

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Eichborndamm 134/138, Wildhalmweg 5/17, Olbendorfer Weg 6,
in 13403 Berlin-Wittenau

hier: 6,1/10.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 98,
gelegen im Aufgang Eichborndamm 138, Erdgeschoss, rechts

Grundbuch: Berlin-Wittenau, Blatt 5853

Auftraggeber: Amtsgericht Wedding

Geschäftsnummer: **30K 43/23**

Wertermittlungstichtag: 13.6.2024

Verkehrswert: 230.000,00 €



Gartenansicht; die Lage der WE 98 im EG ist markiert



Hauseingangsseite; WE 98 markiert

Das Gutachten umfasst 23 Seiten zuzügl. 26 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

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



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin

Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

hendreich@baunetz.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück ist mit drei- bis neugeschossigen Wohngebäuden mit Flachdach in Massivbauweise bebaut. Die Grundstücksflächen sind mit Rasen und Baumbestand gestaltet. Die hier zu bewertende Wohnung liegt im Erdgeschoss/Hochparterre. Sie hat 3 Zimmer, Flur mit Abstellbereich, Bad, Küche und Balkon. Die Straße "Eichborndamm" dient als Autobahnzubringer.
Lage:	einfache Wohnlage nach Berliner Mietspiegel 2024
Baujahr, ca.:	1965
Infrastruktur:	ca. 450 m zum S-Bhf. "Eichborndamm"
Wohnfläche, rd.:	65,85 m ² laut Teilungserklärung
Zustand Gesamtanlage:	überwiegend normaler Zustand
Zustand Wohnung:	komplett saniert, ca. im Jahr 2020
Nutzung:	bezugsfrei
Wertermittlungstichtag:	13.6.2024
Verkehrswert:	230.000,00 € – in bezugsfreiem Zustand –
Tag der Ortsbesichtigung:	13.6.2024
Gutachten Nr.	754/24



Grundriss der Wohnung WE 98 im EG markiert
Straßenperspektive, Blick nach N-O



Flurkarte, gesamtes Grundstück und Wohnung markiert
Straßenperspektive, Blick nach S-W



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	4
2. Grundstück und Lage	6
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	6
2.2 Lage	7
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.4 Bodenbeschaffenheit	10
2.5 Erschließungszustand	10
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.1 Art des Gebäudes	11
3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau	11
3.3 Technische Gebäudeausstattung	12
3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand	12
3.5 Beschreibung der Wohnung	12
3.6 Weitere Objektdaten	13
4. Wertermittlung	16
4.1 Definition des Verkehrswertes	16
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3 Ermittlung des Vergleichswertes	18
4.4 Zusammenstellung der Werte	22
4.5 Ermittlung des Verkehrswertes	22
4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	23

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1000
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.
 Grundriss Erdgeschoss, o. M.
 Grundriss der WE 98, o. M.
 Schnitt, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Beanstandungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

bezugsfreie Eigentumswohnung

1.2 Zweck der Wertermittlung

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

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Wedding
Brunnenplatz 1
13357 Berlin

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 30.5.2024 zum Ortstermin geladen.

Antragsteller

vertreten durch den Verfahrensbevollmächtigten
RA Harald-Kurt Thiele
Bayerische Straße 8
10707 Berlin

Antragsgegnerin

vertreten durch die Verfahrensbevollmächtigte
RA Freudenberg, Steinseifer, Rohde
Bernauer Straße 43
16515 Oranienburg

WEG-Verwaltung

SOLANO Immobilienmanagement GmbH
Germaniastraße 18-20
12099 Berlin

Ortstermin: 13.6.2024
ab 11:30 Uhr

Teilnehmer:

- Verfahrensbevollmächtigter des Antragstellers
- die unterzeichnende Sachverständige
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

Dieser Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

An diesem Termin fand die Außenbesichtigung des Objektes statt. Die ursprünglich durch den Verfahrensbevollmächtigten zugesagte Innenbesichtigung konnte an diesem Termin nicht durchgeführt werden, da der Schlüssel nicht auffindbar war. Insofern wurde nach Klärung dieses Sachverhaltes am 24.6.2024 eine erneute Einladung an die Beteiligten versendet zur Innenbesichtigung am 23.7.2024 um 11.00 Uhr. An diesem Termin nahmen neben der unterzeichnenden Sachverständigen noch der Verfahrensbevollmächtigte des Antragstellers und die Antragsgegnerin teil

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: Grundbuchamt von Mitte am 8.5.2024

Bauakteneinsicht:

Es handelt sich um Wohnungseigentum. Insofern wurden die dortigen Grundakten eingesehen und alle wertrelevanten Unterlagen berücksichtigt. Die Bauakten im Bauaktenarchiv wurden nicht eingesehen. Es wird unterstellt, dass aus den nicht eingesehenen Unterlagen keine Umstände bekannt werden, die im Rahmen der Bewertung gesondert berücksichtigt werden müßten. Sollten späterhin Umstände bekannt werden, die Werteeinfluss haben, so muss das Gutachten in diesen Punkten ggf. korrigiert werden.

Verwendete, objektbez. Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 29.4.2024
- Teilungserklärung vom 27.10.1980
- Baulastenauskunft vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 5.6.2024
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 13.6.2024
- Planungsrechtliche Auskunft vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung und Denkmalschutz, vom 24.5.2024
- Auskunft über baubehördliche Beschränkungen und Auflagen vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 24.5.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt und Verkehr, Straßen- und Grünflächenamt, vom 21.6.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung, vom 31.7.2024

**Von der WEG-Verwaltung
übergebene wertrelevante Unterlagen:**

- Mit Schreiben vom 13.6.2024 wurden folgende Unterlagen übergeben:
- Einzelwirtschaftsplan 2024, vom 29.11.2023
 - Kontoauszug vom 1.1.2024 bis 31.12.2024, vom 13.6.2024
 - Jahresabrechnung 2022, vom 29.11.2023
 - Protokoll der Eigentümerversammlung am 2.6.2022
 - Protokoll zur außerordentlichen Eigentümerversammlung am 31.5.2023
 - Energieausweis vom 9.2.2018

**vom Verfahrensbevollmächtigten des
Antragstellers übergebene wertrelevante
Unterlagen:**

- Mit Schreiben vom 20.6.2024 wurden folgende Unterlagen übergeben:
- Einzelwirtschaftsplan 2024, vom 29.11.2023
 - Kontoauszug vom 24.9.2022 bis 22.12.2022, Druckdatum 22.12.2024, Deutsche Bank
 - Protokoll der Eigentümerversammlung am 28.2.2024
 - Protokoll zur außerordentlichen Eigentümerversammlung am 31.5.2023

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

weitere Auskünfte:

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

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

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

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuchauszug

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Wohnungsgrundbuch:	Berlin-Wittenau
Grundbuchblatt:	5853
Gemarkung:	Flur 2; Flurstück 54/18 und 54/24
Bezirk:	Reinickendorf
Ortsteil:	Wittenau
Anschrift des Grundstücks:	Eichborndamm 134/138, Windhalmweg 5/17 und Olbendorfer Weg 6 13403 Berlin-Wittenau
Anschrift des Objektes:	Eichborndamm 138 13403 Berlin-Wittenau
Grundstücksgröße:	15.625,00 m ²
Wirtschaftsart:	Hof- und Gebäudefläche
Rechte und Lasten:	Verzicht des jeweiligen Eigentümers auf Überbaurente an dem Grundstück von Wittenau Blatt 666, eingetragen dasselbst in Abt. II Nr. 2 (ohne Berücksichtigung bei der vorliegenden Wertermittlung)
Miteigentumsanteil:	6,10/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 98, im Haus Eichborndamm 138, gelegen im Erdgeschoss, rechts. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Wittenau Blätter 5756 bis 5937). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Teilungserklärung:	Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 27.10.1980.

Sondernutzungsrechte:	Der hier zu bewertenden Wohnung sind keine Sondernutzungsrechte zugewiesen.
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer gemäß Grundbuchauszug Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen aus Abt. II. Die Eintragungen werden hier zur Information in Auszügen dargestellt. unter den lfd. Nr. 1 zu 1 nur lastend auf dem Flurstück 54/18 Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin (Bezirksamt Reinickendorf, Amt für Tiefbau). eingetragen am 23. Juli 1965 auf Wittenau Blatt 4797. Bei Begründung von Raumeigentum übertragen nach Wittenau Blätter 5756 bis 5937 am 22. März 1982. unter den lfd. Nr. 2 zu 1 Reallast für den jeweiligen Eigentümer von Wittenau Blatt 4825 bestehend aus der Pflicht zur Unterhaltung einer Zentralheizungsanlage auf dem belasteten Grundstück, Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18.4.1968, eingetragen am 5. Juni 1968 auf Wittenau Blatt 4797. Bei Begründung von Raumeigentum übertragen nach Wittenau Blätter 5756 bis 5937 am 22. März 1982. unter der lfd. Nr. 3 bis 5 zu 1 gelöscht Hinweis: unter der lfd. Nr. 6 zu 1 Die <u>Zwangsversteigerung</u> ist angeordnet (Amtsgericht Wedding, 30 K 43/23). eingetragen am 22.9.2023.
<u>Dritte Abteilung:</u>	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 <u>keine</u> Baulasten eingetragen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
2.2 Lage	
Wohnlage:	einfache Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024, ohne Angabe von Lärmbelastungen
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	West
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	Nord, bzw. restliches Stadtgebiet, keine Citylage
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten in der weiteren Umgebung

Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich am "Eichborndamm" in ca. 750 m Entfernung; Einkaufsmöglichkeiten für den übergeordneten Bedarf befinden sich in den "Hallen Am Borsigturm" in ca. 2,9 km Entfernung.
Öffentliche Grünanlagen:	"Volkspark Rehberge" in ca. 5,2 km Entfernung; der "Tegeler See/Greenwichpromenade" in ca. 3,7 km Entfernung erreichbar.
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: S-Bhf. "Eichborndamm (S25)" in ca. 450 m; Bushaltestelle "Landesarchiv" (221) in ca. 100 m; U-Bhf. "Rathaus Reinickendorf" (U8) in ca. 1 km Entfernung Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 111, Auffahrt "Eichborndamm" in ca. 1,7 km Entfernung
Parkmöglichkeiten:	zum Ortstermin ausreichendes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Nord-West
benachbarte störende Betriebe:	keine
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren straßenseitige Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm feststellbar.

Altlasten:

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

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

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin. quartiersbezogen:

Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022) des Senats sind für das Grundstück straßenseitige Lärmbelastungen von 55 bis 74 dB(A) angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten als unbelastet.

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

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im Juni 2023:
9,5 % für den Bezirk Reinickendorf, 9,5 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 (quartiersbezogen):
mittlerer Status, entspricht dem Status 3 von 4 als Planungsraum (Quelle: FIS-Broker Berlin)

wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
3.162 €/Monat im Bezirk Reinickendorf (PLZ 13403), 3.791,00 €/Monat für Gesamtberlin
(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 Berlin (gesamt)
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)

- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040
+ 4,3 % für den Bezirk Reinickendorf und + 5,0 % für 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 nach Baunutzungsplan
Zustand der öffentlichen Straßen:	Zweispurige Straße mit Asphaltbelag, jeweils beidseitig angelegte Radwege; Fußwege mit Gehwegplatten und Mosaiksteinpflaster befestigt. Die Straße dient als Autobahnzubringer.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als voll ausgelastet.
umliegende Bebauung:	Mietwohnhäuser; ehemalige Produktions-, Verwaltungs- und Lagergebäude auf dem gegenüberliegenden Grundstück
aktueller Planungsstand:	Gemäß vorliegender Auskunft besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht nach B-Plan XX-129, veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin am 11.12.1968. Als Maß der baulichen Nutzung gilt Baukörperausweisung. Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Für ganz Berlin gilt die Verordnung zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB. Keine weiteren Festsetzungen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Denkmalschutz:	Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz. Es unterliegt jedoch dem Umgebungsschutz aufgrund des eingetragenen Einzeldenkmals auf dem Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Produktions-, und Verwaltungsgebäude, Lagergebäude, Baujahre 1906-1918, 1934-1942, ehemalige Deutsche Waffen- und Munitionsfabrik) Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung werden hieraus keine werterelevanten Umstände abgeleitet, die hier gesondert berücksichtigt werden müßten.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung

Bauordnungsrecht:

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

Baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen:

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

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:	überwiegend eben
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 Baugrund aus Talsand; Grundwasserstand bei 33,50 bis 34,00 m über NHN. In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabenzustand:	Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes werden voraussichtlich keine Erschließungsbeiträge im Sinne des BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz mehr anfallen. Es sind keine Beiträge geschuldet oder gestundet. Nach derzeitiger Rechtslage gilt das Grundstück damit als erschließungsbeitragsfrei. Eine Straßenlandabtretung ist nicht vorgesehen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Versorgungsleitungen:	Strom, Telefon; weiteres ist nicht bekannt geworden
Be- und Entwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen/ggf. Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zu Grundstück, Gebäude im Aufgang der Wohnung und Wohnung wurde gestattet.

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

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

Das Grundstück ist im Rahmen einer größeren Baumaßnahme ca. im Jahr 1965 mit Geschosswohnungsbauten bebaut worden. Die Gebäude sind drei- bis neungeschossig mit Flachdach, bzw. flach geneigtem Pultdach in Massivbauweise errichtet. Die Grundstücksflächen sind als Grünflächen gestaltet. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück eingeschossige Garagenbauten und befestigte Flächen für Pkw-Stellplätze. Vor dem Gebäudeteil Eichborndamm 138 befinden sich straßenseitig die Aufstellflächen für die Müllcontainer, sowie befestigte Flächen für PKW-Stellplätze

Die zu bewertende Wohnung liegt im Erdgeschoss, bzw. Hochparterre. Sie ist zweiseitig belichtet. Es handelt sich um eine 3-Zimmer Wohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon.

Gemäß Angabe wurde die Wohnung ca. im Jahr 2020 umfassend saniert. Dabei wurde das Bad erneuert, sowie Grundrissveränderungen im Badbereich vorgenommen. Weiterhin wurden die E-Verteilung und die Bodenbeläge erneuert, sowie sämtliche Wand- und Deckenoberflächen.

3.1. Art des Gebäudes

Bezeichnung:	Mehrfamilienmietwohnhaus
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr, ca.	1965
tatsächliches Baualter:	59 Jahre zum Bewertungsstichtag am 13.6.2024. Im Rahmen der Bewertung geht gemäß den Modellansätzen des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das ursprüngliche Baujahr in die Bewertung.
Modernisierungen:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Instandsetzungsarbeiten:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Förderung:	Das Gebäude gilt als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier nicht anzuwenden. Sollten späterhin Umstände bekannt werden die Einfluss auf den Verkehrswert haben, so ist das Gutachten in diesem Punkt ggf. zu korrigieren.

3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Unterkellerung:	100 %
Fundamente:	baujahrestypisch als Streifenfundament
Abdichtung:	vorhanden und teilweise schadhaft
Außenwände:	massiv
Innenwände:	massiv: Leichtbauweise für nicht tragende Innenwände
Decken:	massiv
Dach:	Flachdach, bzw. flach geneigtes Pultdach; vermutlich Dekung mit doppelter Bitumenlage; augenscheinlich innenliegende Dachentwässerung
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus und zu den einzelnen Geschossebenen erfolgt über Haustreppen; ein Aufzug ist vorhanden, jedoch ist der unterste Haltepunkt erst nach einer "halben Treppe" zugänglich; Haus und Wohnung sind daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich.
Treppen/Treppenhaus:	Treppenhaus als Vierspänner; zweiläufiger massiver Treppenlauf mit aufgesattelten Kunststeinstufen, Metallgeländer und PVC Handlauf
Keller:	gemauerte Wände mit Anstrich; Estrichboden; Mieterkeller als einfache Metallverschläge; Gemeinschaftskeller mit Fahrradabstellmöglichkeit An den Kellerverschlägen wurde kein Sondereigentum gebildet, die Nutzungszuweisung erfolgt durch die Verwaltung. Der hier zu bewertenden Wohnung ist ein Kellerverschlag im selben Aufgang wie die Wohnung zugewiesen.
Grundstückszugang:	Der Grundstückszugang erfolgt direkt von der Straße; es muss kein Fremdgrundstück überquert werden.

Hauseingang:	Metall-Rahmentür mit Glasflächen; Briefkastenanlage; Klingel- und Gegensprechanlage
Fassaden:	Fassaden am Haus der hier zu bewertenden Wohnung mit nachträglich aufgebracht, außenliegender Wärmedämmung, Putz und Anstrich
Fenster in der WE 98:	PVC-Fenster mit Isolierverglasung und Rolläden, mechanisch zu betätigen; Einbau der Fenster gemäß Angabe ca. im Jahr 2008

3.3 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	zentral; gemäß Angabe im vorliegenden Energieausweis als Ölzentralheizung (die Heizung wurde nicht besichtigt); Verteilung in der Wohnung über Rippenheizkörper, Strukturheizkörper im Bad; Leitungsverlauf überwiegend auf Putz
Warmwasserversorgung:	dezentral; in der Wohnung über E-Durchlauferhitzer
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Aufzug:	Baujahr 1965, zugelassen für 4 Personen, Firma Ferdinand Löw & Co
Sonstiges:	es sind keine Einrichtungen bekannt geworden

3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

Außenanlagen:	großzügige Außenbereiche mit Rasenflächen, teilweise größerem Baubestand, Spielplätze; befestigte Bereiche für Pkw-Stellplätze, teilweise Abgrenzungen mit Metallgittern; eingehauste Bereiche als Abstellflächen für die Müllcontainer
Nebenanlagen:	nicht vorhanden
besondere Bauteile:	massive Balkone
Müllstellplatz:	vor dem Haus (für den Aufgang Eichborndamm 138)
Bautenzustand:	überwiegend normaler baulicher Zustand, gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin
Restnutzungsdauer:	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) als Verfahrenswert bestimmt und im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt.

3.5 Beschreibung der Wohnung

Raumaufteilung:	3 Zimmer, Flur, Bad, Küche, Balkon
Wohnfläche:	65,85 m ² gemäß Angabe aus der Teilungserklärung
Balkon:	vorhanden, Ausrichtung nach Süd-Ost; Brüstung aus Eternitplatten; Metallrohr
Besonnung, Belichtung, Belüftung:	Die Wohnung ist zweiseitig von Nord-West und Süd-Ost belichtet und belüftet. Eine Querbelüftung ist gut möglich. Der Wohnraum mit Balkon orientiert sich nach Süd-Ost zum Hof.

Sanitäre Einrichtungen:	<u>Bad</u> WC, Waschbecken, Badewanne, Dusche; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden
Waschmaschinenstellplatz:	Anschluss in der Küche vorgerichtet
Küche:	ohne Einrichtungen
elektrische Leitungen:	nach VDE
Steckdosen:	nach VDE
Fußböden:	Fliesen, Laminat
Wandbehandlung:	Putz/Anstrich
Decken:	Putz/Anstrich
Zimmertüren:	einfache Türblätter
Sonstiges:	• die Decke über Keller ist nicht gedämmt (Lage der WE 98 im EG direkt über dem Keller) • gemäß Angabe der Antragsgegnerin beim Ortstermin steht die Wohnung bereits seit einigen Jahren leer
Nebenanlagen:	keine
Baumängel/Bauschäden:	<u>Am Gemeinschaftseigentum:</u> Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. In den Brüstungsbereichen der Balkone sind asbesthaltige Eternitplatten verbaut worden. Aufgrund des Baujahres muss mit der Verwendung kontaminierter Baustoffe gerechnet werden. Hier sind ggf. Sondergutachten nötig. Unebene Bodenbeläge im Bereich der Stellplätze vor dem Aufgang Eichborndamm 138, ggf. bestehen Kältebrücken in den Bereichen der innenliegenden Dachentwässerung; Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden. <u>Am Sondereigentum:</u> Keine sichtbaren Mängel und Schäden.

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

3.6 Weitere Objektdaten

Rechtsform Gesamtobjekt:	Das Objekt wurde nachträglich, ca. im Jahr 1982, in der Rechtsform des WEG geteilt.
Energieausweis:	erstellt am 9.2.2018. Er wurde auf Basis des Energieverbrauchs erstellt; demnach ergibt sich ein Endenergiebedarf des Gebäudes von 101 kWh (m ² ·a).
Anzahl der Wohnungen:	Gemäß der vorliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes vom 15.8.1980 wurden insgesamt 160 Sondereigentumseinheiten an Wohnungen gebildet. Weiterhin wurde Sondereigentum an 19 Garagen und 3 Teileigentumseinheiten gebildet.

WEG-Verwaltung:	SOLANO Immobilienmanagement GmbH Germaniastraße 18-20 12099 Berlin Eine Verwalterbestellung war in der Grundakte im Grundbuchamt vorhanden und wird dem Gericht übergeben.
Unterlagen der WEG-Verwaltung:	Von der WEG-Verwaltung wurden die eingangs genannten Unterlagen übergeben. Aus diesen Unterlagen gehen keine Merkmale hervor, die im Rahmen der Bewertung gesondert berücksichtigt werden müssten. Weitere Unterlagen wurden nicht übergeben. Für nicht eingesehene Unterlagen wird keine Haftung übernommen.
Stellplätze auf dem Grundstück:	Es ist nicht bekannt geworden, wie die Nutzung der offenen Stellplätze auf dem Grundstück geregelt wird. Gemäß vorliegenden Wirtschaftsplänen werden hieraus keine Einnahmen zugunsten der WEG erwirtschaftet; mithin ist davon auszugehen, dass diese Stellplätze den Mietern der Anlage kostenlos zur Verfügung stehen. Ein Anspruch auf Nutzung eines Stellplatzes lässt sich jedoch aus der Teilungserklärung nicht ableiten.
Betriebskostenabrechnungen:	Es hat die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 vorgelegen. Im Abrechnungsjahr 2022 wurden für die "kalten Betriebskosten" rd. 1,51 €/m² WF/Monat gezahlt. Die Kosten für die Heizung lagen bei rd. 0,33 €/m² WF/Monat. Hier ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnung, gemäß Angabe der Antragsgegnerin beim Ortstermin, bereits seit einigen Jahren leer steht; insofern stellen die abgerechneten Betriebskosten keine belastbaren Werte dar. Aktuelle Vergleichswerte zu den Betriebskosten liegen in Form der "Berliner Betriebskostenübersicht 2024" als Teil des Mietspiegels 2024 vor. Auf Basis des Abrechnungsjahres 2022 ergeben sich demnach ø Werte für die "kalten Betriebskosten" von 1,76 €/m² WF/Monat. Die ø Kosten für Heizung <u>und</u> Warmwasser liegen gemäß der o.g. Veröffentlichung bei 1,03 €/m² WF/Monat.
Erhaltungsrücklage:	Gemäß der Jahresabrechnung 2022 wird die Höhe der Erhaltungsrücklage mit rd. 773.676 € angegeben. Diese bezieht sich auf das gesamte Grundstück. Es werden keine "Untereinheiten" für einzelne Aufgänge gebildet.
Wohngeld:	Gemäß Wirtschaftsplan 2024 der WEG-Verwaltung vom 29.11.2023 wird für die Wohnung aktuell ein monatliches Wohngeld von 194,25 € gezahlt. Die zusätzliche monatliche Zahlung zur Erhaltungsrücklage beträgt 68,63 €.
Sonderumlagen:	Es sind keine Sonderumlagen bekannt geworden deren Fälligkeit noch aussteht und daher vom evt. Ersterher zu zahlen wären.
Nutzung:	bezugsfrei
Mietvertrag:	liegt nicht vor
Mieteinnahmen:	liegen nicht vor

Wohnfläche

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt dabei für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgeverordnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Eine Berechnung kann auch auf der Grundlage der DIN 283 erfolgen, allerdings ist diese Verordnung 1983 ersatzlos gestrichen worden. Sind Wohnflächenangaben vorhanden werden diese von der Sachverständigen übernommen und überschlägig überprüft. Von der Sachverständigen selbst durchgeführte Berechnungen folgen der 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. Allseitige umschlossene, nicht beheizbare Räume wie Wintergärten sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehen i.d.R. zu einem Viertel ein, höchstens jedoch zur Hälfte.

Im vorliegenden Fall wurde die Wohnfläche dem textlichen Teil der Teilungserklärung entnommen.

Teilungserklärung

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

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

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

Insbesondere ist auf § 10 (ImmoWertV) hinzuweisen. Hiernach ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbedingt der Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten. Unter Absatz (1) heißt es: "Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen," Unter Absatz (2) heißt es weiterhin: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." Bei der Verkehrswertermittlung wird maßgeblich auf die Modelle der örtlichen Gutachterausschüsse abgestellt, sodass aufgrund der Modellkonformität hier auch die entsprechende Modellansätze verwendet werden müssen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

Es handelt sich um eine vertragsfreie Wohnung, bei der Renditeüberlegungen keine vordergründige Rolle spielen. Der Ertragswert wird daher im Folgenden nicht ermittelt. Zum einen liegt eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen im Teilmarkt vor und zum anderen leitet der Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume ab. Daher wird hier auf die

Durchführung des Ertragswertverfahrens verzichtet und vielmehr auf das Vergleichswertverfahren abgestellt.

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

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

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

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

4.3 Ermittlung des Vergleichswertes

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

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

Am 31. Juli 2024 wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin eingesehen. Gesucht wurden Kauffälle von bezugsfreien Eigentumswohnungen im selben Gebäudekomplex im dem auch die hier zu bewertenden Wohnung liegt.

Es wurden 6 Vergleichskaufpreise gefunden. Nach der konjunkturellen Anpassung wurden 2 Kaufpreise, die außerhalb der einfachen Standardabweichung lagen, ausgeschlossen. Wie es zu diesen besonders hohen oder niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ist nicht bekannt geworden. Sie gehen nicht in die Ermittlung des Vergleichswertes ein. Es verbleiben somit 4 Kaufpreise in der Auswertung. Die Anzahl ist zwar relativ gering, jedoch ist darauf hinzuweisen, dass es sich um belastbare Verkäufe aus der Anlage des Bewertungsobjektes handelt und weiterhin der Variationskoeffizient bei nur 0,04 liegt.

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

Der Abfrage lagen weiterhin folgende Eigenschaften zugrunde:

Abfragekriterien zur Auswahl von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin		
Bewertungsobjekt	Bewertungskategorien	Vergleichsobjekte
Etagenwohnung	Objektart	Etagenwohnung
13.6.2024	Stichtag / Kaufdatum	13.6.2022 bis zum 13.6.2024
Wittenau	Lage	Wittenau
096614	statistischer Block	096614
einfache Wohnlage	stadträumliche Wohnlage	einfache Wohnlage
1965	Baujahr	1965
65,85m ²	Wohnfläche	> 50 m ²
bezugsfrei	Verfügbarkeit	bezugsfrei

Anpassung der Kaufpreise

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

Anpassung an die Lage

Das Vergleichsobjekte stammen alle aus dem Gebäudekomplex der hier zu bewertenden Wohnung. Anpassungen aufgrund der Lage sind daher nicht erforderlich.

Lage im Erdgeschoss

Der größere Teil der Vergleichswohnungen befindet sich im Obergeschoss, während das Bewertungsobjekt im Erdgeschoss, bzw. Hochparterre gelegen ist. Eine Anordnung im Erdgeschoss oder Hochparterre wird regelmäßig mit einer schlechteren Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten vom Zugang, manchmal sogar vom öffentlichen Straßenraum, verbunden, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet. Ferner werden Wohnungen in der unteren Etage ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster oder Balkontüren vergleichsweise einfach. Insofern wird davon ausgegangen, dass für jene Einheiten ein geringerer Kaufpreis gezahlt wird. Mithin wird auf die Kauffälle in den Obergeschossen ein Abschlag vorgenommen, um diese an die Lage des Bewertungsobjekts im Hochparterre wertmäßig anzupassen.

Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum vom 13.6.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag am 13.6.2024, mithin aus den letzten 24 Monaten vor dem Wertermittlungsstichtag. Es erfolgt die konjunkturelle Anpassung der Kaufpreise auf den Wertermittlungsstichtag. 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 1. Quartal 2024". Jene Veröffentlichung lag zum Wertermittlungsstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 3.6.2024).

Ich beziehe mich auf die Auswertung zur "Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen" für den Bereich Altbau (kein Erstbezug nach Errichtung). Die Auswertung erfolgt quartalsweise für die Jahre 2019 bis 2024. Dieser Auswertung ist zu entnehmen, dass der Preisanstieg der letzten Jahre nunmehr beendet ist und die Preise, seit ca. der 2. Jahreshälfte 2022 rückläufig sind.

Im o.g. Bericht heißt es: "Bei den Eigentumswohnungen ist im 1. Quartal 2024 ebenfalls ein Umsatzplus von 14 % in der Anzahl und 10 % beim Geldumsatz zu verzeichnen. Bei den Neubauten lässt sich ebenfalls ein Umsatzplus feststellen. So sind 31 % mehr Eigentumswohnungen im Neubau bei einem um 17 % höheren Geldumsatz veräußert worden. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Berlin ist im 1. Quartal 2024 um -6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen, der Ø Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Neubau um -3 %."

Weiterhin heißt es erläuternd: "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 trägt 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." Und etwas später heißt es: "Bei den Eigentumswohnungen im Bestand setzt sich der Preisrückgang dagegen auch im 1. Quartal 2024 fort."

Dies entspricht der aktuellen Situation auf dem Markt, die nach wie vor geprägt ist durch hohe Kreditzinsen, hohe Energiekosten und steigende Baukosten bei gleichzeitigen Lieferengpässen. Insgesamt ist zum Wertermittlungsstichtag eine deutliche Unsicherheit betreffend der wirtschaftlichen Entwicklung zu verzeichnen. Dies führt zu einer weiteren Zurückhaltung bei den Käufern. Aufgrund dieser Umstände ist hier von einer Dämpfung der Preisentwicklung auszugehen, da sich die Marktteilnehmer, deren Verhalten hier abgebildet werden soll, insgesamt deutlich zögerlicher verhalten.

Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung findet mithin eine konjunkturelle Anpassung (für den Teilmarkt Altbau) von -6%/Jahr Verwendung.

Nicht zuletzt ist auch der Bodenrichtwert in den Zone des Bewertungsobjektes rückläufig. So ist der Bodenrichtwert (Zone 1127) vom 1.1.2023 (700 €/m²) zum 1.1.2024 (550 €/m²) um ca. -21% gesunken. Der Rückgang vom 1.1.2023 zum 1.1.2022 (850 €/m²) betrug ca. -18%.

Weiterhin werden die genannten Preisentwicklungen als linear im Verlauf der Zeit unterstellt und auf das jeweilige Kaufdatum der Vergleichswerte bezogen ermittelt. Die tatsächlichen Kaufpreise werden somit auf den Wertermittlungsstichtag im Juni 2024 konjunkturell angepasst.

Wertansatz

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

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

Zuschlag für die gute Ausstattung der Wohnung

Die technische und sanitäre Ausstattung der Wohnung ist neuwertig. Hier sind die E-Ausstattung und die Bäder zu nennen, die ca. im Jahr 2020 erneuert/saniert wurden. Weiterhin wurden in diesem Zusammenhang alle Oberflächen überarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass die Ausstattung deutlich besser ist als bei den Vergleichskaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin. Es ist zwar grundsätzlich nicht auszuschließen, dass auch andere Vergleichsobjekte einen ähnlich guten Zustand wie das Bewertungsobjekt aufweisen, insofern wäre dieses Merkmal schon anteilig eingepreist. Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Zustand des Bewertungsobjektes deutlich über dem "Normalzustand" üblicherweise verkaufter Objekte liegt. Mithin geht ein vergleichsweise deutlicher pschl. Zuschlag in die Bewertung ein, der dieses Merkmal und die Reaktion des Marktes darauf darstellt.

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

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

Berechnung des Vergleichswertes**Mittelwert gemäß Auswertung** (s. Tabelle)**3.199,38 €/m² WF**

Die ermittelte Standardabweichung beträgt 135,90. Der Variationskoeffizient liegt bei 0,04. Werte unter 0,20 sind statistisch gut belastbar und zur Ableitung des Vergleichswertes geeignet.

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

Ausgangswert

3.199,38 €/m² WF

Wohnfläche (WF), gemäß Text

65,85 m²

Vergleichswert, vorläufig

$$65,85 \text{ m}^2 \quad \text{m}^2 \text{ WF} \quad \times \quad 3.199,38 \text{ €/m}^2 \text{ WF} = 210.679,17 \text{ €}$$

entspricht Vergleichswert, vorläufig**210.679,17 €**

(als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Zuschlag gute Ausstattung der Wohnung

gemäß Text

10,0%

21.067,92 €

ergibt Vergleichswert

231.747,09 €

bzw. Vergleichswert, rund**230.000,00 €**

(als Verfahrenswert)

entspricht

3.493,00 € €/m² WF

Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022/23 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegen die Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten, bzw. frei finanzierten Wohnungsbaus der Baujahre von 1949 bis 1970 in Berlin im restlichen Stadtgebiet in einfacher Wohnlage im Jahr 2022 bei 2.625 €/m² bis 4.638 €/m², jeweils bezogen auf die Wohnfläche. Der Mittelwert wird mit ø 3.611 €/m² angegeben. Diese Werte gelten für Wohnungen in bezugsfreiem Zustand ohne Differenzierung der Wohnungsgrößen und des Zustandes. Die Auswertung des GAA Berlin basiert auf 15 Kauffällen.

Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2022. Nach konjunktureller Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungstichtag am 13.6.2024, gemäß meiner vorherigen Ausführungen von rd. -6%/Jahr, liegen die Spannwerte bei **2.310 €/m²** bis **4.081 €/m²**, bzw. bei einem Mittelwert von **ø 3.177 €/m²**.

Der Vergleichswert der hier zu bewertenden Wohnung liegt bei rd. **3.493 €/m²** Wohnfläche und damit im oberen Spannbereich der Auswertung des GAA Berlin. Der Wert entspricht der tatsächlichen Lage der Wohnung in einfacher Wohnlage mit einer vergleichsweise hochwertigen bzw. neuwertigen Ausstattung, jedoch in Erdgeschosslage. Höhere Werte sind hier nicht zu erwarten. Somit bestätigen die Daten des GAA Berlin den ermittelten Vergleichswert.

4.4 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Vergleichswert (Verfahrenswert): **230.000,00 €**

4.5 Ermittlung des Verkehrswertes

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

Der Verkehrswert für die Wohnung WE Nr. 98

belegen im Erdgeschoss, rechts

Eichborndamm 138

13403 Berlin-Wittenau

zum Wertermittlungstichtag am 13.6.2024 wird ermittelt auf

230.000,00 Euro

Der Wert gilt für das Objekt in bezugsfreiem Zustand.

Erklärung der Sachverständigen

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

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

4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- 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 beigelegter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Gemäß vorliegender Verwalterbestellung wird diese ausgeführt von:

SOLANO Immobilienmanagement GmbH
Germaniastraße 18-20
12099 Berlin

Die Höhe des monatlichen Wohngeldes beträgt zum Stichtag 194,25 €, zuzüglich der Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von 68,63 €/Monat
- zu c) Die Wohnung ist bezugsfrei.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- zu e) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- zu g) Ein Energieausweis lag vor und wird dem Gericht mit separatem Schreiben übergeben.

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

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 31.7.2024

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.



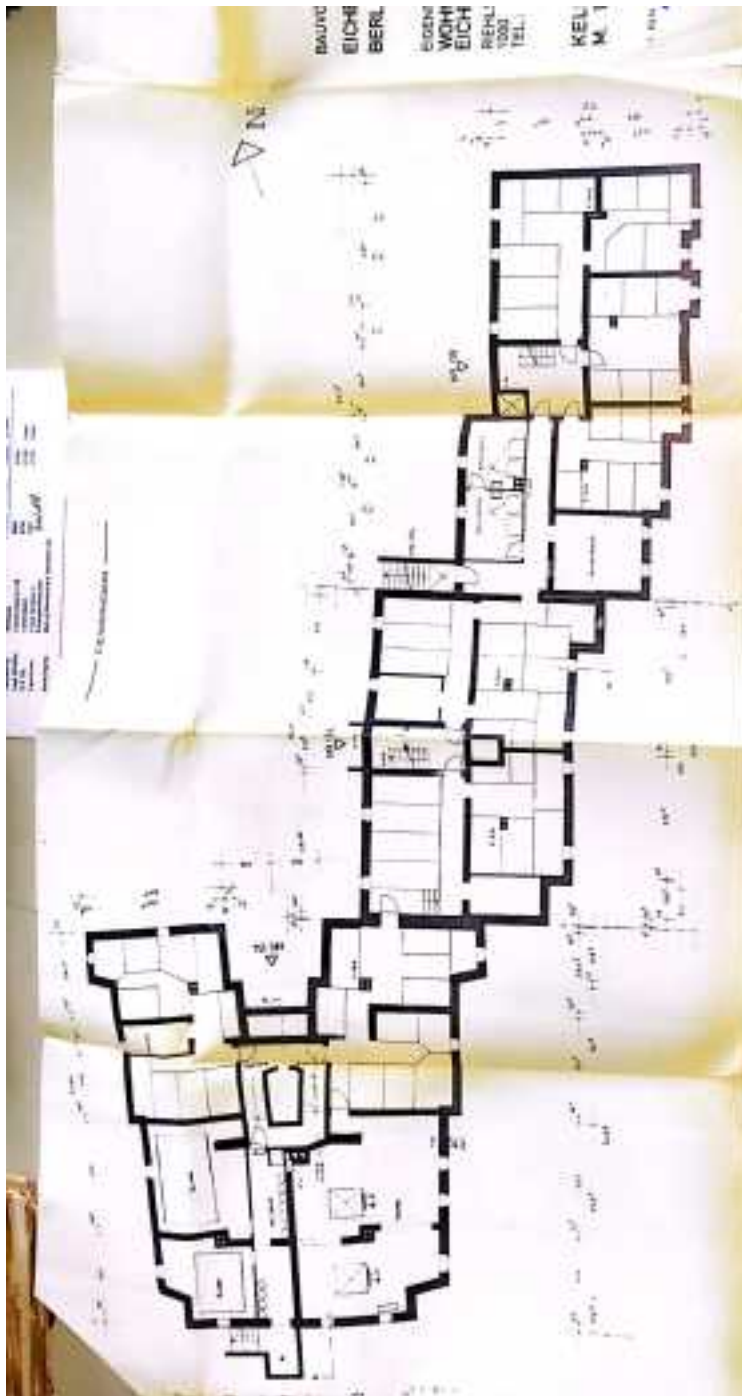
Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(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 23.5.2024, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

**Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 2.000**

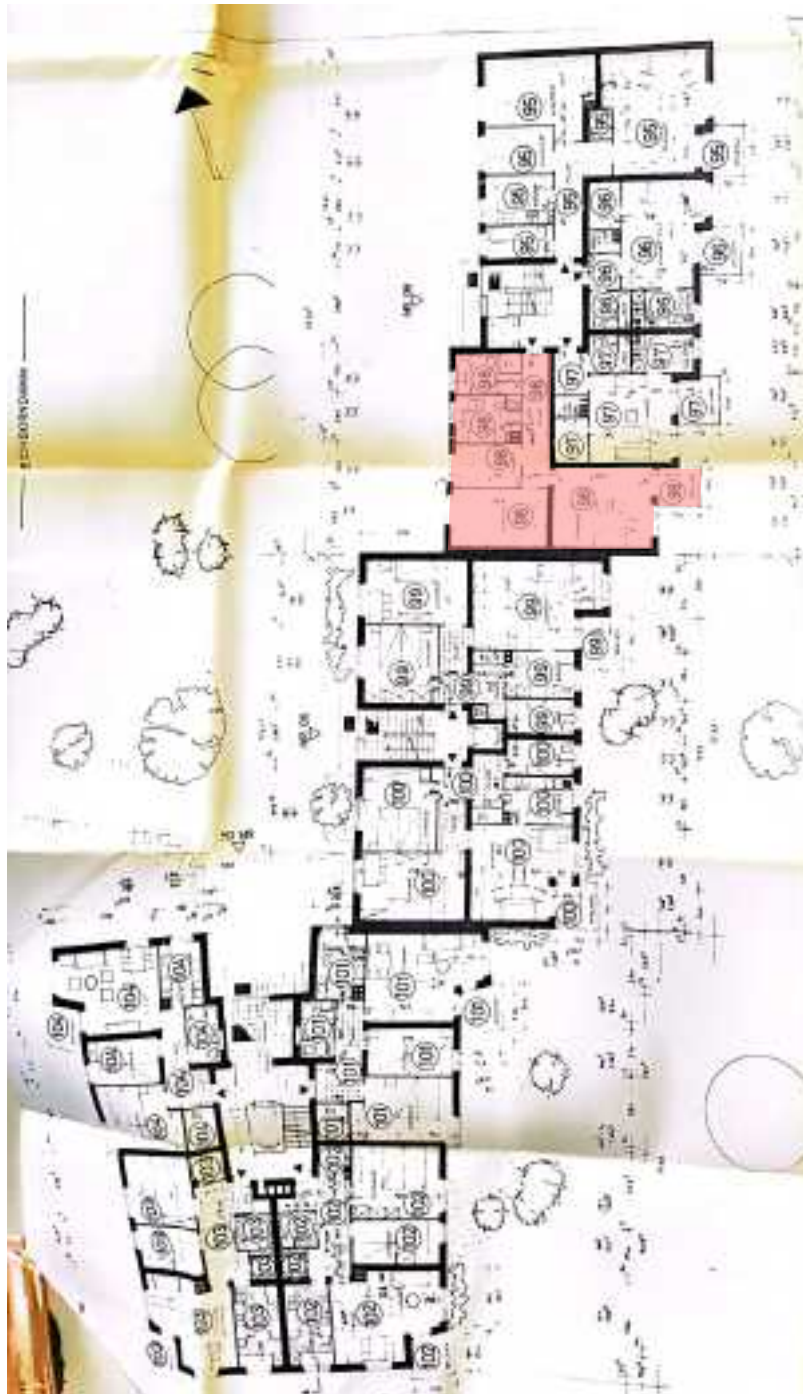
Das Grundstück und die Lage der Wohnung sind markiert.

(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 10.5.2024, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



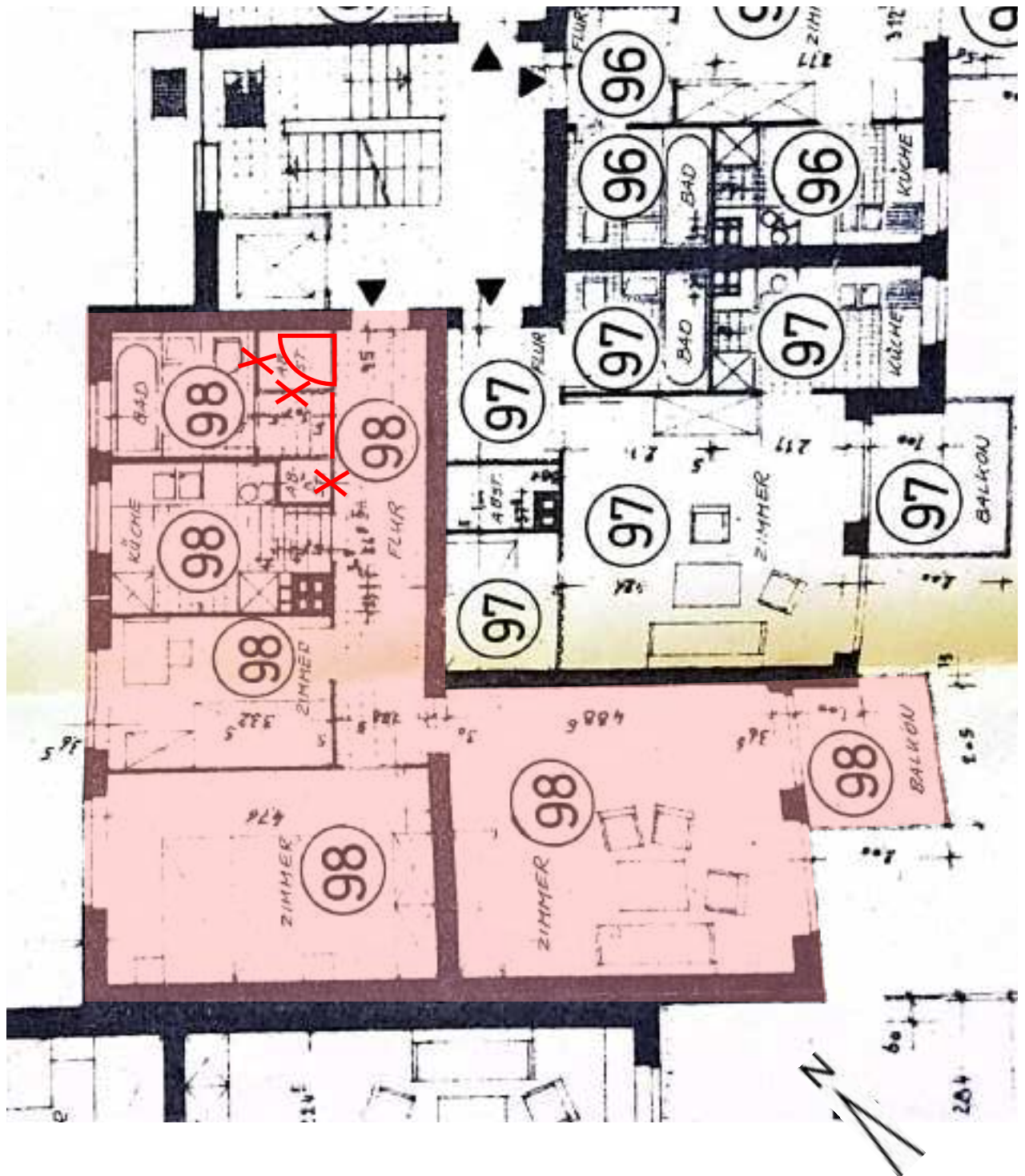
Grundriss Kellergeschoss, durch Verkleinerung o.M.

(Quelle: Teilungserklärung)



Grundriss Erdgeschoss mit der WE 98, durch Verkleinerung o.M.
Die Lage der Wohnung ist markiert.

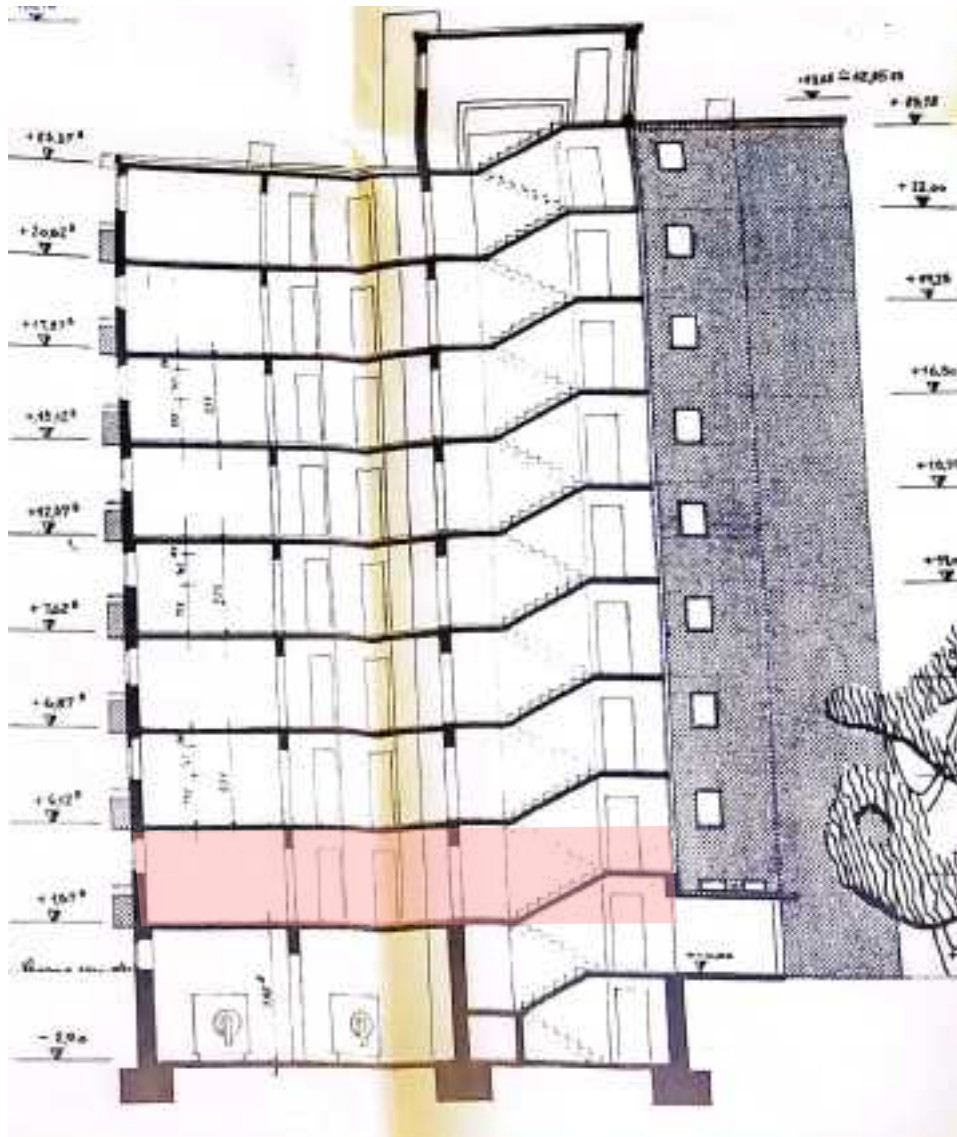
(Quelle: Teilungserklärung)

**Grundriss der Wohnung WE 98, durch Verkleinerung o.M.**

Die Wohnung ist markiert.

Die Grundrissabweichungen im Bad/Flur wurden durch die Sachverständige ergänzt

(Quelle: Teilungserklärung)



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

(Quelle: Teilungserklärung)



Straßenseite/Hauseingangsseite

Straßenseite/Hauseingangsseite, die Lage der WE ist markiert.





Hauseingang, die Lager der Wohnung ist markiert

Hauseingang und Treppenhaus





Hauseingang und Treppenhaus

Treppenhaus, Wohnungseingangstür markiert





WE 98, Flur



E-Verteilerkasten

Gegensprechanlage



E-Durchlauferhitzer für Warmwasser





Badezimmer

Badezimmer



Badezimmer





Zimmer

Zimmer mit Balkon





Blick nach Süd-West vom Balkon auf das Grundstück

Balkon





Blick Richtung Eichborndamm und auf den Parkbereich vor dem Hauseingang

Parkbereich vor dem Haus und Müllsammelstelle





Gartenansicht; die Lage der WE 98 im EG ist markiert

Gartenbereich hinter dem Gebäude





Treppe zum Keller



Kellerverschlag

Keller



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



Bezirksamt Reinickendorf, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Frau Dipl.-Ing.
Evelyn Hendreich
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)

235-2024-983-BWA V Azubi

Frau Biernatzki

Tel. 030 / 90294-3057

Fax 030 / 90294-3422

kimberly.biernatzki@reinickendorf.berlin.de

(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

post.stadteentwicklungsamt@reinickendorf.berlin.de

(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Eichborndamm 215, 13437 Berlin

05.06.2024

Grundstück: **Berlin - Wittenau, Eichborndamm 134 / 138, Olbendorfer Weg 6, Windholmweg 5 / 17**
Antrag auf Baulastenauskunft
Ihr Zeichen: 30K 43/23

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Antragsdatum: 15.05.2024 Eingang: 15.05.2024

Anlagen: • Gebührenbescheid

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Hendreich,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Biernatzki

Baulastenauskunft

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Dipl.-Ing. Architektin
Evelyn Hendrich
Eisvogelweg 61

14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNat BL - 24061301

Herr Wiechmann
Tel. +49 30 90294-5103
Fax +49 30 90294-5009
gero.wiechmann
@reinickendorf.berlin.de
Elektronische Zugangseröffnung:
post@reinickendorf.berlin.de
Eichborndamm 215, 13437 Berlin
Raum 217

13.06.2024

Auskunft nach § 18 a Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG¹)

**Grundstück Eichborndamm 138, 13403 Berlin,
Gemarkung Wittenau, Flur 2, Flurstücksnummer 54/18, 54/24**

Sehr geehrte Frau Hendreich,

zu Ihrer Anfrage per Online-Formular vom 15.05.2024 teile ich Ihnen mit, dass das o.g. Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin erfasst ist.

Bei Grundwasseruntersuchungen der Jahre Jahr 2018 und 2021 wurde südlich des Grundstücks (im Grundwasserabstrom) eine Grundwasserkontamination durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nachgewiesen deren Quelle und Ausdehnung bislang nicht hinreichend bekannt sind.

Davon abgesehen liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamtes Reinickendorf konkret zu Ihrem o.g. Grundstück gegenwärtig keine Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung vor.

Dies schließt jedoch eine eventuell vorhandene Boden- oder Grundwasserverunreinigung sowie eine mögliche altlastenrelevante historische Nutzung, die im Umwelt- und Naturschutzamt zurzeit nicht bekannt ist, nicht aus.

Hinweise:

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Sollte eine Grundwasserbenutzung geplant sein, z.B. Errichtung eines Brunnens oder Betrieb einer Wasserhaltung, so ist eine weitergehende Bewertung durch das Fachgebiet Bodenschutz / Altlasten durchzuführen. Bitte wenden Sie sich in diesem Fall erneut an uns.

Mit freundlichen Grüßen



Im Auftrag
Weichmann

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz



Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Eichborndamm 215, 13437 Berlin
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Büro Berlin-Zehlendorf
Eisvogelweg 61

14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

-Stapel-B2
Herr Seitz
oale.solo@reinickendorf.berlin.de
Tel. +49 30 90294-3011
Fax +49 30 90294-3423

Elektronische Zugangseröffnung:
post@reinickendorf.berlin.de
Eichborndamm 215, 13437 Berlin

24.05.2024

Grundstück Eichborndamm 138 in Berlin-Reinickendorf, Ortsteil Wittenau,
Ihre E-Mail vom 15.05.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- ☐ Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB
 - ☐ befindet sich in Vorbereitung
- ☐ Veränderungssperre nach § 16 Abs. 1 BauGB
 - ☐ befindet sich in Aufstellung
- ☐ Verkaufrechtsverordnung nach § 25 Abs. 1 Abs. 1 BauGB
 - ☐ befindet sich in Aufstellung
- ☐ Verordnung über Umlegungsgebiet nach § 66 Abs. 1 BauGB
 - ☐ befindet sich in Aufstellung
- ☐ Enteignung nach §§ 85 f. BauGB
 - ☐ befindet sich in Vorbereitung
- ☐ Sanierungsverordnung nach § 142 Abs. 3 BauGB
 - ☐ befindet sich in Aufstellung (vorbereitende Untersuchungen)
- ☐ Verordnung über städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB
 - ☐ befindet sich in Aufstellung
- ☐ Verordnung über Stadtlumbauegebiet nach § 171a Abs. 1 BauGB
 - ☐ befindet sich in Aufstellung
- ☐ Soziale, städtebauliche, Erhaltungsverordnungen, UmstrukturierungsVO nach § 172 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB
 - ☐ befindet sich in Aufstellung

☒ O.g. Beschränkungen treffen für das Grundstück nicht zu.

Planungsrechtliche Auskunft

- ☒ Verzeichnung zur Feststellung des angesprochenen Wohnungsinhabers nach § 20 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 SGB VIII
- ☒ FMP, Welche Fläche mit zusätzlicher Nutzung? Prägung WZ (§ 72 b bis 1.5)
- ☐ Planfeststellung/Plangenehmigung
- ☒ qualifizierter Bebauungsplan
- §§ 129, 130 Abs. 1 Nr. 1, 131 Abs. 1 Nr. 1 SGB VIII
- WZ, Sonderzwecknutzung, K. Hofgeschosse
- überlappende Flächen
- <http://www.stadtentwicklung.de/bauordn/verordnungen/verordnungen/verordnungen/verordnungen/verordnungen/>
- ☐ Muß die in der öffentlichen Planung der Flächen aus überörtlichen Landnutzungsplanung

Diese stichtebauliche Auskunft ist gegenüber d. g. Der Gebührenbescheid wird an der Gebührenpflichtigen übersandt.

1 - freundlicher Grüßen

က၊ ဗိုလ်မှူး

SoLo

Planungsrechtliche Auskunft

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



Rathaus Reinickendorf, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

Frau Dipl.-Ing.
Evelyn Hendreich
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (ggf. angeben)

350-2004-984-BWA-V12

Heir Kopp

Tel. 030 / 90294-3048

Fax 030 / 90294-3422

marcel.kopp@reinickendorf.berlin.de

(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

post.stadtentwicklung@reinickendorf.berlin.de

(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVg)

Eichborndamm 215, 13437 Berlin

24.05.2024

Grundstück: Berlin - Wittenau, Eichborndamm 134 / 138, Olbendorfer Weg 6, Windhalmweg 5 / 17
Vorhaben: Antrag auf Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen
Ihr Zeichen: 30 K 43/23

Antragsdatum: 15.05.2024 Eingang: 16.05.2024

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

Kopp

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

21. Juni 2024

**Erschließungsbeitrag Grundstück Berlin - Reinickendorf, Eichborndamm 138, 13403 Berlin
WE 98, GB Wittenau, Blatt 5853, Flur 2, Flurstücke 54/18, 54/24
Geschäftsnummer: 30K 43/23**

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

Auswertung der Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin													
Ausgangswerte				Kaufpreis und KP/ m² /WF		Lageanpassung		konjunkturelle Anpassung		Auswertung			
Nr.	Lfd. Nr.	Vertragsdatum	Baujahr	Lage	Wohnfläche	tatsächlicher Kaufpreis	tatsächlicher KP	Abschlag wg. Lage im OG gemäß Text	je m²/WF	ergibt	konjunkturelle Anpassung zum WST	ergibt	Auswahl
					WF	KP	KP	-5%					
1	32	01/23	1965	EG	79,7	330.000,00 €	4.140,53 €			4.140,53 €	-0,85%	4.105,33 €	
2	49	02/23	1965	6 OG	70,8	240.000,00 €	3.389,83 €	169,49 €		3.220,34 €	-0,80%	3.194,58 €	3.194,58 €
3	570	07/23	1965	7 OG	70,8	245.000,00 €	3.460,45 €	173,02 €		3.287,43 €	-0,55%	3.269,35 €	3.269,35 €
4	1095	12/23	1965	1 OG	65	228.000,00 €	3.507,69 €	175,38 €		3.332,31 €	-0,30%	3.322,31 €	3.322,31 €
5	120	02/24	1965	2 OG	72,1	229.000,00 €	3.176,14 €	158,81 €		3.017,34 €	-0,20%	3.011,30 €	3.011,30 €
6	412	05/24	1965	4 OG	77,6	220.000,00 €	2.835,05 €	141,75 €		2.693,30 €	-0,05%	2.691,95 €	
				Mittelwerte, nicht angepasst	72,67	248.666,67 €	3.418,28 €					3.265,80 €	3.199,38 €
													Standardabweichung
													135,90
													Variationskoeffizient
													0,04

geringe Rundungsabweichungen aufgrund von Tabellenkalkulation sind möglich

Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin

Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

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

Weitere Unterlagen

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

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