

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Mohriner Allee 160c
in 12347 Berlin-Britz
hier **NUR** das Flurstück 194 der Flur 220

Grundstücksart: Grundstück mit Abbruchbebauung

Grundbuch: Berlin-Britz, Blatt 10989

Auftraggeber: Amtsgericht Neukölln

Geschäftsnummer: **70K 7/22**

Wertermittlungsstichtag: 13.10.2022

Verkehrswert: 120.000,00 €



Westansicht zur Straße



Südansicht

Das Gutachten umfasst 18 Seiten zuzügl. 19 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@hrs-immobilienbewertung.de

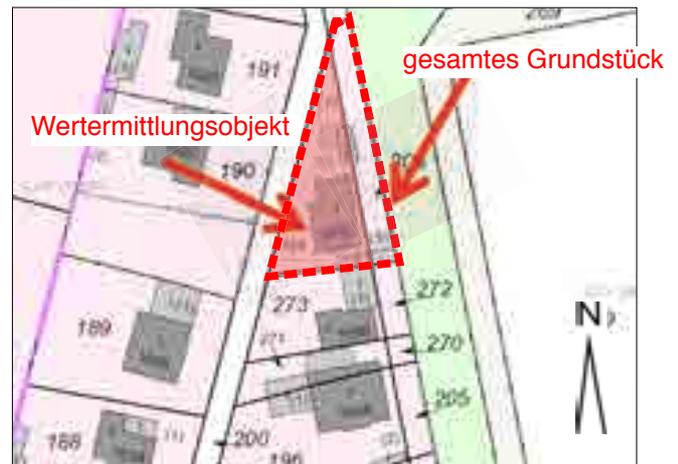
Sitz der Partnerschaft Hendreich, Ricking, Schäfer | Sachverständigen PartG | Dreilindenstraße 60 | 14109 Berlin
Eingetragen im Partnerschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (PR 1583 B), buero@HRS-Immobilienbewertung.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	In Zwangsversteigerung ist hier NUR ein Grundstück, dass als Teil einer wirtschaftlichen Einheit aus zwei Grundstücken besteht. Weiterhin gehören der jetzigen Eigentümerin Miteigentumsanteile an der zur Erschließung notwendigen Privatstraße, die auf zwei getrennten Grundbuchblättern verzeichnet sind. Auch diese sind <u>nicht</u> in Zwangsversteigerung. Aufgrund der Besonderheiten der Beschlagnahme wird hier der Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen um bauordnungsrechtliche Zustände auf dem Bewertungsobjekt herzustellen. Derzeit sind die Grundstücke mit einem einfachen Wohnhaus aus den 1920"er Jahren und einem nachträglichen Anbau bebaut.
Lage:	einfache Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Grundstücksgröße:	321 m ²
Infrastruktur:	ca. 1,8 km zum U-Bhf. "Alt-Mariendorf"
Nutzung:	Haus und Grundstück sind eigengenutzt und gelten damit als bezugsfrei.
Wertermittlungsstichtag:	13.10.2022
Verkehrswert:	120.000,00 €
Tag der Ortsbesichtigung:	13.10.2022
Gutachten Nr.	696/22



Mohriner Allee, Blick von der Zufahrt nach Norden
Zufahrt zur Mohriner Allee, Blick nach Norden



Auszug aus der Flurkarte, Wertermittlungsobjekt markiert
Straßenperspektive, Blick nach Norden



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	10
2.5 Erschließungszustand	11
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	11
3.1 Weitere Objektdaten	12
4. Wertermittlung	13
4.1 Definition des Verkehrswertes	13
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
4.3 Hinweise zum Vorgehen bei der Bewertung	14
4.4 Ermittlung des Bodenwertes	16
4.5 Zusammenstellung der Werte	17
4.6 Ermittlung des Verkehrswertes	17
4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	18

4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.
 Luftbild, ca. M. 1: 1000
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1000
 Lageplan der gesamten Kolonie, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auszug aus dem B-Plan XIV-239a
 Auskunft zu baubehördlichen Beanstandungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

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

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 27.9.2022 zum Ortstermin geladen.

Gläubiger

Land Berlin
vertreten durch das Finanzamt Schöneberg
Potsdamer Straße 140
10783 Berlin

Schuldnerin

Ortstermin: 13.10.2022
ab 11:00 Uhr

Teilnehmer:

- Frau Paula Bochmann, Büro der Sachverständigen
- die unterzeichnende Sachverständige
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

Der Zutritt zu Grundstück und Haus wurde nicht gestattet. Es fand eine Außenbesichtigung vom Straßenland aus statt.

Von der Schuldnerin, vertreten durch deren Tochter, wurden ein erneuter Termin zur Innenbesichtigung angeboten. Die o.g. Beteiligten wurden mit Schreiben vom 31.10.2022 entsprechend erneut zum 2. Ortstermin am 16.11.2022 um 11.00 h geladen.

Dieser Termin wurde am 15.11.2022 mittags per Mail durch die Tochter der Schuldnerin abgesagt.

Insofern gilt der 1. Ortstermin am 13.10.2022 als Wertermittlungsstichtag. Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der durchgeführten Außenbesichtigung.

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: Bauarchiv im Bezirksamt Neukölln am 15.9.2022

Im Bauaktenarchiv waren keine grundstücksbezogenen Unterlagen zum Objekt zu finden. Insbesondere lag keine Baugenehmigung vor.

Es existiert ausschließlich eine "Siedlungsakte" aus der hervorgeht, dass die Gebäude entlang der heutigen Stichstraße Mohriner Allee als "Kolonie Asterngrund" bezeichnet

werden und möglicherweise zunächst als Kleingartenkolonie in den ca. 1930'er Jahren errichtet wurden.

Für das Grundstück "Marienfelder Allee 154//168, Parzelle 8" (Adressangabe schwer lesbar; wurde ggf. auch mehrfach geändert) wurde im Jahr 1937 mit Bauschein 474/1937 eine Genehmigung zur "Errichtung meines (oder: eines) Feldhäuschens mit höchstens 25 qm Grundfläche" erteilt. Die vorliegende Genehmigung wurde gemäß Ergänzung nur vorbehaltlich erteilt. Ausdrücklich heißt es hier: "Die Baulichkeit darf nur zum vorübergehenden Aufenthalt, also nicht zu Wohn- und Schlafzwecken benutzt werden."

Der Akte ist weiterhin ein behördeninterner Schriftverkehr vom 2.5.1989 zum "landeseigenen Grundstück Mohriner Allee 156 bis 164" zu entnehmen, wonach die Abt. Bau- und Wohnungswesen des Bezirksamtes Neukölln gebeten wird, "zu prüfen, ob auf den Grundstücken beiderseits der Bezirksgrenze Gebäude baurechtswidrig errichtet sind; ggf. bitten wir um Stellungnahme, inwieweit die Baulichkeiten duldbar sind bzw. ob sie entfernt werden müssen."

Auslöser der Anfrage war das Schreiben eines Nachbarn, betreffend eines der Grundstücke der "Kolonie A sterngrund" (nicht das Wertermittlungsobjekt betreffend). Die Behörde antwortet mit einem Baustopp an den Nutzer der Parzelle. Weiteres ist der Akte nicht zu entnehmen.

Diesem Vorgang ist eine Skizze der Kolonie beigelegt auf der auch das Bewertungsobjekt als eigene Parzelle verzeichnet ist. Diese ist den Anlagen zu diesem Gutachten beigelegt.

Verwendete, objektbez. Unterlagen:

- Grundbuchauszug des Grundstücks, Britz Blatt 10989 vom 6.5.2022
- Grundbuchauszug der Straße Britz Blätter 9394 und 9395 vom 23.11.2022
- Bewilligung vom 17.6.2016 aus dem Grundbuch
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Verwaltung, vom 14.10.2022
- Baulastenauskunft vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 27.9.2022
- Auskunft über baubehördliche Auflagen vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 23.9.2022
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, vom 6.9.2022
- Planungsrechtliche Auskunft vom Bezirksamt Neukölln von Berlin Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, vom 17.11.2022 (per Mail, damit gilt die Auskunft als mündlich erteilt)

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

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

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

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

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuchauszug

Die Grundstücke unter den lfd. Nr. 1 und 2 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

In Zwangsversteigerung befindet sich jedoch NUR das Grundstück unter der lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis. Das Grundstück unter der lfd. Nr. 2 wird der Form halber aufgeführt.

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Grundbuch: Britz
Grundbuchblatt: 10989
Gemarkung: Flur 220; Flurstück 194
Bezirk: Neukölln
Ortsteil: Britz
Anschrift des Grundstücks: Mohriner Allee 160c
12347 Berlin-Britz
Grundstücksgröße: 321,00 m²

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2 NICHT IN VERSTEIGERUNG

Gemarkung: Flur 220; Flurstück 203
Grundstücksgröße: 166,00 m²

Für beide Grundstücke gilt:

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche Mohriner Allee 160c

Rechte und Lasten: keine Eintragungen

Erste Abteilung: Eigentümer gemäß Grundbuchauszug

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

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich ohne Berücksichtigung der Eintragungen aus Abt. II.

Hinweis:	unter der lfd. Nr. 1 zu 1 Die <u>Zwangsversteigerung</u> ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, 70K 7/22). Eingetragen am 6.5.2022.
<u>Dritte Abteilung:</u>	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhanden – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-)Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind <u>keine</u> Baulasten eingetragen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
2.2 Lage	
Wohnlage:	einfache Wohnlage laut Berliner Mietspiegel
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	Süd-Ost
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten in der weiteren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der weiteren Umgebung in Alt-Mariendorf in ca. 1,8 km Entfernung. Überregional bedeutende Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den Gropiuspassagen in ca. 4,6 km Entfernung.
Öffentliche Grünanlagen:	"Britzer Garten" in ca. 150 m Entfernung
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bushaltestelle "Rotkopfweg" (181) in 180 m; U-Bhf. "Alt-Mariendorf" (U6) in ca. 1,8 km; S-Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 113, Auffahrt "Späthstraße" in ca. 4,1 km Entfernung
Parkmöglichkeiten:	auf der Mohriner Allee im Abschnitt des Bewertungsobjektes keine Parkmöglichkeiten auf dem Straßenland
Himmelsrichtung der Straßenfront:	West
benachbarte störende Betriebe:	keine
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Beeinträchtigungen feststellbar. Unmittelbar westlich befindet sich jedoch eine Großbaustelle; hier ist mit Lärmbelastung während der Bauzeit zu rechnen.
<u>Altlasten:</u>	Laut vorliegender Auskunft des Bezirksamtes liegt für das Grundstück <u>keine</u> Notierung im Bodenbelastungskataster vor. Auf die Kopie der Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen. Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes muss bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Die Ermittlung der Kosten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen.

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte (Gesamtlärm-Index 2017) des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen von 50 bis 60 dB(A) angegeben. Werte unter 50 dB(A) gelten dabei als unbelastet.

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

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im Oktober 2022:
13,1 % für den Bezirk Neukölln, 8,8 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 mittlerer Status, entspricht dem Status 2 von 4 als Planungsraum

wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
3.027 €/Monat im Bezirk Neukölln (PLZ 12347), 3.304 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2022 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2021 zu 2020 absolut in Zahlen Einwohner
-845 für den Bezirk Neukölln, + 5.518 für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2022 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2018 bis 2030
+1,1% für den Bezirk Neukölln, + 4,7 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2022 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
1,7% im Bezirk Neukölln und 1,6% für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2021/2022)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baulandqualität:	baureifes Land nach ImmoWertV
Baugebiet:	Reines Wohngebiet
Zustand der Straßen:	Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine private Verkehrsfläche. Die Straße ist im wesentlichen unbefestigt, Fußwege sind nicht angelegt; die Zufahrt zur Privatstraße von der Britzer Straße erfolgt über eine mit Betonsteinen befestigte Zufahrtsfläche.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als voll ausgelastet.
Baustufe:	nach B-Plan
umliegende Bebauung:	überwiegend Einfamilienhäuser; jenseits der Bezirksgrenze wurden Mehrfamilienwohnhäuser neu errichtet.
aktueller Planungsstand:	Gemäß der vorliegenden mündlichen Auskunft der Behörde besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß dem rechtskräftigen B-Plan XIV-239a, festgesetzt am 8.4.2003. Demnach ist als Art der Nutzung reines Wohngebiet festgesetzt mit einer Bebauung von Einzel- oder Doppelhäusern. Als Maß der baulichen Nutzung gelten eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von

	<p>jeweils 0,25 bei max. 1 Vollgeschoss. Es sind Baugrenzen beiderseits des Siedlungsweges festgesetzt mit einer Vorgartenzone im Abstand von mind. 3,00 m zur Straße.</p> <p><u>Aus de B-Plan wird hier auszugsweise zitiert:</u></p>
Veranlassung und Erforderlichkeit:	<p>Der Begründung zum B-Plan ist zu entnehmen, dass "Die Fläche des ehemaligen Grundstücks Mohriner Allee 156/182 (heute 156/164) wurde in den 20er Jahren in 15 Parzellen von jeweils rund 400 m² bis 1000 m² geteilt und zur kleingärtnerischen Nutzung an private Pächter vergeben. Diese Flächen einschließlich, eines zentralen ca. 4,0m breiten Siedlungsweges, wurden "Kolonie Aterngrund" genannt. Sie befand sich seit 1971 im Eigentum des Landes Berlin. Das Areal wurde zur Trassenfreihaltung für die ehemals geplante Autobahn (BAB - Süd) vom Grundstücksamt des Bezirks Neukölln verwaltet. Die Pachtverträge waren im Hinblick auf die angestrebte Kleinsiedlungsgebietsausweisung gemäß der Bezirksamts-Vorlage Nr. 198/89 N vom 7.11.1989 bis zum Ende des Jahres 1999 erstmals mit eingeräumten Wohnrecht verlängert worden. Die tatsächliche Nutzung in der Siedlung durch die Pächter entsprach überwiegend der einer Dauerwohnnutzung, obwohl die Grundstücke nur teilweise an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen waren. <u>Mit dem Bebauungsplan sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Wohnnutzung sowie eine gesicherte Erschließung geschaffen werden.</u> Im Laufe des Jahres 1997 signalisierten Pächter einzelner Grundstücke gegenüber dem Bezirksamt Neukölln, dass sie am Erwerb ihrer Parzellen interessiert seien. Sie beabsichtigten, den Grund und Boden nach einer Realteilung zu erwerben."</p>
Realnutzung und Bestand:	<p>Die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung ermittelte Geschossflächenzahl (GFZ) lag zwischen 0,08 und 0,27 (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) und die nach der Bauordnung notwendigen Abstandsflächen wurden nicht immer eingehalten. Die Baustruktur der Einzelhäuser entsprach der einer Kleinsiedlung. In den Kaufverträgen zwischen dem Land Berlin und den Nutzern wurde festgehalten, <u>dass die vorhandene Bebauung keiner nachträglichen Baugenehmigung bedarf, wenn dem Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, ein Gutachten über den Bestand der auf den Grundstücken vorhandenen Baulichkeiten eines öffentlich bestellten Gutachters vorgelegt wird."</u></p>
	<p>Hinweis: <u>Hier kann nicht geprüft werden ob dies erfolgt ist.</u></p>
Technische Infrastruktur:	<p>Die neuen Eigentümer der Grundstücke haben sich im Kaufvertrag verpflichtet, die ordnungsgemäße Erschließung an die öffentliche Ver- und Entsorgung innerhalb von 3 Jahren nach Vertragsabschluss vornehmen zu lassen.</p>
	<p>Hinweis: <u>Hier kann nicht geprüft werden ob dies erfolgt ist.</u></p>

Erschließung, Ver- und Entsorgung:	Ein ca. 4,0 m breiter bisher unbefestigter Siedlungsweg endet in einem Wendebereich und dient der internen Erschließung. Dieser Weg ist Gemeinschaftseigentum der Eigentümer der anliegenden Grundstücke und sichert durch entsprechende grundbuchrechtliche Regelungen die Erschließung aller Grundstücke.
Hinweis:	<u>Hier kann nicht geprüft werden ob dies erfolgt ist.</u>
Eigentumsverhältnisse:	Die Erschließung der Siedlung erfolgt über einen als private Verkehrsfläche festzusetzenden Siedlungsweg -in einer Breite von ca. 4,0 m - von der Mohriner Allee aus, der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist. Die Erwerber der Grundstücke, die nicht von der Mohriner Allee aus erschlossen werden, haben - prozentual ihrer Grundstücksgröße - Miteigentumsanteile an diesem Siedlungsweg erworben.
Hinweis:	Für die private Verkehrsfläche sind zwei eigene Grundbücher gebildet worden (Britz Blatt 9394 und Britz Blatt 9395). Für die derzeitige Eigentümerin des hier zu bewertenden Grundstücks sind jeweils Miteigentumsanteile eingetragen worden. <u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind in beiden Grundbüchern nicht eingetragen worden.</u> <u>Das Miteigentum an der privaten Verkehrsfläche ist nicht Teil der Zwangsversteigerung.</u> Auf die Abbildung des B-Plan in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Denkmalschutz:	Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, auch nicht im Sinne des Umgebungsschutzes.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung
<u>Bauordnungsrecht:</u>	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des vorhandenen Objektes und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie ggf. der Baubeschreibung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Objektes mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
<u>Baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen:</u>	Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes bestehen <u>keine</u> baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen. Auf die Kopie der Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
2.4 Bodenbeschaffenheit	
Oberfläche:	eben
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 Baugrund aus Geschiebelehm und -mergel; Grundwasserstand bei 34,00 m über NHN. In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.
Grundstücksgestalt:	stark unregelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabenzustand:	<p>Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes ist die Mohriner Allee noch nicht endgültig hergestellt. Somit konnte noch keine Erschließungsbeitragspflicht gemäß BauGB entstehen. Wann die Mohriner Allee erstmalig endgültig ausgebaut wird, ist noch nicht bekannt.</p> <p>Nach derzeitiger Rechtslage kann erst nach erstmaliger endgültiger Herstellung der Mohriner Allee festgestellt werden, ob Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz ... zu entrichten sind. Eine Schätzung eventuell in der Zukunft liegender Kosten ist nicht möglich, da Zeitpunkt und Höhe des Aufwandes nicht kalkulierbar sind.</p> <p>Ob weitere Abgaben oder Beiträge weiterer Versorgungsträger gefordert werden können ist hier nicht bekannt geworden.</p> <p>Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.</p>
Versorgungsleitungen:	Strom; weiteres ist nicht bekannt geworden
Be- und Entwässerung:	eine Anbindung an zentrale Netze wird unterstellt
Regenentwässerung:	Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zu Grundstück und Gebäude wurde nicht gestattet. Es fand eine Außenbesichtigung vom Privatweg "Mohriner Allee" aus statt.

Es handelt sich um ein dreieckiges Grundstück.

Das Grundstück ist mit einem einfachen, eingeschossigen massiv errichteten Wohnhaus mit Satteldach und einem Anbau mit Flachdach bebaut. Das Haus ist nicht unterkellert. Auf dem Grundstück sind weiterhin massiv errichtete, einfache Nebengebäude in Grenzbauweise zum südlich angrenzenden Nachbarn vorhanden. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück eine massive Garage.

Die weiteren Feststellungen erfolgen aufgrund der Ergebnisse der Außenbesichtigungen und nach Aktenlage soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient.

Das Wohnhaus wurde vermutlich im Zusammenhang mit den benachbarten Bauten ursprünglich als Kleingartengebäude errichtet. Das Baujahr des Wohnhauses liegt vermutlich in den 1920'er Jahren; der nachträglich errichtete Anbau stammt vermutlich aus den 1960'er Jahren.

Als Medien liegen augenscheinlich Strom und vermutlich Wasser und Abwasser an. Weiteres ist nicht bekannt geworden. Das Objekt wird vermutlich über Einzelöfen beheizt; ob eine Versorgung mit Warmwasser vorhanden ist konnte nicht festgestellt werden.

Die Außenanlagen sind als einfache Außenanlagen mit Rasenflächen, Hecken- und Strauchbestand gestaltet. Als Grundstücksabgrenzung zur Straße und zu den seitlichen Nachbarn wird Maschendrahtzaun verwendet; am östlichen Grundstücksrand befindet sich ein Zaun mit Welleternit. Die Zuwegung zum Haus besteht aus einem befestigten Weg. Weiterhin ist die Fläche vor der Garage befestigt.

Baumängel/Bauschäden:

Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Ein Energieausweis lag nicht vor.

Insgesamt sehr einfacher baulicher Zustand, die technische und sanitäre Ausstattung ist nicht mehr zeitgemäß; Schäden an der Abdichtung gegen Boden; die laufende Instandhaltung wird augenscheinlich nicht mehr ausgeführt.

Aufgrund der fehlenden Besichtigung können keine weiteren Aussagen zu evt. vorhandenen Schäden und Mängeln getroffen werden.

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.

3.1 Weitere Objektdaten

Nutzung:

Das Objekt wird der Schuldnerin bewohnt.

Mietverhältnisse/ Mieteinnahmen:

Es sind keine Mietverhältnisse bekannt geworden; entsprechend auch keine Mieteinnahmen.

Das Grundstück gilt damit als bezugsfrei.

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. vermietete Mehrfamilienwohnhäuser 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 aufgrund der Besonderheiten beim vorliegenden Bewertungsfall nicht ermittelt. Hier wird von einer Baufreimachung und einer Neuverwertung des Bewertungsgrundstücks ausgegangen. Insofern lassen sich aus der vorhandenen Bebauung keine Substanzwerte ableiten die im Rahmen des Sachwertes zu berücksichtigen wären.

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Verkehrswert aus dem Bodenwert hergeleitet. Der Gutachterausschuss Berlin ermittelt jährlich zum Stichtag am 1. Januar die Bodenrichtwerte im vergleichenden Verfahren. Insofern wird hier auf diesen Bodenrichtwert als Ausgangswert Bezug genommen.

Aufgrund der vielen Besonderheiten des Grundstücks (Lage, Größe, Erschließung, Grundstückszuschnitt, u.a.) wurde auf eine Abfrage in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin verzichtet.

4.3 Hinweise zum Vorgehen bei der Bewertung

Im vorliegenden Bewertungsfall ist nur das Grundstück unter der lfdn. Nr. 1 im Grundbuch, Flurstück 194, im Zwangsversteigerungsverfahren. Das zweite Grundstück unter der lfdn. Nr. 2 im Grundbuch, Flurstück 203 ist nicht im Verfahren. Beide Grundstücke bilden derzeit eine wirtschaftliche Einheit. Der Umstand, dass hier nur ein Teil zu bewerten ist, führt dazu, dass auf dem hier zu bewertenden Grundstück durch die Bebauung die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände einzuhalten sind. Dies ist mit der vorhandenen Bebauung nicht der Fall. Ich verweise auf die beigefügte Flurkarte und den Lageplan zur Siedlung. Weiterhin sind Nebengebäude als sog. Überbauten auf dem Grundstück vorhanden die ebenfalls die nun einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken nicht einhalten. Es handelt sich bei der Bebauung um ein einfaches, nicht mehr zeitgemäßes Wohngebäude. Insofern wird hier, unter Berücksichtigung meiner Ausführungen zum herzustellenden Baurecht, der Abbruch der baulichen Anlagen angenommen. Dies spiegelt das Verhalten des Marktes auf die geschilderten Umstände, da ein Erwerber, dessen Verhalten hier unterstellt werden soll, sein Kaufverhalten entsprechend ausrichten wird. Insofern ist der Bodenwert maßgeblich für die Wertermittlung. In diesem Unstand ist auch berücksichtigt, dass hier nicht geprüft werden kann, ob die vorhandene Bebauung legal ist. In den Erläuterungen zum B-Plan und ebenfalls im Kaufvertrag zum Grundstück heißt es, dass " die vorhandene Bebauung keiner nachträglichen Baugenehmigung bedarf, wenn dem Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, ein Gutachten über den Bestand der auf den Grundstücken vorhandenen Baulichkeiten eines öffentlich bestellten Gutachters vorgelegt wird." Es ist nicht bekannt geworden, ob dies erfolgt ist.

Ausgangswert für die Bewertung ist insofern der Bodenrichtwert zum 1.1.2022 der Zone des Wertermittlungsobjektes. Er gilt für Wohnnutzung mit einer baulichen Auslastung von 0,4. Es erfolgt eine Anpassung auf die mögliche bauliche Auslastung mit einer GFZ von 0,25. Der GAA Berlin veröffentlicht keine Anpassungsfaktoren für die offene Bauweise. Insofern erfolgt hier die Anpassung in Anlehnung an die Faktoren der WertR. Diese kommen hier zum Ansatz, da in der neuen ImmoWertV 21 hierzu noch keine Faktoren veröffentlicht wurden und insofern auf die verfügbare Literatur bzw. auf ältere Verordnungen zurückgegriffen werden muss.

Weiterhin erfolgt eine konjunkturelle Anpassung des Ausgangswertes vom 1.1.2022 auf den Wertermittlungsstichtag. Die Preisentwicklung in den Jahren seit dem 1.1.2019 in der Richtwertzone des Bewertungsobjektes betrug im $\approx 20\%/Jahr$. Insgesamt handelt es sich nunmehr um ein relativ hohes Wertniveau. Weiterhin sind aufgrund der Ukraine Krise steigende Zinsen zu verzeichnen und eine größere Unsicherheit der Marktteilnehmer die sich auch auf den Immobilienmarkt zeigt. Gemäß den sog. "Ad-hoc-Marktberichten" die vom Gutachterausschuss Berlin regelmäßig veröffentlicht werden, sind im Bereich der offenen Bauweise dennoch weiterhin Preisanstiege zu verzeichnen. Gemäß der o.g. Veröffentlichungen des GAA Berlin ist im Auswertungszeitraum bis August 2022 ein Anstieg des Bodenrichtwertniveaus zum 1.1.2022 von 7% zu verzeichnen. Im vorliegenden Bewertungsfall wird eine konjunkturelle Anpassung vom 1.1.2022 bis zum Stichtag am 13.10.2022 von pschl. **8 %** angenommen. Dies entspricht ca. einem Preisanstieg von rd. 10%/Jahr der damit moderater ist als in den Vorjahren und damit die aktuelle Marktlage spiegelt.

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV

Weiterhin sind die Abbruchkosten und die Kosten für die Einfriedung des neu gebildeten Grundstücks in die Bewertung einzustellen soweit diese vom Markt berücksichtigt werden. Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung gehen diese in Form eines pschl. Abchlages ein.

Weiterhin ist die dreieckige Form des Grundstücks und die "eingeklemmte Insellage" des Grundstücks zwischen Grünanlage und mehrgeschossigem Wohnungsbau sehr ungewöhnlich. Weiterhin ist die Bebaubarkeit aufgrund der Größe und der Form stark eingeschränkt, da bei einer zukünftigen Bebauung auch die bauordnungsrechtlichen Auflagen und die entsprechenden Grenzabstände von mind. 3 m zu den seitlichen Nachbarn und zur Straße eingehalten werden müssen. Insofern stellt sich das Grundstück als nicht typisch für die Richtwertzone dar. Dieser Umstand führt ebenfalls zu einen Abschlag.

Betreffend der Erschließung des Grundstücks ist zu sagen, dass das Grundstück über den privaten Erschließungsweg, Flurstücke 200 und 202, erschlossen ist. Die Nutzung des Weges erfolgt auf Basis von Miteigentum an dieser privaten Verkehrsfläche. Weitere Rechte und Pflichten, wie z.B. gegenseitige Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind weder in den Grundbuchblättern der Straße noch auf dem Grundbuchblatt des hier zu bewertenden Grundstücks verzeichnet. Insofern ist die Erschließung des Grundstücks auch in der jetzigen Situation nicht vollumfänglich gesichert.

Weiterhin ist im Rahmen dieser Bewertung zu beachten, dass das Miteigentum an der Straße nicht im Zwangsversteigerungsverfahren ist und somit nicht vom zukünftige Eigentümer erworben werden kann. Um das Grundstück zu erreichen, muss dieser zukünftig Fremdgrundstücke überqueren. Hier kann zudem nicht geklärt werden, ob auf den Straßenlandflurstücken Leitungen verlaufen die das Bewertungsgrundstück versorgen und deren Erhalt ebenfalls zu sichern wäre. Der zukünftige Erwerber kann sich vermutlich auf das sog. Notwegerecht nach BGB berufen, wonach er sein Grundstück über Fremdgrundstücke erreichen kann wenn er den Umstand des fehlenden Zugangs nicht selbst zu verschulden hat. Im entsprechenden § 917 zum Notweg heißt es: "

"(1) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.

(2) Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung."

Eine juristische Prüfung des Sachverhaltes obliegt mir nicht und ist auch nicht Teil des Auftrages. Insofern wird hier davon ausgegangen, dass ein Erwerber hilfsweise das Notwegerecht gemäß BGB nutzen kann.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Straße bisher noch nicht ausgebaut ist. Insofern muss in Zukunft mit Kosten für den Ausbau gerechnet werden. Ich verweise auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten. Die geschilderten Umstände führen ebenfalls zu einem Abschlag.

Die zuvor beschriebenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (bog) werden zusammengefasst und in einem pschl. Abschlag berücksichtigt der nachrangig in die Bewertung eingestellt wird. Dieser spiegelt, wie bereits zuvor dargestellt, das Verhalten der Marktteilnehmer auf die geschilderten Besonderheiten, die hier, aufgrund der komplexen rechtlichen Situation und der baulichen Gegebenheiten, verunsichert sind und entsprechend mit Zurückhaltung bei der Preisbildung reagieren werden.

Weitere Merkmale sind nicht zu berücksichtigen, bzw. sind in den vorangegangenen Merkmalen anteilig enthalten oder heben sich gegenseitig auf.

4.4 Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß der vorangegangenen Darstellungen ergeben sich folgende Werte:

Berechnung des Bodenwertes					
Grundstücksfläche, laut Text					321,00 m ²
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2022 für Bauland					700,00 €/m ²
GFZ 0,25	Bewertungsgrundstück UK:		0,55		
GFZ 0,40	Richtwertgrundstück UK:		0,66		
An tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert:					
Bodenrichtwert	x	UK Bg.	/	UK Rg.	
700,00 €/m ²	x	0,55	/	0,66	= 583,33 €/m ²
Marktanpassung zum WST, gemäß Text			8,0%		46,67 €/m ²
Bodenrichtwert 1.1.2022, angep. zum WST					630,00 €/m ²
Abschlag, pschl., für sämtliche bog, gemäß Text ergibt			-40,0%	=	-252,00 €/m ²
Bodenwert gesamte Fläche (Quadratmeter x angepasster Bodenwert)				=	121.338,00 €
Bodenwert, bereingt, rd.					120.000,00 €

4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Bodenwert, bereinigt (Verfahrenswert): **120.000,00 €**

4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

Im vorliegenden Fall wird der **Verkehrswert** aus dem bereinigten **Bodenwert** abgeleitet.

Der Verkehrswert für das Grundstück, **NUR** Flurstück 194

belegen in der

Mohriner Allee 160c

12347 Berlin-Britz

zum Wertermittlungsstichtag am 13.10.2022 wird ermittelt auf

120.000,00 Euro

Der Wert gilt für das Objekt in bezugsfreiem Zustand.

Erklärung der Sachverständigen

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

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zum 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. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sind hier Aussagen nur eingeschränkt möglich.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft nicht vor.
- zu d) Ob konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht kann nicht beantwortet werden, da die Besichtigung von Grundstück und Gebäude nicht gestattet wurde.

Weitere Feststellungen:

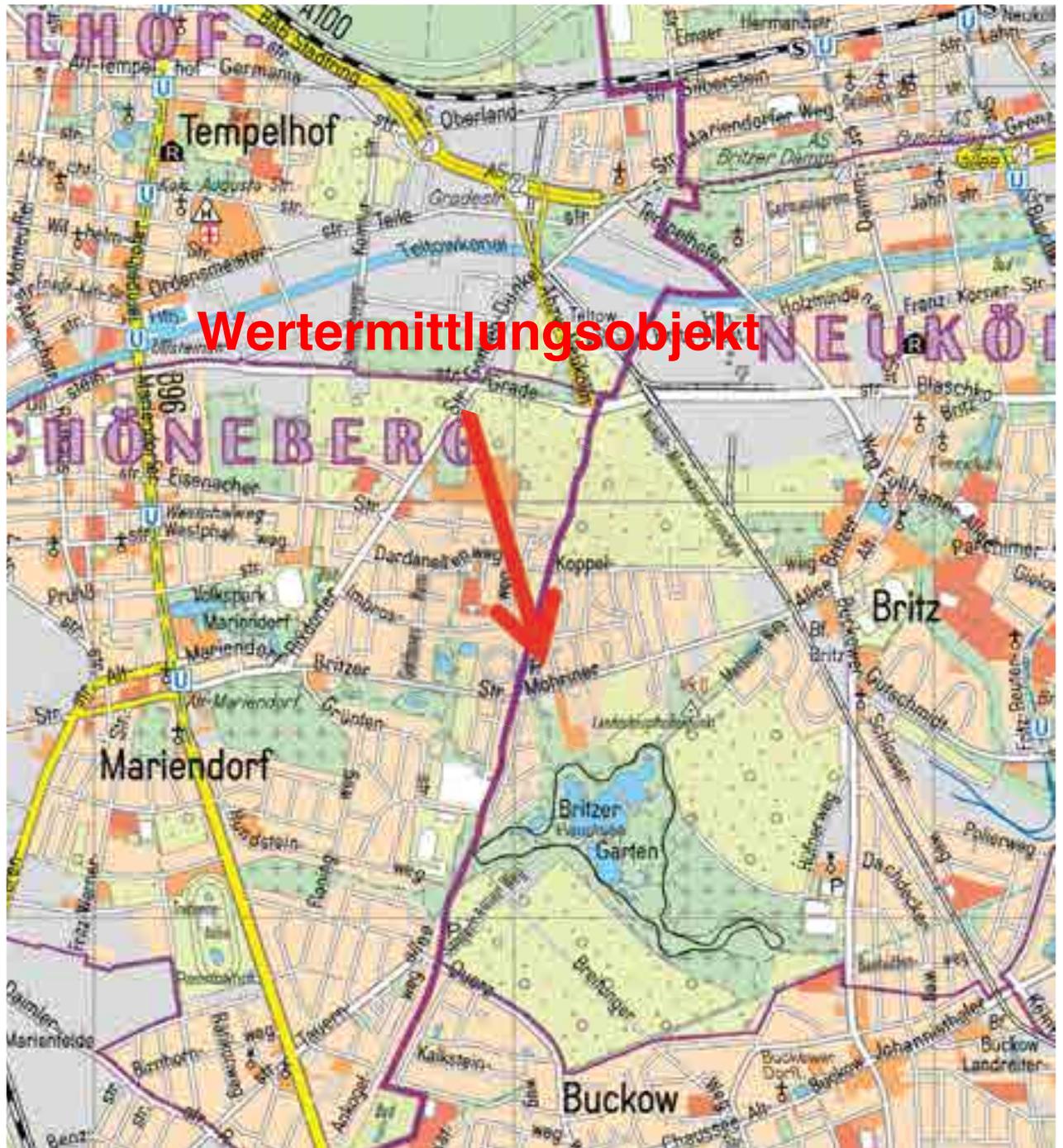
- zu a) Gemäß der beigelegten schriftlichen Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Es handelt sich um Realeigentum. Eine WEG-Verwaltung ist entsprechend nicht bestellt worden.
- zu c) Mietverhältnisse sind nicht bekannt geworden. Grundstück und Haus werden augenscheinlich durch die Schuldnerin genutzt.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- zu e) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.
- zu f) Es sind augenscheinlich keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- zu g) Ein Energieausweis lag nicht vor.

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

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 23.11.2022

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.



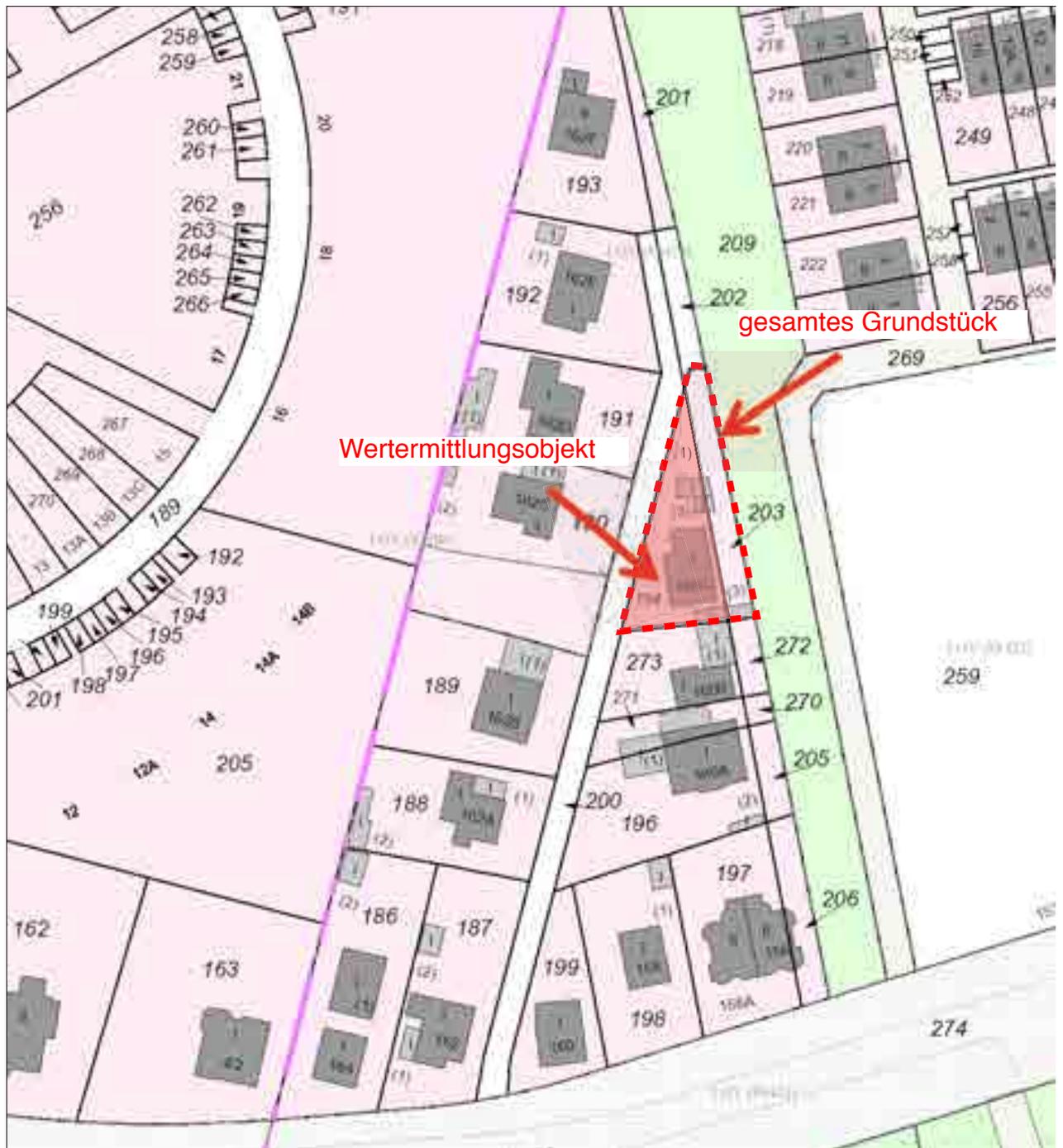
Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(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 19.9.2022, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

**Luftbild, ca. M. 1: 1.000**

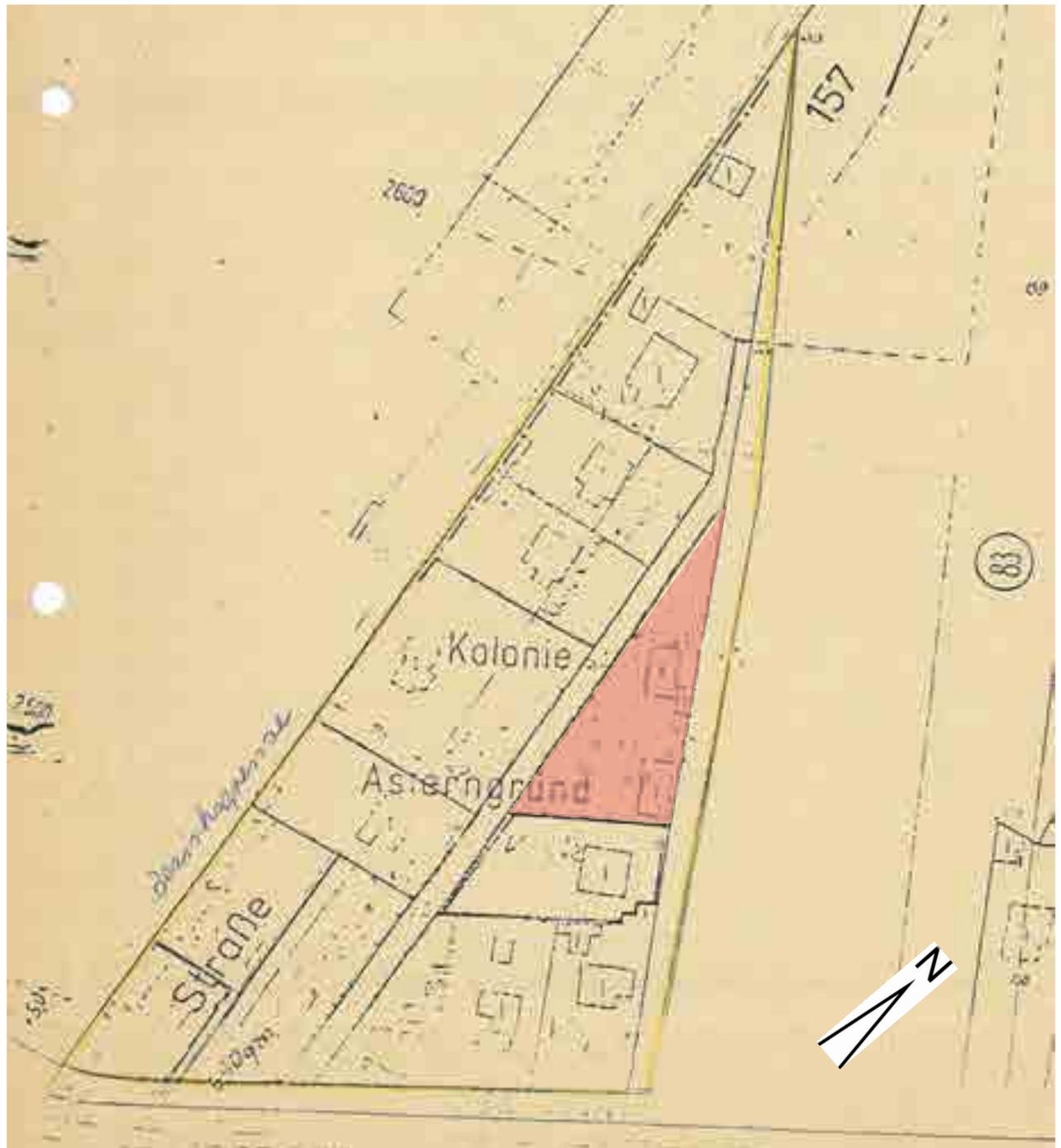
Das Grundstück ist markiert.

(Quelle: Digitale farbige Orthophotos 2021 (DOP20RGBI), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 19.9.2022, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

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

Das Bewertungsobjekt 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 19.8.2022, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



Lageplan der "Kolonie Astergrund"

Die Lage des Bewertungsobjektes ist markiert.

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv)



Zufahrt zum Privatweg "Mohriner Allee" von Süden

Seitenansicht, Wohnhaus und Bewertungsobjekt markiert





Zugang zum Grundstück von der Privatstraße Mohriner Allee

Westansicht zur Mohriner Allee





Anbau, Nordansicht

Straßenansicht, Haupthaus und Anbau



Nebengebäude am südlichen Grundstücksrand





Garage auf der Bewertungsfläche, Blick von der Mohriner Allee

Gartenhaus auf der nördlichen Bewertungsfläche, Blick von der Mohriner Allee





Maschendrahtzaun zur Mohriner Allee, Stromkasten;
Sicht von der Privatstraße "Mohriner Allee"



Zaun mit Welleternit des Wertermittlungsobjektes
Sicht von "Am Britzer Garten"

hinterer Grundstücksbereich des Bewertungsobjektes



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt



Bezirksamt Neukölln, Koll-Mate-Str. 83, 12040 Berlin (Postleitzahl)

Sachverständigenbüro
Hendreich, Ricking, Schäfer
Frau Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (Bitte angeben)
ABV-2022-768
Frau Kurschat
Telefon +49 30 90239-2352
baulast@auskunft@
bezirksamt-neukoelln.de

Elektronische Zugangslösung gem.
§30 Abs. 1 VwVfG:
oaiv@bezirksamtneukoelln.de

27.09.2022

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Berlin-Britz, Mohriner Allee 160 C (Flur 220, Flurstück 194)

Anfrage vom: 05.09.2022

Ihr Zeichen: 70 K 7/22

Sehr geehrte Frau Hendreich,

In Beantwortung Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass zu dem vorgenannten Grundstück **keine** Baulasteintragung besteht.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kurschat

Baulastenauskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung



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

Geschäftszeichen (Bitte angeben)
UmfNr 06 - IFG 28/10/22
Frau Schaffner

Telefon +49 30 90239-4124
hend.scha@bezirksamt-
neukoelln.de

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

LA, Oktober 2022

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 05.09.2022

Grundstück: Mohriner Allee 160C (Flur: 220, Flurstück: 194), 12351 Berlin

Sehr geehrte Frau Hendreich,

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

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich für das angefragte Flurstück keine Hinweise zu alllastenrelevanten 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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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:	30,00 €	
Kassenzeichen:	2238 001 036 459	
IBAN	Geldinstitut	BiC
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PSBKDE33HAN
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BSL23333XXX
DE 05 1007 0848 0513 0885 00	Berliner Bank AG	BBW13333110

Rechtsbehelfsbelehrung

Sie können gegen diesen Bescheid Widerspruch einlegen. Dieser ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich beim Bezirksamt Neukölln von Berlin in 12040 Berlin oder zur Niederschrift beim Umwelt und Naturschutzamt des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Dienstgebäude: Gradestraße 36 in 12347 Berlin oder in elektronischer Form mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen an die E-Mail-Adresse post@ba-neukoelln.berlin.de zu erheben. Beachten Sie, dass der Zeitpunkt des Eingangs Ihres schriftlichen oder elektronischen Widerspruchs für die Fristwahrung entscheidend ist.

Die festgesetzte Gebühr ist trotz Widerspruchs zu bezahlen, da der Widerspruch keine aufschiebende Wirkung entfaltet (gem. § 80 Abs. 2 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)). Rechtsbehelfe gegen die Festsetzung von Abgaben und Kosten entbinden nicht von der Pflicht der fristgerechten Zahlung.

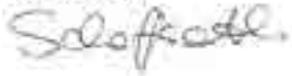
Sie können beim Verwaltungsgericht Berlin (Kirschstr. 7 in 10557 Berlin) einen Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung stellen (gem. § 80 Abs. 5 VwGO). Jedoch ist dieser Antrag nur zulässig, wenn die Behörde bereits einen Antrag für die Aussetzung der Vollziehung ganz oder teilweise abgelehnt hat. In diesem Antrag sollten Sie ausführlich darstellen, warum die Behörde vom gesetzlich vorgesehenen sofortigen Vollzug abweichen soll (gem. § 80 Abs. 6 VwGO).

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schaffrath



Fundstellenverzeichnis

· QVB	Gesetz und Verordnungbuch für Berlin
· BGBL	Bundesgesetzblatt
· AB	Anzeiger
· IFG	Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz - IFG) vom 16. Oktober 1999 (GVBl. Seite 663) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 03.03.2018 (GVBl. S. 190)
· GdBBHG	Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22.05.1957 (GVBl. Seite 516), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Abweisung des Berliner Landesrechts an die Änderungen der Landesverwaltungsstruktur und weiterer Gesetze vom 08.09.2019 (GVBl. S. 284)
· UGeeD	Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Umweltschutz (Umweltschutzgebührenverordnung) vom 11. November 2008 (GVBl. Seite 417), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.10.2019 (GVBl. S. 710)
· UGeeC	Genehmigungsgebührenverordnung vom 24. November 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.03.2020 (GVBl. S. 206)
· VerSO	Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 1992 (BGBL 15. 686), die zuletzt durch Artikel 162 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BfzBl. I S. 1358) geändert worden ist
· BtDSG	Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (Berliner Datenschutzgesetz - BtDSG) vom 13. Juni 2018

Verändert als Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Berliner Datenschutzgesetzes und weiterer Gesetze an die Verordnung (EU) 2016/679 und zur Umsetzung des Richtlinie (EU) 2016/680 (Berliner Datenschutz-Anpassungs- und -Umsetzungsgesetz EU - BtDAnpG/EU) vom 18. Juni 2018 (GVBl. S. 418)

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

<Madlen.Student@bezirksamt-neukoelln.de>
An: Evelyn Hendreich
Antw: Nachfrage Planungsrecht Mohriner Allee 160c

17. November 2022 13:29

Sehr geehrte Frau Hendreich,
das Grundstück Mohriner Allee 160 c befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes XIV-239a (GVBl. 28.05.2003, S. 179). Dieser setzt für das Grundstück reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO 1990 fest. Das zulässige Nutzungsmaß setzt sich wie folgt zusammen: GRZ 0,25; GFZ 0,25, Anzahl der Vollgeschosse I, Bauweise Einzelhäuser und Doppelhäuser. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt (Vorgartenzone 3m Tiefe).

Anbei der LINK zum B-Plan: <https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/bebauungsplaene/bebauungsplan-festgesetzt/artikel.112190.php>

Das o. g. Grundstück liegt in **keinem** förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Das o. g. Grundstück liegt **nicht** im Gebiet für das eine soziale Erhaltungsverordnung beschlossen wurde.

Das o. g. Grundstück liegt **nicht** im Bereich eines Erhaltungsgebietes nach § 172 BauGB.

Das o. g. Grundstück befindet sich **nicht** im Sichtbezug eines Denkmals/Denkmalensembles.

Für die Mitteilung ob Straßenlandabtretungen geplant sind, wenden Sie sich bitte an das Straßen- und Grünflächenamt.

Diese Auskunft gilt als mündlich, sodass Ihnen keine Gebühren entstehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Frau Student

Bezirksamt Neukölln von Berlin | Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung
Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin
Tel. +49 30 90239-3433

madlen.student@bezirksamt-neukoelln.de

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt>

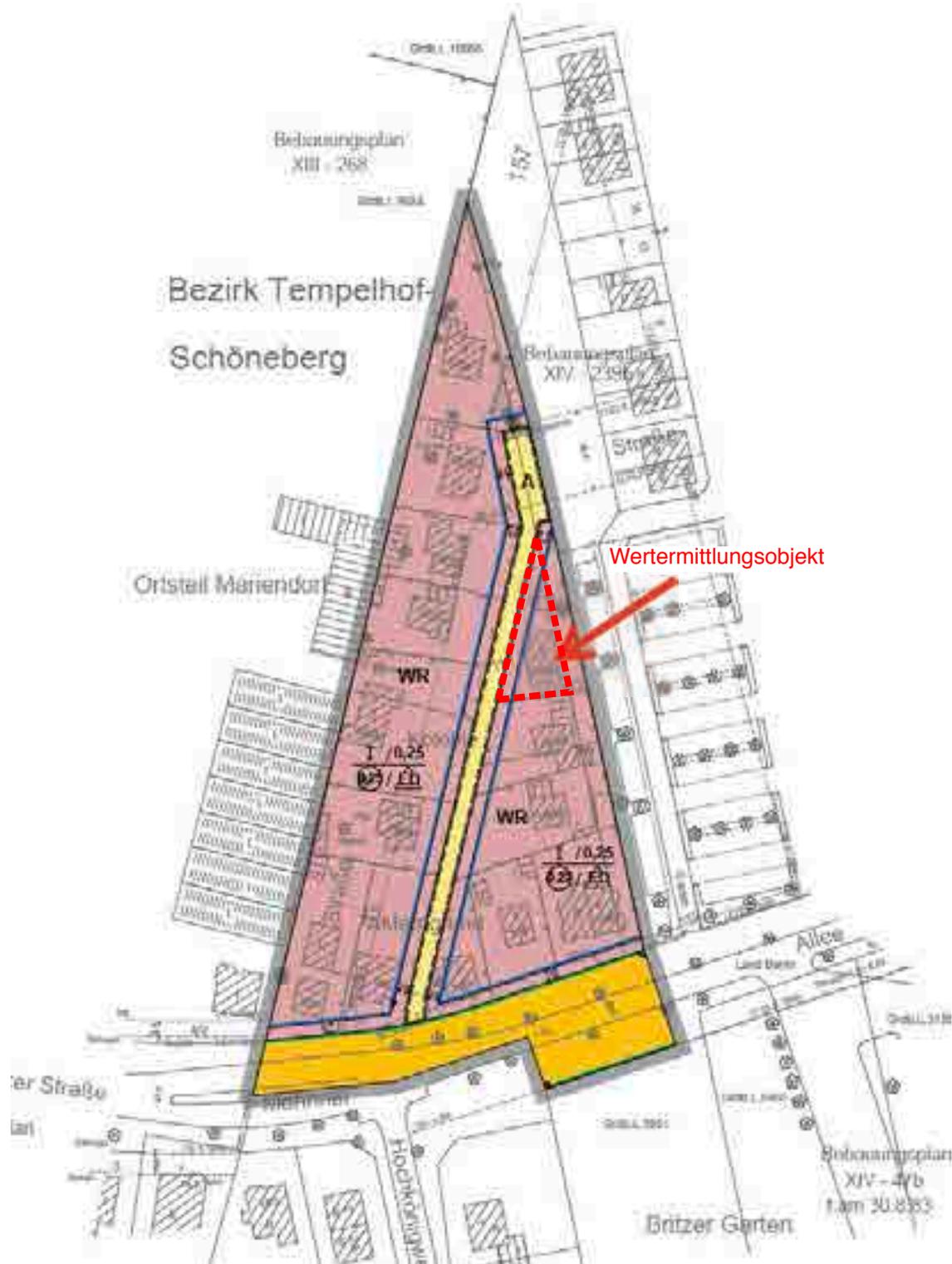
Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

- Im Rathaus Neukölln empfehlen wir das Tragen einer Maske.
- Information zum Datenschutz des Stadtentwicklungsamtes finden Sie unter dem Link:
https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/hinweise_zum_datenschutz_sep2021.pdf

Im Stadtentwicklungsamt (Zimmer N 6017) können Sie die Hinweise zum Datenschutz in ausgedruckter Form erhalten.

· Das Stadtentwicklungsamt Neukölln kann Office-Dateien nur im XML-Format (.docx, .xlsx etc.) ab Office 2007 empfangen / versenden.

Auskunft zum Planungsrecht



B-Plan XIV-239a, festgesetzt am 8.4.2003 zur "Kolonie Aстерgrund"

(Quelle: Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 15.11.2022, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Zentrale Auskunftsstelle



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12043 Berlin (Postanschrift)

ausschließlich per E-Mail an:
hendreich@baunetz.de

Geschäftszeichen (falls angegeben)
888
Herr Strugatz
Telefon +49 30 90239-2143
stadtplanung@
bezirksamt-neukoelln.de

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

23. September 2022

Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 05.09.2022
Grundstück: Mohriner Allee 160c (Flurstück 194) im Bezirk Neukölln

Sehr geehrte Frau Hendreich,

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


A.V. Mohaupt

Diese Auskunft ist gebührenfrei.

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

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



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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SOA n. 11
Herr Weinert
erschliessungsbeitrag@bezirksam-
neukoelln.de

8. September 2022

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Für das Grundstück:
Mohriner Allee 160C, in 12347 Berlin
Gemarkung Britz, Flur 220, Flurstück 194

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 05.09.2022 teile ich Ihnen mit:

Die Mohriner Allee ist noch nicht erstmalig endgültig hergestellt. Somit konnte noch keine Erschließungsbeitragspflicht gemäß § 133 (2) Baugesetzbuch (BauGB) entstehen. Wann die Mohriner Allee erstmalig endgültig hergestellt wird, ist noch nicht bekannt.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage kann erst nach erstmaliger endgültiger Herstellung der Mohriner Allee festgestellt werden, ob Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung zu entrichten sind.

Eine Schätzung eventuell in der Zukunft anfallender Kosten ist nicht möglich, da Zeitpunkt und Höhe des Aufwandes nicht kalkulierbar sind.

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

Erschließungsbeitragsbescheinigung

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

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

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. Vergleichswertrichtlinie VW-RL (2014)
5. Ertragswertrichtlinie EW-RL (2015)
6. Sachwertrichtlinie SW-RL (2012) mit NHK 2010
7. Bodenwertrichtlinie BRW-RL (2011)
8. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ursprüngliche Fassung vom 26.6.1962, Inkrafttreten der letzten Änderung am 13.5.2017
9. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ursprüngliche Fassung vom 1.1.1900, Inkrafttreten der letzten Änderung am 1.1.2020
10. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Fassung vom 15.3.1951, zuletzt geändert am 5.12.2014
11. 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 werden die entsprechenden, zum Stichtag veröffentlichten Rechtsgrundlagen und Quellen verwendet.