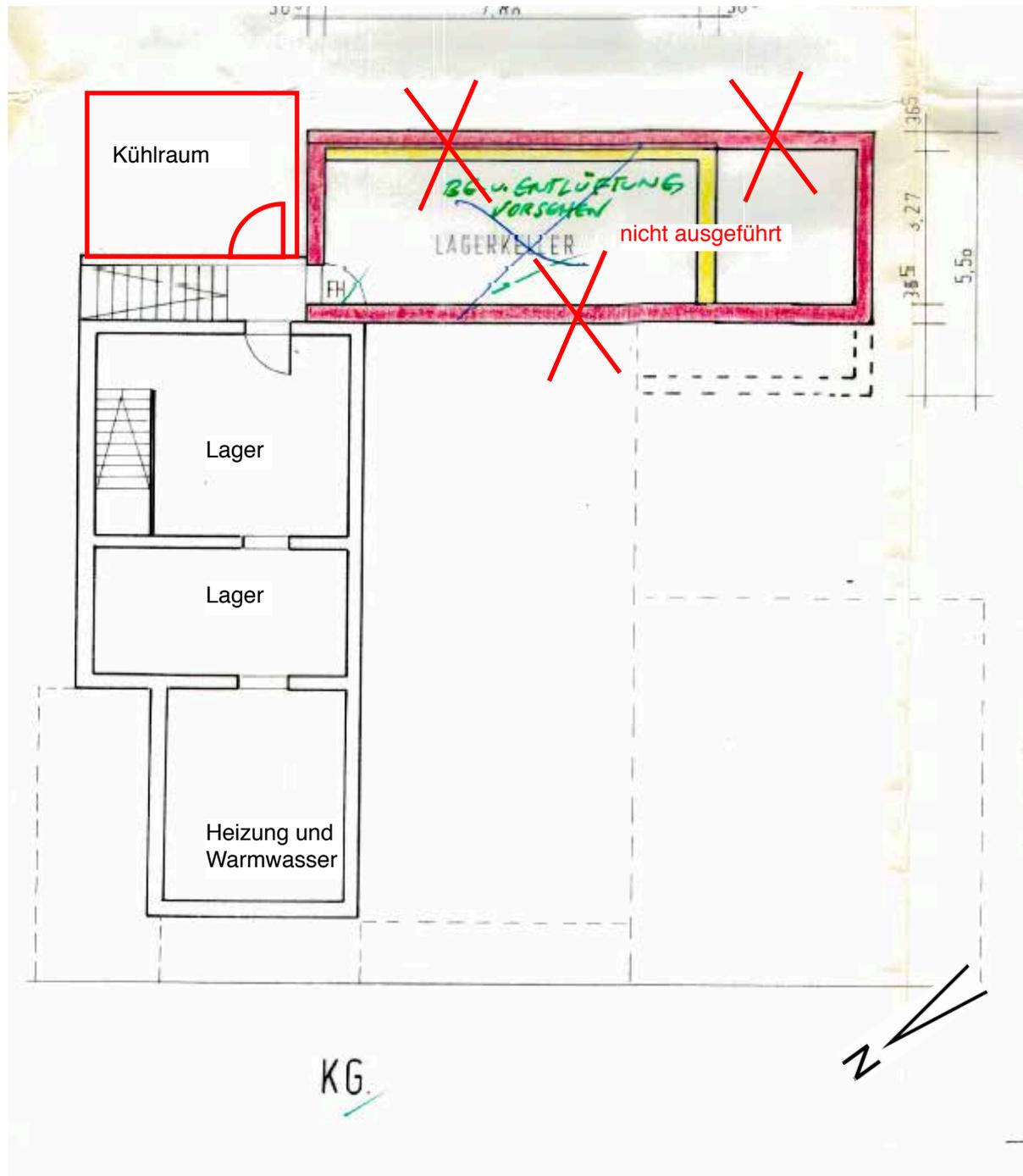
Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(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 1.10.2024, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



Lageplan, durch Verkleinerung o. M.

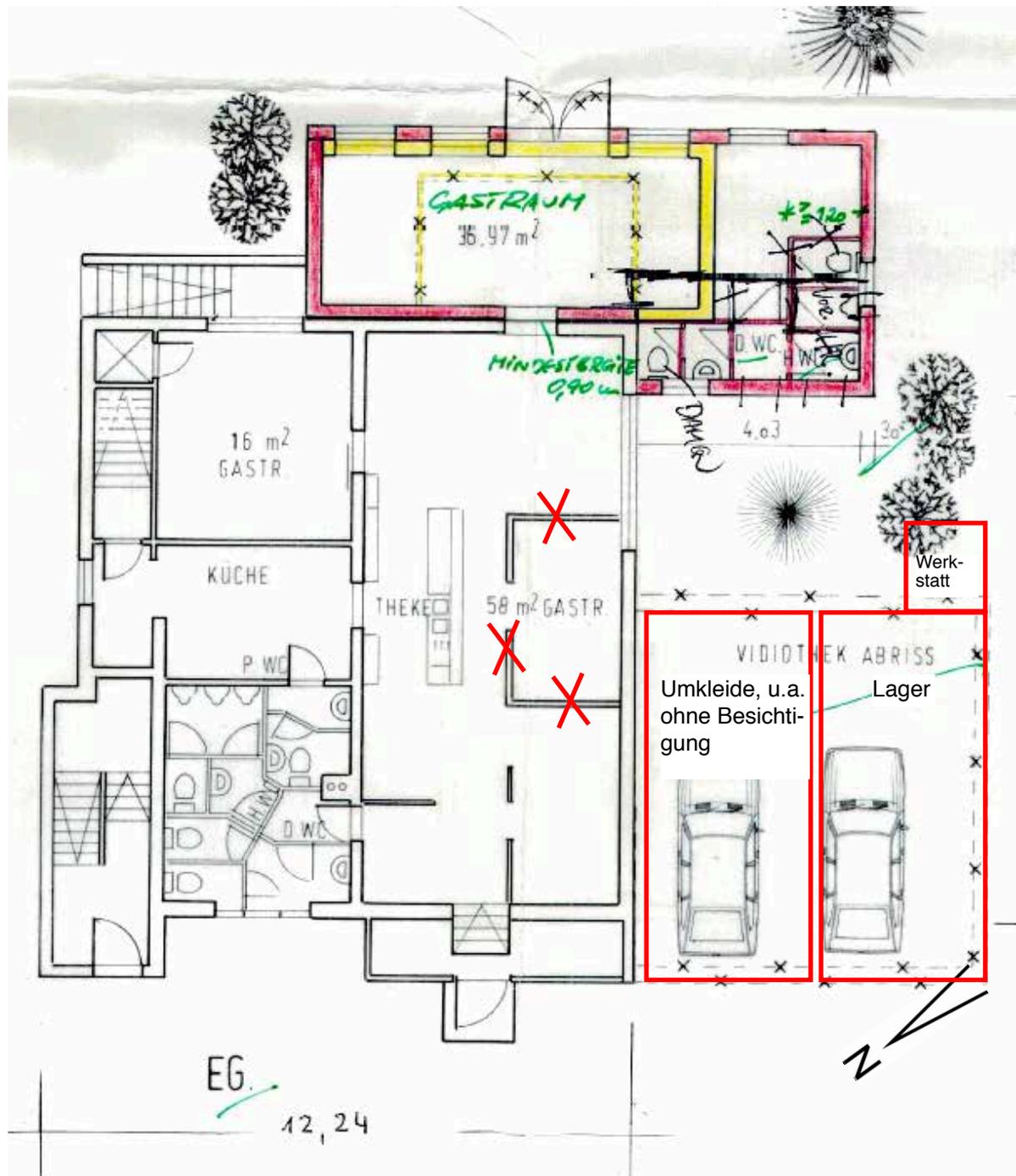
(Quelle: Bauakte im Bauarchiv, aus der Genehmigungsplanung zur Dachaufstockung, gestempelt von der Behörde am 26.5.2016)



Grundriss Kellergeschoss, durch Verkleinerung o. M.

Die roten Ergänzungen im Grundriss erfolgten durch die unterzeichnende Sachverständige.

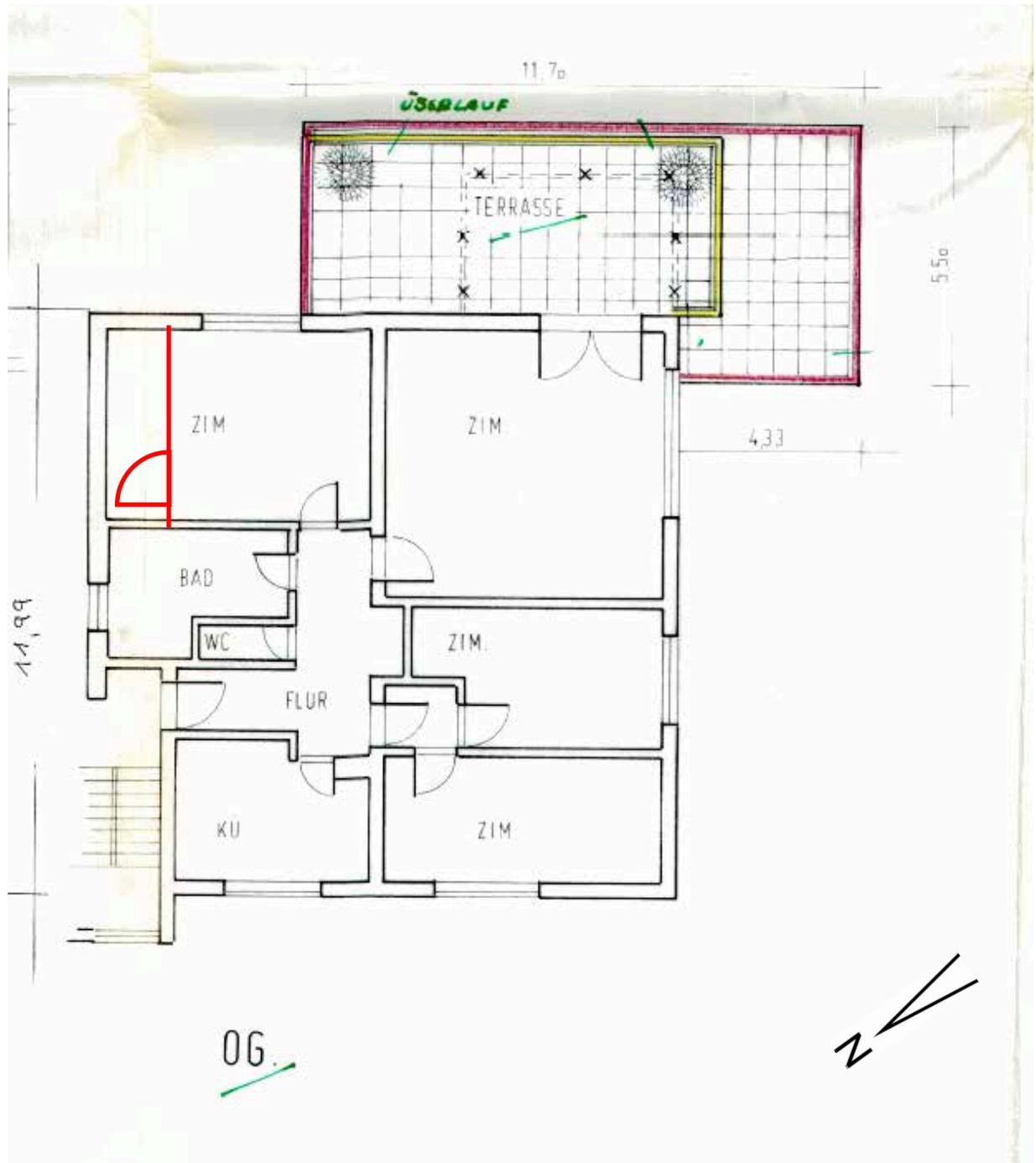
(Quelle: Bauakte im Bauarchiv, aus der Genehmigungsplanung zum Anbau eines Gastraums, gestempelt von der Behörde am 8.7.1993)



Grundriss Erdgeschoss, durch Verkleinerung o. M.

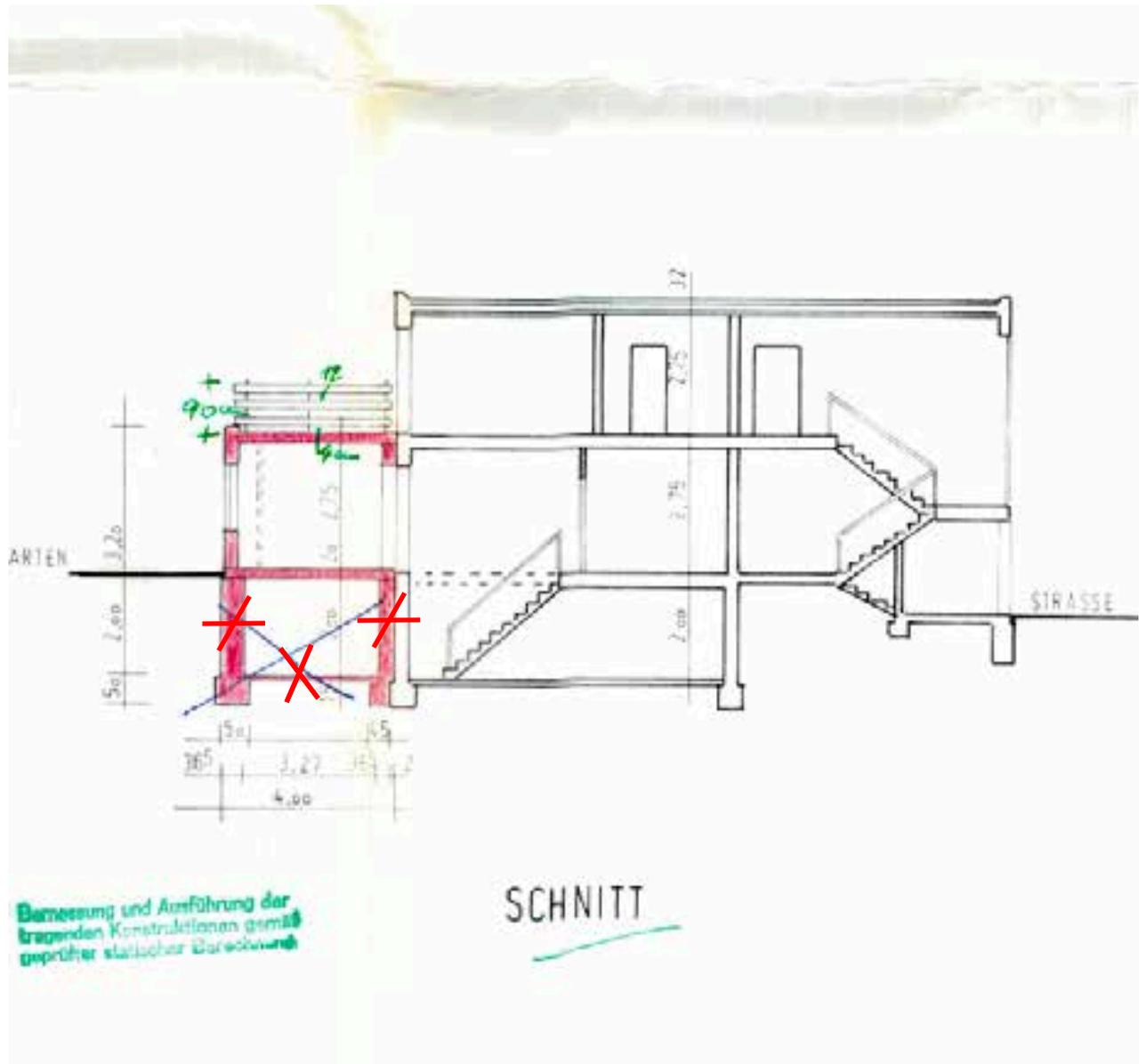
Die roten Ergänzungen im Grundriss erfolgten durch die unterzeichnende Sachverständige.

(Quelle: Bauakte im Bauarchiv, aus der Genehmigungsplanung zum Anbau eines Gastraums, gestempelt von der Behörde am 8.7.1993)



Grundriss Obergeschoss, durch Verkleinerung o. M.
Die roten Ergänzungen im Grundriss erfolgten durch die unterzeichnende Sachverständige.

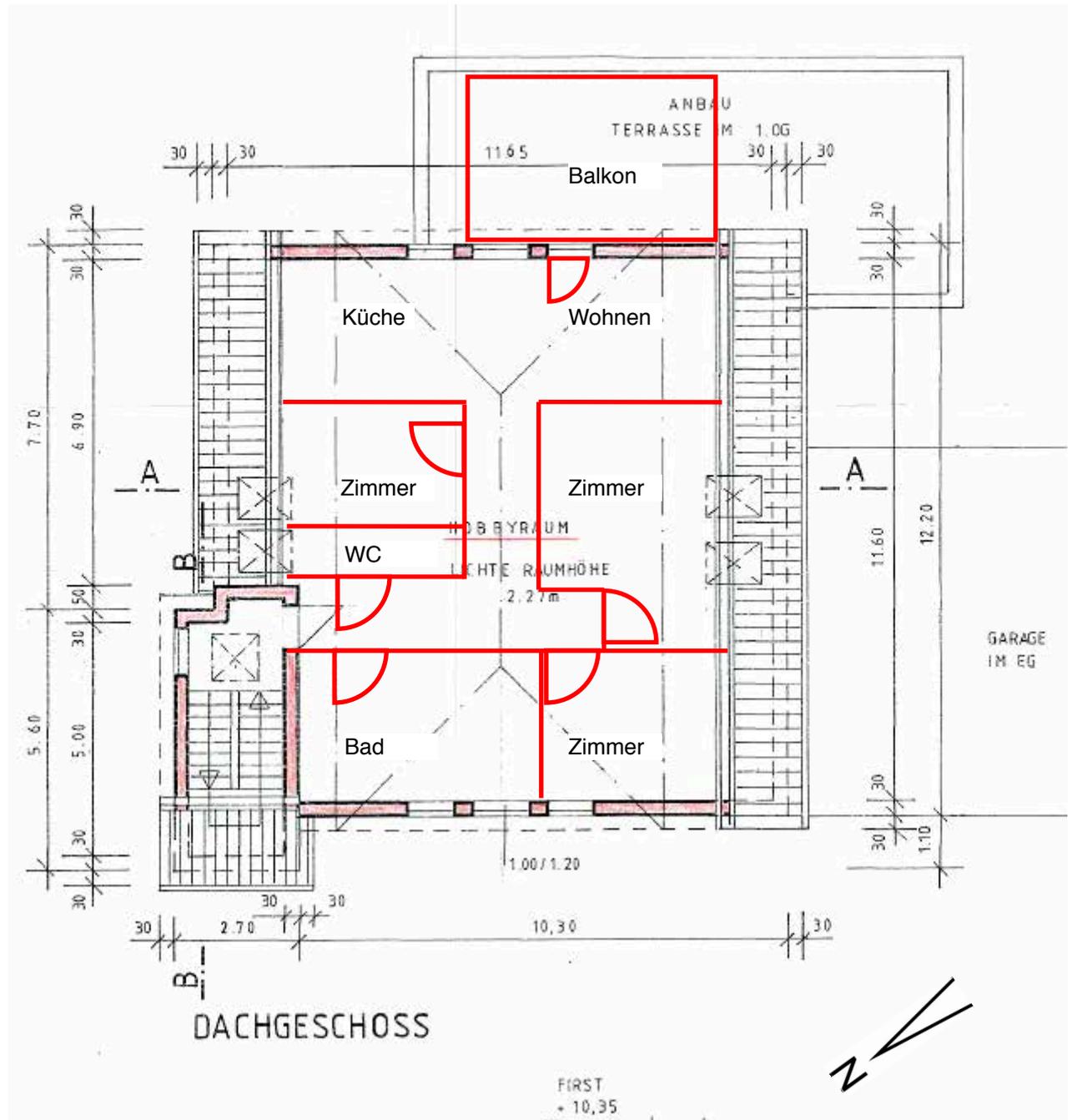
(Quelle: Bauakte im Bauarchiv, aus der Genehmigungsplanung zum Anbau eines Gastraums, gestempelt von der Behörde am 8.7.1993)



Schnitt, durch Verkleinerung o. M.

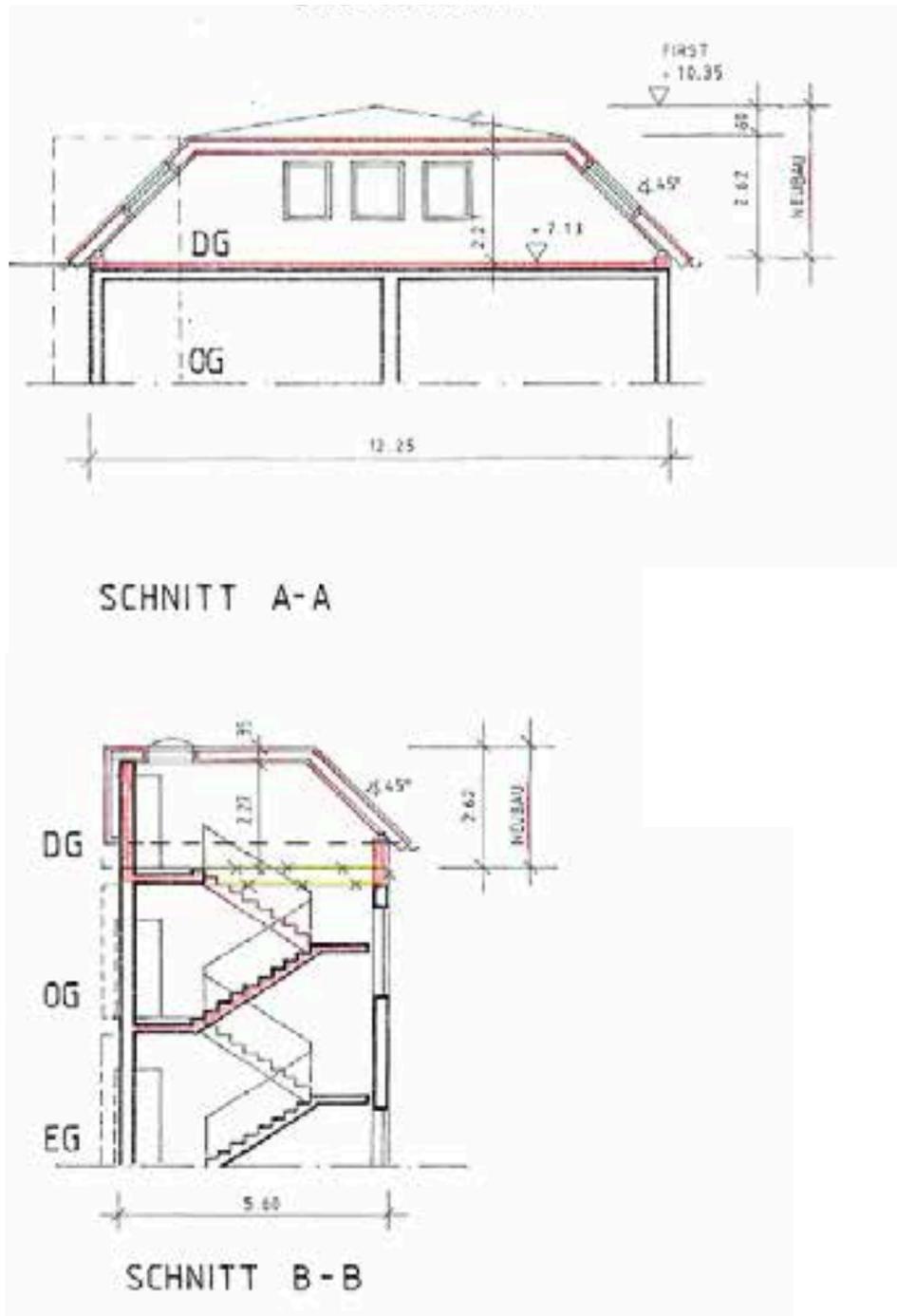
Die roten Ergänzungen erfolgten durch die unterzeichnende Sachverständige.

(Quelle: Bauakte im Bauarchiv, aus der Genehmigungsplanung zum Anbau eines Gastraums, gestempelt von der Behörde am 8.7.1993)



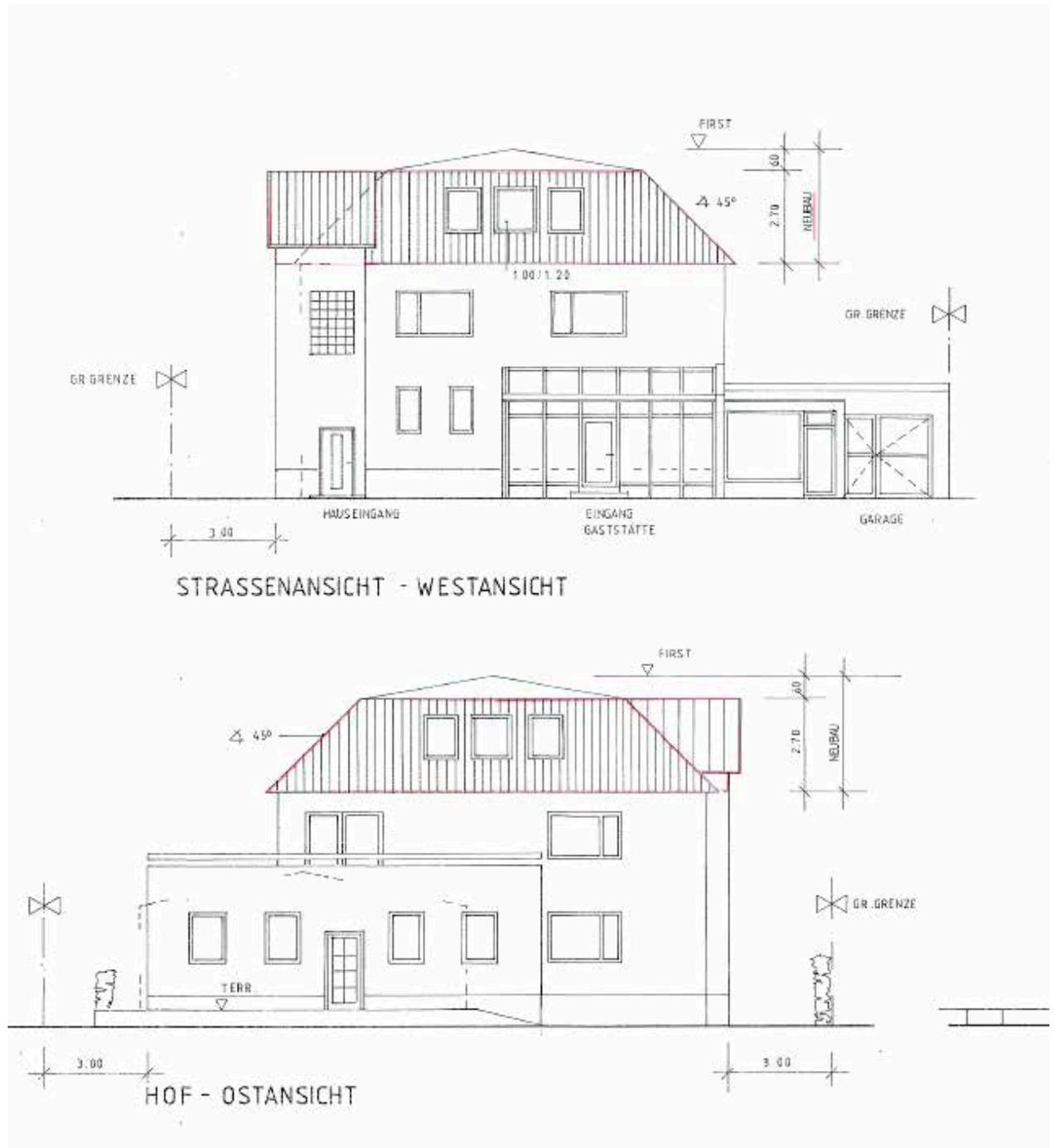
Grundriss Dachgeschoss, durch Verkleinerung o. M.
Die roten Ergänzungen im Grundriss erfolgten durch die unterzeichnende Sachverständige.

(Quelle: Bauakte im Bauarchiv, aus der Genehmigungsplanung zur Dachaufstockung, gestempelt von der Behörde am 26.5.2016)



Schnitt A-A und Schnitt B-B, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte im Bauarchiv, aus der Genehmigungsplanung zur Dachaufstockung, gestempelt von der Behörde am 26.5.2016)



Ansichten, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte im Bauarchiv, aus der Genehmigungsplanung zur Dachaufstockung, gestempelt von der Behörde am 26.5.2016)



Treppenhaus für die Wohnungen

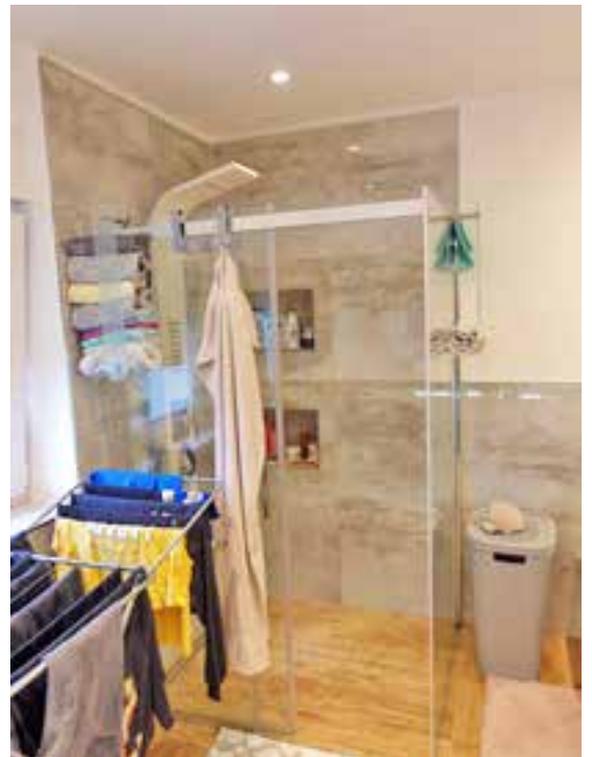


Treppenhaus

Wohnung im DG, Bad

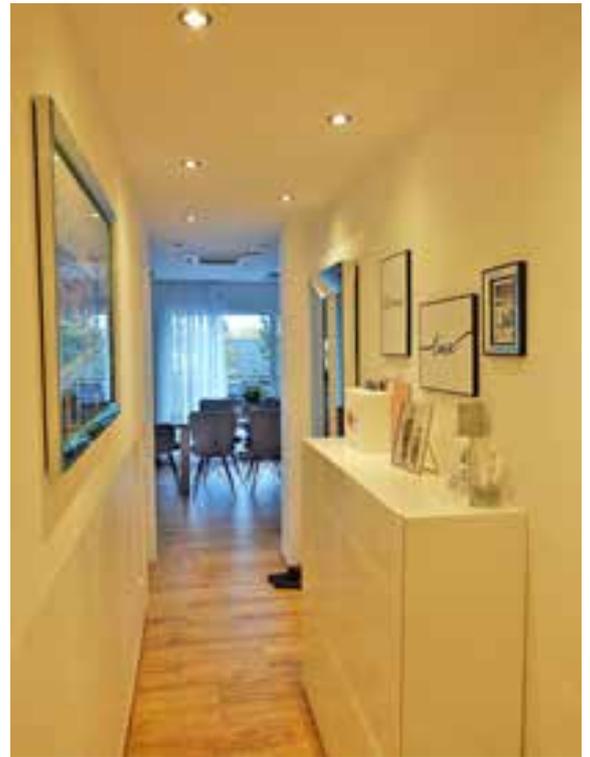


Bad





Wohnung im DG, Flur



Flur

Zimmer



Zimmer





Wohnung im DG, Wohnzimmer mit offener Küche

Wohnzimmer mit offener Küche





Wohnung im DG, Balkon

Gäste-WC



Gäste-WC





Wohnung im OG, Küche

Wohnzimmer





Wohnung im OG, Terrasse

Terrasse und Blick auf die Südfassade



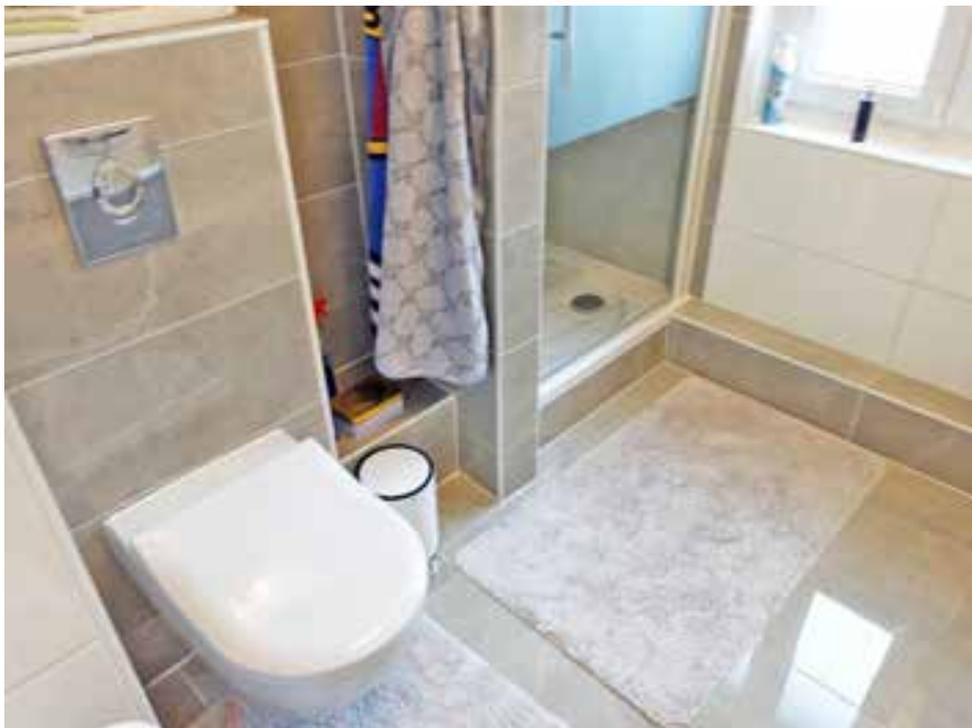


Wohnung im OG, Bad



Gäste-WC

Bad





Gastronomie im EG, vorderer Gastraum

hinterer Gastraum





Gastronomie im EG, Sanitärbereich

Sanitärbereich





Gastronomie im EG, Küche



Küche

Treppe aus der Gastronomie zum KG



KG, Lagerraum





KG, Heizung und Warmwasserbereitung

Heizung und Warmwasserbereitung





EG, Außengastronomie

Gartenansicht mit Außengastronomie



Berücksamt Reinholdsdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



Katholische Kirchenverwaltung, Schorfheidestr. 23, 13439 Berlin

Frau Dr. -Ing.
Evelyn Hendreich
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Erbvogelweg 61
13469 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben):
336/2024/2024-BW-0127
Übersicht

Telefon: 030 / 90754-2240
Fax: 030 / 90294-3427
mailto:bsap@berlin.de
(Für alle Dokumente mit einer sehr hohen Qualität)

post@berlin.de
(Für alle Dokumente mit einer hohen Qualität)

Katholische Kirchenverwaltung, Schorfheidestr. 23, 13439 Berlin

23.09.2024

Grundstück: **Berlin - Märkisches Viertel, Schorfheidestraße 23**
Antrag auf Auskunft aus dem Katasterbezugsregister
Datei Nr. 30K 38/24

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Antragsdatum: 17.09.2024 Eingang: 17.09.2024

Anfrage: Gebührenschein

Sehr geehrte Frau Dr. -Ing. -andrich,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Baulastenauskunft

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Frau
Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNat V 7 - 241001005

Frau Buß
Tel. +49 30 90294-3141
sonja.buss
@reinickendorf.berlin.de
Elektronische Zugangseröffnung:
post@reinickendorf.berlin.de
Eichborndamm 242, 13437 Berlin

01.10.2024

Auskunft über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nach § 18 a Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG)¹

Grundstück Schorfheidestraße 23, 13439 Berlin,
Gemarkung Wilhelmsruh, Flur 3, Flurstücksnummer 40/54

Sehr geehrte Frau Hendreich,

Ihre Anfrage per E-Mail vom 18.09.2024 möchte ich nachfolgend beantworten.

Das oben genannte Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin erfasst. Demzufolge sind uns hierfür gegenwärtig keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Ergebnisse von Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen liegen uns nicht vor.

Bisher wurde keine abschließende historische Recherche über frühere Nutzungen oder Ereignisse durchgeführt, die Aussagen über mögliche Kontaminationen auf dem Grundstück liefern könnte.

Grundwasserbelastungen im näheren Umfeld des Grundstücks sind uns aktuell nicht bekannt.

Hinweise:

Diese Auskunft beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand über das Grundstück in der Boden-schutzbehörde des Bezirkes Reinickendorf. Es ist nicht auszuschließen, dass auf Grund neuer

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Hinweise oder Erkenntnisse eine andere Beurteilung erfolgt und das Grundstück infolgedessen in das BBK eingetragen wird. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass bisher unbekannte Grundwasserbelastungen im Umfeld Auswirkungen auf das angefragte Grundstück haben.

Sollte eine Grundwasserbenutzung geplant sein (z. B. Errichtung eines Gartenbrunnens oder einer Erdwärmesondenanlage), ist eine weitergehende Bewertung durch die Bodenschutzbehörde notwendig. Bitte wenden Sie sich in diesem Fall erneut an uns.

Weitere Informationen zum Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erhalten Sie auf der Internetseite der zuständigen Senatsumweltverwaltung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Buß

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz



Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz
 Evelyn Graf
 Elisevogelweg 61

14169 Berlin

Geschäftszeiten (ohne Angabe):
 10-18:30
 Etage 3
 Reinickendorf
 Elisevogelweg 61 (Reinickendorf) Berlin, 14169
 Tel: +49 30 90294 3030
 Fax: +49 30 90294 3023

Elektronische Zustellungsmo-
 dult: post@reinickendorf.de
 E-Mailboxform 215, 216/27 Berlin

15.10.2024

Grundstück Schorfheidestraße 23 in Berlin-Reinickendorf, Ostteil Märkisches Viertel,
 Ihr Schreiben 30K 38/24 vom 17.09.2024

Satz genehmigte Daran und Weiter:

Ist das Grundstück wegen folgender stadtbaulicher Rechtsverordnungen oder Rechtsakten bzw. befinden sich
 - Anträge - eingeleitet oder vorbereitet:

- Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB
 - befindet sich in Vorbereitung
- Vorhabenverordnungen nach § 16 Abs. 1 BauGB
 - befindet sich in Aufstellung
- Verwaltungsverordnung nach § 25 Abs. 1 Abs. 1 BauGB
 - befindet sich in Aufstellung
- Verordnung über Umlegungsgebiete nach § 66 Abs. 1 BauGB
 - befindet sich in Aufstellung
- Ermächtigung nach §§ 85 ff. BauGB
 - befindet sich in Vorbereitung
- Sonderungsverordnung nach § 142 Abs. 1 BauGB
 - befindet sich in Aufstellung (zweckbestimmte Unterabteilungen)
- Verordnung über stadtbaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB
 - befindet sich in Aufstellung
- Verordnung über Stüttenbaugebiete nach § 171c Abs. 1 BauGB
 - befindet sich in Aufstellung
- Satzungsplanbauliche Entwicklungsverordnungen, UmstrukturierungsVO nach § 172 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB
 - befindet sich in Aufstellung

O.g. Beschränkungen treffen für das Grundstück nicht zu

Planungsrechtliche Auskunft

Bezirkamt Reinickendorf von Berlin
 Abteilung Stadterneuerung
 Stadterneuerungszentrum
 Fachbereich Freizeitanlagen und Grünanlagen



Berlin, Bezirksamt Reinickendorf, Eberswalder Str. 23, 13439 Berlin
 Frau Dipl.-Ing.
 Evelyn Hendreich
 Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
 Eberswalder Weg 61
 14729 Berlin

Generaldirektion (ggf. eingetragt)
 Bauamt 2010 1000/17
 Herr Kapp

Telefon: 030 90294 3048
 Telefax: 030 90294 3047
 Internet: www.bauamt-berlin.de
 (Nach der Dokumentation ist ein e-Mail-Signatur)

postfach@bauamt-berlin.de
 (Elektronische Eingangsrichtung gemäß § 10 Abs. 1 S. 1 Nr. 1)

Eberswalder Str. 23, 13439 Berlin

27 09 2024

Grundstück: Berlin - Märkisches Viertel, Schorfheidestraße 23
 Vorhaben: Antrag auf Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen
 (Hr. Zeichen: 30K 38/24)

Antragsdatum: 17.09.2024 Eingang: 17.09.2024

Anliegen: • Gebührenscheid

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Hendreich,

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

Mit freundlichen Grüßen
 In der
 Schriftzug

M. Gellert

Gewiss

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

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



Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Frau
Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Versand nur per E-Mail

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGA VL

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

04. Oktober 2024

**Erschließungsbeitrag Grundstück Berlin - Reinickendorf, Schorfheidestraße Nr. 23
13439 Berlin-Märkisches Viertel
Grundbuch Wittenau, Blatt 8430, Flur 3, Flurstück 40/54
Geschäftsnummer: 30K 38/24**

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.

Erschließungsbeitragsbescheinigung

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.

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 20.12.2023
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 7.7.2023
5. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ursprüngliche Fassung vom 1.1.1900, Inkrafttreten der letzten Änderung am 1.7.2024.
6. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Fassung vom 15.3.1951, zuletzt geändert am 12.11.2022.
7. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ursprüngliche Fassung vom 24.3.1897, letzte Änderung am 19.12.2022

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.