



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit einem **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstücks, **1.322 m² Grundstücksfläche, 450,55m² angesetzte Wohn-/Gewerbe-
fläche** zzgl. teilausgebaute Dachgeschossfläche und Keller



Waidmannsluster Damm 29,31, 13509 Berlin-Tegel

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 62/23
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
950.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
17.10.2024



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	3
1.4 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	5
2.5 Mietverhältnisse	6
2.6 Förderungen / Bindungen	7
2.7 Flächenangaben	7
2.8 Planungsrechtliche Situation	7
2.9 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	8
2.11 Baulastenverzeichnis der Behörde	8
2.12 Erschließung	8
2.13 Bodenverunreinigungen	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Ermittlung des Ertragswertes	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	13
4. ANLAGEN	15
4.1 Auszug aus der Stadtkarte	15
4.2 Auszug aus der Straßenkarte	16
4.3 Auszug aus der Flurkarte	17
4.4 Pläne	18
4.5 Flächen- und Mietzusammenstellung	20
4.6 Fotos	21
4.7 Erschließungsbeitragsbescheinigung	30
4.8 Baulastauskunft	31
4.9 Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation	32
4.10 Altlastenauskunft	33

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks im Waidmannsluster Damm 29,31, 13509 Berlin-Tegel, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der letzten Besichtigung am 17.10.2024 angesetzt.

1.4 Ortstermin

Am 16.10.2024 ab 11.15h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren ein Vertreter des Amtsgerichts, eine Eigentümerin des Bewertungsobjekts (zeitweise), einige Mieter während der Besichtigung deren Mietflächen sowie die Unterzeichnerin. Hierbei wurden die beiden Gewerbeeinheiten, einer der Aufgänge des Bewertungsobjekts sowie Teilbereiche des Kellergeschosses, des Dachbodens und der Außenanlagen besichtigt. Am 17.10.2024 ab 18.15h fand eine weitere Besichtigung im Beisein eines weiteren Eigentümers sowie wiederum der Unterzeichnerin statt. Hierbei wurden 3 weitere Wohneinheiten sowie die beiden Aufgänge des Gebäudes besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 09.08.2024)

Amtsgericht Mitte

Grundbuch von Tegel, Blatt 4464

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche Waidmannsluster Damm 31

Flur: 1 Flurstück: 3738/111 Größe: 865 m²

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche Waidmannsluster Damm 29, Kettelerpfad

Flur: 1 Flurstück: 3734/111 Größe: 457 m²

...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Reinickendorf, Ortsteil Tegel.

Gemäß dem Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „mittlere“, am Markt mäßig nachgefragte Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der BerlinHyp, CBRE war in Reinickendorf in den Jahren zwischen 2023 und 2024 ein Wanderungsgewinn von 1,9% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +4,3% bei einem Berliner Durchschnitt von +5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13509 ist im „WohnmarktReport Berlin 2025“ der Berlin Hyp, CBRE mit 3.469,00 €/mtl. deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 4.021,00 €/mtl. angegeben.

Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf beläuft sich laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit Stand vom Oktober 2025 mit 9,9% der Größenordnung nach in Höhe des Berliner Mittels von 9,8%.

Die Leerstandsquote in Reinickendorf liegt gemäß einer Veröffentlichung des ivd e.V. aus dessen Immobilienpreisservice 2023/24 bei 1,2%. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist jedoch nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet der Prozentsatz im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt ist von einer inhomogenen, offenen Bauweise geprägt. Dabei befinden sich überwiegend Einfamilien-, aber auch kleinere Mehrfamilienwohnhäuser in der unmittelbaren Umgebung. Entlang des Waidmannsluster Damms haben sich zudem Gewerbenutzungen angesiedelt.

Die Baukörper wurden in unterschiedlichsten Epochen beziehungsweise in verschiedenen Baustilen sowie Geschossigkeiten errichtet.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert, wobei die vorgenannten Einrichtungen teils nicht fußläufig zu erreichen sind.

Nächstgelegene Erholungsfläche ist das großflächige Waldgebiet des Tegeler Fließes in ca. 850m Entfernung. Zudem sind die umgebenden, privaten Grundstücke in der Regel gärtnerisch gestaltet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Waidmannsluster Damm	unmittelbar
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof	Tegel	ca. 1.100 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig begrenzt vorhanden.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich des Waidmannsluster Damms als Durchgangsstraße ist erhöht. Der Straßenzug führt vom Bewertungsobjekt aus u.a. auf die ca. 600m entfernte A111, sodass ein entsprechendes Aufkommen von Durchgangsverkehr zu verzeichnen ist. Zudem ist die Lage des Grundstücks durch die dort verlaufende Buslinie beeinträchtigt.

Anderweitige Emissionen waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Bauteiluntersuchungen sowie Funktionsprüfungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden, zumal das Bewertungsobjekt nicht komplett zur Besichtigung zugänglich war. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zum Waidmannsluster Damm sowie zum Kettelerpfad. Der Grundstückszuschnitt ist der beiliegenden Flurkarte zu entnehmen.

Soweit erkennbar, weist die Fläche keine topografischen Besonderheiten auf. Aufgrund der aufstehenden sowie den benachbarten Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Die zu bewertende, bauliche Anlage besteht aus einem freistehenden Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 4 Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten. Letztgenannte werden als Friseursalon sowie als Fahrschule genutzt.

Die Erstellung des Gebäudes ist 1928 erfolgt.

Es handelt sich um einen 2-geschossigen Baukörper zuzüglich einem teilausgebauten Dachgeschoss sowie einer Unterkellerung. Auf die als Anlage beiliegenden Grundrisse wird verwiesen. Die Erschließung erfolgt über 2 Treppenräume. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden.

Im Dachgeschoss befinden sich hierbei mit Zugang vom linken Treppenraum eine wohnraumgleich ausgestattete Fläche mit Heizung und Badezimmer, jedoch ohne Küche. Laut Angabe des bei der Besichtigung am 17.10.2024 anwesenden Eigentümers sei die ausgebaut Fläche im Dachgeschoss rechts nur einfach hergerichtet und verfüge lediglich über einen Ofen und kein Bad. Jener Bereich war nicht zur Begehung zugänglich. Im Übrigen ist das Dachgeschoss roh belassen. Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die diesbezüglichen Ausführungen unter dem Punkt „Bauordnungsrechtliche Situation“ verwiesen.

Baujahrsbedingt ist von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Die Fassaden verfügen über einen Putzbelag. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Fassaden-dämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht.

Innerhalb der Anlage wurden überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasungen vorgefunden. Teils sind aber auch noch die originalen Holzkastenfenster vorhanden.

Die Ausstattung der besichtigten Einheiten ist im Wesentlichen den als Anlage beiliegenden Fo-tos zu entnehmen.

Gemäß persönlicher Angabe des Eigentümers vom 17.10.2024 verfügen alle Wohn- und Gewer-beeinheiten über eine eigene Gasetagenheizung sowie ein Badezimmer.

Der besichtigte Bereich des Kellergeschosses ist im Wesentlichen in Vorräte unterteilt, die von den Mietern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Freiflächen sind im Wege-, teils auch im Bereich von Terrassen und Vorgärten befestigt sowie im Übrigen umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Insgesamt befindet sich die Anlage, soweit bei den Begehungen erkennbar war, in einem soliden bis unterdurchschnittlichen Zustand.

Die Fassaden weisen partiell umfangreichere Putzschäden auf. Teils hat dies zu einem Freilegen von Stahlbauteilen geführt.

Der Gesimskasten sowie die älteren Holzfenster zeigen witterungsbedingte Schädigungen.

Der Belag in den Treppenräumen ist bereichsweise verschlissen.

Der Keller erschien bei der Besichtigung trocken. Allerdings kommt es laut Angabe eines der Gewerbenmieter bei Starkregen zu einem Eintritt von Regenwasser. Der Umstand konnte vor Ort nicht überprüft werden. Im Übrigen eignet sich dieser aufgrund einer gewissen Staubentwicklung nicht zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Die Außenanlagen weisen einen Pfliegerückstand auf.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht

1928

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschafts-buch vom 22.12.2025

Flurstück 3738/111, Waidmannsluster Damm 31

865 m²

Flurstück 3734/111, Waidmannsluster Damm 29, Kettelerpfad

457 m²

Gesamt

1.322 m²

Geschossfläche	
gemäß Berechnung der Unterzeichnerin auf Grundlage der teilvermaßten, als Anlage beiliegenden Planunterlagen	607,6 m²
<i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	
Geschossflächenzahl	
gemäß Berechnung der Unterzeichnerin auf Grundlage der teilvermaßten, als Anlage beiliegenden Planunterlagen	rd. 0,46
<i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	
Wohn-/Gewerbefläche	
gemäß Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung	
Gewerbefläche	148,00 m²
Wohnfläche	302,55 m²
gesamt	450,55 m²
Nutzfläche im Dachgeschoss	
gemäß überschlägiger Ermittlung der Unterzeichnerin aus den Planunterlagen	
Fläche links	ca. 31 m²
Fläche rechts	ca. 28 m²
<i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“ sowie Tabelle „Flächen- und Mietangaben“ als Anlage</i>	
Anzahl der Mieteinheiten	
gemäß persönlicher Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung	
sowie teils gemäß Inaugenscheinnahme	2 Gewerbeeinheiten / 4 Wohneinheiten
<i>gemäß den beiliegenden Planunterlagen</i>	
Vertragszustand	
gemäß persönlicher Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung, schriftlicher Angabe desselben vom 23.09.2024 sowie teils gemäß Inaugenscheinnahme,	
Wohneinheiten	2 vermietet / 2 unvermietet bzw. durch Eigentümer genutzt
Gewerbeeinheiten	2 vermietet / 0 unvermietet
Teilausgebaute Dachflächen	unvermietet bzw. durch Eigentümer genutzt
<i>sh. hierzu Punkt „Mietverhältnisse“</i>	
Mieteinnahmen, monatlich	
Gewerbeeinheit, Fahrschule	netto/kalt 600,00 €
Wohnung Hausnummer 31, 1.OG	netto/kalt 350,00 €
gesamt	netto/ kalt 950,00 €
Gewerbeeinheit, Frisiersalon	brutto/ kalt 800,00 €
Wohnung Hausnummer 29, 1.OG	brutto/ kalt 350,00 €
gesamt	brutto/ kalt 1.150,00 €
Dachgeschossflächen: Kostenfreie Nutzung durch die beiden Eigentümer	
<i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“ sowie Tabelle „Flächen- und Mietangaben“ als Anlage</i>	
Heizsystem	
gemäß persönlicher Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung sowie	Gasetage
teils gemäß Inaugenscheinnahme	
Dachgeschossfläche rechts	Ofenheizung
Energiepass	
gemäß telefonischer Angabe des Eigentümers vom 09.01.2026	nicht vorhanden

2.5 Mietverhältnisse

Vom Antragsteller wurde mit Datum vom 23.09.2024 eine Mieteraufstellung, teils mit Angaben zur Miethöhe übersandt. Im Ergebnis sind die Informationen hieraus der als Anlage beiliegenden Tabelle „Flächen- und Mietzusammenstellung“ zu entnehmen.

Mietverträge wurden von beiden Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt. Allerdings wurden diese von Mietern bei den Besichtigungen vorgelegt.

Der Mietvertrag für den Frisiersalon war bis zum 30.04.2022 befristet. Dieser wird unter Zahlung des vertraglich vereinbarten Mietzinses ohne schriftliche Vereinbarung weitergeführt.

Auch der Mietvertrag für die Fahrschule sieht eine Befristung bis zum 28.02.2022 vor, wobei der Mieter die Gewerbeeinheit weiter nutzt.

Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf die betreffenden Mietverträge verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.6 Förderungen / Bindungen

Gemäß persönlicher Angabe eines der Eigentümer bei der Besichtigung am 17.10.2024 unterliegt das Bewertungsobjekt weder einer Förderung noch einer Wohnungsbindung.

2.7 Flächenangaben

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ aufgeführten Wohn- und Nutzflächen wurden vom Eigentümer bei der Besichtigung am 17.10.2024 benannt.

Die Angaben wurden anhand der teilvermaßten Planunterlagen des Bauarchivs, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegen, plausibilisiert und bestätigen diese der Größenordnung nach.

Diese werden nachfolgend als richtig unterstellt.

Gleiches gilt für die aus den Plänen ermittelte Geschossfläche.

Die Nutzfläche der ausgebauten beziehungsweise teilausgebauten Dachgeschossflächen wurde überschlägig aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Soweit Maßangaben vorlagen, wurden diese verwendet. Anderenfalls ist ein grafischer Abgriff erfolgt. Ferner lag der Ermittlung eine E-Mail eines der Eigentümer vom 11.01.2026 zugrunde, der die Zuordnung der Räumlichkeiten zu den jeweiligen beiden Einheiten zu entnehmen ist. Jene Ermittlung versteht sich ausdrücklich, insbesondere aufgrund des Umstandes einer anteiligen Berechnung von Flächen unterhalb der Dachschrägen, rein überschlägig. Schließlich lagen hinreichend vermaßte Unterlagen nicht zur Besichtigung vor.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht ausgeführt, zumal die Mietflächen nicht vollumfänglich zur Besichtigung zugänglich waren.

Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten sowie eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem GeoportalBerlin vom 06.10.2025 befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958. Hiernach liegt dieses in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ der Baustufe II/2 mit 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,4.

Dabei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar. Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt von der Annahme eines Bestandsschutzes ausgegangen.

Im Übrigen liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.9 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 17.12.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen das Bewertungsobjekt betreffend „keine baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen“.

Wie unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ erwähnt, ist das Dachgeschoss des Bewertungsobjekts teilausgebaut. Tatsächlich konnte der Archivakte des Bauamtes jedoch keine Baugenehmigung zum Ausbau desselben entnommen werden.

Ferner teilte der Eigentümer am 09.01.2025 telefonisch mit, dass ein Bauantrag für jenen Ausbau nicht gestellt worden sei.

Insofern wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass eine Genehmigung zur Nutzung zu Aufenthaltsw Zwecken nicht besteht. Dies ist umso mehr der Fall, als dass jene Flächen in dem als Anlage beiliegenden Grundriss mit einem grünen „U“ gekennzeichnet sind, was bedeutet, dass

diese zur Nutzung zum dauernden Aufenthalt nicht genehmigt sind. Die Dachgeschossflächen gehen insofern nicht als Wohnfläche, sondern lediglich aus „Hobbyraum“ in die Bewertung ein. Hierzu wird nachfolgend gesondert ausgeführt.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem GeoportalBerlin vom 22.12.2025 handelt es sich bei der zu bewertenden Anlage weder um ein Einzeldenkmal noch den Teil eines Denkmalensembles. Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

2.11 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 10.09.2024 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenverzeichnis der Behörde geführt.

2.12 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderliche Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden. Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 04.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.13 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde von dieser nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor. Diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Eine Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 11.11.2024 besagt, dass das Bewertungsgrundstück unter der Nr.18082 im Bodenbelastungskataster geführt ist (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten).

Gemäß einer vom Amtsgericht mit Schreiben vom 24.09.2025 übermittelten Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt und Naturschutzamt vom 19.08.2025 sei „die orientierende Untersuchung mit dem Ergebnis einer Befreiung vom Altlastenverdacht abgeschlossen“. Bei der Bewertung wird von einer Belastungsfreiheit des Bewertungsobjekts ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist der ermittelte Verkehrswert entsprechend abzuändern.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich von Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäusern eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu ermittelnde Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Renditeobjekten, um das es sich hier handelt, von untergeordnetem Interesse für den Erwerber.

Der Ertragswert wird im Folgenden hergeleitet. Dadurch, dass Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser typischer Weise als Renditeobjekte geführt werden, stellt der Ertragswert eine realistische Größe dar.

Der Vergleichswert ist eigentlich der für die Ermittlung des Verkehrswertes vorrangig zu betrachtende Wert. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen realistisch wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Problematisch ist diesem Zusammenhang jedoch, dass der jeweilige Zustand der Vergleichsobjekte sowie Details wie etwa im Zusammenhang mit deren vertraglichen Bindungen nicht oder nur unzureichend bekannt sind.

Dennoch wird zur Plausibilisierung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses eingeholt.

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	17.10.2022 – 17.10.2024	17.10.2024
Ortsteile	Tegel, Reinickendorf	Tegel
Wohnlage lt. Mietspiegel	mittel	mittel
Baujahr	bis 1935	1928
Art der Bebauung	Mehrfamilienwohnhaus, Wohn- und Geschäftshaus	Wohn- und Geschäftshaus

Auf jener Grundlage konnten lediglich 5 Kauffälle ermittelt werden, die zudem im Hinblick auf deren Kaufpreise je m² Geschossfläche um 250% voneinander abweichen. Die absoluten Kaufpreise belaufen sich auf eine Spanne von 800.000,00€ bis rd. 17.000.000,00€, während die Bodenrichtwerte zwischen 500,00€/m² und 2.200,00€/m² liegen. Aufgrund jener sehr inhomogenen Datenlage wird auf eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens verzichtet. Vielmehr wird auf den Ertragswert abgestellt, der ohnehin eine deutlich detailliertere Wiedergabe der wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsobjekts ermöglicht.

3.3 Ermittlung des Ertragswertes

Allgemeines

Die Ertragswertermittlung erfolgt auf Grundlage der Berechnungsvorgaben des Berliner Gutachterausschusses zu Liegenschaftszinssätzen mit Stichtag zum 31.12.2023.

Zwar lag jene Auswertung zum Bewertungsstichtag des 17.10.2024 noch nicht vor. Allerdings war die grundsätzliche Wertentwicklung seit der vorangegangenen Veröffentlichung per 30.06.2022 bereits absehbar, sodass zur Vermeidung größerer Anpassungen auf die jüngere Auswertung zurückgegriffen wird.

Bei der Anwendung des Berechnungsschemas des Gutachterausschusses sind Vorgaben zur Wahrung der so genannten „Modellkonformität“ einzuhalten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Verwendung des vorgegebenen Bodenrichtwertes zum 01.01.2023 sowie der Bewirtschaftungskosten hingewiesen. Das Vorgehen ist erforderlich, um den Liegenschaftszinssatz sachgerecht zu ermitteln. Abweichungen von den Ansätzen beziehungsweise dem Berechnungsschema des Gutachterausschusses führen zu falschen Werten, auch wenn beispielsweise neuere Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen. Zur Anpassung an die Besonderheiten des Bewertungsobjekts sowie an den Wertermittlungsstichtag wird nachfolgend gesondert ausgeführt.

Bodenwert

Zunächst ist der fiktive Bodenwertanteil des Objekts zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert für den Waidmannluster Damm 29,31 liegt gemäß Gutachterausschuss Berlin mit Stand vom 01.01.2023 bei 580,00€/m² bei einer Ausweisung als Wohngebiet.

Der oben genannte Wert beruht auf einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4. Da sich das Bewertungsobjekt auf einem Grundstück mit einer tatsächlichen Geschossflächenzahl von 0,46 (siehe auch unter Punkt „Objektdaten“) befindet, ist der Bodenwert anzupassen. Da der Berliner Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten für eine GFZ von unter 0,8 vorgibt und sich zudem keine Bodenrichtwertzone im näheren Umfeld für eine ersatzweise Verwendung anbietet, wird im Folgenden eine Extrapolierung der Anpassungsfaktoren des Gutachterausschusses vorgenommen.

Der vorläufige, im Übrigen unangepasste Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Berechnung des Bodenwerts					
Grundstücksgröße, wie erwähnt				1.322	m ²
Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss Berlin vom 01.01.2023				580,00	€/m ²
GFZ des Bodenrichtwertes	0,40	UK:	0,2038		
GFZ tats. vorhanden	0,46	UK:	0,2359		
an tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert					
Bodenwert /	0,2038	x	0,2359	671,35	€/m ²
Bodenwert:		1.322 m ² x	671,35 €	887.530,34	€
Bodenwert gesamt rund:				887.500,00 €	

Mietansätze

Vorgabegemäß gehen die Bestandsmieten in die Bewertung ein.

Da für eine der Wohnungen eine Brutto-/Kaltmiete gezahlt wird, ist diese auf die Netto-/Kaltmiete umzurechnen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat für Berlin eine „Betriebskostenübersicht 2024“ ermittelt. Die dort genannten, mittleren, „kalten“ Betriebskosten belaufen sich auf 2,13€/m² Wohnfläche. Jener Wert findet in Bezug auf die Brutto-/Warmmiete der vorgenannten Wohnung Berücksichtigung, um die fiktive Netto-/Kaltmiete zu ermitteln. Analog wird im Fall der für eine der Gewerbeeinheiten gezahlten Brutto-/Kaltmiete verfahren.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass der Mietzins für die Wohnung im 1.OG der Hausnummer 29 mit 2,22€/m² vergleichsweise sehr gering ist. Ursächlich hierfür könnte sein, dass einer der Eigentümer Mitmieter jener Einheit ist. Selbst bei einer Anhebung dessen Miete um 15% auf Grundlage der so genannten „Kappungsgrenze“ ergäbe sich immer noch ein außerordentlich geringer Mietzins von 2,55€/m², während der Berliner Mietspiegel für das Baujahr des Bewertungsobjekts, eine „mittlere“ Wohnlage sowie der Größe der Einheit einen unteren Spannenwert von

5,79€/m² vorsieht. Eine juristische Beurteilung des Umstandes steht der Unterzeichnerin nicht zu. Gegebenenfalls hat ein Eigentümer die Möglichkeit, gegen jene derart geringe Miete vorzugehen, da es sich um einen „Gefälligkeitsmiete“ handelt und ein fairer Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter nicht besteht. Bei der Bewertung geht ein Mietzins von pauschal 5,00€/m² in die Bewertung ein. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nicht um eine gesichert erzielbare Miete. Vielmehr bildet der Ansatz die Reaktion des Marktes auf den Umstand ab.

Für die beiden zu 100% selbstgenutzten Wohnungen findet im Übrigen der Mietansatz für die regulär vermietete Einheit Berücksichtigung. Schließlich ist laut Vorgabe des Gutachterausschusses bei Leerstandswohnungen auf die Bestandsmiete abzustellen.

Bei der Wahl des Mietansatzes für die beiden ausgebauten beziehungsweise teilausgebauten Dachgeschossflächen wird auf Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung, 3. Auflage, „Bewertung Hobbyräume u.a.“ abgestellt. Hierin sind Prozentsätze genannt, die eine anteilige Anrechenbarkeit derartiger Flächen gegenüber Wohnflächen beschreiben.

Diese stellen sich wie folgt dar:

- Anrechenbarkeit zu 75%: Nutzungsmöglichkeit „sehr gut“, voll ausgebaut wie die übrige Wohnung, beheizt, von der Wohnung aus direkt zugänglich, keine wesentlichen Rohrleitungen, eventuell Wasseranschluss, Stromanschluss, zweckmäßige Größe, Grundriss ohne Nachteile
- Anrechenbarkeit zu 50%: Nutzungsmöglichkeit „gut“, voll ausgebaut, etwas einfachere Ausstattung als die Wohnung, beheizt, von der Wohnung aus ggf. nicht direkt zugänglich, Rohrleitungen in geringem Umfang auf Putz, eventuell Wasseranschluss, Stromanschluss, zweckmäßige Größe, Grundriss ohne Nachteile
- Anrechenbarkeit zu 33%: Nutzungsmöglichkeit „mittel“, ohne Innenausbau, unbeheizt, von der Wohnung aus nicht direkt zugänglich, Rohre auf Putz, kein Wasseranschluss, Stromanschluss, zweckmäßige Größe, möglicherweise Grundrissnachteile

Nicht alle der vorgenannten Eigenschaften treffen auf die Flächen im Dachgeschoss zu. Allerdings beschreiben die Eigenschaften zur Anrechenbarkeit zu 75% die ausgebaute Fläche links sowie die Anrechenbarkeit zu 33% die Fläche rechts am ehesten, soweit die persönliche Beschreibung des Eigentümers auf die letztgenannte Dachgeschosseinheit zutrifft. Eine Besichtigung derselben war, wie bereits erwähnt, nicht möglich.

Bewirtschaftungskosten

Hinsichtlich der vom Jahresrohertrag abzuziehenden Bewirtschaftungskosten wird wiederum auf die Angaben des Berliner Gutachterausschusses per 31.12.2023 zurückgegriffen, in der auch Liegenschaftszinssätze ausgewiesen sind. Der Gutachterausschuss weist hierbei Verwaltungskosten in Abhängigkeit der Anzahl der Wohneinheiten sowie als Prozentsatz der veranschlagten Miete bei gewerblichen Nutzungen aus. Da es sich bei den Dachbodenflächen nicht um eine originäre, wohnungswirtschaftliche Nutzung handelt, wird auch hierfür der vorgenannte, prozentuale Ansatz berücksichtigt.

Für die Instandhaltungskosten sind feste Beträge je m² Wohnfläche vorgegeben, die ebenfalls unverändert in die Bewertung einfließen. Ein Ansatz in gleicher Höhe wird für die Gewerbenutzungen im Erdgeschoss berücksichtigt. Die Dachgeschossfläche rechts geht aufgrund ihres einfachen Ausbaustandards mit einem Ansatz für „Nebennutzungen, wie z.B. Werkstatt...“ in die Bewertung ein und jene im Dachgeschoss links mit einem pauschalen Ansatz von 50% der Instandhaltungskosten für eine originäre Wohnnutzung in die Bewertung ein.

Das Mietausfallwagnis wird vorgabegemäß mit 2% für die Wohnnutzungen und die Dachgeschossflächen sowie 4% für Gewerbenutzungen angesetzt.

Restnutzungsdauer

Auch hinsichtlich der Restnutzungsdauer sind Vorgaben vom Gutachterausschuss gemacht, die sich am Baualter der Anlage sowie dem Zustand orientieren. Hierbei wird ein „normaler“ mit Tendenz zum „schlechten“ Zustand unterstellt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Berliner Gutachterausschuss gibt in seiner Veröffentlichung Liegenschaftszinssätze für Objekte analog des Bewertungsobjekts mit einer Lage in Reinickendorf von 1919 - 1948 vor. Ferner ist in dem Liegenschaftszins die mittlere, angesetzte Miete sowie der Anteil der Gewerbemieten am Reinertrag berücksichtigt.

Der sich auf Grundlage der vorgenannten Angaben ergebende Zinssatz geht entsprechend in die Ertragswertermittlung ein.

Konjunkturelle Anpassung

Wie bereits erwähnt, sind die Daten des Gutachterausschusses zur Ermittlung des Ertragswertes zum 31.12.2023 maßgeblich, während der Bewertungsstichtag rund 10,5 Monate später liegt. Mithin ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

Seit ca. 2022 stand das Marktsegment der Ertragsobjekte in Berlin stark unter Druck.

Der Umstand dürfte auf das erhöhte Zinsniveau zurückzuführen sein, das eine Finanzierung mit Fremdmitteln erheblich erschwerte. Hinzu kam, dass möglicherweise Anschlussfinanzierungen von Bestandshaltern aufgrund der steigenden Zinsen wirtschaftlich nicht mehr darstellbar waren, sodass die Objekte zu verminderten Kaufpreisen veräußert werden mussten.

Zudem haben die starke Inflation sowie die Erhöhung der Energiekosten die finanziellen Spielräume fiktiver Erwerber eingeschränkt.

Zwischenzeitlich hat sich der Markt jedoch beruhigt.

Dennoch ist einer Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zu entnehmen, dass die Kaufpreise für Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5% gesunken sind.

Bei der Bewertung wird insofern eine entsprechende, anteilige konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert berechnet sich somit wie folgt:

Ertragswertberechnung					
Ermittlung des Jahresreinertrages:					
Wohnen, Nr.29, 1.OG li.	80,55 m ²	x	5,00 €/m ²	x 12 Mon.	4.833,00 €
verbleibende Wohnungen	222,00 m ²	x	6,03 €/m ²	x 12 Mon.	16.075,86 €
Gewerbe			1.229,60 €	x 12 Mon.	14.755,20 €
ausgebaute Dachfläche links	31,00 m ²	x	4,53 €/m ²	x 12 Mon.	1.683,62 €
teilausgebaute Dachfläche rechts	28,00 m ²	x	1,99 €/m ²	x 12 Mon.	669,10 €
gesamt					38.016,79 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
Verwaltungskosten:					
Wohnungen		339,00	€/Whg. x	4 Whg	-1.356,00 €
Gewerbe und Dachflächen				3%	-513,24 €
Instandhaltungskosten:					
Wohnungen, Gewerbe		13,30	€ x	450,55 m ²	-5.992,32 €
Dachgeschossfläche links		6,65	€ x	31,00 m ²	-206,15 €
Dachgeschossfläche rechts		3,99	€ x	28,00 m ²	-111,72 €
Mietausfallwagnis:					
Wohnen	2%	der Jahresrohmiete			-418,18 €
Gewerbe und Dachgeschossflächen	4%	der Jahresrohmiete			-684,32 €
Reinertrag pro Jahr					28.734,87 €

Reinertragsanteil im Verhältnis zur Jahresrohmiete	76%
Liegenschaftszinssatz	3,10%
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Bodenwert	887.500,00 €
Barwertfaktor	19,35
Berechnung des Ertragswertes:	
Jahresreinertrag	28.734,87 €
abzüglich Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)	-27.512,50 €
Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag	1.222,37 €
Ertragswert:	
Vervielfältiger x Reinertrag der baulichen Anlage	19,35 x 1.222,37 €
zusätzlich Bodenwert	23.652,85 €
gesamt	887.500,00 €
zzgl. konjunkturelle Anpassung, wie erwähnt	4,5%
gesamt	911.152,85 €
	41.001,88 €
	952.154,72 €
Ertragswert gerundet	950.000,00 €

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Die vorgenommenen Berechnungen basieren auf dem Ertragswertverfahren. Da es sich bei der zu bewertenden Anlage um ein Renditeobjekt handelt, bildet der Ertragswert eine realistische Größe ab.

In der Vergangenheit ist es im Marktsegment des Bewertungsobjekts zu einem deutlichen Nachgeben der Kaufpreise gekommen. Zum Bewertungsstichtag war zwar bereits von einer Beruhigung des Marktes auszugehen, allerdings sind die Kaufpreise weiter leicht gesunken.

Für potentielle Erwerber, deren Verhalten im Verkehrswert dargestellt wird, dürfte sich der weiterhin starke Druck am Berliner Wohnungsmarkt werterhöhend darstellen. Dabei zeichnet sich keine Neubautätigkeit in einem Umfang ab, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnte.

Wertmindernd ist indes die weniger nachgefragte, „mittlere“ Wohnlage in Tegel zu berücksichtigen.

Ferner trägt der unterdurchschnittliche Zustand der baulichen Anlage zu einer Wertminderung bei.

Hinzu kommt ein vergleichsweise geringes Niveau der Bestandsmiete.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren unter Bezugnahme auf den ermittelten Ertragswert auf einen gerundeten

Verkehrswert von 950.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- Es ist kein WEG-Verwalter bestellt, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt. Aufgrund dessen fällt kein Wohngeld an.
- Die Namen der Mieter werden aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu aufgeführt.
- Eine Wohnpreisbindung gemäß §17 WoBindG besteht nicht.

- e) Innerhalb des Bewertungsobjekts werden ein Frisiersalon sowie eine Fahrschule betrieben. Die Inhaber derselben werden aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt laut Angabe eines der Eigentümer kein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

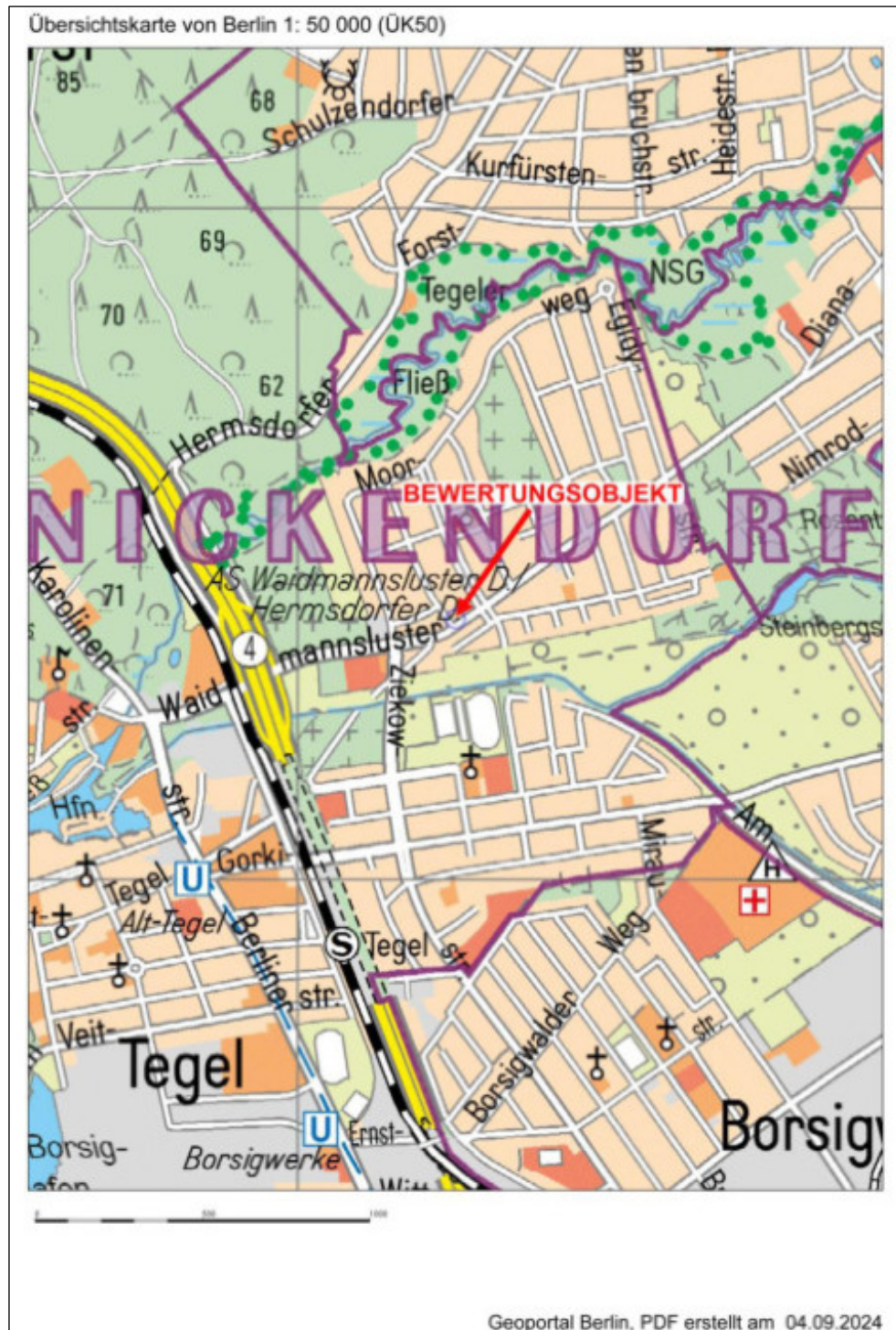
Berlin, den 15. Januar 2026

Dipl.-Ing. U.Schäfer



4. ANLAGEN

4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)

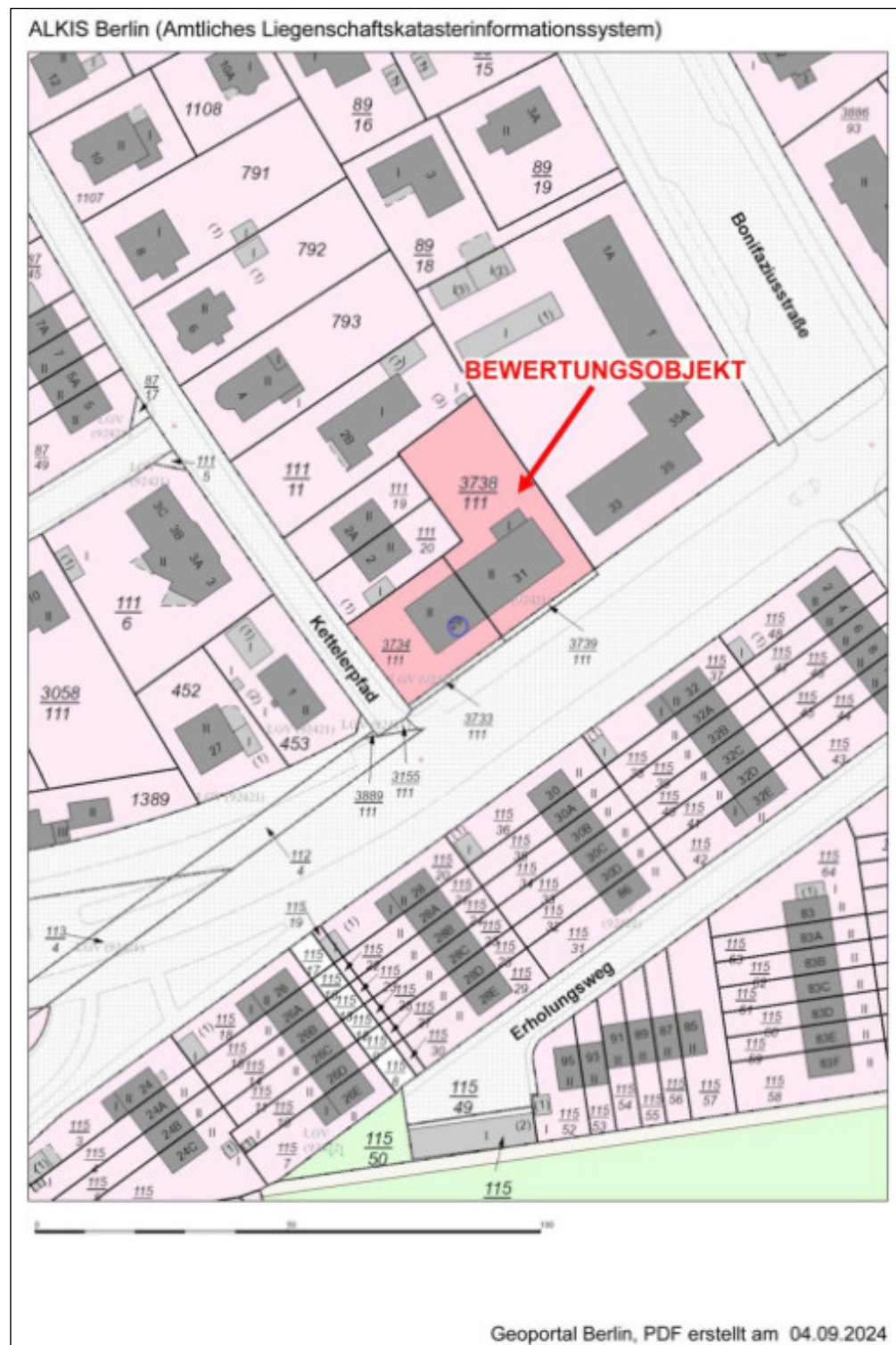


4.2 Auszug aus der Straßenkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



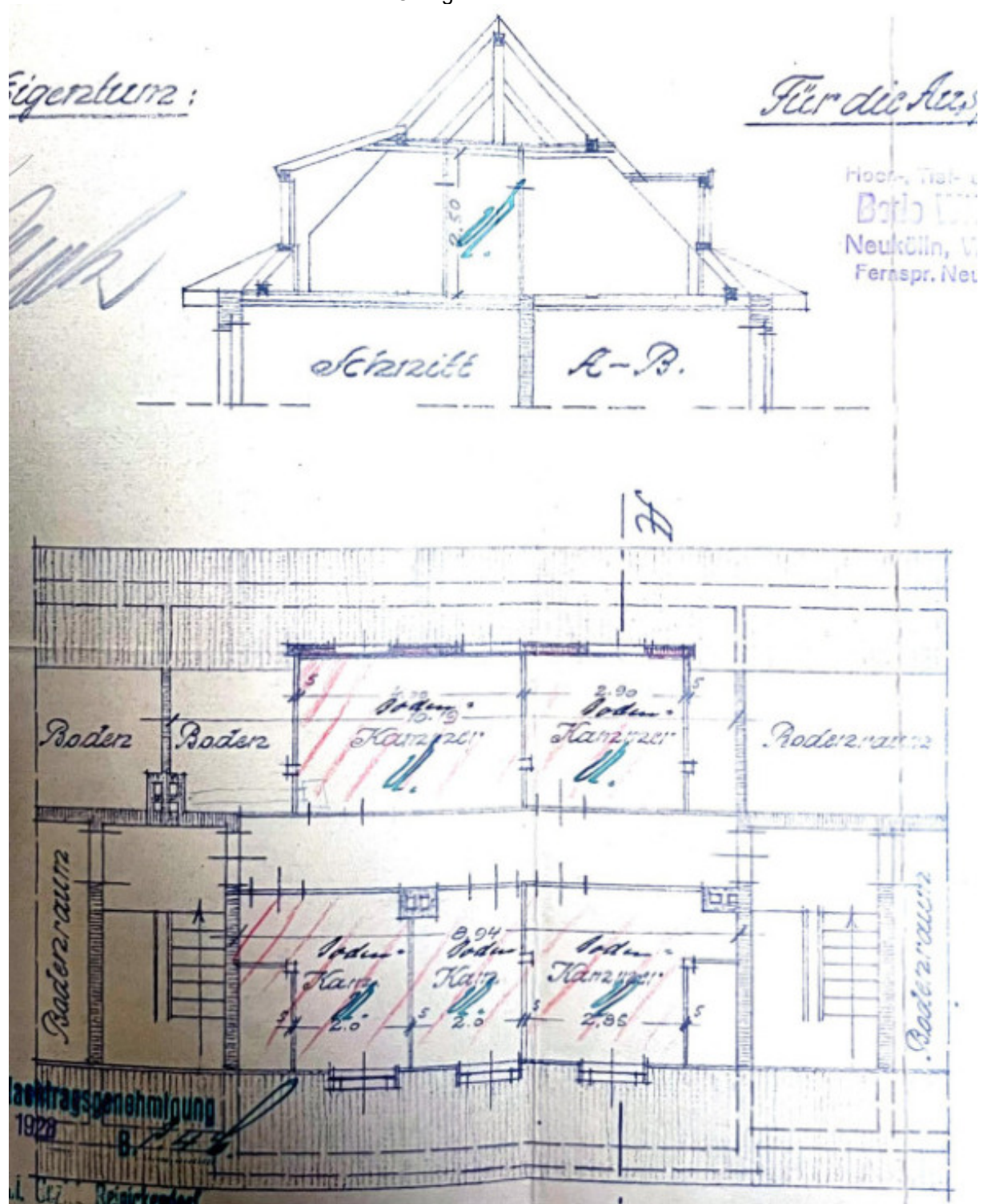
Hand-drawn architectural floor plan of a three-story building, labeled "Drei Stockwerk" at the top. The plan shows a symmetrical layout with rooms labeled "Zimmer" (rooms) and "Ladenz" (shops). The central corridor is labeled "Durchgang zum Hofe". The plan includes dimensions for various rooms and corridors, such as "4.00", "2.80", "1.50", and "0.50". The building is oriented with a north arrow pointing towards the top right.

This is a detailed hand-drawn architectural floor plan of a building, oriented horizontally. The plan shows a central corridor system with several rooms branching off. Key features include:

- Rooms and Labels:**
 - Zimmer** (Rooms): Labeled in several locations, including the top right, middle right, and bottom right.
 - Küche** (Kitchen): Labeled in the middle left and bottom left.
 - St. Michaelis**: A label in the center, possibly indicating a chapel or a specific section.
 - St. Michaelis**: A label in the center, possibly indicating a chapel or a specific section.
 - St. Michaelis**: A label in the center, possibly indicating a chapel or a specific section.
- Dimensions:** Numerous numerical dimensions are provided throughout the plan, such as 10.00, 6.00, 5.15, 3.60, 4.00, 4.20, 4.50, 4.80, 5.15, 5.40, 5.80, 6.00, 6.20, 6.40, 6.60, 6.80, 7.00, 7.20, 7.40, 7.60, 7.80, 8.00, 8.20, 8.40, 8.60, 8.80, 9.00, 9.20, 9.40, 9.60, 9.80, 10.00.
- Staircases:** Two sets of stairs are shown, one in the center and one on the right side.
- Entrances:** Several doorways are indicated, some with small figures of people standing near them.
- Orientation:** The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right.

Aus: Bauzeichnungen zum Bauschein vom 28.01.1928

Obergeschoss



Dachgeschoss (Ausschnitt)
Aus: Nachtragsgenehmigung vom 20.09.1928

4.5 Flächen- und Mietzusammenstellung

[illegible]

4.6 Fotos



Straßenverlauf



Straßenansicht



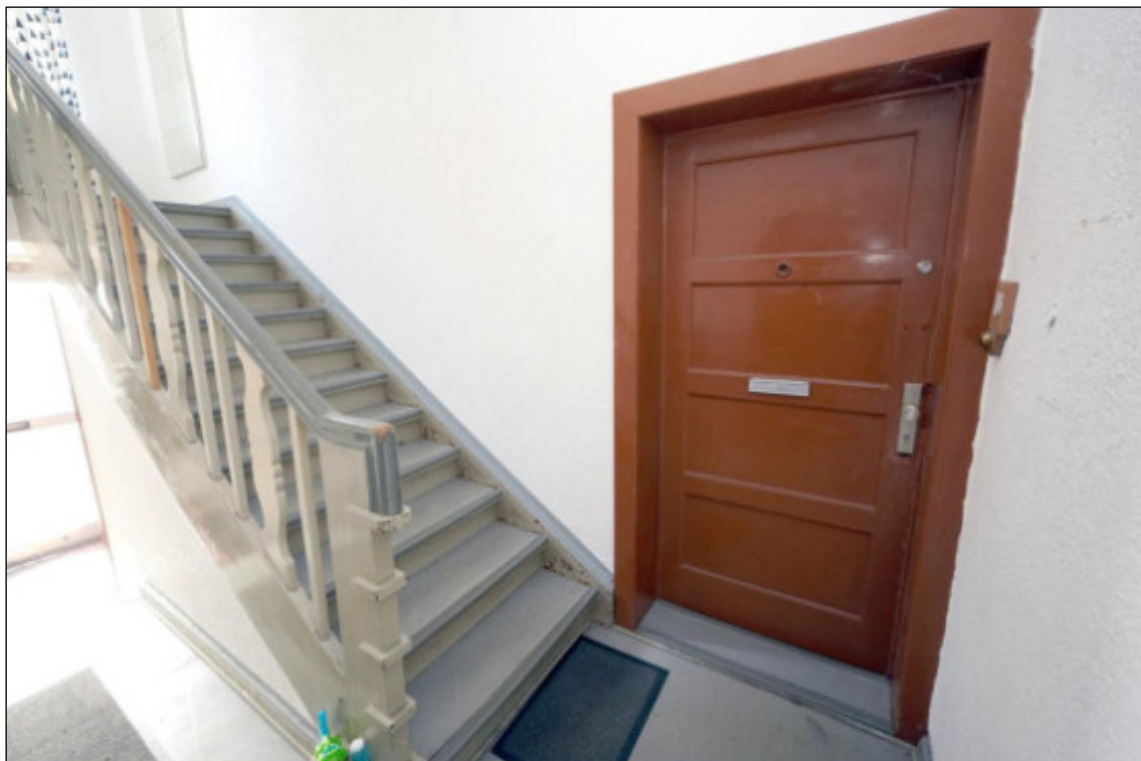
Seitenansicht vom Kettelerpfad



Rückansicht, Nordwestansicht



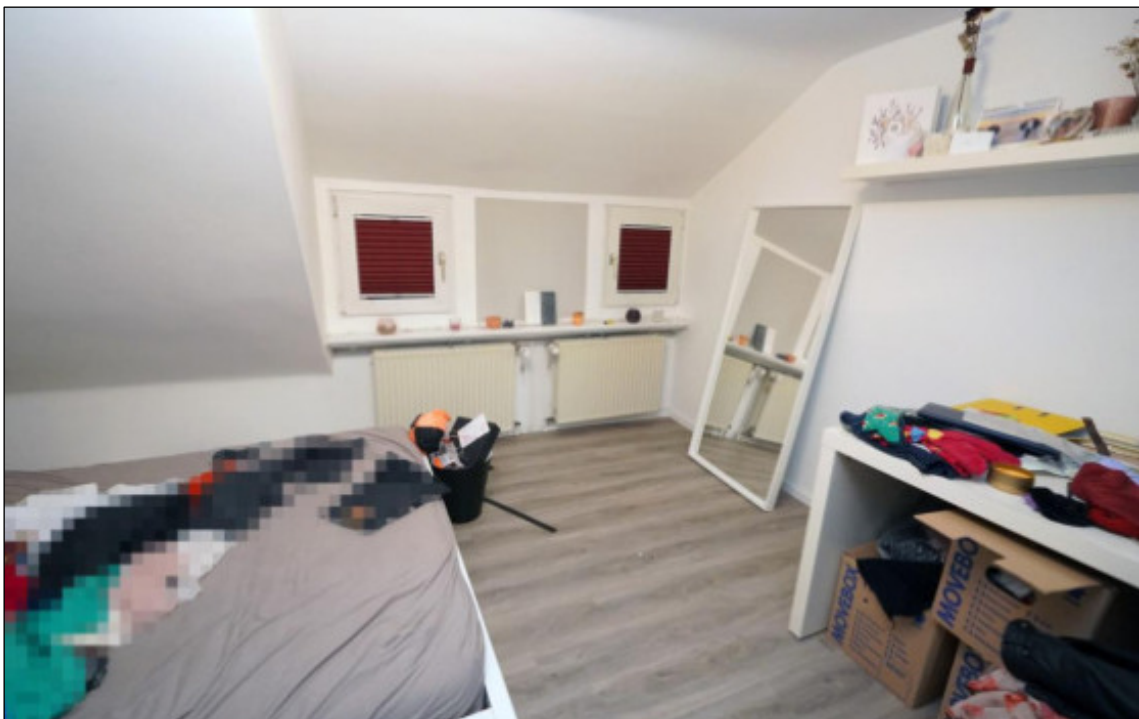
Straßenansicht Gebäudeteil Hausnummer 31 mit Fassadenschäden



Treppenraum



Wohnraum



„Wohnraum“ im Dachgeschoss



Küche



Küche



Badezimmer



Badezimmer im Dachgeschoss



Balkon



Gewerbefläche im Erdgeschoss



Gewerbefläche im Erdgeschoss



Gewerbefläche im Erdgeschoss, WC



Gewerbefläche im Erdgeschoss



Kellergeschoss

4.7 Erschließungsbeitragsbescheinigung

Auszug

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin Abteilung Ordnung, Umwelt und Verkehr Straßen- und Grünflächenamt Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Eichborndamm 215, 13437 Berlin Frau Ursel Schäfer Dreilindenstr.60 14109 Berlin Versand nur per E-Mail	BERLIN  Geschäftszeichen (bitte angeben) SGA VI. 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 Waidmannsluster Damm 31, 29, Kettelerpfad, 13509
 Berlin-Tegel, Flur 1, Flurstücke 3738/111 und 3734/111
 Geschäftszeichen: 30 K 62/23**

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. *26.11.24*

Die Gebühr ist innerhalb von zwei Wochen auf das Konto der Bezirkskasse Reinickendorf, **IBAN: DE56100500002050005000** zum Kassenzichen **2242 000 338 789** zu zahlen. Bitte geben Sie als **Verwendungszweck** unbedingt das **Kassenzichen** sowie Ihren **Namen** und die **Straße** an, anderenfalls kann Ihre Zahlung nicht zugeordnet werden.

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin Eichborndamm 242, 13437 Berlin	 UB Rathaus Reinickendorf X33, 220, 221, 322	 Informationen zum Datenschutz über berlin.de/ba-reinickendorf/
---	--	--

4.8 Baulastauskunft

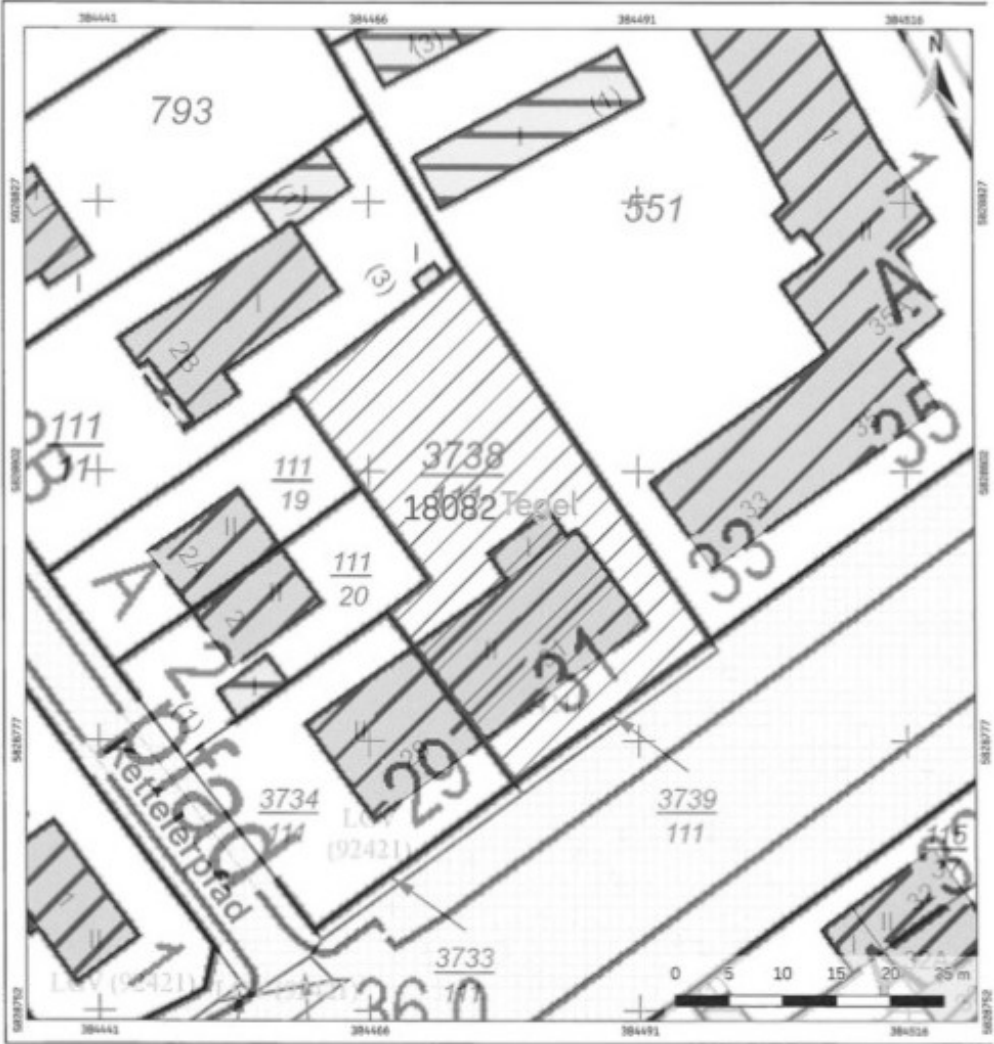
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin Abteilung Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht		
Rathaus Reinickendorf, Eichborndamm 215, 13437 Berlin		Geschäftszeichen (immer angeben) 235-2024-1919-BWA-V12 Herr Kopp
Frau Dipl.-Ing. Ursel Schäfer Dreilindenstr. 60 14109 Berlin		Tel. 030 / 90294-3048 Fax 030 / 90294-3422 marcel.kopp@reinickendorf.berlin.de (Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)
		post.stadtentwicklungsamt@reinickendorf.berlin.de (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)
		Eichborndamm 215, 13437 Berlin
		10.09.2024
Grundstück:	Berlin - Tegel, Waidmannsluster Damm 29, 31 Antrag auf Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Ihr Zeichen: 30 K 62/23	
Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -		
Antragsdatum:	04.09.2024	Eingang: 04.09.2024
Anlagen:	• Gebührenbescheid	
Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer,		
für das o. g. Grundstück ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.		
Mit freundlichen Grüßen		
Im Auftrag		
Kopp		
Sprechzeiten: dienstags 09.00 - 12.00 Uhr, donnerstags 15.00 - 18.00 Uhr und nach vorheriger Absprache Fahrverbindungen: Bus 221, 322, X33, U8 (Rathaus Reinickendorf) Berliner Sparkasse, IBAN: DE56 1005 0000 2050 0050 00, BIC: BELADE33XXX		

4.9 Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin Abteilung Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht		
Rathaus Reinickendorf, Eichbohdamm 215, 13437 Berlin		Geschäftszeichen (ggf. angeben) 350-2024-1874-8WA-V12 Herr Kopp / Frau Rogge
Frau Dipl.-Ing. Ursei Schäfer Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Dreilindenstr. 60 14109 Berlin		Tel. 030 / 90294-3048 Fax 030 / 90294-3422 marcel.kopp@reinickendorf.berlin.de (Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)
		post.stadtenwicklungsamt@reinicken- dorf.berlin.de (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)
		Eichbohdamm 215, 13437 Berlin
		17.12.2024
Grundstück:	Berlin - Tegel, Waldmannsluster Damm 29, 31	
Vorhaben:	Auskunft zu baubehördlicher Beschränkungen und Beanstandungen Ihr Zeichen: 30 K 62/23	
Antragsdatum:	04.09.2024	Eingang: 04.09.2024
Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer,		
auf Ihren Antrag teile ich Ihnen mit, dass für das o.g. Grundstück derzeit keine baubehördlichen Be- schränkungen und Auflagen bestehen.		
Die Erteilung von Aktenauskünften ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entneh- men Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.		
Mit freundlichen Grüßen		
Im Auftrag		
 Rogge		
Sprechzeiten: dienstags 09.00 - 12.00 Uhr, donnerstags 15.00 - 18.00 Uhr, und nach vorheriger Absprache Fahrverbindungen: Bus 221, 322, X33, U 8 (Rathaus Reinickendorf) Berliner Sparkasse, IBAN: DE56 1005 0000 0050 00, BIC: BELADE33XXX		

4.10 Altlastenauskunft Auskunft

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Eichborndamm 215, 13437 Berlin Dipl.-Ing. Ursel Schäfer Dreilindenstraße 60 14109 Berlin Per E-Mail: schaefer@gut-achten.net	BERLIN Geschäftszeichen (bitte angeben) UmNot BL - 241111-004 Herr Wiechmann Tel. +49 30 90294-5103 gero.wiechmann@reinickendorf.berlin.de Elektronische Zugangseröffnung: post@reinickendorf.berlin.de Eichborndamm 242, 13437 Berlin 11.11.2024			
Auskunft über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nach § 18 a Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG)¹ Grundstück Waidmannsluster Damm 31, 29, Kettelerpfad, 13509 Berlin, Gemarkung Tegel-Gemeinde, Flur 1, Flurstücksnummern 3738/111 und 3734/111 Anlagen: - BBK-Auszug Sehr geehrte Frau Schäfer, Ihre Anfrage per E-Mail vom 04.09.2024 möchte ich wie folgt beantworten: Ein Teil des oben genannten Grundstücks ist im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin unter der 18082 als altlastverdächtige Fläche erfasst. Konkret handelt es sich um das Flurstück 3738/111. Grund der Eintragung ist die ehemalige Nutzung durch eine chemische Reinigung. Den Inhalt der Eintragung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Katasterauszug. Zur Überprüfung des Altlastverdachts ist eine orientierende Untersuchung erforderlich, die das Umwelt- und Naturschutzamt im Rahmen der Amtsermittlung veranlasst und finanziert wird. Für die Konzeption und Planung dieser Untersuchung ist zunächst eine Ortsbesichtigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt erforderlich. Alle Versuche des Umwelt- und Naturschutzamtes diesbezüglich mit den Eigentümern Kontakt aufzunehmen blieben bislang leider erfolglos. Erst Anfang September 2024 informierte uns einer der beiden durch uns angeschriebenen Eigentümer telefonisch über das aktuell laufende Zwangsversteigerungsverfahren.				
¹ Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz - IFG) vom 19.10.1999, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807) <table border="0" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 33%; vertical-align: top;"> Bezirksamt Reinickendorf von Berlin Eichborndamm 215, 13437 Berlin barrierefreier Zugang </td><td style="width: 33%; vertical-align: top;"> UB Rathaus Reinickendorf X33, 220, 221, 322 </td><td style="width: 33%; vertical-align: top;"> Informationen zum Datenschutz über berlin.de/bo-reinickendorf/ </td></tr></table>		Bezirksamt Reinickendorf von Berlin Eichborndamm 215, 13437 Berlin barrierefreier Zugang	UB Rathaus Reinickendorf X33, 220, 221, 322	Informationen zum Datenschutz über berlin.de/bo-reinickendorf/
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin Eichborndamm 215, 13437 Berlin barrierefreier Zugang	UB Rathaus Reinickendorf X33, 220, 221, 322	Informationen zum Datenschutz über berlin.de/bo-reinickendorf/		



Geodätische Grundlagensystem:
ETRS 1989 UTM Zone 33

Kartengrundlagen:
© Geoportal Berlin
© OpenStreetMap

Legende

Flächen des Bodenbelastungskatasters

 Altlast bzw. Altlastverdachtsfläche

	Bezirksamt Reinickendorf	BERLIN	
Benennung Lageplan zum Auszug aus dem Bodenbelastungskataster Kataster-Nummer: 18082			
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt Altlasten und Bodenschätze Eichbomdamm 235 13437 Berlin Telefon: 030-90294 - 5100 E-Mail: bodenschutz@reinickendorf-berlin.de Internet: www.berlin.de/umwelt		Maßstab:	1:500
		Bearbeiter:	UmNat
		Anlage:	1
		Datum:	11.11.2024



Bodenbelastungskataster - Berlin
Katasterfläche 18082

Erfassung: 20.03.2019
Letzte Änderung: 20.03.2019
Erstellt am: 11.11.2024
Zuständig: UA Reinickendorf

Adressen

13509 Berlin Waldmannsluster Damm 31 (Reinickendorf)

Kategorie und Bearbeitungsstand nach BBodSchG

Kategorie nach BBodSchG:	altlastenverdächtige Fläche
Bewertung:	Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädli. Bodenveränderung oder Altlast
Bearbeitungsphasen:	Recherchen werden/wurden durchgeführt
Flächenbezug der durchgeführten Maßnahmen:	
Untersuchungsqualität:	
Weitere Hinweise:	Bei baubed. Eingriffen ist Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich
Fallkategorien:	Branchenstandort
Nutzungsangaben nach BBodSchV:	Wohngebiete

Fallkategorien

Branchenstandort

Nr. 1 Stichwort: Branchenstandort

Grundstücksnutzung

Ehemalige Nutzung:	Chemische Reinigung
Nutzung von:	1968 bis: 1982
Bemerkung:	Betriebsdauer nicht genau bekannt