

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Kerbelweg 9
in 12357 Berlin-Rudow

Objektart: freistehendes Einfamilienwohnhaus in 3. Baureihe

Grundbuch: Berlin-Rudow, Blatt 8619

Auftraggeber: Amtsgericht Neukölln

Geschäftsnummer: **70K 1/24**

Wertermittlungsstichtag: 11.4.2024

Verkehrswert: 390.000,00 €



Nord-Ost-Ansicht mit Hauseingang



Süd-West-Ansicht mit Terrasse

Das Gutachten umfasst 26 Seiten zuzügl. 23 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

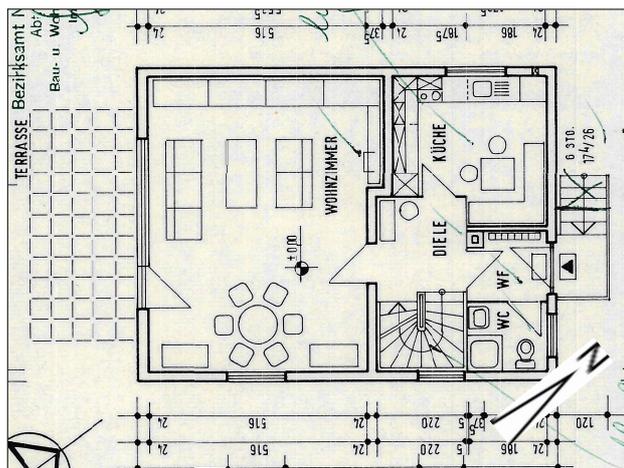
Von der Architektenkammer Berlin
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin
Tel. 030 - 817 890 73
Fax 030 - 817 890 74
hendreich@baunetz.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück ist mit einem freistehenden, eingesschossigen Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit voller Unterkellerung und ausgebautem Satteldach bebaut. Das Haus steht in 3. Baureihe. Die Erschließung ist über eine Grunddienstbarkeit gesichert.
Lage:	mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2021 und 2023
Baujahr, ca.:	1980
Grundstücksgröße:	477 m ²
Infrastruktur:	Bushaltestelle "Glockenblumenweg" (M11) in ca. 220 m, U-Bahnhof "Zwickauer Damm" (U7) in ca. 1,0 km Entfernung,
Wohnfläche, rd.:	110 m ² in EG und DG
Zustand:	normal mit Tendenz zu schlechtem Bautenzustand gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin
Nutzung:	Das Haus ist eigengenutzt und gilt damit als bezugsfrei.
Wertermittlungsstichtag:	11.4.2024
Verkehrswert:	390.000,00 € – in bezugsfreiem Zustand –
Tag der Ortsbesichtigung:	11.4.2024
Gutachten Nr.	748/24



Grundriss Erdgeschoss

Straßenperspektive Kerbelweg, Blick nach Nord-West



Auszug aus der Flurkarte, Grundstück markiert

Straßenperspektive Kerbelweg, Blick nach Süd-Ost



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	4
2. Grundstück und Lage	5
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	5
2.2 Lage	7
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.4 Bodenbeschaffenheit	9
2.5 Erschließungszustand	9
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1 Art des Gebäudes	10
3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau	10
3.3 Technische Gebäudeausstattung	11
3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand	11
3.5 Beschreibung des Innenausbau	12
3.6 Weitere Objektdaten	13
3.7 Ermittlung der Flächen	14
4. Wertermittlung	15
4.1 Definition des Verkehrswertes	15
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3 Ermittlung des Sachwertes	17
Ermittlung des Bodenwertes	21
Berechnung des Bauzeitwertes	22
Sachwertberechnung	23
4.4 Vergleichswert	24
4.5 Zusammenstellung der Werte	25
4.6 Ermittlung des Verkehrswertes	25
4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	26

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000
 Lageplan zur Grunddienstbarkeit, o. M.
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.
 Grundriss Erdgeschoss, o. M.
 Grundriss Dachgeschoss, o. M.
 Schnitt, o. M.
 Nord-West-Ansicht, Süd-West-Ansicht, o. M.
 Nord-Ost-Ansicht, Süd-Ost-Ansicht, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Auflagen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt** Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus in 3. Baureihe
- 1.2 Zweck der Wertermittlung** Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
- 1.3 Auftraggeber** Amtsgericht Neukölln
Karl-Marx-Str. 77/79
12043 Berlin

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 26.3.2024 zum Ortstermin am 8.4.2024 geladen. Die Antragsgegnerin hat der Sachverständigen mit Mail vom 8.4.2024 mitgeteilt, dass sie an diesem Termin verhindert ist und um eine Terminverschiebung gebeten. Mit Schreiben vom 8.4.2024 wurden die Beteiligten zum neu festgesetzten Ortstermin geladen.

Antragsteller

Antragsgegnerin

Ortstermin 11.4.2024
ab 11:00 Uhr

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

Teilnehmer:

- Antragsgegnerin
- die unterzeichnende Sachverständige
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

- Bauakteneinsicht:** im Bezirksamt Neukölln, am 21.3.2024
- Gemäß Einsicht in die Bauakte wurde nach Grundstücksteilung die Baugenehmigung für das Wohnhaus in 3. Baureihe am 22.1.1979 erteilt. Die Genehmigung erfolgte für ein Einfamilienwohnhaus mit PKW-Stellplatz. Die Rohbauabnahme erfolgte am 3.3.1980; die Gebrauchsabnahme am 27.6.1980. Insofern gilt das Jahr 1980 als Baujahr. Weitere Angaben waren der Bauakte nicht zu entnehmen.
- Rücksprachen:** keine separaten Rücksprachen
- vom Gericht überlassene Unterlagen:** • Grundbuch Rudow, Blatt 8619 vom 12.2.2024
- weitere verwendete, objektspezifische Unterlagen:**
- Unterlagen aus der Bauakte im Bauarchiv Neukölln
 - Bewilligung vom 11.7.1979 zur Eintragung im Bestandsverzeichnis (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das hier zu bewertende Grundstück)

- Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Verwaltung, vom 19.3.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 19.3.2024
- Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Zentrale Auskunftsstelle, vom 11.4.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen und Verwaltung, vom 15.3.2024
- Auskunft zum Planungsrecht, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, vom 20.3.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin vom 10.5.2024

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 Grundbuch

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Grundbuch:	Berlin-Rudow
Grundbuchblatt:	8619
Gemarkung:	Flur 40212; Flurstück 219/3
Bezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Rudow
Anschrift des Grundstücks:	Kerbelweg 9 12357 Berlin-Rudow
Grundstücksgröße:	477,00 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Rechte und Lasten:	2 zu 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an dem Grundstück von Rudow Blatt 8617, eingetragen daselbst in Abt. II Nr. 2

3 zu 1:

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an dem Grundstück von Rudow Blatt 8618, eingetragen daselbst in Abt. II Nr. 2

Die Bewilligung vom 11.7.1979 hat vorgelegen. Sie wurde im Rahmen der Aufteilung des (ehemaligen) Gesamtgrundstücks in drei Einzelgrundstücke erstellt. Hier heißt es unter der lfd. Nr. 2: "der jeweilige Eigentümer des Flurstücks-Nr 219/3 (entspricht dem hier zu bewertenden Grundstück) hat das unentgeltliche Recht, einen 3 m breiten Grundstücksstreifen an der linken Grundstücksgrenze des Flurstücks 219/1 zu begehen, zu befahren und dort Versorgungsleitungen aller Art zu verlegen und zu unterhalten."

Unter der lfd. Nr. 3 ist eine gleichlautende Bewilligung, jedoch bezüglich des Grundstücks 219/2 formuliert.

Weiter heißt es: "Die Kosten der Unterhaltung sowie der Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Verpflichtung zur Schnee- und Eisbeseitigung tragen die jeweiligen Eigentümer des belasteten und der begünstigten Grundstücke zu gleichen Anteilen."

Das Recht sichert dem hier zu bewertenden Grundstück auf privatrechtlicher Ebene die Erschließung und damit die Qualität als Bauland. Insofern muss auf diesen Umstand hier nicht weiter Bezug genommen werden. Auf den Umstand der aufzuteilenden Kosten für die Verkehrssicherung wird späterhin im Rahmen der Wertermittlung gesondert Bezug genommen.

Erste Abteilung:

Eigentümer

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

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen

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

Hinweis:

unter der lfd. Nr. 3 zu 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, 70 K 1/24). Eingetragen am 12.2.2024.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhanden – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-) Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.

Baulasten:

Gemäß der vorliegenden Auskunft der Behörde sind zu Lasten des Grundstücks keine Baulasten eingetragen. Es wird unterstellt, dass jedoch eine Eintragung zu Gunsten des Wertermittlungsobjektes vorgenommen wurde um die Erschließung auch öffentlich-rechtlich zu sichern. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.2 Lage

Ortsteil:	Rudow
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	Süd-Ost, bzw. restliches Stadtgebiet (keine Citylage)
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	West
Wohnlage:	mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2021 und 2023
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der weiteren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in ca. 550 m Entfernung an der "Kanalstraße" oder im Ortsterkern "Rudow" in ca. 1,7 km Entfernung. Die überregional bedeutenden Einkaufsbereiche "Gropius-Passagen" sind in ca. 3,9 km Entfernung und der "Tauentzien" in ca. 17 km Entfernung zu erreichen.
Öffentliche Grünanlagen:	Die Wohngegend ist stark durchgrünt; weiterhin ist der "Britzer Garten" in ca. 6,0 km erreichbar.
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bushaltestelle "Glockenblumenweg" (M11) in ca. 220 m, U-Bahnhof "Zwickauer Damm" (U7) in ca. 1,0 km Entfernung, S-Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 113, AS "Stubenrauchstraße" in ca. 1,2 km Entfernung
Parkmöglichkeiten:	Zum Ortstermin eingeschränktes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland; Parkmöglichkeit auf dem Grundstück
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Süd-West
benachbarte störende Betriebe:	keine
Beeinträchtigungen:	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Altlasten:

Gemäß vorliegender Auskunft der Behörde sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster verzeichnet. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

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

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin. quartiersbezogen:

Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte (Tag, Abend, Nacht) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft, Raster 2022) des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen von unter 55 dB(A) angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten dabei als unbelastet. Anmerkung: Etwaige Veränderungen der Immissionsbelastung durch den Flughafen BER werden hier nicht gesondert dargestellt und bleiben unberücksichtigt bzw. diese sind bei der Ableitung des Verkehrswertes bereits eingepreist.

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im April 2024:
14,6 % für den Bezirk Neukölln, 9,7 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 mittlerer Status, entspricht dem Status 3 von 4 als Planungsraum

wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
4.319 €/Monat im Bezirk Neukölln (PLZ 12357), 3.508,00 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2023 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2022 zu 2021 absolut in Zahlen Einwohner
+ 2.376 für den Bezirk Neukölln, + 75.329 für die ganze Stadt Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2023 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040
+ 2,0 für den Bezirk Neukölln und + 5,0 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2023 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
2,0% im Bezirk Neukölln, 1,6% für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als voll ausgelastet.
erreichte GRZ, ca.:	0,15
erreichte GFZ, ca.:	0,30 gemäß überschlägiger Berechnung der Sachverständigen
Bauweise:	offen
umliegende Bebauung:	überwiegend Einfamilienhäuser, überwiegend ein- bis zweigeschossig
aktueller Planungsstand:	Gemäß der vorliegenden schriftlichen Auskunft der Behörde besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 und dem Bebauungsplan XIV-A von 1971. Demnach ist als Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt; als Maß der Nutzung gilt die Baustufe II/2 mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4, bei 2 Vollgeschossen. Es gilt offene Bauweise. Es sind förmlich festgestellte (f.f) Straßen- und Baufluchtlinien vorhanden; diese verlaufen entlang des Kerbelweges in einem Abstand von vier Metern zueinander. Die maximale Bebauungstiefe beträgt 20 m ab Baufluchtlinie. Die Bebauung des Grundstücks ist somit nur mit einer planungsrechtlichen Ausnahme möglich, die in der Auskunft näher beschrieben sind. Da hier eine Bestandsbebauung zu bewerten ist ist dieser Umstand ohne Werteeinfluss. Weitere Festsetzungen zu Sanierungs- und Erhaltungsgebieten existieren nicht. Straßenlandabtretungen sind derzeit nicht zu erwarten.
Denkmalschutz:	Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, auch nicht im Sinne des Umgebungsschutzes.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung

Bauordnungsrecht:

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

baubehördliche Auflagen:

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

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:	eben
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Talsand, Grundwasserstand bei 32,50m bis 33,00m über NHN. In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen am Grundwasser aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Art der Straßen:	Kerbelweg als zweispurige Straße mit Betonplattenbelag; beidseitig angelegte Fußwege mit Gehwegplatten befestigt; der Kerbelweg endet vor der Stubenrauchstraße als Sackgasse; daher ist die Straße eine reine Anliegerstraße
Erschließungszustand:	Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft der Behörde sind für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Es sind keine Beiträge gestundet oder geschuldet. Das Grundstück gilt damit als voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Versorgungsleitungen:	Strom, Telefon, Gas; weiteres ist nicht bekannt geworden
Be- und Entwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	dezentral, Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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

Grundstück und Haus waren beim Ortstermin zugänglich. Das Haus wurde in all seinen wesentlichen Räumlichkeiten besichtigt.

Beim hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück in 3. Baureihe. Es ist bebaut mit einem freistehenden, eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise mit Satteldach. Das Haus ist voll unterkellert.

Die einzelnen Geschossebenen werden durch eine gewendelte, zweiläufige Treppe erschlossen, wel-

che vom Keller- bis zum Dachgeschoss verläuft. Der Spitzboden ist nur über eine Auszugtreppe aus dem Dachgeschoss zugänglich und weiterhin nur für einfache Zwecke hergerichtet.

Nachträglich erfolgten Grundrissveränderungen im KG im Bereich eines Kellerraums. Ich verweise auf die Angaben in den Grundrissen in den Anlagen zu diesem Gutachten.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurde das Objekt durch die Antragsgegnerin genutzt.

Zur Erläuterung des Zustandes und der Ausstattung wird neben der textlichen Beschreibung auch auf die Fotos in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen. Auf Wunsch der Antragsgegnerin werden nur Fotos der Bäder, des Flurs und des Treppenhauses sowie des Wohnraums im EG eingebunden.

3.1. Art des Gebäudes

Bezeichnung:	freistehendes Einfamilienwohnhaus in 3. Baureihe
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr:	1980
tatsächliches Baualter:	44 zum Wertermittlungsstichtag am 11.4.2024.
Hinweis:	Im Rahmen der Bewertung geht gemäß Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das ursprüngliche Baujahr in die Bewertung ein.
Förderung:	Das Gebäude wurde ggf. im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet. Die Förderung ist ausgelaufen, bzw. zurückgezahlt worden. Das Gebäude gilt somit als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier <u>nicht</u> anzuwenden.
Modernisierungen:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden, bzw. sind hier ohne Werteeinfluss. Es sei darauf hingewiesen, dass ggf. durchgeführte Maßnahmen, die über 15 Jahre zurück liegen, gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin nicht mehr vollumfänglich als Modernisierungsmaßnahmen gelten.
Sanierung/Instandsetzung:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden, bzw. sind hier ohne Werteeinfluss
Grundstückszugang:	Das Grundstück ist über ein Wegerecht von der Straße aus zugänglich; der Übergang über die Fremdgrundstücke ist grundbuchrechtlich gesichert. Eine zusätzliche öffentlich rechtliche Sicherung über Baulasten wird unterstellt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Treppe; innerhalb des Hauses dient eine Treppe zur Erschließung der Hauptnutzebenen; das Haus ist daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich und nutzbar.

3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Unterkellerung:	100%
Gründung:	Streifenfundament gemäß Schnitt
Abdichtung:	vorhanden und teilweise schadhaft

Außenwände:	massiv, ca. 24 bis 30 cm stark
Innenwände:	massiv, ca. 11,5 -24 cm stark, Leichtbauweise für nicht tragende Wände
Decken:	massiv
Dach:	Satteldach als Sparrendach in Holzbauweise, Dachdeckung mit Betonziegeldeckung; Fassadenplatten in den Gaubenbereichen; Innendämmung mit kaschierter Mineralwolle; Außenentwässerung mit Zinkblech-Dachrinnen und -fallrohren.
Treppen:	vom KG zum DG: gewendelte Treppe in Stahl-Holz-Konstruktion mit Trittstufen, Metallstabgeländer und Holzhandlauf Auszugtreppe vom DG zum Spitzboden
Keller:	Estrichfußboden, teilweise mit Fliesenbelag/Dielung/Laminat
Hauseingang:	Alu-Rahmentür
Fassaden:	Putz und Anstrich; keine zusätzliche Wärmedämmung; teilweise bewachsen
Fenster:	Holz-Rahmenfenster mit Isolierverglasung; teilweise abschließbar

3.3 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Gaszentralheizung, Fabrikat Vitodens 200, Einbaujahr gemäß Angabe 1994; Verteilung im Haus über Plattenheizkörper; Leitungsverlauf überwiegend auf Putz
Warmwasserversorgung:	dezentral über E-Durchlauferhitzer
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none"> • einzelne Räume im Keller (ehemaliger Heizraum und ein Teil des nunmehr geteilten Kellerraums) sind zu Wohnzwecken ausgebaut. Hier ist darauf hinzuweisen, dass die Räume im Keller jedoch bauordnungsrechtlich nicht als Wohnräume gelten

3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

Außenanlagen:	normale Außenanlagen mit Rasenflächen, Beeten, Baum- und Strauchbestand; befestigter Stellplatz; befestigte Terrassenfläche auf der Ebene des EG, Einfriedung zu den seitlichen Nachbarn; teilweise Grenzbebauung durch die seitlichen Nachbarn vorhanden mit Nebengebäuden
Fläche des Wegerechts:	Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt über einen 3,00 m breiten Streifen, der über die Vorderliegergrundstücke führt. Hier sind zwei befestigt Fahrstreifen vorhanden.
besondere Bauteile:	keine
Allgemeinzustand:	normaler mit Tendenz zu schlechtem Bautenzustand 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.

Nebengebäude: keine

3.5 Beschreibung des Innenausbaus

Raumaufteilung: KG:
Flur, Hausanschlußraum, 1 Kellerraum (ehemaliger Heizraum, zu Wohnzwecken hergerichtet), 1 Kellerraum (nachträglich aufgeteilt und der große Raum zu Wohnzwecken hergerichtet)

EG:
Windfang mit Gäste-Bad, Diele, Küche, Wohnraum mit vorgelegter Terrasse

DG:
Flur, Bad, 3 Zimmer

Spitzboden
ungeteilte Fläche, eingeschränkter Zugang, nutzbar für einfache Lagerzwecke

Besonnung, Belichtung, Belüftung: Das Haus ist von allen Seiten belichtet. Das Wohnzimmer im EG orientiert sich nach Süd-Westen. Das Haus ist gut belichtet, eine Querbelüftung ist gut möglich

Sanitäre Einrichtungen: Gäste-Bad im EG:
WC, Waschbecken, Dusche; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden; Einbau gemäß Angabe beim Ortstermin ca. 2015 bis 2020

Bad im DG:
WC, Waschbecken, Badewanne; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden; Einbau gemäß Angabe beim Ortstermin ca. 2015 bis 2020

Waschmaschinenstellplatz: in Keller vorgerichtet

Küche: Einbauküche

elektrische Leitungen: nach VDE

Steckdosen: nach VDE

Fußböden: Fliesen, Laminat, Dielung

Wandbehandlung: Tapete/Anstrich/Fliesen/Holzbekleidung

Decken: Tapete/Anstrich/Holzbekleidung

Zimmertüren: überwiegend einfache Holztürblätter mit Metall-Umfassungs-zargen, teilw. demontierte Türblätter

Sonstiges: keine Anmerkungen

Baumängel/Bauschäden: Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen.

Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Ein Energieausweis lag mir nicht vor. Aufgrund des Baujahres muss mit der Verwendung kontaminierter Baustoffe gerechnet werden. Hier sind ggf. Sondergutachten nötig.

Gemäß Angabe der Antragsgegnerin ist die Heizung defekt

Feuchteschäden im Keller im Außenmauerwerk; vernachlässigte Außenanlagen; laufende Instandhaltung wird augenscheinlich vernachlässigt

Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden

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

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

3.6. Weitere Objektdaten

Nutzung: Das Haus wird von der Antragsgegnerin genutzt.

Mietverträge/Mieteinnahmen: sind entsprechend nicht vorhanden

Das Haus gilt im Rahmen der Bewertung als bezugsfrei.

Wohnfläche

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt dabei für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgeverordnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Eine Berechnung kann auch auf der Grundlage der DIN 283 erfolgen, allerdings ist diese Verordnung 1983 ersatzlos gestrichen worden. Sind Wohnflächenangaben vorhanden, werden diese von der Sachverständigen übernommen und überschlägig überprüft. Von der Sachverständigen selbst durchgeführte Berechnungen folgen der WoFLV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFLV, § 4, Anrechnung von Grundflächen, voll anrechenbar die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m. Zur Hälfte werden Flächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m aber weniger als 2 m angerechnet. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Allseitige umschlossene, nicht beheizbare Räume wie Wintergärten sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehen i.d.R. zu einem Viertel ein, höchstens jedoch zur Hälfte.

Der Bauakte war keine Wohnflächenermittlung zu entnehmen. Insofern wird bei der Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen auf die Grundrisspläne zum Bauantrag und die dort angegebenen Maßangaben Bezug genommen. Zur Ermittlung der exakten Wohn-/Nutzfläche ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

3.7 Ermittlung der Flächen

- auf Basis der Angaben aus der Bauakte -

Bebaute Fläche

EG, gemäß Bauakte 7,49 m x 9,99 m = **74,83 m²**

Bruttogrundflächen

KG = 74,83 m²

EG = 74,83 m²

DG = 74,83 m²

Spitzboden (gemäß GAA Berlin ohne Berücksichtigung) = 0,00 m²

Summe Bruttogrundflächen, rd. 224,00 m²

Geschossfläche/wertrelevante Geschossfläche wGF

EG = 74,83 m²

DG = 74,83 m²

Summe Geschossfläche, rd. 150,00 m²

Grundstücksfläche laut Grundbuch: 477,00 m²

vorhandene GRZ 74,83 m² : 477,00 m² = 0,16 **bzw. rund 0,15**

vorhandene GFZ 150,00 m² : 477,00 m² = 0,31 **bzw. rund 0,30**

Die **Wohn-/Nutzflächen** wurden auf der Basis der vermaßten Bauantragspläne aus der Bauakte ermittelt. Hier ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Dachschrägen die Flächenermittlung erschwert ist und insofern Unschärfen aufweist. Weiterhin wurde angenommen, dass es sich bei den in den Plänen eingetragenen Maßen um Rohbaumaße handelt; insofern wurde von der ermittelten Fläche 3% für den Putz abgezogen. Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

Wohn-/Nutzflächen

EG und DG = **110,00 m²**

Nutzflächen

KG = **58,00 m²**

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

Der Sachwert wird in diesem Fall ermittelt und dient der Ableitung des Verkehrswertes. Grundsätzlich führt der Sachwert in diesem Teilmarkt zu plausiblen Werten, da die Herstellungskosten bei eigengenutzten Objekten von besonderem Interesse für den Erwerber sind. Es liegen die Sachwertanpassungsfaktoren 2022 des Gutachterausschusses vor, die auf der Basis von über 3.694 tatsächlichen Kauffällen abgeleitet wurden und insbesondere auf den baulichen Zustand, die Gebäudestellung der Objekte, das Baujahr, u.a., eingehen, sodass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet werden kann.

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

Der Vergleichswert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Eine Abfrage in der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses (GAA Berlin) ergab, dass keine ausreichende Zahl vergleichsgeeigneter Kauffälle zur Verfügung gestellt werden konnte, sodass das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden kann. Die Abfrage in der Kaufpreissammlung des GAA Berlin erfolgte am 10.5.2024. Gesucht wurde dabei nach Verkäufen von Einfamilienwohnhäusern der Baujahre von 1975 bis 1985 in massiver Bauweise und mittlerer Wohnlage innerhalb der Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjektes (Bodenrichtwert-Nr. 1951) mit Grundstücksgrößen von 300 bis 500 m². Die Abfrage ergab für den Zeitraum ab dem 11.4.2023 nur zwei Verkäufe. Die Anzahl ist zu gering, somit kann der Verkehrswert nicht im direkten Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Diese Daten können auch nicht zur Plausibilisierung herangezogen werden, ersatzweise wird daher auf die Auswertungen des GAA Berlin im Grundstücksmarktbericht 2022/23 zurück gegriffen. Rein zur Information sei erwähnt, dass die Kaufpreise (ohne konjunkturelle Anpassung), bezogen auf die BGF bei rd. 1.650 €/m², bzw. bei 2.251 €/m² liegen.

4.3 Ermittlung des Sachwertes

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

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

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

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

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

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

Sachwertermittlung

Die Ableitung des Sachwertes folgt dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin). Zum Wertermittlungsstichtag am 11.4.2024 gelten die Sachwertanpassungsfaktoren 2022 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 22 vom 19.5.2023). Gemäß dem Bewertungsmodell werden Boden- und Bauzeitwert des Gebäudes zunächst getrennt ermittelt. Der Zeitwert von normalen Außenanlagen ist in den Ansätzen enthalten. Bauliche Nebenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen sind ggf. gesondert zu berücksichtigen. Der so ermittelte "vorläufige Sachwert", der sich aus Boden- und Bauzeitwert zusammensetzt, wird dann mit Hilfe der Korrekturwerte, bzw. dem sog. Sachwertanpassungsfaktor angepasst.

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

Im Rahmen der Ermittlung des Sachwertes geht gemäß Vorgabe des GAA Berlin zunächst der Bodenrichtwert der Zone des Bewertungsobjektes zum 1.1.2022 als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen ein. Eine GFZ-Anpassung wird nicht vorgenommen.

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

Gemäß Vorgabe des GAA Berlin gehen die Bruttogrundflächen des Wohnhauses (gemäß DIN 277-1: 2005-02, gemäß Anlage 4 der ImmoWertV) in die Wertermittlung ein. Gemäß den Vorgaben des GAA Berlin werden "Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), nicht berücksichtigt.

Zur Ermittlung des Bauzeitwertes wird der sog. NHK-Typen 1.01 (freistehendes Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert, eingeschossig, Dachgeschoss voll ausgebaut) gewählt.

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

Die Restnutzungsdauer (RND) ist in Abhängigkeit vom tatsächlichen Baualter und dem Bautenzustand zu wählen. Für Objekte mit einem tatsächlichen Baualter von 43 bis 47 Jahren und normalem Bautenzustand wird gemäß GAA Berlin die Restnutzungsdauer (RND) mit 40 Jahren angesetzt; bei gutem Bautenzustand wird diese mit 55 Jahren angegeben, bei schlechtem Bautenzustand mit 25 Jahren. Das hier vorliegende Objekt weist einen normalen mit Tendenz zu schlechtem baulichen Zustand auf. Die Bausubstanz wie die technische und energetische Ausstattung sind überwiegend bauzeitlich, bzw. die Maßnahmen zur Instandsetzung/Modernisierung liegen bereits einige Jahre zurück. Insbesondere die Außenbauteile haben seit der Erbauung keine wesentlichen Verbesserungen erfahren. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Instandhaltung in den letzten Jahren vernachlässigt wurde. Weiterhin hat die Heizung ein Baualter von über 30 Jahren und muß gemäß EnEV nach Eigentümerwechsel erneuert werden. Unter Würdigung der genannten Merkmale wird hier eine RND von 30 Jahren in Ansatz gebracht.

Konjunkturelle Anpassung

Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf den "Vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023" des GAA Berlin (veröffentlicht am 5.3.2024). Bezogen auf die allgemeine Marktsituation heißt es hier: "Im Jahr 2023 ist die Zahl der erfassten Kauffälle weiterhin um -19 % auf insgesamt 17.451 Fälle gegenüber 2022 gesunken. Der Rückgang der Kauffallzahlen ist bei allen Teilmärkten zu beobachten. In allen Teilmärkten sind die Kaufpreise im Vergleich zu 2022 deutlich zurückgegangen, lediglich bei neu errichteten Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ist ein Preisanstieg von 15 % zu verzeichnen, jedoch bei einer geringen Anzahl von nur 28 Kauffällen.

Der Geldumsatz ist ebenfalls weiterhin in allen Marktsegmenten zurückgegangen, am stärksten beim Wohnungs- und Teileigentum mit -25 % gegenüber dem Vorjahr. Allerdings auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit -22 % gegenüber dem Vorjahr, hier war 2022 mit -10 % noch ein verhältnismäßig leichter Rückgang gegenüber 2021 zu beobachten. Lag im Jahr 2022 der durchschnittliche Kaufpreis bei Ein- und Zweifamilienhäusern bei rund 4.290 €/m² (+8 %) wertrelevante Geschossfläche, ist jetzt auch hier ein Preisrückgang auf 3.750 €/m² (-13 %) wertrelevante Geschossfläche zu verzeichnen."

Bezüglich der Umsatzentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum von 2019 bis 2023, bezogen auf €/m² wGF heißt es: "Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Jahr 2023 um -12 % fühlbar gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Der Geldumsatz ist im gleichen Zeitraum mit -22 % ebenfalls deutlich rückläufig. Das durchschnittliche Preisniveau ist im Vergleichszeitraum um **-13 %/Jahr** gesunken."

Die aktuelle Situation auf dem Markt ist weiterhin geprägt durch steigende Kreditzinsen und eine deutliche Unsicherheit betreffend der wirtschaftlichen Entwicklung. Weiterhin ist die Verfügbarkeit von Baumaterialien eingeschränkt; entsprechend sind die Baukosten deutlich gestiegen und schwer kalkulierbar.

Dieser Trend zeigt sich auch in den Bodenrichtwerten. Der GAA Berlin hat nunmehr die neuen Bodenrichtwerte, bezogen auf den Stichtag 01.01.2024 beraten und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert in der Zone des Bewertungsobjektes ist gegenüber dem Vorjahreswert um rd. -5% gesunken und liegt nunmehr bei 630 €/m² für Wohnen bei einer GFZ von 0,4. Die Vorjahreswerte zum 1.1.2023 und zum 1.1.2022 lagen bei 660 €/m².

Aufgrund dieser Umstände ist hier von einer deutlichen Dämpfung der Preisentwicklung auszugehen, da sich die Marktteilnehmer, deren Verhalten hier abgebildet werden soll, insgesamt zögerlicher verhalten. Dies wiegt bei Objekten, wie beim vorliegenden Fall, mit hohem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf entsprechend schwerer.

Im vorliegenden Bewertungsfall läßt sich aus den oben dargestellten Quellen und Angaben eine konjunkturellen Anpassung von rd. -13%/Jahr ableiten die hier ohne Veränderung in die Wertermittlung eingeht. Die Anpassung von Mitte des Jahres 2022 bis zum WST am 11.4.2024 geht mit rd. **-23%** in die Berechnung ein. Die Anpassung bezieht sich auf den gesamten Sachwert, der sich aus Boden- und Gebäudewertanteil zusammensetzt. Weiterhin wird die Preisentwicklung als linear im Verlauf der Zeit unterstellt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (bog) gemäß ImmoWertV

Zur Wohnnutzung hergestellte Flächen im KG:

Im KG ist sowohl der ehemalige Heizungsraum mit einer Größe von rd. 13 m² sowie ein Teil des großen Kellerraums mit einer Fläche von rd. 16 m² für Wohnzwecke ausgebaut. Bauordnungsrechtlich gelten die Flächen zwar nicht als Wohnflächen, können jedoch als solche genutzt werden. Insofern ist hier ein Zuschlag erforderlich. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass vergleichbare Situationen und Nutzungen auch bei den Objekten vorliegen, die durch den GAA Berlin zur Ermittlung der Sachwertfaktoren herangezogen wurden. Insofern ist das Kriterium schon anteilig eingepreist. Der Zuschlag ist dennoch gerechtfertigt, da es sich insgesamt um ein kleines Gebäude handelt und die zusätzliche Fläche insofern von besonderer Bedeutung für die Nutzbarkeit des gesamten Gebäudes ist. Unter Würdigung dieser Umstände wird hier ein Zuschlag in Höhe von 2 % in die Bewertung eingestellt.

Hinterliegergrundstück, Grundstücksform, Pflege der Wegerechtsflächen:

Das Bewertungsobjekt liegt in 3. Baureihe. Die Erschließung wird über eine Wegerechtsfläche auf dem Vorderliegergrundstück sicher gestellt. Gemäß einer Umfrage des ivd e.V. werden Grundstücke in dieser Lage zu geringeren Kaufpreisen veräußert als Vordergrundstücke. Als Gründe werden mögliche Reibungspunkte mit dem Nachbarn des Vordergrundstücks angeführt betreffend der Pfl-

ge, Unterhaltung und Instandsetzung der belasteten Flächen. Gemäß Veröffentlichung werden regelmäßig bei Grundstücken dieser Art Abzüge bis zu -5% vom unbelasteten Bodenwert festgestellt. Da der Anteil des Bodenwertes am vorläufigen Sachwert rd. 70% beträgt, geht hier zunächst ein rechnerisch ermittelter Abzug von -3,5% in die Bewertung ein.

Weiterhin ist zu beachten, dass es sich um ein ungünstig geschnittenes Grundstück handelt und dies zu Nutzungseinschränkungen führt, auf die ein Marktteilnehmer, dessen Verhalten hier abgebildet werden soll, mit einem Nachlass am Preis reagiert.

Zudem sind die Kosten für Pflege und Instandhaltung der Wegerechtsfläche in die Bewertung einzustellen. Gemäß der vorliegenden Bewilligung zum Wegerecht (zugunsten des hier zu bewertenden Grundstücks) werden sowohl die "dienenden" wie auch die sog. "herrschenden" Grundstücke an den Kosten für Pflege und Instandhaltung der Wegerechtsfläche beteiligt. Gemäß Angabe der Antragsgegnerin vor Ort ist sie bisher an den Kosten (noch) nicht beteiligt worden. Da es sich jedoch um eine dingliche Sicherung des Anspruchs handelt, kann dieser jederzeit verlangt werden. Insofern ist hier ebenfalls ein Abzug in die Bewertung einzustellen, der diese Kosten abbildet. Da diese als gering eingeschätzt werden wird nur ein vergleichsweise geringer Abzug in die Bewertung eingestellt.

Unter Berücksichtigung der geschilderten Merkmale wird der zuvor rechnerisch ermittelte Faktor hier auf -6% erhöht.

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

Ermittlung des Bodenwertes

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

660 €/m² für **Wohnen** bei einer GFZ von 0,4.

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

Berechnung des Bodenwertes		
Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch		477,00 m ²
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2022		660,00 €/m ²
Bodenwert (Quadratmeter x Bodenrichtwert)	=	314.820,00 €
	bzw. rund	315.000,00 €

Berechnung des Bauzeitwertes

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

Wohnen im freistehenden EFH, eingeschränkt vergleichbarer Typ 1.01

Baujahr:		1980
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer, gemäß GAA:		80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	rd.	30 Jahre
- gemäß Modell GAA Berlin -		
Normalherstellungskosten 2010	rd.	1.005,00 €/m ²
- Ausstattungsstandard Stufe 4 -		
Regionalfaktor Berlin, lt. GAA:		1,00
Preisfaktor II/2022 zu 2010 (stat. Bundesamt)		1,634
Wert		1.642,17 €/m ²
bzw. rd.		1.642,00 €/m ²
Bruttogrundfläche, gemäß Flächenberechnung		224,00 m ²
<u>Berechnung:</u>		
224,00 m ² x	1.642,00 €/m ² =	367.808,00 €
Summe:		367.808,00 €
./.. Abzug in % wegen Alter und Zustand (linear)		
		62,5 %
ergibt Abzug		229.880,00 €
Alterswertgeminderter Bauzeitwert, vorläufig		137.928,00 €
+ Zeitwert baulicher Nebenanlagen (nachrangiger Ansatz)		
		0,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen – Bauzeitwert –		137.928,00 €
bzw. rund		138.000,00 €

Sachwertberechnung

Bei der Sachwertberechnung wird auf die zuvor genannte Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen. Hier werden in Abhängigkeit vom ermittelten Sachwert des Grundstücks (der sich aus Boden- und Gebäudewert zusammensetzt) Anpassungsfaktoren veröffentlicht. Auf die Faktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser im Altbezirk Neukölln (Tabelle 6) wird zurückgegriffen. Daneben werden, spezifiziert u.a. für die stadträumliche Wohnlage, den Bautenzustand, die Gebäudestellung und die Baujahresgruppe weitere Anpassungen ausgeworfen.

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

Die Anpassung ergibt sich wie folgt:

ermittelter Bodenwert		315.000,00 €
ermittelter Bauzeitwert	+	138.000,00 €
ergibt vorläufigen Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	=	453.000,00 €
<u>Sachwertanpassungsfaktor, abhängig vom Sachwert des Grundstücks. lt. GAA: 1,281</u>		
<u>Weitere Anpassungsfaktoren des GAA Berlin</u>		
Baujahresgruppe: 1971 bis 1990, Abzug	-0,14	
Gebäudeart: freistehendes EFH, neutral	0	
Bautenzustand: normal bis schlecht, Abzug, interpoliert	-0,0635	
Gebäudekonstruktion: Massivhaus, neutral	0	
Stadträumliche Wohnlage: mittlere Wohnlage, neutral	0	
Stadtlage: Lage in Westberlin, Zuschlag	0,082	
ergibt Sachwertanpassungsfaktor laut GAA	1,1595	
ergibt angepassten Sachwert, vorläufig: (als angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		525.253,50 €
konjunkturelle Anpassung, gemäß Text	-23,0%	-120.808,31 €
ergibt Sachwert, konjunkturell angepasst, vorläufig: (als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		404.445,20 €
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV § 8 (3):</u>		
zuzüglich ausgebaute Räume im Keller, gemäß Text	2,0%	8.088,90 €
Abschlag, Lage in der 3. Baureihe, Grundstücksschnitt, Pflege, u.a., gemäß Text	-6,0%	-24.266,71 €
ergibt Sachwert, gesamt: (als angepasster Verfahrenswert)		388.267,39 €
bzw. rund		390.000,00 €
entspricht, Sachwert, bezogen auf die WF von	110,00 m ²	3.545,45 €/m ²
entspricht, Sachwert, bezogen auf die GF von	150,00 m ²	2.600,00 €/m ²

4.4 Vergleichswert

Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegt das durchschnittliche Preisniveau bei Verkäufen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, der Baujahre von 1971 bis 1990 in einfacher und mittlerer Wohnlage bei 2.645 bis 5.556 €/m² wGF, der ø Kaufpreis liegt bei rd. 3.988 €/m².

Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2022. Nach konjunktureller Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungsstichtag am 11.4.2024, gemäß meiner vorherigen Ausführungen liegen die Spannwerte der Kaufpreise bei rd. **2.036 €** bis **4.278 €/m²**, bzw. bei einem Mittelwert von rd. **3.070 €/m² wGF**.

Der ermittelte Verkehrswert liegt bei **rd. 390.000 €**. Bezogen auf die Geschoßfläche ergibt sich beim vorliegenden Objekt ein Wert vom rd. **2.600 €/m²** der im unteren Spannbereich der Auswertung liegt. Der hier ermittelte Verkehrswert entspricht einem Grundstück in mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet Süd-Ost und mit den geschilderten, besonderen Merkmalen. Werte im oberen Spannbereich sind hier nicht zu erwarten. Somit bestätigen die Daten des GAA Berlin den ermittelten Verkehrswert.

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

4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Sachwert (Verfahrenswert), rd. 390.000,00 €

4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

Der Verkehrswert für das Grundstück

Kerbelweg 9

12357 Berlin-Rudow

zum Wertermittlungsstichtag am 11.4.2024 wird ermittelt auf

390.000,00 Euro

Dieser Wert gilt für das Objekt in bezugsfreiem Zustand.

Erklärung der Sachverständigen

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

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

4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

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

Weitere Feststellungen:

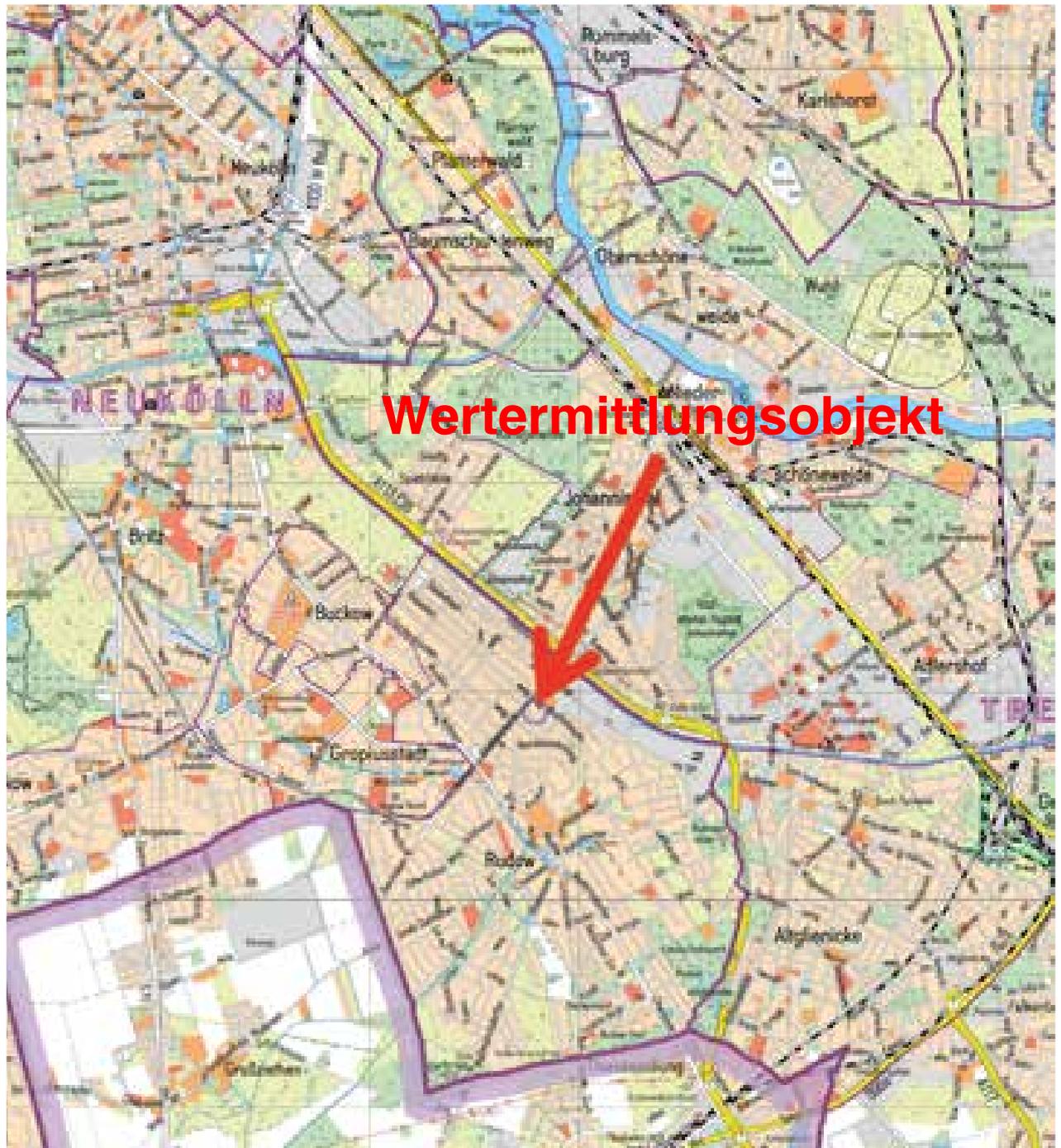
- zu a) Gemäß beigefügter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Es handelt sich um ein real geteiltes Objekt, nicht um ein nach WEG geteiltes Objekt. Entsprechend ist keine WEG-Verwaltung bestellt worden. Es wird kein Wohngeld gezahlt.
- zu c) Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- zu e) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- zu g) Ein Energieausweis bzw. ein Energiepass im Sinne des EnEV hat nicht vorgelegen,

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

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 17.5.2024

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 13.3.2024, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

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

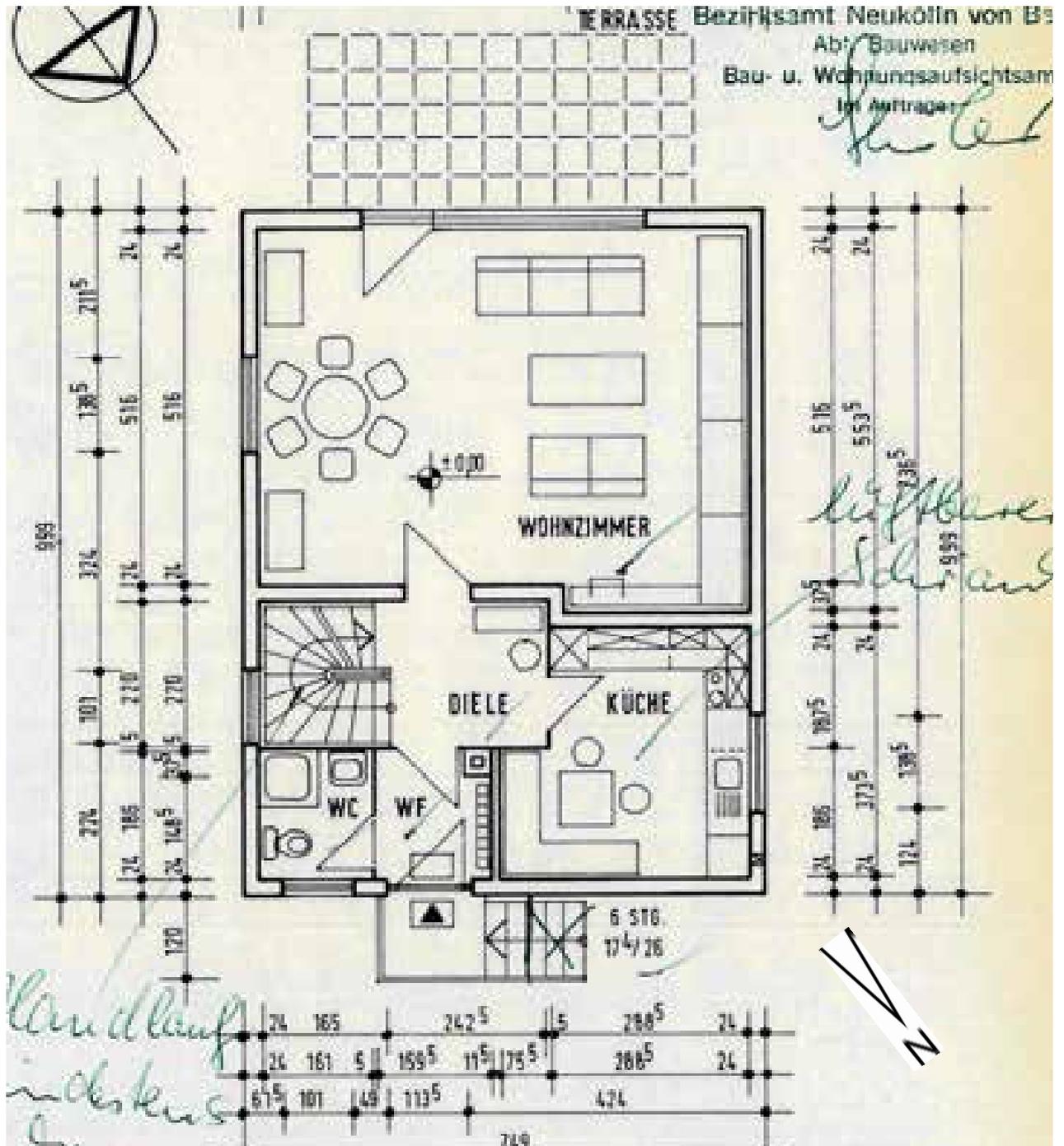
Das Grundstück ist markiert.

(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 7.3.2024, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



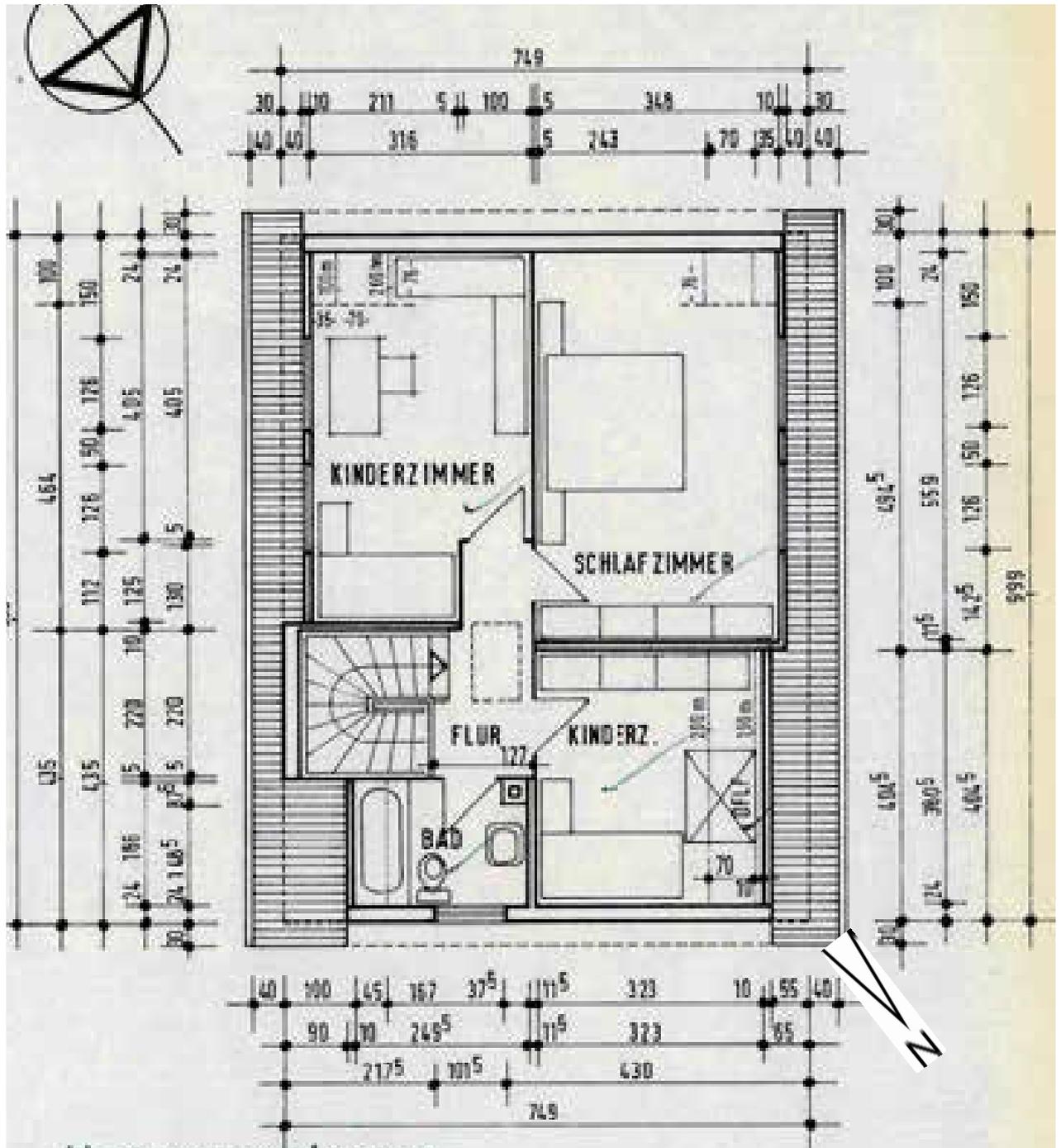
Lageplan zur Grunddienstbarkeit, durch Verkleinerung o.M.
Die Lage des Grundstücks ist markiert.

(Quelle: Grundbuchamt)



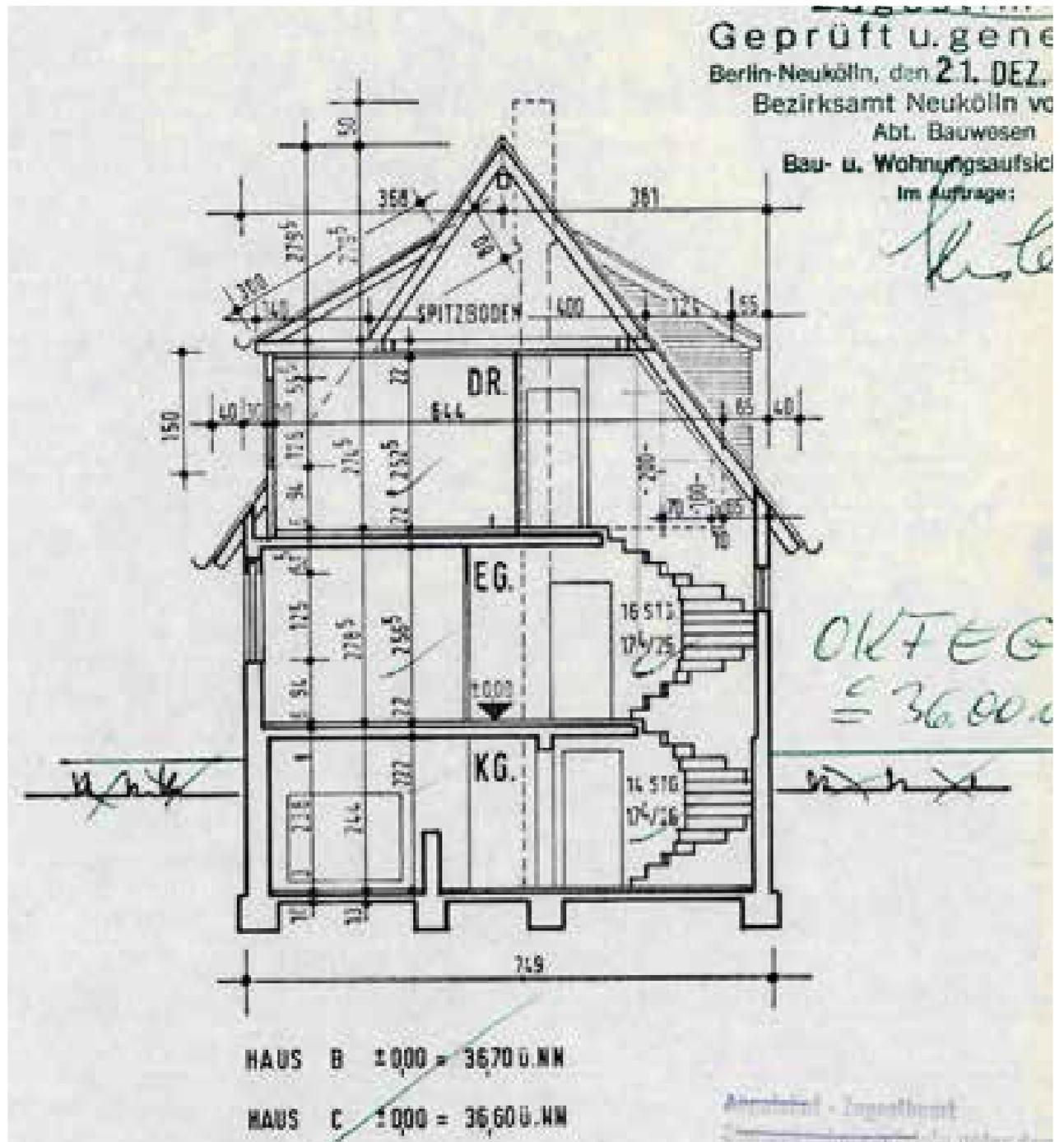
Grundriss Erdgeschoss, durch Verkleinerung o. M.
Grundrissabweichungen sind vorhanden.

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv)



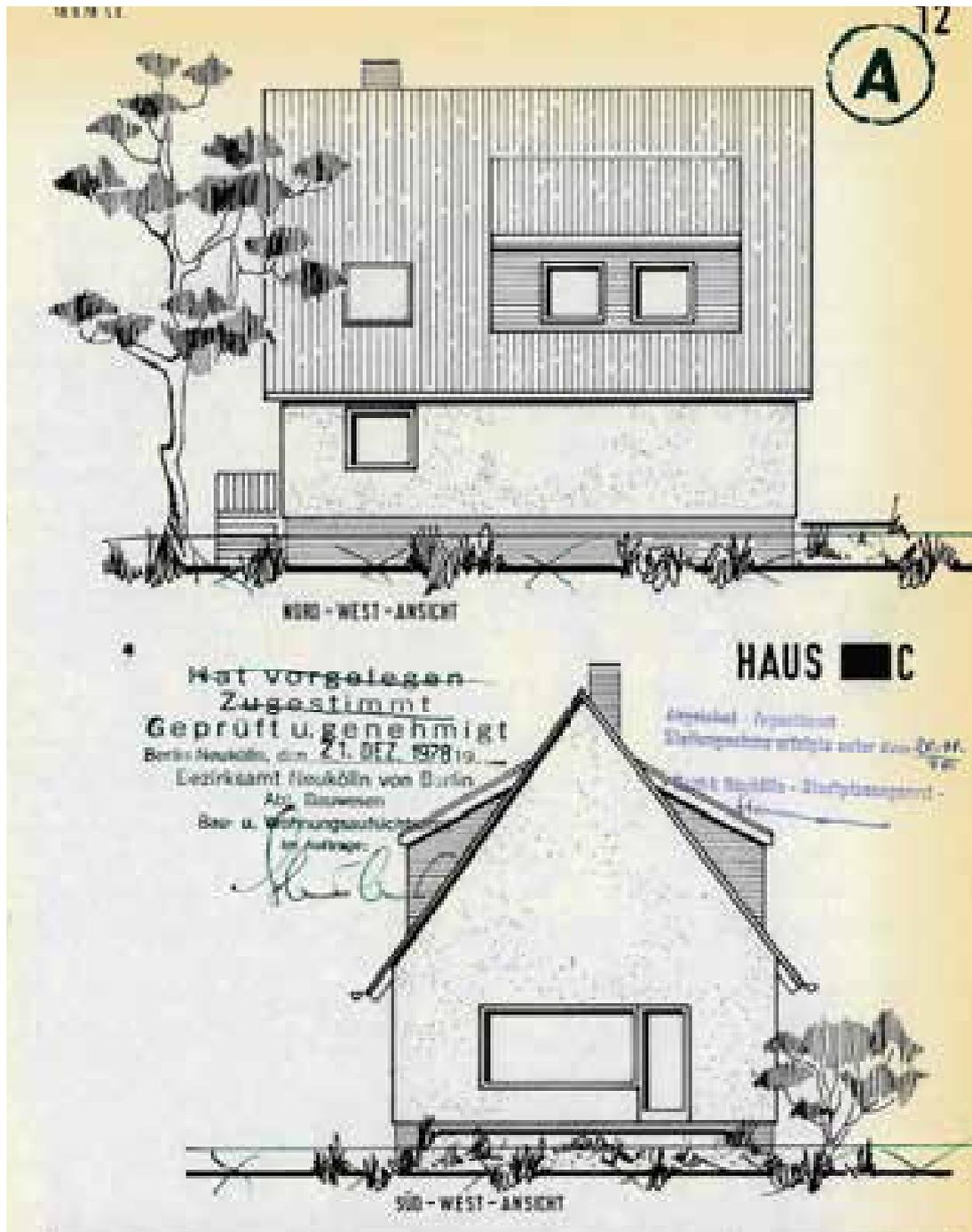
Grundriss Dachgeschoss, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv)



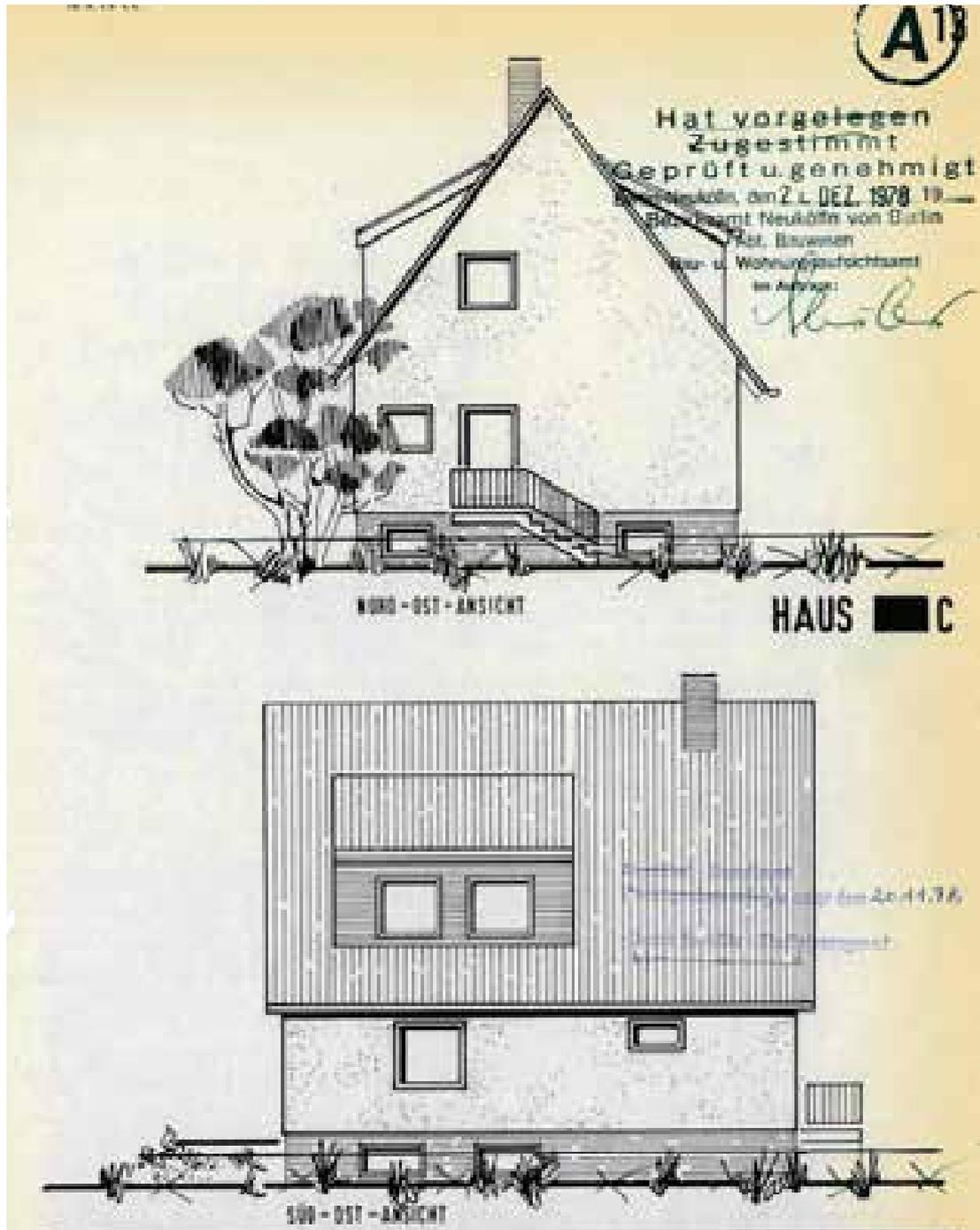
Schnitt, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv)



Nord-West-Ansicht (oben), Süd-West-Ansicht (unten), durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv)



Nord-Ost-Ansicht (oben), Süd-Ost-Ansicht (unten), durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv)



Wertermittlungsobjekt

Zufahrt zum Wertermittlungsobjekt in 3. Baureihe

Zufahrtsfläche, Blick Richtung Wertermittlungsobjekt





Zufahrtsfläche, Blick Richtung Straße

Blick auf das Wertermittlungsobjekt, Süd-West-Fassade





Hauseingang



Hauseingang und Flur

Gäste-Bad im EG



Gäste-Bad





Erdgeschoss, Wohnraum mit Terrasse

Detail Heizung





Treppe vom EG zum DG



Dachgeschoss, Badezimmer

Badezimmer



Badezimmer



**Bezirksamt Neukölln von Berlin
Eigentumsentwicklungsamt**



Leitung des Amtes für Bauleistungsüberwachung
Berlin

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

11999 Berlin, Kerbelweg 9

Telefon 030 690 24 00

12357 Berlin

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Eigentumsentwicklungsamt
Leitung des Amtes

Telefon 030 690 24 00
Telefax 030 690 24 01
Telefax 030 690 24 02

E-Mail bauleistungsueberwachung@neukoelln.de
Internet www.neukoelln.de
www.berlin.de/neukoelln

Berlin, den 12.03.2014

Auskunft gemäß Bauleistungsüberwachung

11999 Berlin, Kerbelweg 9, 12357 Berlin, 12357 Berlin

Anfrage vom 12.03.2014

in Zeichen 70K 1/24

Sehr geehrte Frau Hendreich,

per E-Mail am 12.03.2014,

• Beantwortung Ihrer Anfrage betreffend den Status der in der Anlage an den Grundstücken 70K 1/24
Bauweise im gegenwärtigen Zustand

Die Sachverhalte im gegenwärtigen Zustand sind folgende: Sie sind dem beigefügten Grundstück
veranschaulicht.

Mit freundlichen Grüßen

in Achtung

Evelyn Hendreich

K 12357

Baulastenauskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)
Dipl. Ing. Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNatV3a - IFG 21/03/24
Frau Bloch
Telefon +49 30 90239-3393
anjes.bloch@bezirksamt-
neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.
§3a Abs. 1 VwVfG:
post@bezirksamt-neukoelln.de

19. März 2024

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 13.03.2024

Grundstück: Kerbelweg 9 (Flur: 407, Flurstück: 219/3), 12357 Berlin

Sehr geehrte Frau Hendreich,

Das angefragte Flurstück ist nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) aufgeführt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich für das angefragte Grundstück keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen bzw. Havarien.

Untersuchungsergebnisse für den Boden oder das Grundwasser liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln nicht vor.

Gebührenfestsetzung

Für den Informationszugang nach dem Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG*) werden Gebühren erhoben.

Die Höhe der Gebühr wird nach Tarifstelle 1004 bzw. 1001 der Verwaltungsgebührenordnung (VGebO*) vom 24. November 2009 festgesetzt. Diese sieht einen Gebührenrahmen in Höhe von 5,00 Euro bis höchstens 500,00 Euro vor. Die festgesetzte Gebühr liegt im zulässigen Rahmen und ist der Bedeutung der Auskunft und nach dem Umfang der Amtshandlung und den Schwierigkeiten, die sich bei der Durchführung der Amtshandlung ergeben haben, angemessen.

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Die Gebühr ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt dieses Bescheides auf eines der Konten an die Bezirkskasse Neukölln unter folgenden Angaben zu zahlen:

Höhe der zu zahlenden Gebühr:	30,00 €	
Kassenzeichen:	2438 000 319 286	
IBAN	Geldinstitut	BIC
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PBNKDEFF100
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BELADEBEXX

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch statthaft. Er ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides schriftlich beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Karl-Marx-Str. 83 in 12040 Berlin oder zur Niederschrift beim Umwelt und Naturschutzamt des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Dienstgebäude: Gradenstraße 36 in 12347 Berlin, zu erheben.

Eine elektronische Einlegung ist ausschließlich mit qualifizierter Elektronischer Signatur versehen entweder an die Mailadresse post@bezirksamt-neukoelln.de oder an das Besondere Elektronische Behördenpostfach "Bezirksamt Neukölln / Umwelt- und Naturschutzamt" (DE.Justiz.17b24a36-9e2b-4c79-bf79-385373e23230.02f7) möglich.

Bei schriftlicher oder elektronischer Einlegung des Widerspruchs ist die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.

Der festgesetzte Betrag ist zu bezahlen, da der Rechtsbehelf gem. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO*) keine aufschiebende Wirkung hat. Auf die obenstehende Frist wird nochmals hingewiesen.

Sie können beim Verwaltungsgericht Berlin (Kirchstr. 7 in 10557 Berlin) einen Antrag stellen, um die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs ganz oder teilweise anzuordnen (nach § 80 Abs. 5 VwGO*). Jedoch ist dieser Antrag nur zulässig, wenn die Behörde bereits einen Antrag für die Aussetzung der Vollziehung ganz oder teilweise abgelehnt hat. In diesem Antrag sollten Sie ausführlich darstellen, warum die Behörde vom gesetzlich vorgesehenen sofortigen Vollzug abweichen soll.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Bloch



2

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Brookstone New Berlin von Berlin
Städtebau-Entwurfsmittel
 im Auftrag



Architekturbüro
 Gestaltung für die Entwicklung
 Bauverwaltung
 Stadt Berlin

Architekturbüro
 Gestaltung
 Bauverwaltung
 Stadt Berlin

Architekturbüro
 Gestaltung
 Bauverwaltung
 Stadt Berlin

Stundtuck Berlin-Rudow, Kerbelweg 9, Flurstücknummer 219/3
Planungsrechtliche Auskunft

Nachrichtensdatum: 11.06.2014

Umsatzsteuerbefreiung: Auftragsnummer 2014

Das Grundstück ist im Grundbuch der Bundesrepublik Deutschland eingetragen in der Abteilung 1 des Grundbuchamtes Berlin-Rudow mit dem Grundbuchblatt 120/100. Das Grundstück ist im Grundbuch der Bundesrepublik Deutschland eingetragen in der Abteilung 1 des Grundbuchamtes Berlin-Rudow mit dem Grundbuchblatt 120/100. Das Grundstück ist im Grundbuch der Bundesrepublik Deutschland eingetragen in der Abteilung 1 des Grundbuchamtes Berlin-Rudow mit dem Grundbuchblatt 120/100. Das Grundstück ist im Grundbuch der Bundesrepublik Deutschland eingetragen in der Abteilung 1 des Grundbuchamtes Berlin-Rudow mit dem Grundbuchblatt 120/100.

Das Grundstück ist im Grundbuch der Bundesrepublik Deutschland eingetragen in der Abteilung 1 des Grundbuchamtes Berlin-Rudow mit dem Grundbuchblatt 120/100. Das Grundstück ist im Grundbuch der Bundesrepublik Deutschland eingetragen in der Abteilung 1 des Grundbuchamtes Berlin-Rudow mit dem Grundbuchblatt 120/100. Das Grundstück ist im Grundbuch der Bundesrepublik Deutschland eingetragen in der Abteilung 1 des Grundbuchamtes Berlin-Rudow mit dem Grundbuchblatt 120/100.

Planungsrechtliche Auskunft

- Die nachfolgende Tabelle zeigt die zu den verschiedenen Flächenkategorien zugeordneten Flächenanteile in Prozent des Gesamtflächenanteils (100%) der Fläche.

- Die Flächenanteile sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

- Die Flächenanteile sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

- Die Flächenanteile sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

- Die Flächenanteile sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die zu den verschiedenen Flächenkategorien zugeordneten Flächenanteile in Prozent des Gesamtflächenanteils (100%) der Fläche.

Die Flächenanteile sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Die Flächenanteile sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die zu den verschiedenen Flächenkategorien zugeordneten Flächenanteile in Prozent des Gesamtflächenanteils (100%) der Fläche.

Die Flächenanteile sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Die Flächenanteile sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die zu den verschiedenen Flächenkategorien zugeordneten Flächenanteile in Prozent des Gesamtflächenanteils (100%) der Fläche.

Die Flächenanteile sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die zu den verschiedenen Flächenkategorien zugeordneten Flächenanteile in Prozent des Gesamtflächenanteils (100%) der Fläche.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die zu den verschiedenen Flächenkategorien zugeordneten Flächenanteile in Prozent des Gesamtflächenanteils (100%) der Fläche.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die zu den verschiedenen Flächenkategorien zugeordneten Flächenanteile in Prozent des Gesamtflächenanteils (100%) der Fläche.

Planungsrechtliche Auskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Zentrale Auskunftsstelle



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)

(ausschließlich per E-Mail)

Geschäftszeichen (bitte angeben)

BBB

Bearbeiter: Herr Strugale

E-Mail

stadtplanung@

bezirksamt-neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.

§3a Abs. 1 VwVfG:

post@bezirksamt-neukoelln.de

11. April 2024

Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 13.03.2024

Grundstück: Bezirk Neukölln, Kerbelweg 9

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass **keine** baubehördlichen Beschränkungen wie offene Vorgänge oder Forderungen zum oben genannten Objekt bei mir im Stadtentwicklungsamt vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Strugale

Diese Auskunft ist gebührenfrei.

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

Bezirkamt Neukölln von Berlin Straßen- und Grünflächengemein- schaftsbereich an allen vier Ecken



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Straßen- und Grünflächengemein-
schaftsbereich an allen vier Ecken

Paula Bornmann

Lehrbergweg, 61

12469 Berlin

Telefon: 030 902 31-10
Telefax: 030 902 31-10

E-Mail: post@berlin.de

www.berlin.de
www.berlin.de/verwaltung

12.04.2016

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Für den Grundstück:

Kerbelweg 9, 12357 Berlin

Gemarkung Rudow, Flst. 427, Flst. Nr. 21941

Besitzer/Inhaber/Besitzerin:

mit dem Antrag vom 15.03.2016 betreffend:

Für das sog. Grundstück werden keine Erschließungsbeiträge im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung greifbar sein.

Wenn der/die Eigentümer/Inhaber/Inhaberin/des Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung zu zahlen hat.

Die Bescheinigung wurde nach Prüfung der Sach- und Rechtslage gemäß Landratsamtliche Verfahrensweise erstellt.

Die Rechte Berlin neuland der Bescheinigung des Baugesetzbuches (BauGB) in dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung zu zahlen.

Erschließungsbeitragsbescheinigung

keine Verfügung über seine Rechte vor, insbesondere im Falle einer Insolvenz des
Besonders ist die Teilung oder in Abhängigkeit von der Entscheidung der Rechtsabteilung

Das Stufenaktbuch des Projekts wurde durch Gesetz vom 09. September 2012 (BGBl. I
Seite 2017 ff. 288) mit dem Ziel der Vereinfachung der Grundbuchverfahren
über die Grundbuchverfahren modernisiert.

Ausdrücklich sind die Angaben und Befreiungen, die unter dem Titel des Grundbuchs
werden können, und die Befreiungen der Grundbuchsverfahren
Verfahren der Grundbuchsverfahren, wie z.B. der Befreiung der Grundbuchsverfahren,
einzuhalten. In diesem Sinne ist die Modernisierung.

Diese Bescheinigung ist gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 Grundbuchgesetz (GrundbuchG) zu erstellen.

Mit freundlichen Grüßen

— E. Hendrich



E. Hendrich

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

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

Weitere Unterlagen

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

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