

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück:

Kornblumenring 19A
in 12357 Berlin-Rudow

Objektart:

Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus in 2. Baureihe

Grundbuch:

Berlin-Rudow, Blatt 9004

Auftraggeber:

Amtsgericht Neukölln

Geschäftsnummer:

70K 3/25

Wertermittlungstichtag:

11.4.2025

Verkehrswert:

430.000,00 €

– in bezugsfreiem Zustand –



Süd-West Fassade



Terrasse hinter dem Haus



Abstellfläche, östl. Grundstücksrand

Das Gutachten umfasst 25 Seiten zuzügl. 28 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

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



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin

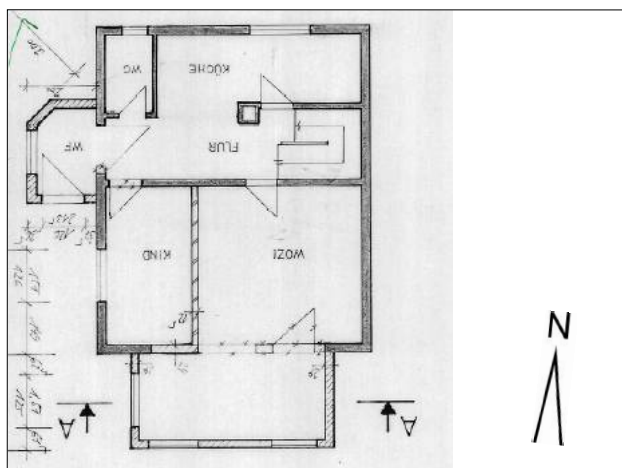
Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

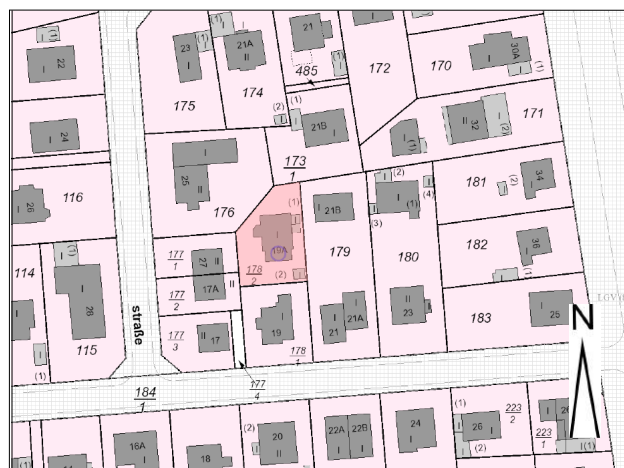
hendreich@baunetz.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück liegt in 2. Baureihe. Die Erschließung ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Es ist mit einem eingeschossigen, massiv errichteten Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach bebaut. Später erfolgte eine Erweiterung. Der "Altbau" ist voll unterkellert; die Erweiterung erfolgte ohne Unterkellerung. Die Straße ist eine ruhige Wohnstraße mit Anliegerverkehr.
Lage:	mittlere Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Baujahr:	1992, Erweiterung von 2004
Grundstücksgröße:	400 m ²
Infrastruktur:	ca. 900 m zum U-Bhf. "Zwickauer Damm"
Wohnfläche, rd.:	140 m ² in EG und DG
Zustand:	überwiegend normaler bis schlechter Zustand gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin; lfd. Instandhaltung vernachlässigt
Nutzung:	Das Haus ist eigengenutzt und gilt damit als bezugsfrei.
Wertermittlungstichtag:	11.4.2025
Verkehrswert:	430.000,00 € – in bezugsfreiem Zustand –
Gutachten Nr.	798/25



Grundriss Erdgeschoss



Flurkarte genordet, das Grundstück ist markiert

Straßenprofil Kornblumenring, vor dem Grundstück



Straßenprofil Kornblumenring, vor dem Grundstück



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	4
2. Grundstück und Lage	6
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	6
2.2 Lage	7
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.4 Bodenbeschaffenheit	9
2.5 Erschließungszustand	10
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.1 Art des Gebäudes	10
3.2 Technische Gebäudeausstattung	11
3.3 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand	12
3.4 Weitere Objektdaten	12
3.5 Ermittlung der Flächen	14
4. Wertermittlung	15
4.1 Definition des Verkehrswertes	15
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3 Ermittlung des Sachwertes	17
Ermittlung des Bodenwertes	20
Berechnung des Bauzeitwertes	21
Sachwertberechnung	22
4.4 Vergleichswert	23
4.5 Zusammenstellung der Werte	24
4.6 Ermittlung des Verkehrswertes	24
4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	25

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000
 Lageplan mit Darstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts, o. M.
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.
 Grundriss Erdgeschoss, o. M.
 Grundriss Dachgeschoss, o. M.
 Schnitt, o. M.
 Schnitt, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt** Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus in 2. Baureihe.
- 1.2 Zweck der Wertermittlung** Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
- 1.3 Auftraggeber** Amtsgericht Neukölln
Karl-Marx-Str. 77/79
12043 Berlin
- 1.4 Ortstermin**
Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 28.3.2025 zum Ortstermin geladen.

Antragsteller

vertreten durch den Verfahrensbevollmächtigten
RA Ulrich Günther
Karl-Marx-Straße 87
16816 Neuruppin

Antragsgegnerin

Ortstermin: 11.4.2025
ab 11:00 Uhr

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

Teilnehmer:

- Lebensgefährtin des Antragstellers
- Antragsgegnerin
- Begleiter der Antragsgegnerin
- Sohn der Beteiligten als alleiniger Nutzer des Hauses
- Freundin des Sohnes
- die unterzeichnende Sachverständige
Frau Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Bauakteneinsicht: im Bezirksamt Neukölln, am 25.3.2025

Gemäß Einsicht in die Bauakte wurde am 21.12.1990 der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses genehmigt. Es handelt sich um ein eingeschossiges, voll unterkellertes Haus mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Schlussabnahme erfolgte am 19.3.1992. Insofern gilt das Jahr 1992 als Baujahr.

Am 15.9.2002 wurde ein Bauantrag zum Anbau an das bestehende Wohnhaus gestellt. Die Anbau erfolgte ab EG auf der südlichen Seite des Hauses um ca. 2,76 m. Weiterhin wurde im Rahmen dieser Maßnahme ein Windfang errichtet. Der Bauantrag wurde am 19.11.2002 genehmigt. Die Schlussabnahme durch die Behörde erfolgt am 30.12.2004.

Rücksprachen:	keine separaten Rücksprachen
vom Gericht überlassene Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuch Rudow, Blatt 9004 vom 11.2.2025
von den Beteiligten übergebene, wertrelevante Unterlagen:	<p>Die Verfahrensbeteiligten wurden von der unterzeichnenden Sachverständigen mit Schreiben vom 28.3.2025 angeschrieben mit der Bitte um:</p> <ul style="list-style-type: none">• Angabe zu den Nutzungsverhältnissen• Übergabe des Mietvertrages, soweit eine Vermietung vorliegt und Angabe der derzeitigen NK-Miete• letzte Abrechnung der Betriebskosten• Energieausweis <p>Telefonisch wurde der unterzeichnenden Sachverständigen durch den Antragsteller mitgeteilt, dass das Objekt einem Familienmitglied zur Nutzung überlassen wurde und entsprechend kein Mietvertrag vorliegt und keine Miete gezahlt wird. Eine Abrechnung der Nebenkosten erfolgt nicht; ein Energieausweis liegt nicht vor.</p>
weitere verwendete, objektspezifische Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Unterlagen aus der Bauakte im Bauarchiv Neukölln• Angabe zur Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG, Bezirksamt Neukölln von Berlin, FB Wohnen Sozialer Wohnungsbau, vom 26.3.2025• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 25.3.2025• Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Verwaltung, vom 25.3.2025• Planungsrechtliche Auskunft, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, vom 2.4.2025• Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Finanzen und Verwaltung, vom 3.4.2025• Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen und Verwaltung, vom 18.3.2025 <p>Weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.</p>
weitere Auskünfte:	<p>Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen.</p> <p>Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt.</p> <p>Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständigen keine Haftung.</p>

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:	9004
Gemarkung:	Flur 412; Flurstück 178/2
Bezirk:	Berlin-Neukölln
Ortsteil:	Rudow
Anschrift des Grundstücks:	Kornblumenring 19A 12357 Berlin-Rudow
Grundstücksgröße:	400,00 m²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Rechte und Lasten:	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am Grundstück Rudow Blatt 9003, Abt. II, Nr. 1

Die der Eintragung zugrunde liegende Bewilligung vom 27.10.1980 hat vorgelegen.

In der Bewilligung heißt es: "Der Erwerber räumt dem jeweiligen Eigentümer des hinteren Trennstücks auf dem in der anliegen Skizze begrenzt durch die Punkte A B J H A belegenen Teil des hier erworbenen Trennstücks in einer Breite von 3 m das unentgeltliche Recht ein, von dem vorderen Trennstück zum herrschenden Grundstück und zurück zu fahren und zu gehen sowie Gas-, Wasser-, Strom- und Telefon- sowie sonstige Versorgungsleitungen zu verlegen, zu unterhalten und zu benutzen."

Erste Abteilung: Eigentümer

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

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

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

Hinweis: unter der lfd. Nr. 1 zu 1:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, 70 K 3/25). Eingetragen am 11.2.2025.

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 ist zugunsten des Bewertungsobjektes eine Baulast auf dem Vorderliegergrundstück eingetragen.

Im Baulastenblatt Berlin-Rudow, Blatt 9003, Kornblumenring 19, Trennstück A, heißt es: "Die im Lageplan des öffentlichen Vermessungsingenieurs, Herrn Dipl.-Ing. Theodor Reinhold vom 21.11.1980 grau angelegte Fläche A B C D E A steht jederzeit als Zugang, Zufahrt, zur Verlegung, Betreibung und Unterhaltung von Leitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität, Telefon, für die Ableitung von Abwasser zugunsten des Grundstücks Berlin - Rudow, Kornblumenring 19 - Trennstück B (entspricht dem Bewertungsobjekt) - zur Verfügung.

Die Baulast sichert für die Bewertungsfläche die öffentlich-rechtliche Erschließung und ist damit die Grundlage für die Bebauung der Fläche.

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

Anmerkung:

Mit der Baulast und der Eintragung im Grundbuch ist die Erschließung des Wertermittlungsobjektes sowohl öffentlich rechtlich als auch privatrechtlich abgesichert. Weiterhin ist das Recht unentgeltlich vereinbart. Beim Ortstermin wurde angegeben, dass Wartung und Pflege der Fläche durch den Eigentümer des vorderen, belasteten Grundstücks erfolgen. Mithin sind im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung keine gesonderten Kosten in Ansatz zu bringen.

2.2 Lage

Ortsteil:

Rudow

Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:

Südost, bzw. restliches Stadtgebiet (keine Citylage)

Stadtlage gemäß GAA Berlin:

West

Wohnlage:

Mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024

Infrastruktur:

Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der weiteren Umgebung

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich entlang der "Kanalstraße" in ca. 850 m und im Ortszentrum "Alt-Rudow" in ca. 1,5 km Entfernung. Die überregional bedeutenden Einkaufsbereiche "Gropius-Passagen" sind in ca. 3,6 km und der "Tauentzien" in ca. 17,5 km Entfernung zu erreichen.

Öffentliche Grünanlagen:

Die Wohngegend ist stark durchgrünt; der "Britzer Garten" ist in ca. 5,7 km Entfernung erreichbar.

Verkehrslage:

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt:
Bushaltestelle "Neuköllner Str./Zwickauer Damm" (171, 271, N7) in ca. 750 m,
U-Bahnhof "Zwickauer Damm" (U7) in ca. 900 m,
S-Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes.

	Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 113, AS "Stubenrauchstraße" in ca. 1,5 km Entfernung.
Parkmöglichkeiten:	Zum Ortstermin ausreichendes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland.
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Süden
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.

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 2022 des Senats sind für das Grundstück keine Lärmbelastungen 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. sind bei der Ableitung des Verkehrswertes bereits eingepreist.

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im April 2025:
15,2 % für den Bezirk Neukölln, 10,3 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 mittlerer Status, entspricht dem Status 3 von 4 als Planungsraum
(Quelle: FIS-Broker Berlin)

Wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
4.682 €/Monat im Bezirk Neukölln (PLZ 12357), 3.791 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2023 zu 2022 absolut in Zahlen Einwohner
+ 541 für den Bezirk Neukölln, + 27.291 für die ganze Stadt Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040
+ 2,0 % für den Bezirk Neukölln und + 5,0 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 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, rd.:	0,24
erreichte GFZ, rd.:	0,40

	gemäß Flächennachweis aus der Bauakte; mit Prüfstempel von der Behörde vom 19.11.2002
Bauweise:	offen
umliegende Bebauung:	überwiegend Einfamilienhäuser, überwiegend ein- bis zweigeschossig
aktueller Planungsstand:	<p>Gemäß vorliegender Auskunft besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958, dem Bebauungsplan XIV-A von 1971 und den f.f. Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan.</p> <p>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. Eine fünf Meter breite Vorgartenzone ist entlang der Straße "Kornblumenring" von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die max. Bebauungstiefe beträgt 20 m. Das Bewertungsobjekt befindet sich vollständig außerhalb der festgesetzten Bebauungstiefe. Im Rahmen der Baugenehmigung wurde hier eine Ausnahme erteilt. Diese gilt für eine eingeschossige Wohnbebauung mit ausgebautem Dach unter Einhaltung von definierten Abstandsflächen, max. Gebäudegrößen und -höhen.</p> <p>Straßenlandabtretungen sind nicht bekannt geworden.</p> <p>Keine weiteren Festsetzungen.</p> <p>Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.</p>
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:	<p>Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Talsand; Grundwasserstand bei 33,00 bis 33,50 über NHN.</p> <p>In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen am Grundwasser aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.</p>

Das Grundstück befindet sich im sog. "Blumenviertel". Hier besteht seit Jahren die Situation, dass der Senat plant, die Pumpwerke zur Wasserhaltung abzuschalten. Da die Grundstücksoberkanten in diesem Bereich oft unterhalb des Straßenniveaus liegen, hätte das für die betroffenen Bereiche große Konsequenzen, u.a. für den Rückstau bei Regen. Beim hier zu bewertenden Objekt ist kein Gefälle vom Straßenniveau zum Grundstücksniveau erkennbar, mithin bleibt dieser Umstand ohne gesonderten Wertansatz bei der vorliegenden Wertermittlung, bzw. es wird davon ausgegangen, dass dieses Risiko bereits in den Anpassungsaktoren des GAA Berlin abgebildet ist. Ggf. sind hier gesonderte Untersuchungen nötig, dies war jedoch nicht Teil des Auftrages.

Grundstücksgestalt: unregelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Art der Straßen: Kornblumenring als zweispurige Anliegerstraße, Befestigung mit Betonplatten; beidseitig angelegte Fußwege, Befestigung mit Gehwegplatten und Mosaikpflaster.

Erschließungszustand: Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft der Behörde sind für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge geschuldet oder gestundet. Das Grundstück gilt daher als voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Versorgungsleitungen: Strom, Telefon; weiteres ist nicht bekannt geworden

Be- und Entwässerung: an zentrale Netze angeschlossen

Regenentwässerung: 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 Gebäude waren beim Ortstermin zugänglich. Das Wohnhaus wurde in seinen wesentlichen Räumen besichtigt.

Beim hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein massiv errichtetes, eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach. Das Haus ist im Bereich des "Altbaus" von 1992 voll unterkellert. Die Erweiterung aus dem Jahr 2004 wurde ohne Keller errichtet. Die Decke über dem Kellergeschoss ist in Massivbauweise ausgeführt, die Decke über dem Erdgeschoss in Holzbauweise. Die Außenwände sind in Porotonziegel (d = 24 cm) gemauert, mit außenliegender Wärmedämmung (d = 6 cm) versehen sowie mit Putz und Anstrich. Die Gebäudehülle stellt sich als überwiegend in bauzeitlichem Zustand dar. Die Gründung erfolgt über Streifenfundamente.

Das Dach ist als Satteldach ausgeführt. Die Dachdeckung ist gemäß Baubeschreibung aus der Bauakte mit Betondachsteinen ausgeführt. Die Regenentwässerung erfolgt über außenliegende Regenrinnen und -fallrohre.

Die Treppe vom KG bis zum DG ist als gewendelte Stahlholmkonstruktion ausgeführt mit aufgesattelten Trittstufen aus Holz. Das Geländer und die Absturzsicherung bestehen aus Stahl. Der Spitzboden ist über Auszugtreppen vom Dachgeschoss aus zugänglich.

Die Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen den beiliegenden Grundrissen in den Anlagen zu diesem Gutachten. Im Keller befinden neben dem Heizungsraum und dem Hausanschlussraum ein zu Wohnzwecken hergerichteter "Hobbyraum". Im EG sind Windfang, Flur mit Garderobe/Abstellraum, Gäste-WC, Küche und ein großes Wohnzimmer vorhanden. Von der Küche besteht ein direkter Zugang zur rückwärtigen Terrasse. Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume und ein Bad. Die Bodenbeläge stellen sich als Laminat-/Holzböden bzw. mit Fliesenbelag dar.

Betreffend der Ausstattung, der Raumaufteilung und des Zustandes wird weiterhin auf die Grundriss und die Bilder in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

3.1. Art des Gebäudes

Bezeichnung:	Freistehendes Einfamilienwohnhaus in 2. Baureihe
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr:	1992
tatsächliches Baualter:	33 Jahre zum Wertermittlungsstichtag am 11.4.2025.
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 Wohnungsbindungs-gesetzes 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 zurückliegen, 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 nicht direkt von der Straße aus zugänglich; es muss ein Fremdgrundstück überquert werden. Die Erschließung ist gesichert.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus erfolgt über Treppen; das Haus ist daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich und nutzbar.

3.2 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Ölzentralheizung, Fabrikat Buderus; Öläußentank; Verteilung im Haus als Fußbodenheizung in KG und EG; Platten-/Rippenheizkörper im DG
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung; Warmwasserspeicher im Keller
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Sonstiges:	keine Anmerkungen

3.3 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

Außenanlagen:	sehr einfache und vernachlässigte Außenanlagen mit Rasenflächen; Wegeflächen, Terrassen und offener Stellplatz mit Betonsteinen befestigt; Einfriedung mit Maschendrahtzaun
besondere Bauteile:	keine
Allgemeinzustand:	normaler bis schlechter baulicher Zustand gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin
Restnutzungsdauer:	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) als Verfahrenswert bestimmt und im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt.
Nebengebäude:	Baumhaus, Gartengerätehaus, einfaches Holzhaus als Werkstatt; nicht beheizbar. Die Nebengebäude sind in einfachem, bzw. abgängigem Zustand und bleiben im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung ohne gesonderten Wertansatz.

3.4 Weitere Objektdaten

Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none">• die Flächen im Kellergeschoss gelten bauordnungsrechtlich nicht als Wohnflächen• der Spitzboden dient einfachsten Lagerzwecken; eingeschränkter Zugang nur über Auszugtreppen möglich• "Zeltgarage" vor dem Haus, ohne Wertansatz
Energieausweis:	Liegt gemäß Angabe des Antragstellers nicht vor.
Baumängel/Bauschäden:	<p>Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen.</p> <p>Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten.</p> <p>Insgesamt vernachlässigter Zustand des Gesamtobjektes; die laufende Instandhaltung wird augenscheinlich nur fallweise ausgeführt. Schäden an den Bodenbelägen im Keller; Schäden an der Abhangdecke in der Küche; Lagerung von div. Materialien/Müll in Haus und Garten. Teilweise sind die Räume und das Grundstück nur eingeschränkt begehbar.</p> <p>Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.</p>

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.

Nutzung:	Das Haus wurde einem Familienmitglied zur Nutzung überlassen. Im Rahmen der Bewertung gilt das Objekt mithin als <u>bezugsfrei</u> .
----------	--

Mietvertrag: Besteht nicht.

Mieteinnahmen: Liegen entsprechend nicht vor.

Wohnfläche

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

In der Bauakte waren keine Angaben zu Wohn-/Nutzflächen vorhanden.

Die Wohn-/Nutzflächen werden im vorliegenden Fall auf der Basis der Angaben aus der Bauakte überschlägig ermittelt. Maßgeblich ist hier die Bruttogrundfläche (BGF). Zur Ermittlung der exakten Wohn-/Nutzfläche ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

3.5 Ermittlung der Flächen

- auf Basis der Angaben / Flächenermittlungen aus der Bauakte -

Bebaute Fläche

EG, gemäß Flächenermittlung aus der Bauakte ("Altbau")	74,83 m ²	
Erweiterung im EG, Wohnzimmer	18,88 m ²	93,71 m ²
Erweiterung im EG, Windfang		5,80 m ²
Summe, rund		100,00 m²

Bruttogrundflächen

KG		=	74,83 m ²
EG		=	100,00 m ²
DG		=	74,83
Erweiterung DG	7,99 m x 2,75 m	=	21,97
Summe, rund			272,00 m²

Wertrelevante Geschossfläche (wGF) laut GAA Berlin

EG		=	100,00 m ²
DG	96,80 m x 0,75 %	=	72,60 m ²
Summe, rund			173,00 m²

Zusammenstellung der Wohn-/Nutzflächen

Zur Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen wird dabei auf den Umrechnungsfaktor des GAA Berlin Bezug genommen. Für freistehende Einfamilienwohnhäuser wird hier der Faktor 0,82 (Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohn-/Nutzfläche) verwendet. Aufgrund der Dachschrägen wird der Faktor im DG gemindert. Auf meine zuvor gemachten Ausführungen sei verwiesen.

Die Flächen ergeben sich mithin wie folgt:

Wohn-/Nutzflächen

EG	100,00 m ²	x Faktor 0,82	=	82,00 m ²
DG	96,80 m ²	x Faktor 0,60	=	58,08 m ²
Summe, rund				140,00 m²

Nutzflächen

KG	74,83 m ²	x Faktor 0,82	=	61,36 m ²
Summe, rund				61,00 m²

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

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei der Bewertung von Objekten, die vorrangig unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Typisch für solche Objekte sind z. B. 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 2024 des Gutachterausschusses vor, die auf der Basis von über 3.075 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. Zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes wird auf die Auswertungen des GAA Berlin im Grundstücksmarktbericht 2023/24 zurückgegriffen.

4.3 Ermittlung des Sachwertes

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

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

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise anfallenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen 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 überdeckte 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 unbedeutsam 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 11.4.2025 gelten die Sachwertanpassungsfaktoren 2024 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 41 vom 27.9.2024). 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 1.1.2023 als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen ein. Eine GFZ-Anpassung wird nicht vorgenommen. Der Bodenwert geht somit als sog. fiktiver Bodenwertanteil in die Ermittlung des Sachwertes ein.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Sachwertanpassungsfaktoren und die sog. Korrekturfaktoren auf den 1.1.2024 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.

Als vergleichbarer Gebäudetyp wird der NHK-Type 1.01 (freistehendes Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert, eingeschossig, voll ausgebautes Dach) ausgewählt.

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 33 bis 37 Jahren und normalem Bautenzustand wird gemäß GAA Berlin eine Restnutzungsdauer (RND) von 40 Jahren angesetzt; bei gutem Bautenzustand wird diese mit 55 Jahren angegeben, bei schlechtem Bautenzustand mit 35 Jahren. Das hier vorliegende Objekt weist einen normalen bis schlechten 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 Außenwände haben seit der Erbauung keine wesentlichen Verbesserungen erfahren. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Instandhaltung in den letzten Jahren vernachlässigt wurde. Unter Würdigung der genannten Merkmale wird hier eine RND von 37 Jahren in Ansatz gebracht.

Konjunkturelle Anpassung

Die Sachwertfaktoren des GAA Berlin beziehen sich auf den **1.1.2024**. Daher muss eine konjunkturelle Anpassung vom 1.1.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag am 11.4.2025, mithin über 15,5 Monate erfolgen.

Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf den "Vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024" des GAA Berlin. Diese Veröffentlichung lag zum Wertermittlungsstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 21.2.2025).

Gemäß dem Bericht zeigt der Berliner Immobilienmarkt noch keine eindeutige Entwicklung. Die Gesamtzahl der Kauffälle wie auch der Geldumsatz sind im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Allerdings sind weiterhin Preisrückgänge von -3 % bis -17 % über alle Teilmärkte zu verzeichnen.

Bezüglich der Umsatzentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum von 2020 bis 2024, bezogen auf die wGF, ist der Grafik zu entnehmen, dass die Preise seit etwa Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind. Im Jahr 2024 ist eine leichte Stabilisierung zu verzeichnen. Dennoch heißt es im Bericht: "Die Anzahl und der Geldumsatz verkaufter Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Jahr 2024 jeweils um 17 % fühlbar gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau ist im Vergleichszeitraum um **-7 %** gesunken."

Hier wird ebenfalls auf die Preisentwicklung des Bodenrichtwertes (BRW) in der Zone des Bewertungsobjektes hingewiesen. Diese stellt sich wie folgt dar:

1.1.2023 660 €/m²

1.1.2024 630 €/m²

1.1.2025 600 €/m²

Mithin ist der Bodenrichtwert in den letzten Jahren jeweils um rd. -5 % im Vergleich zum Vorjahreswert gesunken. Der Bodenrichtwert spiegelt nicht zwangsläufig die Entwicklung der Kaufpreise wider, er zeigt jedoch eine grundsätzliche Tendenz der Marktentwicklung.

Unter Berücksichtigung der genannten Angaben geht im vorliegenden Bewertungsfall mithin eine konjunkturelle Entwicklung von rd. **-9 %** ein. Diese stellt die Anpassung vom 1.1.2024 bis zum WST am 11.4.2025 (über rd. 15,5 Monate) dar. 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 gemäß ImmoWertV

Hinterliegergrundstück

Das Bewertungsobjekt liegt in 2. Baureihe. Die Erschließung wird über eine Wegerechtsfläche auf dem Vorderliegergrundstück sichergestellt. Gemäß einer Umfrage des ivd e.V. werden Grundstücke in dieser Lage zu geringeren Kaufpreisen veräußert als Vordergrundstücke. Als Gründe werden mögliche Reibungspunkte mit dem Nachbarn des Vordergrundstücks angeführt betreffend der Pflege, Unterhaltung und Instandsetzung der belasteten Flächen. Gemäß Veröffentlichung werden regelmäßig bei Grundstücken dieser Art Abzüge von bis -5 % vom unbelasteten Bodenwert festgestellt. Der fiktive Bodenanteil am Sachwert liegt hier bei rd. 53 %. Mithin geht ein Faktor von -2 % in die Bewertung ein. Dieser stellt die Reaktion eines fiktiven Marktteilnehmers, dessen Verhalten hier abgebildet werden soll, auf die geschilderten Umstände dar.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen nicht berücksichtigt werden. 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 1.1.2023 für dieses Gebiet bei

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

Gemäß dem Berechnungsmodell zu den Sachwertanpassungsfaktoren 2024 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) geht der Bodenrichtwert als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen in die Bodenwertermittlung ein. Der Bodenwert geht als Zwischenwert in die Ermittlung des Sachwertes ein und ergibt sich wie folgt:

Berechnung des fiktiven Bodenwertes		
Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch		400,00 m ²
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2023		660,00 €/m ²
Bodenwert (Quadratmeter x Bodenrichtwert)	=	264.000,00 €
bzw. rund		264.000,00 €

Berechnung des Bauzeitwertes

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

Wohnen im freistehenden EFH, eingeschränkt vergleichbarer Typ 1.01

Baujahr	1992
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer, gemäß GAA:	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	rd. 37 Jahre
- gemäß Modell GAA Berlin -	
Normalherstellungskosten 2010	rd. 1.005,00 €/m ²
- Ausstattungsstandard Stufe 4 -	
Regionalfaktor Berlin, lt. GAA:	1,00
Preisfaktor I/2024 zu 2010 (stat. Bundesamt)	1,79
Wert	1.798,95 €/m ²
bzw. rd.	1.799,00 €/m ²
Bruttogrundfläche, gemäß Flächenberechnung	272,00 m ²
<u>Berechnung:</u>	
272,00 m ² x 1.799,00 €/m ² =	489.328,00 €
Summe:	489.328,00 €
./.. Abzug in % wegen Alter und Zustand (linear)	
	53 %
ergibt Abzug	259.343,84 €
Alterswertgeminderter Bauzeitwert, vorläufig	229.984,16 €
+ Zeitwert baulicher Nebenanlagen (nachrangiger Ansatz)	0,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen – Bauzeitwert –	229.984,16 €
bzw. Rund	230.000,00 €

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 meinen vorangegangenen Erläuterungen.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

ermittelter fiktiver Bodenwert		264.000,00 €
ermittelter Bauzeitwert	+	230.000,00 €
ergibt vorläufigen Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	=	494.000,00 €
<u>Sachwertanpassungsfaktor, abhängig vom Sachwert des Grundstücks, lt. GAA:</u>		
	0,89	
<u>Weitere Anpassungsfaktoren des GAA Berlin</u>		
Baujahresgruppe: 1991 bis 2009, Zuschlag	0,135	
Gebäudeart: freistehendes EFH, neutral	0	
Bautenzustand: normal bis schlecht, interpoliert, Abzug	-0,073	
Gebäudekonstruktion: Massivhaus, neutral	0	
Stadträumliche Wohnlage: mittlere Wohnlage, neutral	0	
Stadtlage: Lage in Westberlin, Zuschlag	0,029	
ergibt Sachwertanpassungsfaktor laut GAA	0,981	
ergibt angepassten Sachwert, vorläufig:		484.614,00 €
(als angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		
konjunkturelle Anpassung, gemäß Text	-9,0%	-43.615,26 €
ergibt Sachwert, konjunkturell angepasst, vorläufig:		440.998,74 €
(als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV § 8 (3):</u>		
Abzug wegen Hinterliegergrundstück, gemäß Text	-2,0%	-8.819,97 €
ergibt Sachwert, gesamt:		432.178,77 €
(als angepasster Verfahrenswert)		
bzw. rund		430.000,00 €
entspricht, Sachwert, bezogen auf die WF von	140,00 m ²	3.071,43 €/m ²
entspricht, Sachwert, bezogen auf die wGF von	173,00 m ²	2.485,55 €/m ²

4.4 Vergleichswert

Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegt das durchschnittliche Preisniveau bei Verkäufen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern der Baujahre von 1991 bis 2019 in einfacher und mittlerer Wohnlage bei 2.872 bis 5.150 €/m² wGF, der ø Kaufpreis liegt bei rd. 3.979 €/m². Die Auswertung bezieht sich auf 149 Kauffälle im Jahr 2023.

Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2023. Hier muss eine konjunkturelle Anpassung vorgenommen werden, da die ø Preise zu Mitte des Jahres 2023 deutlich über denen zum Wertermittlungsstichtag am 11.4.2025 liegen. Gemäß Angabe des GAA Berlin wird eine konjunkturelle Entwicklung von -7 %/Jahr angenommen. Über den Zeitraum von rd. 21,5 Monaten ergibt sich mithin eine Anpassung von rd. -13 %.

Nach Anpassung der Werte des GAA Berlin liegen die Spannwerte der Kaufpreise bei rd. **2.498 €** bis **4.480 €/m²**, bzw. bei einem Mittelwert von rd. **3.461 €/m² wGF**.

Der ermittelte Verkehrswert liegt bei rd. 430.000 €. Bezogen auf die wGF ergibt sich beim vorliegenden Objekt ein Wert vom rd. **2.485 €/m²**, der am unteren Spannbereich der Auswertung liegt.

Die Vergleichsdaten beziehen sich weiterhin auf Objekte mit Grundstücksgrößen von 400 bis 827 m² (ø 566 m²) und einer Objektgröße von 110 bis 222 m² wGF (ø 160 m²). Das hier zu bewertende Objekt liegt mit der Grundstücksgröße von 400 m² am unteren Rand der Auswertung und liegt weiterhin sehr deutlich unter dem Mittelwert. Mithin stellt sich das Bewertungsobjekt hinsichtlich der Grundstücksgröße, im Vergleich zu den ausgewerteten Daten des GAA als deutlich kleiner dar. Das Wertermittlungsobjekt weist eine wGF von 167 m² auf und entspricht somit der ø Objektgröße der Vergleichskaufpreise. Das Wertermittlungsobjekt stellt sich jedoch als überwiegend in bauzeitlichem Zustand bei gleichzeitiger Vernachlässigung dar. Weiterhin liegt es in 2. Baureihe.

Der hier ermittelte Verkehrswert entspricht somit einem Objekt mit überwiegend bauzeitlichem Zustand in mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet Süd-Ost bei kleiner Grundstücksgröße. 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 der 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. 430.000,00 €

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

Kornblumenring 19A

12357 Berlin-Rudow

zum Wertermittlungsstichtag am 11.4.2025 wird ermittelt auf

430.000,00 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. Der Bauakte waren keine entsprechenden Hinweise zu entnehmen.

Weitere Feststellungen:

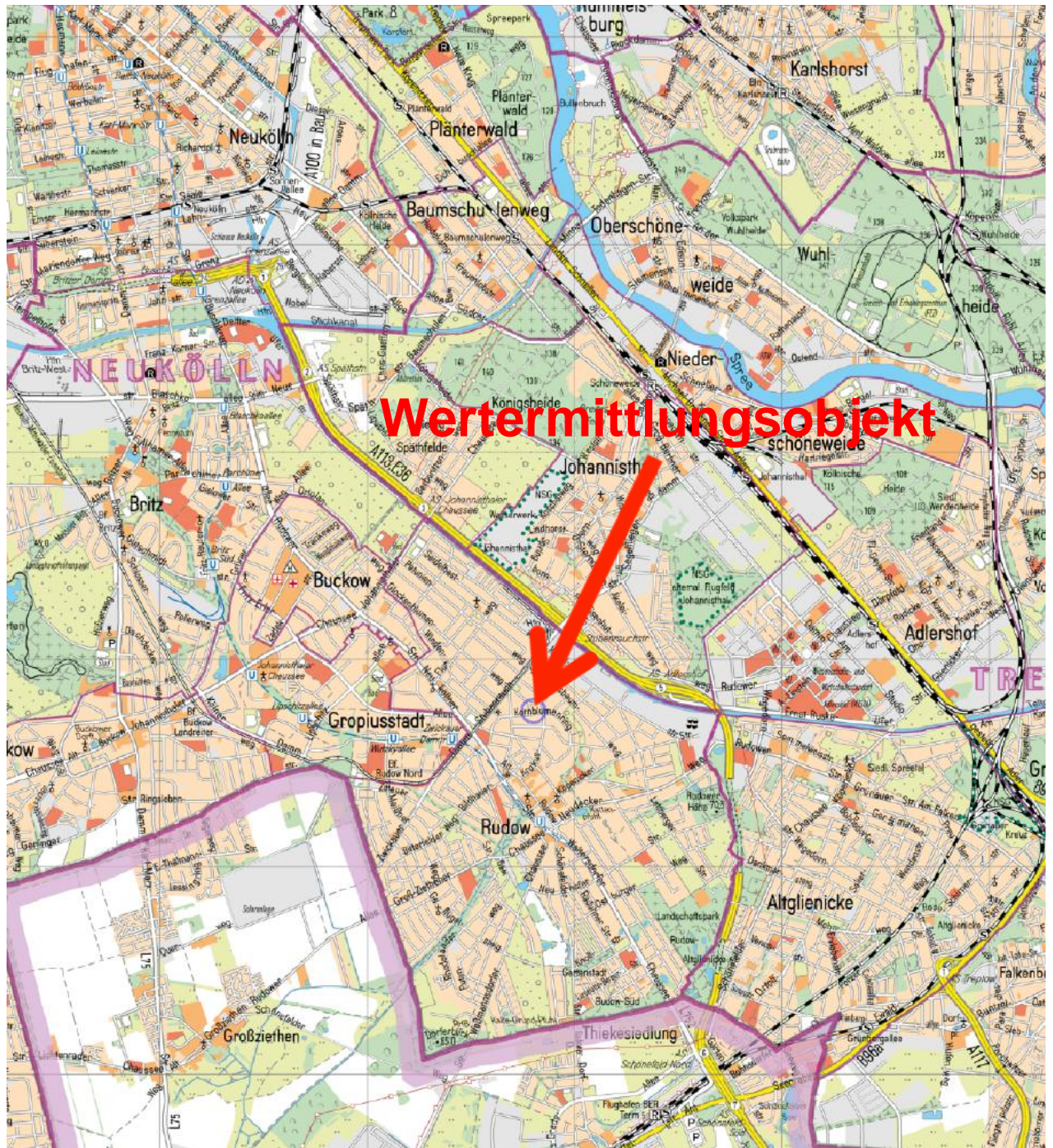
- zu a) Gemäß der beigelegten schriftlichen Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Es handelt sich um ein real geteiltes Objekt, nicht um ein nach WEG geteiltes Objekt. Entsprechend ist keine WEG-Verwaltung bestellt worden. Es wird kein Wohngeld gezahlt.
- zu c) Mieter und Pächter sind nicht vorhanden.
Im Haus wohnt der gemeinsame Sohn der Beteiligten. Das Haus wurde ihm zur Nutzung überlassen. Im Rahmen der Bewertung gilt das Haus damit als bezugsfrei.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- 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 16.5.2025

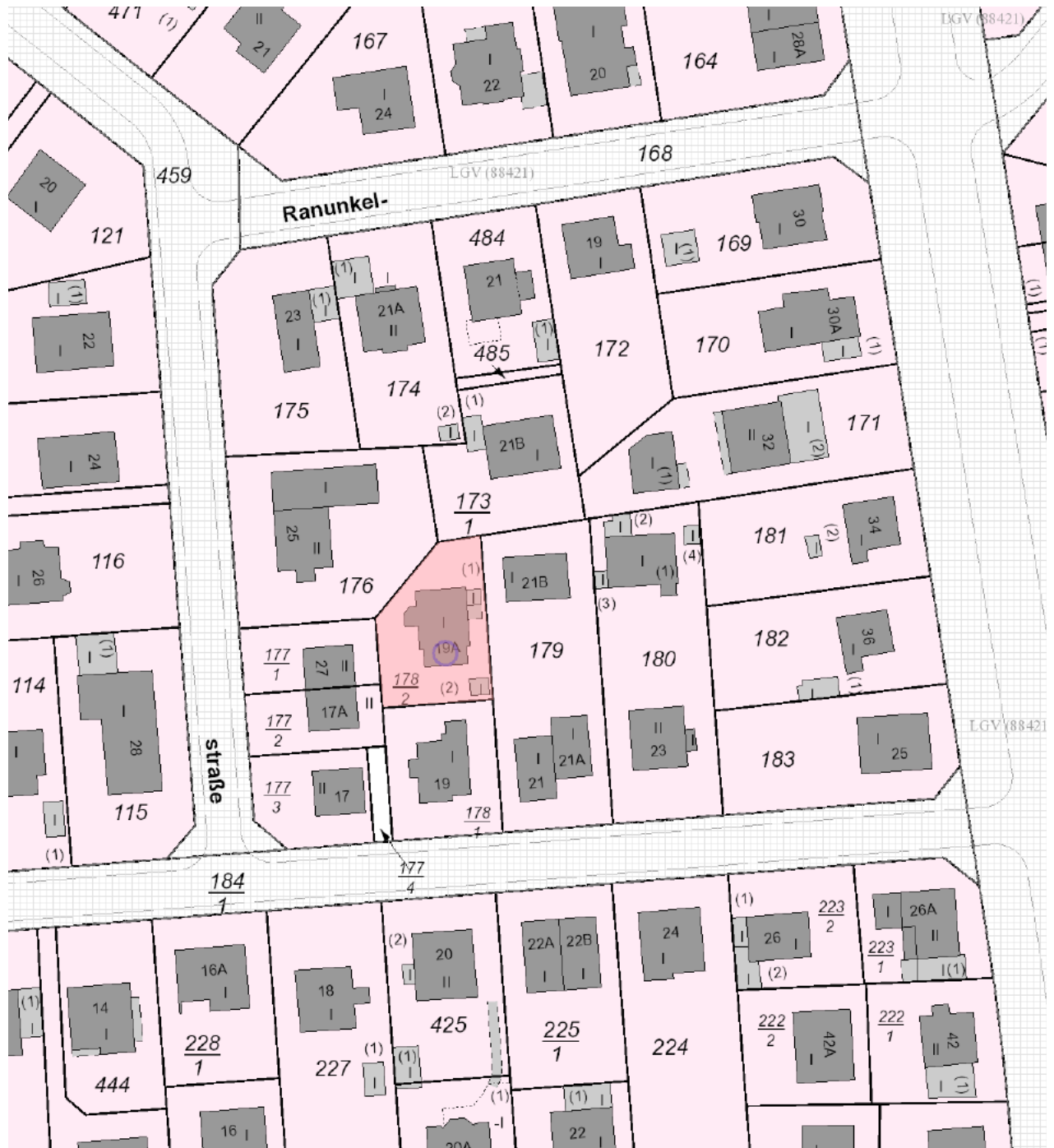
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

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

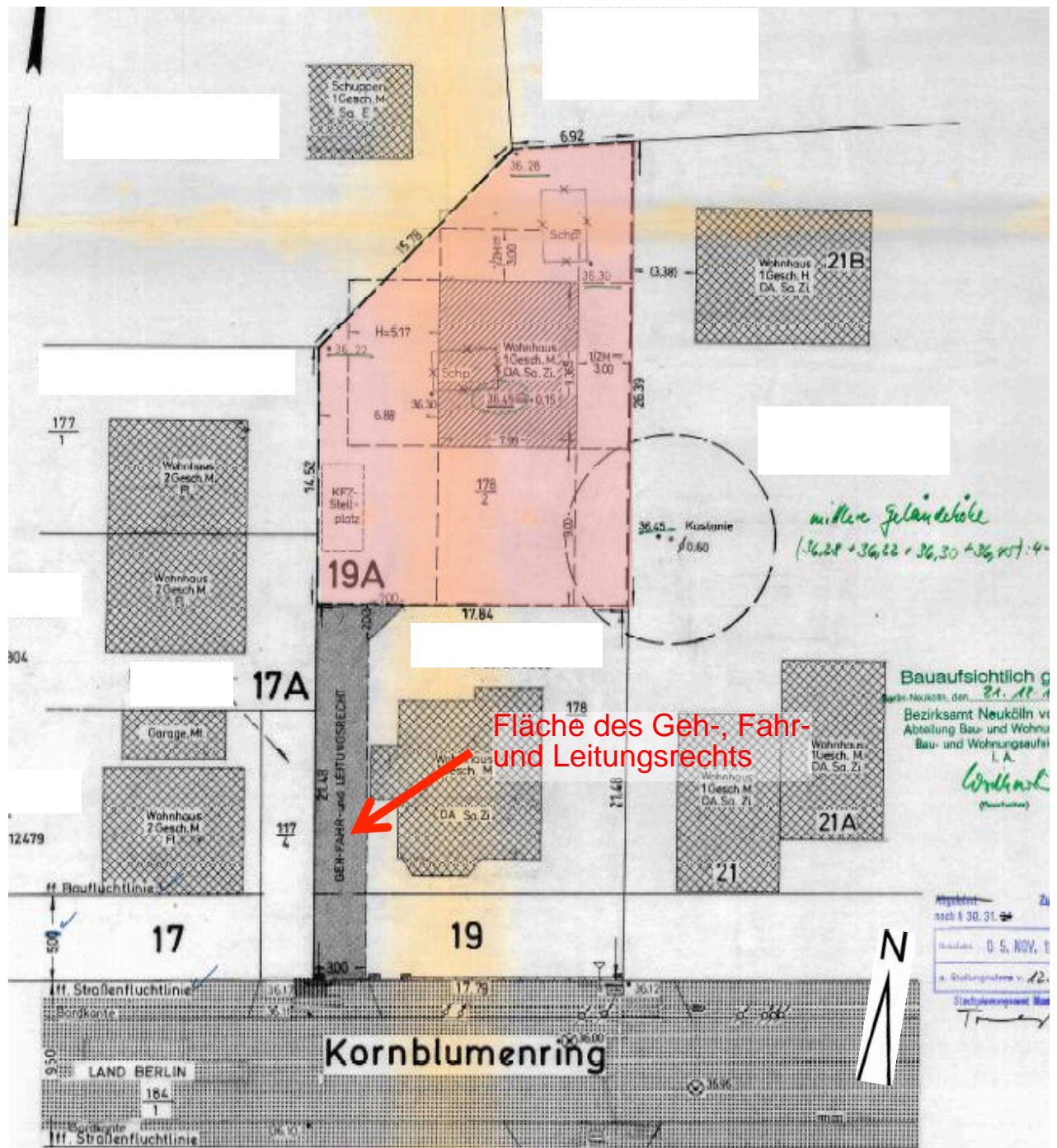
(Quelle: Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 16.3.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



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

Das Grundstück ist markiert.

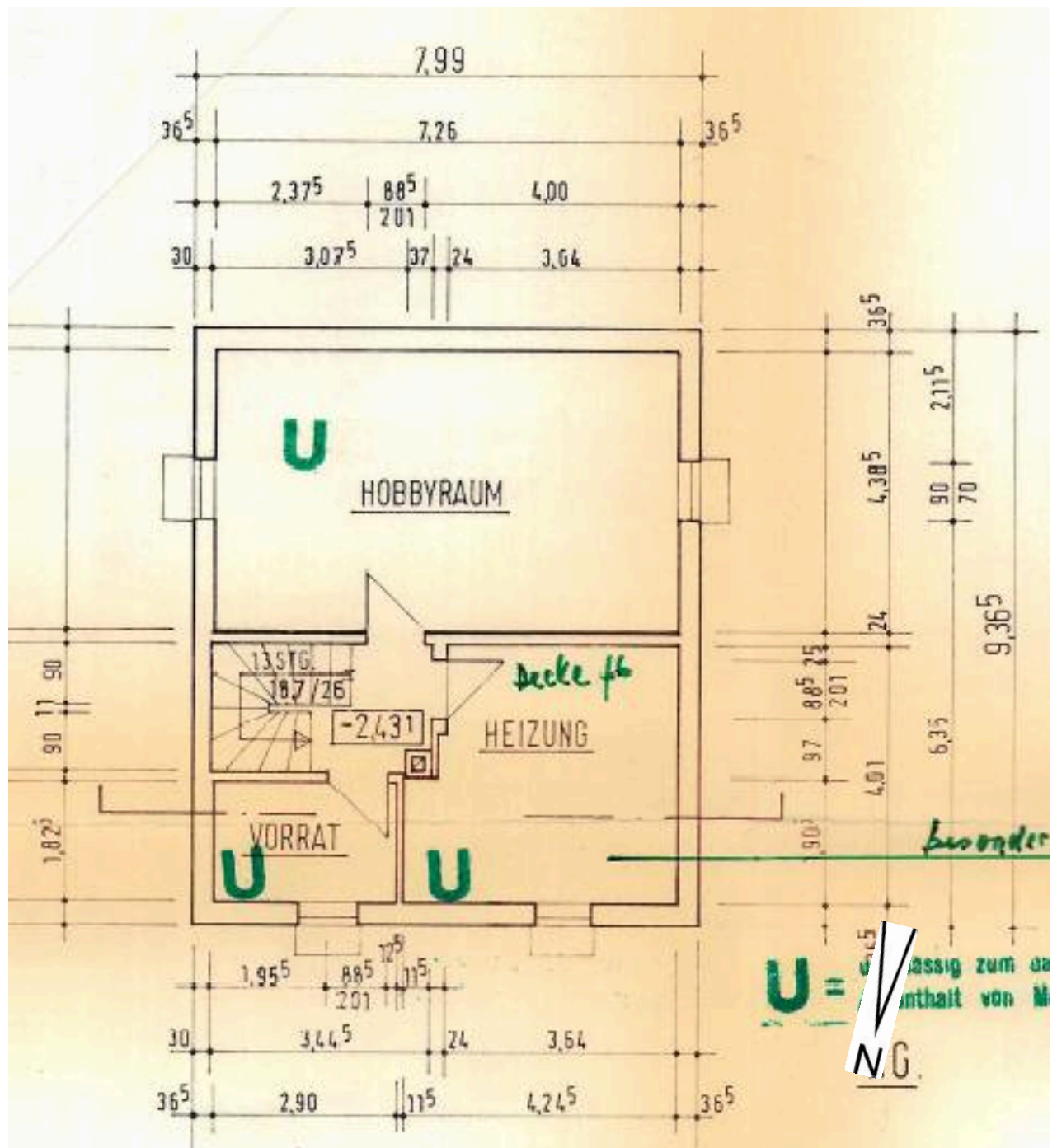
(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 16.3.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



Lageplan, durch Verkleinerung o. M.

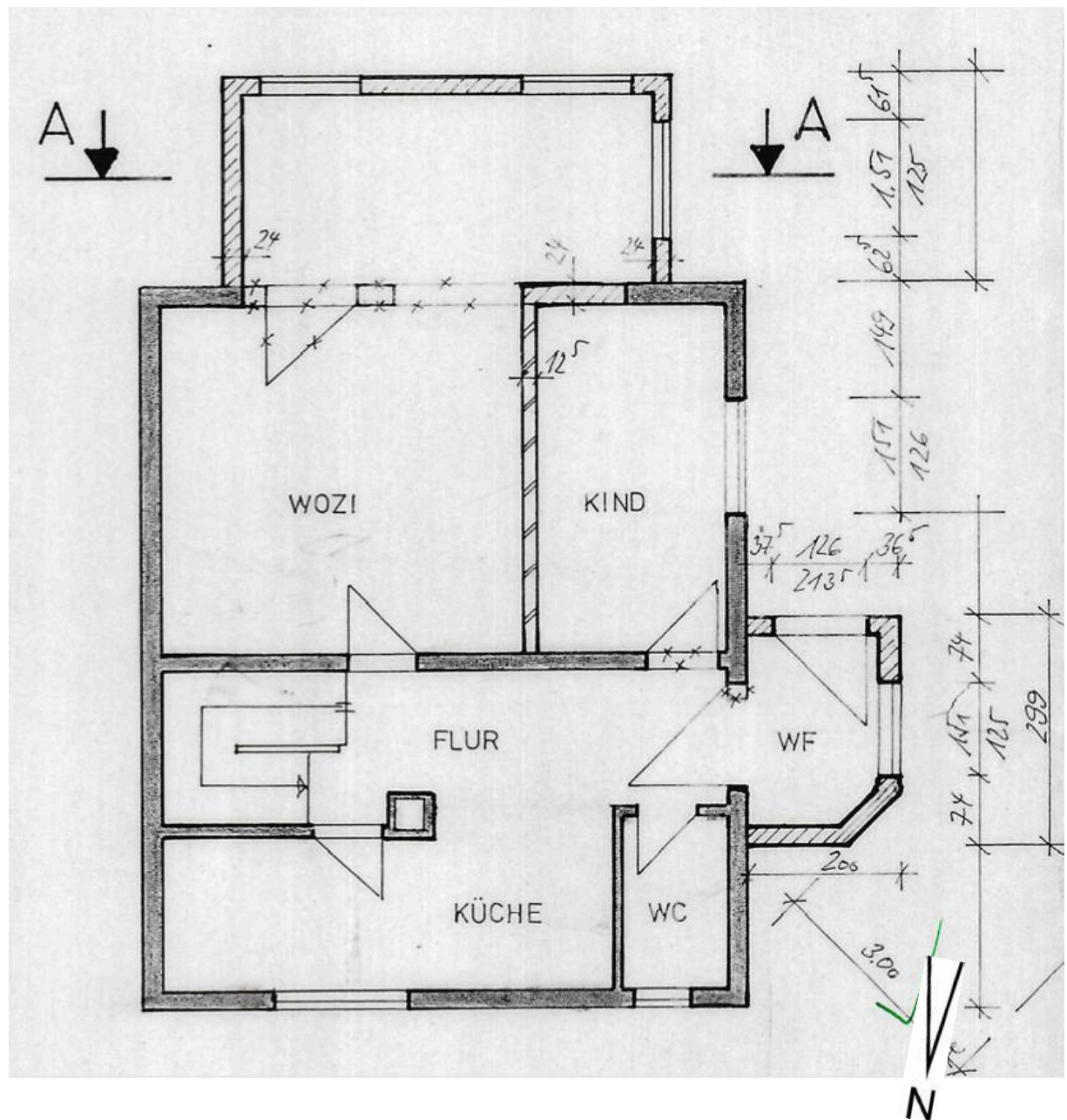
Die Lage des Grundstücks nebst dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am Vorderliegergrundstück ist markiert.

(Quelle: Bauakte. Lageplan zum Bauantrag, gestempelt von der Behörde am 21.12.1990, mit dem einzutragenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)



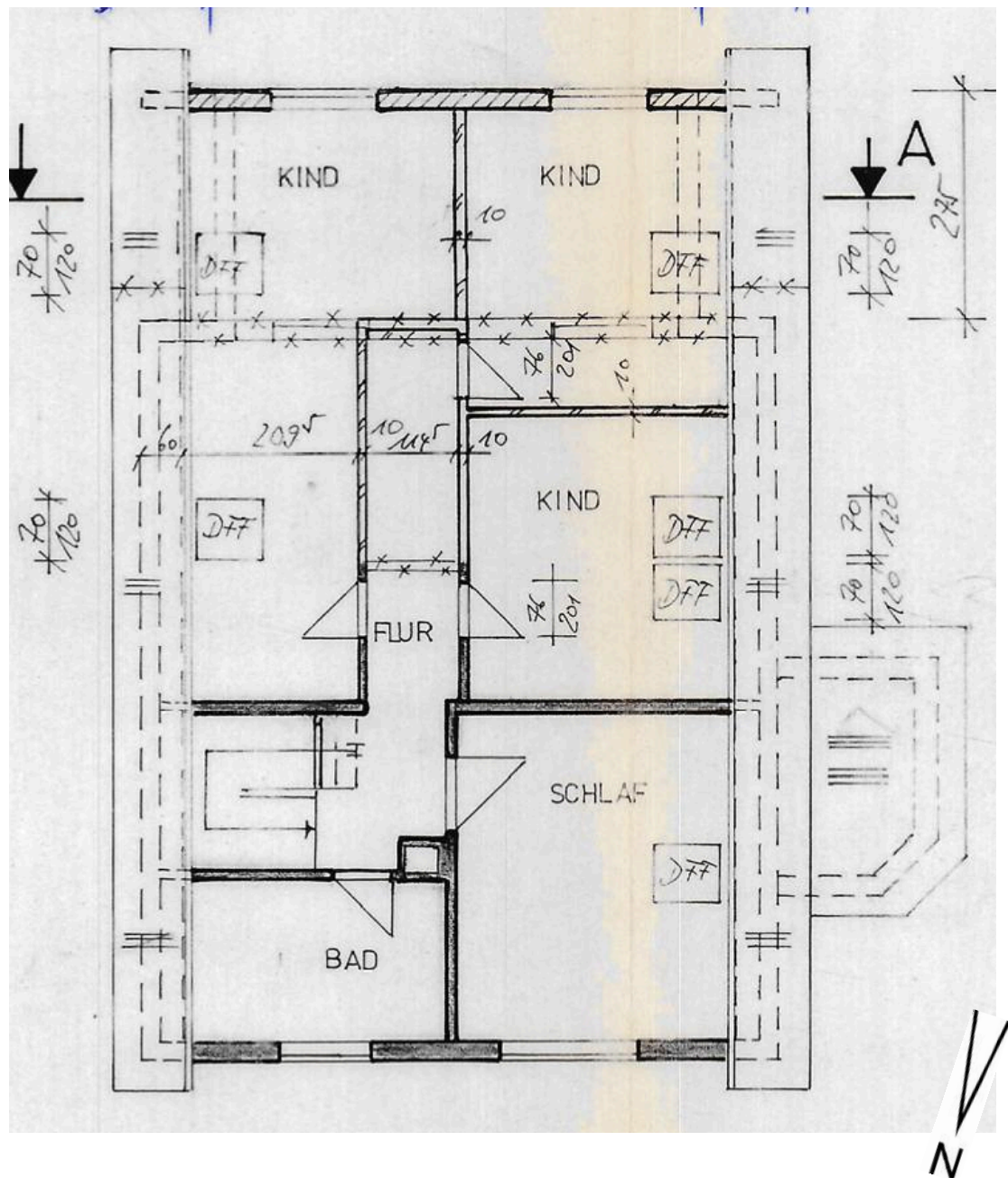
Grundriss Kellergeschoss, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte, Bauantrag, gestempelt von der Behörde am 21.12.1990)



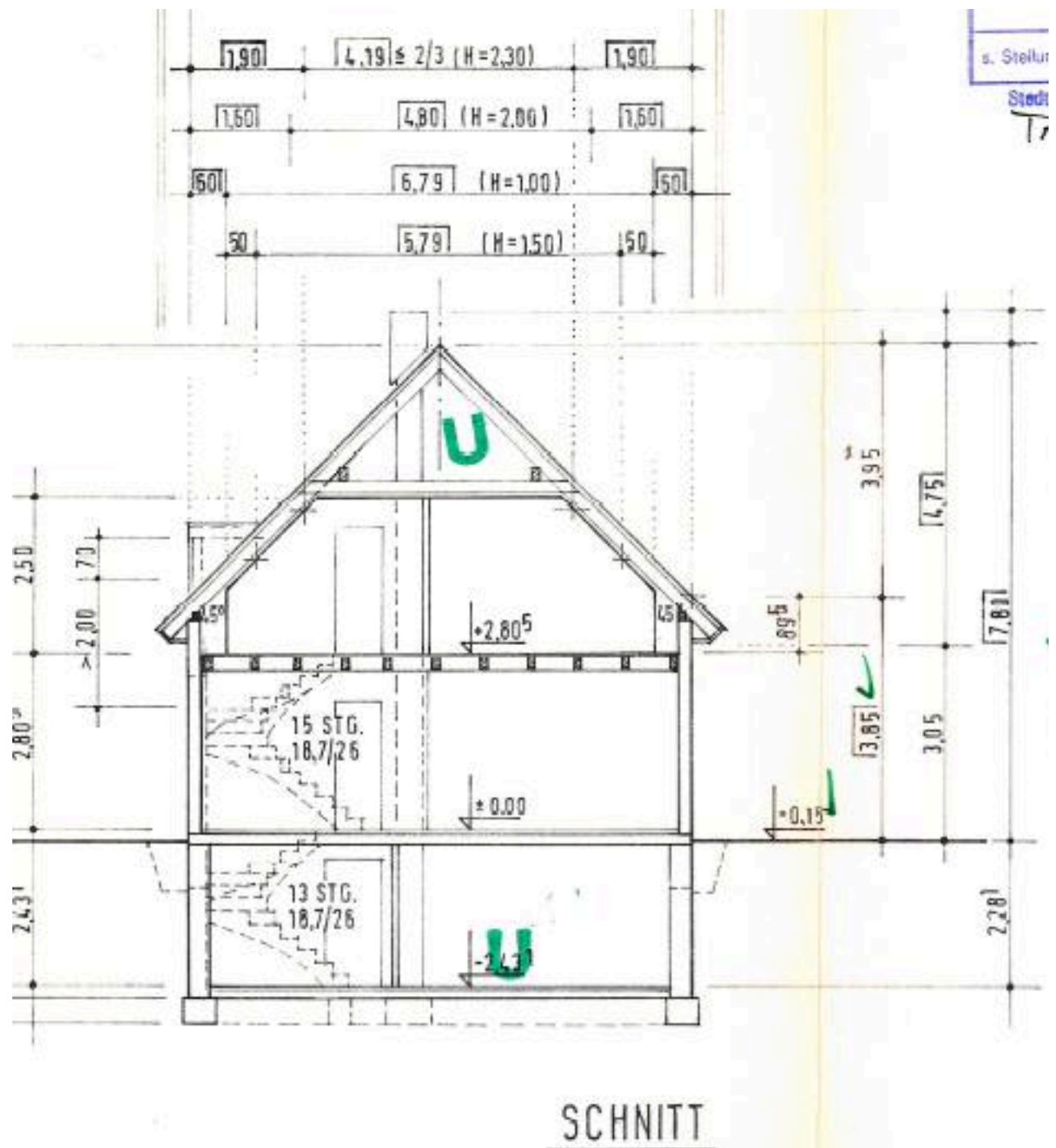
Grundriss Erdgeschoss, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte, Bauantrag zum Umbau, gestempelt von der Behörde am 19.11.2002)



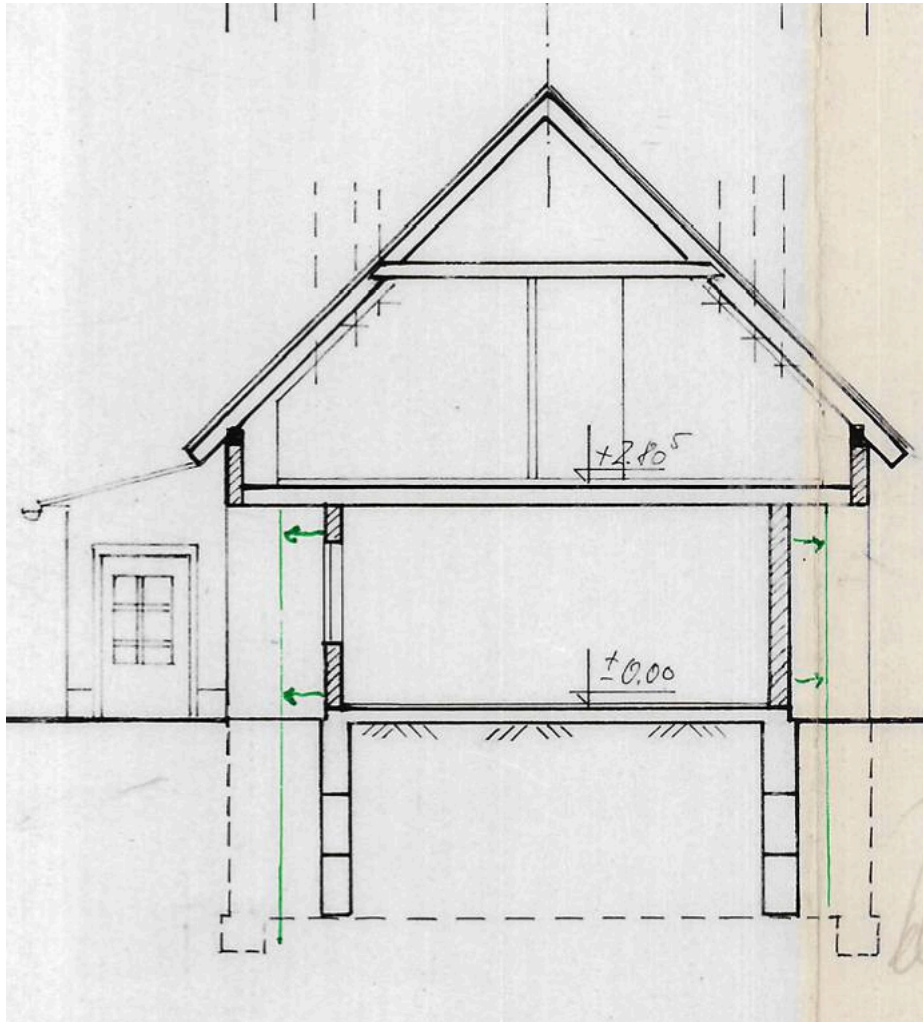
Grundriss Dachgeschoss, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte, Bauantrag zum Umbau, gestempelt von der Behörde am 19.11.2002)



Schnitt, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte, Bauantrag, gestempelt von der Behörde am 21.12.1990)



Schnitt, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte, Bauantrag zum Umbau, gestempelt von der Behörde am 19.11.2002)



Kellergeschoss, Heizung



Detail Heizung

Kellergeschoss



Detail E-Verteilung





Kellergeschoss

Treppe vom KG zum EG



Treppe vom KG zum EG





Erdgeschoss, Hauseingang



Gäste-WC

Wohnzimmer





Küche



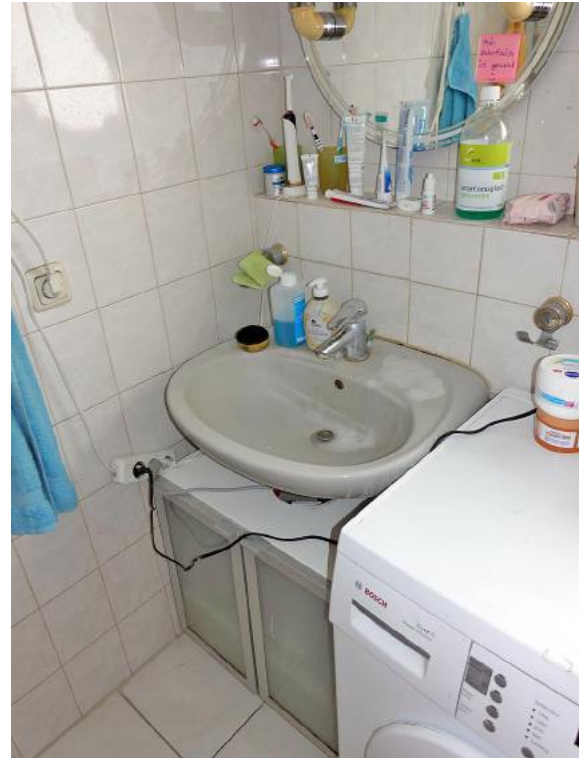
Küche, Detail Schaden an der Decke

Treppe vom EG zum DG





DG, Bad



Bad

Zimmer





Zimmer



Klappe mit Auszugstreppe vom DG zum Spitzboden

Spitzboden





Terrasse hinter dem Haus

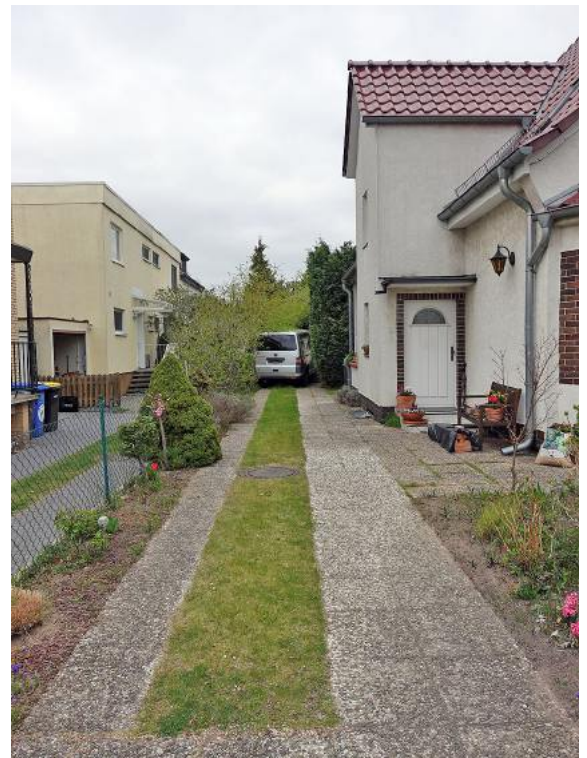


Terrasse hinter dem Haus

Fläche des Wegerechts, Blick zur Straße



Fläche des Wegerechts, Blick zum Haus



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt



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

Frau
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
z. Hd. Frau Paula Bochmann
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

ABV-2025-258

Frau Kurschat

Telefon +49 30 90239-2242

baulastenauskunft@

bezirksamt-neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.

§3a Abs. 1 VwVfG:

post@bezirksamt-neukoelln.de

25.03.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Berlin-Rudow, Kornblumenring 19A (Flur 412, Flurstück 178/2)

Anfrage vom: 16.03.2025

Ihr Zeichen: Geschäftsnummer: 70K 3/25

Sehr geehrte Frau Hendreich,
sehr geehrte Frau Bochmann,

in Beantwortung Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass zugunsten zu dem vorgenannten Grundstück **eine** Baulasteintragung besteht. Bitte entnehmen Sie die genauen Daten der beigefügten Kopie.

Die Kosten für die gebührenpflichtige Auskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

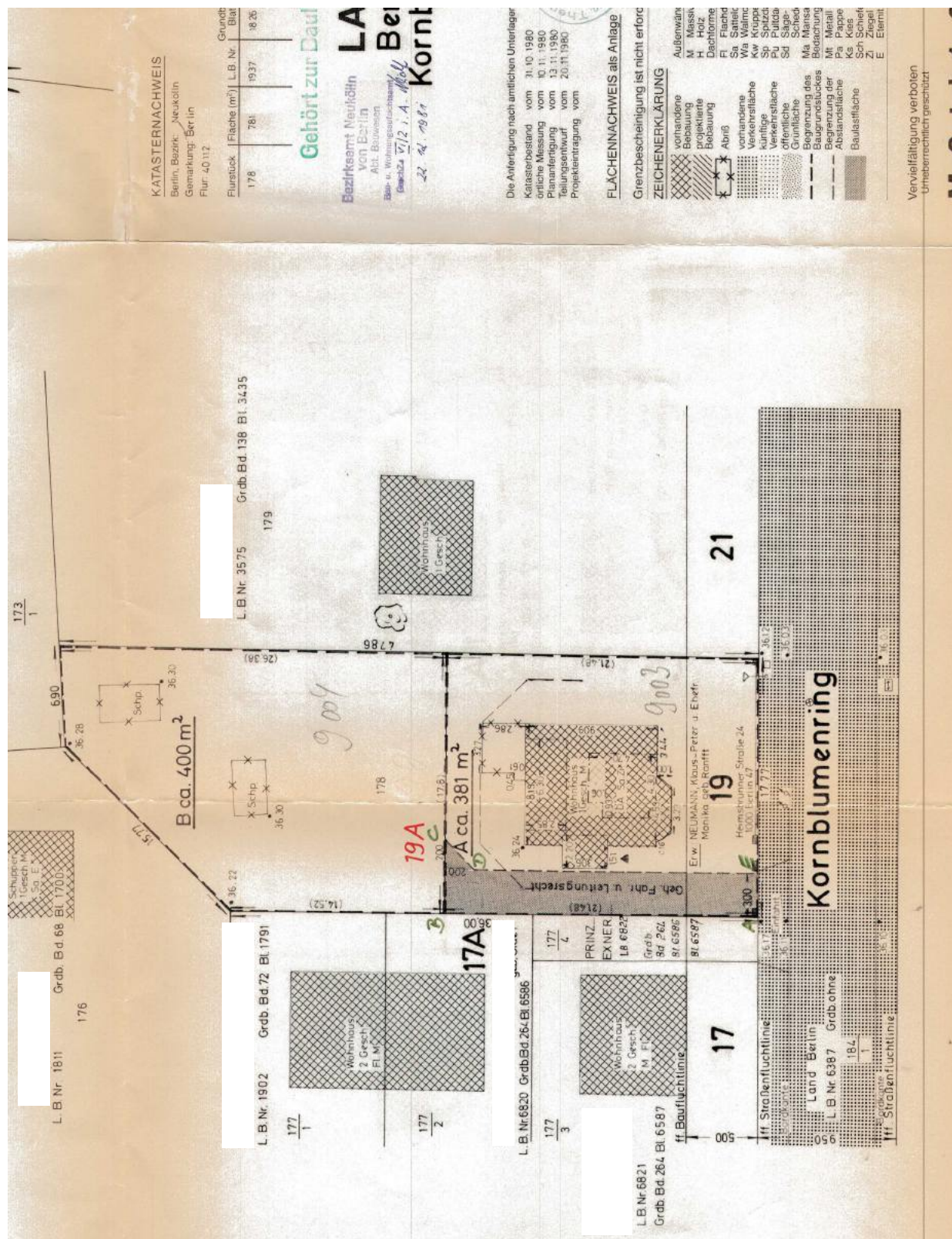
Kurschat

Baulastenauskunft

BAULASTENVERZEICHNIS von <u>Neukölln/Rudow</u> Grundstück: Berlin- <u>Rudow, Kornblumenring 19</u> Grundbuchbezeichnung <u>Band Blatt</u> <u>- Trennstück A -</u> <u>Berlin-Rudow</u> <u>5003</u>		Baulastenblatt Nr. <u>1</u> Seite <u>1</u>
Lfd. Nr. <u>1</u>	Inhalt der Eintragung <u>2</u>	Bemerkungen <u>3</u>
<u>1</u>	<p>Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, Herrn Dipl.-Ing. Theodor Reinhold vom 21.11.1980 grau angelegte Fläche A B C D E A steht jederzeit als Zugang, Zufahrt, zur Verlegung, Betreibung und Unterhaltung von Leitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität, Telefon, für die Ab- leitung von Abwassern zugunsten des Grundstücks Berlin - Rudow, Kornblumenring 19 - Trennstück B*- zur Verfügung.</p> <p>Eingetragen am <u>2. 2. 1989</u></p> <p><u>* vorgesehen als 19 A</u></p> <p><u>V. 12 i. A. d. H. C. P.</u></p>	Folgende Seite:

Bau 134 (7/80) Baulastenblatt
 ● A 4 Seite 3 Blatt 9876543210 Schö

Baulastenauskunft



Baulastenauskunft

Berlin-Rudow
Kornblumenring 19

Anlage zum Lageplan vom 13. 11. 1980
Teilungsentwurf vom 20. 11. 1980

FLÄCHENNACHWEIS

Trennstück A

Grundstücksgröße gem. eig. Berechnung = 381,00 m²
bebaubar in Baust. II/2 = 76,20 m² bzw. = 152,40 m²

2	0,2
0,4	- 0

vorh. Bebauung

Wohnhaus, 1 Gesch.

8,19 x 9,05 = 74,12 m²
3,06 x 1,51 = 4,62 m²
1/2 x (4,59 + 3,23) x 1,00 = 3,91 m² = 82,65 m² x 1 G. = 82,65 m²

Aufenthaltsräume im Dachraum gem. Bau O

Berlin §§ 2 + 62 Bau NVO § 20

6,10 x 2,85 = 17,38 m²
2,20 x 3,06 = 6,73 m²
4,30 x 4,70 = 20,21 m²
-0,93 x 1,06 = -0,99 m² = ----- = 43,33 m²

gesamte Bebauung = 82,65 m² = 125,98 m²

überbebaut = 6,45 m²

Geschoßflächenzahl = 0,33
125,98
381,00

Aufgestellt:

Berlin-Lichterfelde (45), den 20. 11. 1980
Hildburghäuser Straße 206 Tel. 772 78 73


Dipl. Ing.
Öffentl. best. Verm. Ing.

Baulastenauskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)
Büro Dipl.Ing. Evelyn Hendreich
z.Hd.v. Frau Paula Bochmann
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNatV1 - IFG 24/03/25
Frau Bloch

Telefon +49 30 90239-3393
anjes.bloch@bezirksamt-
neukoelln.de

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

25. März 2025

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 16.03.2025

Grundstück: Kornblumenring 19A (Flur: 412, Flurstück: 178/2)

Sehr geehrte Frau Bochmann,

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich für das Flurstück 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.

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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.

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:	40,00 €	
Kassenzeichen:	2538 000 346 671	
IBAN	Geldinstitut	BIC
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PNBKDEFF100
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BELADEBEXXX

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: Gradestraße 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.

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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



Fundstellenverzeichnis:

GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin
BGBl.	Bundesgesetzblatt
ABl.	Amtsblatt
IFG	Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz - IFG) vom 15. Oktober 1999 (GVBl. Seite 561) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.02.2018 (GVBl. S. 160)
GebBtrG	Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22.05.1957 (GVBl. Seite 516), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Anpassung des Berliner Landesrechts an die Änderungen der Justizbeitreibungsordnung und weiterer Gesetze vom 05.06.2019 (GVBl. S. 284)
UGebO	Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Umweltschutz (Umweltschutzgebührenordnung) vom 11. November 2008 (GVBl. Seite 417), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.10.2019 (GVBl. S. 710)
VGebO	Verwaltungsgebührenordnung vom 24. November 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.03.2020 (GVBl. S. 226)
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 181 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
BlnDSG	Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (Berliner Datenschutzgesetz - BlnDSG) vom 13. Juni 2018

Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Berliner Datenschutzgesetzes und weiterer Gesetze an die Verordnung (EU) 2016/679 und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/680 (Berliner Datenschutz-Anpassungs- und -Umsetzungsgesetz EU - BlnDSAnpUG-EU) vom 13. Juni 2018 (GVBl. S. 418)

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung



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

Geschäftszeichen Stapl c3
Herr Wortmann
Telefon +49 30 90239-3466
stephan.wortmann@bezirksamt-neukoelln.de

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

2. April 2025

Grundstück Berlin-Rudow, Kornblumenring 19A, Flurstücksnummer 178/2
Planungsrechtliche Auskunft

Sehr geehrte Frau Hendreich,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 16.03.2025.

Das o. g. Grundstück liegt nach den Ausweisungen des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28.12.1960, der hier in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) von 1958 und dem Bebauungsplan XIV-A von 1971 weiter gilt, im „allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 7 Abs. 8 BauO Bln 1958. Als Maß der Nutzung gilt die Baustufe II/2; Grundflächenzahl (GRZ): 0,2; Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4 und Anzahl der Vollgeschosse: 2. Es gilt die offene Bauweise. Förmlich festgestellte (f.f.) Straßen- und Baufluchtlinien verlaufen entlang des Kornblumenrings in einem Abstand vom 5 Metern zueinander, sodass hier eine fünf Meter breite Vorgartenzone von Bebauung freizuhalten ist. Entlang der Krokusstraße verlaufen Straßen- und Baufluchtlinie in einem Abstand von vier Metern zueinander, sodass hier eine vier Meter breite Vorgartenzone von Bebauung freizuhalten ist. Die maximale Bebauungstiefe beträgt 20 Meter.

Da sich das Grundstück vollständig außerhalb der festgesetzten Bebauungstiefe befindet, ist ein Antrag auf Ausnahme für die Bebauung außerhalb der zulässigen Bebauungstiefe

Planungsrechtliche Auskunft

erforderlich. Die Ausnahme kann (vorbehaltlich der Antragsprüfung) gewährt werden bei Einhaltung folgender Auflagen:

- Nutzung nur für Wohnzwecke
- eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebauten Dach zulässig
- keine Überschreitung der festgesetzten Nutzungsmaße
- offene Bauweise (freistehende Wohnhäuser) mit Abstandsflächen von mind. 3 m
- Abstand Giebelseitig zur Nachbargrenze mind. 4 m
- Länge von Gauben max. 0,5 der Wandlänge
- Traufhöhe max. 4 m (festgelegte Geländeoberfläche bis Schnittlinie: Außenhaut Wand-Dachhaut) und Firsthöhe max. 8,50 m im Mittel über Terrain
- nur 1 Stellplatz zulässig.

Für die genannten Grundstücke gelten keine Vorgaben des besonderen Städtebaurechts wie sie beispielsweise durch Milieuschutzgebiete, städtebauliche Erhaltungsgebiete oder Sanierungsgebiete begründet werden.

Änderungen des hier gültigen Planungsrechtes sind derzeit nicht zu erwarten.

Inwieweit für bestehende Gebäude ein Bestandsschutz vorliegt, kann im Rahmen einer planungsrechtlichen Auskunft nicht beantwortet werden. Gern können Sie mit dem Bauaktenarchiv einen Termin vereinbaren, um zu recherchieren, für welche baulichen Anlagen Genehmigungen vorliegen. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte der Homepage des Bezirksamtes unter

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bau-und-wohnungsaufsicht/bauaktenarchiv/artikel.231644.php>

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig. Der Gebührenbescheid in Höhe von 30,00 € geht Ihnen gesondert auf dem Postweg zu.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Wortmann

Planungsrechtliche Auskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Finanzen und Verwaltung



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin
Stadtentwicklungsamt - Stadt 14

Bearbeiter: Herr Strugale

E-Mail: stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de

(ausschließlich per E-Mail)

3. April 2025

Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 16. März 2025 - 70K 3/25
Grundstück: Kornblumenring 19A in 12357 Berlin (Neukölln)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Grundstück existieren **keine** baubehördlichen Beschränkungen.

Diese Auskunft ist gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Strugale

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt
Fachbereich Straßen und Verwaltung



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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGA II 11
Herr Weinert
erschliessungsbeitrag@bezirksamt-
neukoelln.de
18. März 2025

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Für das Grundstück:
Kornblumenring 19A, in 12357 Berlin
Gemarkung Rudow, Flur 412, Flurstück 178/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 16.03.2025 teile ich Ihnen mit:

Für das o.g. Grundstück werden keine Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung geschuldet oder gestundet.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das o.g. Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Die Entscheidung wurde nach aktueller Sach- und Rechtslage getroffen und stellt keine Verzichtserklärung dar.

Die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben unberührt.

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Ferner behält sich Berlin seine Rechte vor, insbesondere im Falle eines Irrtums über tatsächliche Verhältnisse oder im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage.

Das Straßenausbaubeitragsgesetz wurde durch Gesetz vom 05. September 2012 (GVBl. Berlin 2012 S. 266) mit Wirkung zum 19.09.2012 aufgehoben. Deshalb sind auch keine Straßenausbaubeiträge mehr zu entrichten.

Auskünfte zu anderen Abgaben und Beiträgen, die unter Umständen von Anliegern gefordert werden könnten, sind von Ihnen direkt bei den einzelnen Behörden oder Versorgungsunternehmen/Leitungsträgern, wie z.B. den Berliner Wasserbetrieben, einzuholen. Uns liegen diese Informationen nicht vor.

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein gesonderter Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Weinert

Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) ursprüngliche Fassung vom 23.6.1960, Inkrafttreten der Neufassung vom 1.7.1987, Inkrafttreten der letzten Änderung am 8.7.2024
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten am 1.1.2022
3. Wertermittlungsrichtlinie WertR (2006)
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ursprüngliche Fassung vom 26.6.1962, Inkrafttreten der letzten Änderung am 7.7.2023
5. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ursprüngliche Fassung vom 1.1.1900, Inkrafttreten der letzten Änderung am 1.7.2024.
6. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Fassung vom 15.3.1951, zuletzt geändert am 12.11.2022.
7. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ursprüngliche Fassung vom 24.3.1897, letzte Änderung am 19.12.2022

Weitere Unterlagen

1. Grundstücksmarktberichte, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
2. Bodenrichtwertkarten, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
3. Veröffentlichungen des Berliner Gutachterausschusses, GAA Berlin
Quellenvermerk: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss
4. FIS-Broker, Karten, Pläne, Daten online, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin
5. Arbeitslosenzahlen, monatliche Überblicksdaten online, Bundesagentur für Arbeit
6. Statistische Berichte zu Einwohnerstrukturen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
7. Veröffentlichungen der IHK Berlin, Orientierungsrahmen zu Gewerbemieten in Berlin
8. Wohnflächenverordnung (WoFIV), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
9. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gif-Richtlinie), Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
10. Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage von 2023

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.