



Gutachten Nr. 10408

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks

Am Küstergarten 18 (Flurstück 137)
in
12589 Berlin-Rahnsdorf, Ortslage Neu-Venedig
(Bezirk Treptow-Köpenick)
-Grundbuch von Köpenick - Blatt 20428 N-



Grundstück Am Küstergarten 18 - Blick n. S.



Blick ü. d. Grdst. Am Küstergarten 18 n. S.



Blick ü.d. Grdst. Am Küstergarten n. Norden



Flurkarte (Grundstück Am Küstergarten 18)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Köpenick
70 K 10/24

Verkehrswert:

118.000,00 €

(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag:

15.10.2024

Textfassung



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	5
3. Lagedeterminanten	11
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	17
6. Objektbeurteilung	18
C. Bewertung	19
1. Bewertungsgrundlagen	19
2. Bodenwert.....	19
3. Verkehrs-/Marktwert.....	21
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	22

* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Grundstück Am Küstergarten 18 (Flurstück 137) mit einer Fläche von 594 m² ohne direkte Anbindung an die Wasserfläche der Müggelspree aufgrund einer nämlich uferseitig vor dem hier betroffenen Grundstück belegenen spitzwinklig auslaufenden Grundstücksmaske des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks (Flurstück 139) von bis zu 5,00 m Tiefe und partieller Landfläche der Müggelspree selbst mit dem Flurstück 211 und von dort ausgehender vermtl. partieller Überbauung des hier betroffenen Bewertungsobjektes als hölzerner Bootsverleih-Schuppen.

Bei dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich um ein weitgehend unbebautes Grundstück mit insofern allenfalls einer Teilbebauung als geringfügige Überbauung durch einen hölzernen offenen Bootsverleih-Schuppen auf der dem hier betroffenen Grundstück uferseitig vorgelagerten Grundstücksmaske des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks bzw. der Landfläche der Müggelspree.

Das hier betroffenen Grundstück selbst weist nach vorliegender amtlicher Flurkarte keine Uferanbindung zu der südlich vor dem Grundstück belegenen Müggelspree auf.

Allerdings weist die das Grundstück anbindende Straße auf Höhe des Bewertungsobjektes eine unmittelbare Ufer-Anbindung auf, so dass das Bewertungsobjekt durchaus noch als sogen. Wassergrundstück anzusprechen ist, weil ein direkter Ufer- bzw. Wasserzugang über das öffentliche Straßenland an die öffentliche Wasserstraße besteht.

- **Zuschnitt:**

Der Zuschnitt und die Größe des Grundstücks sind geeignet zur Errichtung von einem oder ggf. zwei Wochenendhäusern.

- **Grundstücksgröße:**

Das Wochenendhausgrundstück als Reihengrundstück umfasst eine Fläche von 594 m² (Flurstück 137) und befindet sich unmittelbar an der Müggelspree bzw. knapp hinter der Uferlinie auf der nördlichen Uferseite auf Höhe der Insel „Schilfwall“ in einer stadträumlichen Enklave mit Zufahrt über die Dorfstraße zum Dorfanger als altes Fischerdorf und hiervon abzweigenden Sackgassen bis in den Sackgassenbereich der Straße Am Küstergarten auf Höhe des Bewertungsobjektes unmittelbar vor der Müggelspree.

- **Belastungen:**

Es bestehen keine Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks.

Zulasten des hier betroffenen Grundstücks bestehen außerdem keine Baulasteneintragungen im amtlichen Baulastenverzeichnis und kein Eintrag im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin.

- **Ausstattung:**

Das Grundstück Am Küstergarten 18 (Flurstück 137) ist weitgehend mit Betonsteinpflasterung versiegelt und wurde zuletzt offenbar als Bootslagerfläche für den auf der uferseitigen Grundstücksmaske belegenen Bootsverleih-Betrieb genutzt.

Eine diesbzgl. Nutzung erfolgt nach Sachlage mindestens während der kalten Jahreszeit nicht - eine diesbzgl. Nutzung dürfte in Zukunft nicht weiter erfolgen, wenn das hier betroffene Grundstück im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens einer abweichenden Nutzung als Wohn- bzw. Wochenendhausgrundstück zugeführt werden wird.

Insoweit ist die Grundstücksfläche für eine zukünftige Nutzung vollständig zu entsiegeln bzw. freizulegen.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Eine dem hier betroffenen Grundstück zuzuschreibende umbaute Nutzfläche ist nicht vorhanden.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Nach Angabe des zuständigen Nachlassverwalters ist das Grundstück durch einen eingetragenen Verein für Wassersport-Aktivitäten (anonymisiert) genutzt. Dem Nachlassverwalter liegt nach dortiger Auskunft ein Pachtvertrag o.ä. nicht vor - eine Miet- oder Pacht-Zahlung wird seitens des Vereins dem Vernehmen nach nicht geleistet.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung von der kurzfristig freien Verfügbarkeit des Grundstücks ausgegangen.

- **Erhaltungszustand:**

Auf dem Grundstück befinden sich im derzeitigen Bestand etlicher Sperrmüll, Bauschutt und zwei gebrauchte Gastro- bzw. Ausschankwagen-Anhänger, die noch abzufahren sind, sowie die weitgehend versiegelte Freifläche und partiell eine massive Grenzscheidungsmauer zur Straße als Freilegungsvolumen. Ein Instandsetzungsvolumen ist insoweit nicht vorhanden - das Grundstück ist zum Zwecke einer Neubebauung für ggf. zwei Wochenendhäuser vollständig freizulegen, wofür ein Kostenaufwand in Höhe von rd. 25.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt ist.

(Verkehrswert am 15.10.2024 nach § 194 BauGB:

(Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs)

118.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Köpenick, Abt. 70, Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin
Beschluss vom 28.08.2024 mit Verfügung gleichfalls vom 28.08.2024 sowie Posteingang am 03.09.2024
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Am Küstergarten 18 (Flurstück 137), Köpenick Blatt 20428 N lfd. Nr. 1 im BVz., in 12589 Berlin-Rahnsdorf, Ortslage Neu-Venedig (Bezirk Treptow-Köpenick)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 70 K 10/24
- **Wertermittlungstichtag:**
15. Oktober 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätstichtag:**
15. Oktober 2024 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Dienstag, der 15.10.2024
anwesend:
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der die unbekannten Erben (nach dem am 22.01.2023 verstorbenen bisherigen Grundstückseigentümer) vertretende Nachlasspfleger (anonymisiert gem. § 38 ZVG) als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren konnte trotz geräumiger Ladungsfrist seitens des Unterzeichneten anlässlich der Ortsbesichtigung nicht angetroffen werden.

Das hier in Rede stehende Grundstück war anlässlich des Ortstermins aber frei zugänglich, so dass durch den Unterzeichneten insgesamt ausreichende Feststellungen über den Erhaltungszustand des Anwesens getroffen werden konnten. Eine partielle Überbauung von dem Flurstück 139 aus bzw. im Bereich der benachbarten Wasserfläche mit dem Flurstück 211 (Müggelspree) als Bootsverleih-Schuppen war mindestens im Bereich des begehbaren Daches zugänglich und im Übrigen von außen gut einsehbar. Die vor dem Grundstück im Bereich der Müggelspree (Flurstück 211) belegenen Bootsstege und der befestigte Uferstreifen gehören nicht zu dem hier betroffenen Grundstück.

Bzgl. der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück als Lagerfläche o.ä. werden durch den Unterzeichneten Annahmen über die Ausführung etc. nach örtlichem Eindruck und anhand der im Aktenarchiv beim zuständigen Bauaufsichtsamt vorgefundenen Bauakten getroffen.

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten ergeben sich aus dem dem Gutachten beigegeführten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Köpenick, Blatt 20428 N
(Amtsgericht Köpenick)
- **Gemarkung:**
Köpenick
- **Flur, Flurstücke:**
126, 137 (594 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
594 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Am Küstergarten 18
[Mischnutzung (Fläche mit gemischter Nutzung - Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen nach Differenzierung im Kataster - tatsächlich aber nach Sachlage Sondergebiet für Wochenendhausbebauung)]
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 01.08.2024

(Evtl. vorstehende Lasten und Beschränkungen bzw. Rechte bleiben im Rahmen der Verkehrswertermittlung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt, so dass ein Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuches ausgewiesen wird.)

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
Das hier betroffene Grundstück Am Küstergarten 18 (Flurstück 137) als vermtl. Wochenendhausgrundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Die Länge der östlichen Grundstücksgrenze als Front zur Straße Am Küstergarten weist ca. 45,00 m auf.
Die hierzu leicht schräg verlaufende westliche bzw. rückwärtige Grundstücksgrenze weist eine Länge von der nord-westlichen Grundstücksecke aus von zunächst ca. 34,00 m auf und knickt hiernach über ca. 14,00 m Länge unter einem Winkel von ca. 30° nach Süd-Osten ab, um hiernach erneut über ca. 4,00 m Länge mit entgegengesetzter Knickrichtung nach Süden auf die straßenseitige Grundstücksfront im Bereich der süd-östlichen Grundstücksecke zu verlaufen.
Die nördliche Grundstücksgrenze verläuft rechtwinklig zur Straßenfront und weist eine Länge von ca. 18,00 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

Die Erschließung erfolgt im Bereich der vollen Breite der straßenseitigen Grundstücksfront als bereits freiliegende öffentliche Verkehrsfläche, wobei die Straße auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks nicht mehr entsprechend dem weiter nördlichen Streckenabschnitt befestigt ist.

Das Grundstück reicht nach vorliegender Flurkarte bis knapp an das Ufer der Müggelspree, die selbst mit dem Flurstück 211 ausgewiesen ist. Eine direkte Uferanbindung des hier betroffenen Grundstücks an die Müggelspree besteht insoweit nicht (siehe anliegende Flurkarte).

Tatsächlich liegt zwischen dem hier betroffenen Grundstück und dem Ufer der Müggelspree das Flurstück 139 des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks sowie eine kleinere Landfläche des Flurstücks 211 (Müggelspree) mit aufstehendem Bootsverleih-Schuppen, der nach örtlichem Eindruck in der süd-östlichen Spitze des hier betroffenen Grundstücks einen Überbau über eine Fläche von ca. 4,50 m² darstellt. Aufgrund von in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vorhandener Planunterlagen ist eine genaue Positionierung und Flächenfeststellung des diesseitig vermuteten Überbaus als offener Bootsverleih-Holzschuppen nicht genau zu ermitteln - allerdings dürfte die Fläche marginal sein. Eine nachhaltige Nutzung als Bootsverleih-Schuppen dürfte ohnehin nicht in Betracht kommen, da die bisher als Lagerfläche für Boote genutzte Fläche des hier betroffenen Grundstücks für eine diesbzgl. Nutzung nach Sachlage nicht mehr in Betracht kommt. Insoweit ist für die durch den Bootsverleih-Schuppen belegte Fläche von einer Freilegung auszugehen.

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,5 - die Grundstücksgröße und der Zuschnitt ist bei baurechtlich zulässiger 1-geschossiger Bebauung mit einer Fläche von 60 m² als freistehendes Wochenendhaus bei einzuhaltenden Grenzabständen nach Sachlage ausreichend und tatsächlich großzügig. Nach diesseitiger Auffassung ist das Grundstück bei Nutzung als Wochenendhausgrundstück auch mit zwei Gebäuden zu belegen bzw. real teilbar.

- **Bauwich:**

Das Grundstück ist im Wesentlichen unbebaut - Grenzabstände von aufstehenden baulichen Anlagen liegen insoweit nicht vor. Eine in der Straßenfront belegene Mauerwerksgrenzschei- dung sowie ein unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu dem Flurstück 500 bzw. bereits auf dem hier betroffenen Grundstück belegener provisorischer und noch offener Toilettenschuppen sind für eine zukünftige Nutzung des Grundstücks wegzunehmen.

Der auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 139) aufstehende großflä- chige Bootsschuppen o.ä. weist einen nicht ausreichenden Grenzabstand von ca. 1,00 m bis 3,00 m auf. (Die Maße und Abstandflächen konnten lediglich grob überschläglich anhand von Satelliten-Aufnahmen über Google Earth ermittelt werden, da Planvorlagen nicht verfügbar sind.)

Weitere Gebäude mit unzureichenden Grenzabständen zu dem hier betroffenen Grundstück konnten anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden.

- **Topographie:**

Das Terrain auf Höhe der hier betroffenen Grundstücke ist insgesamt plan und fällt zum Ufer der Müggelspree unter geringem Gefälle nur leicht ab.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit allenfalls ausreichenden Gründungs- verhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich alluvialer Torf, Faul- schlamm und Sand sowie diluvialer Talsand gemäß geologischer Übersichtskarte von Berlin und Umge- bung (1995).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden sowie Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden.

Eine Gefahr von Schichtenwasser besteht nicht. Allerdings besteht eine Gefährdung durch Grundwasser. Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks weitgehend zwischen 0,50 m und 1,00 m und lediglich in einem kleineren zentralen Bereich des Grundstücks vor der westlichen Grundstücksgrenze zwischen 1,00 m und 1,50 m.

Die uferseitige Grundstücksfront liegt vom Ufer der Müggelspree lediglich ca. 2,00 m bis 3,00 m weit entfernt.

Das hier betroffene Wochenendhausgrundstück befindet sich allerdings nach Umweltatlas („Überschwemmungsgebiete“) nicht in einem als „Überschwemmungsgebiet“ ausgewiesenen Bereich mit diesbzgl. Restriktionen bzgl. der Bebaubarkeit und erforderlicher Schutzmaßnahmen.

Das betroffene Grundstück befindet sich im Wasserschutzgebiet der Schutzzone „Friedrichshagen“ IIIB des Wasserwerks Friedrichshagen (nach Festsetzung durch Rechtsverordnung bzw. Wasserschutzgebietsverordnung gemäß Erlass vom 31.08.1999, GVBl. S. 516) mit hieraus resultierenden Restriktionen.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Umweltschutz) vom 24.10.2024 ist das hier betroffene Wochenendhausgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Im Jahre 2021 brannte auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus nieder. Untersuchungen zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor.

Allerdings wurden auf dem Grundstück nach Auskunft der Behörde nachweislich wassergefährdende Stoffe gelagert - nach den im Fachbereich Umweltschutz vorliegenden Akten ergeben sich aber keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen und Havarien mit wassergefährdenden Stoffen auf dieser Fläche.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden.

Diesseitig wird im Rahmen der Wertermittlung nicht von dem Vorliegen nennenswerter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

- **Entwicklungszustand:**

Das hier betroffene Grundstück Am Küstergarten 18 (Flurstück 137) liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Rahnsdorf), für den ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach § 30 BauGB nicht vorliegt - die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier insoweit nach § 34, Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen, der auf die Art und das Maß der Umgebungsbebauung abstellt.

Das entscheidungsrelevante Umfeld des hier betroffenen Grundstücks ist teilweise geprägt durch Wohnbebauung - charakteristisch sind 1-, 1½- und 2-geschossige sowie vereinzelt auch 2½-geschossige Wohngebäude in offener Bauweise weitgehend als freistehende Gebäude.

Nach Sachlage ist allerdings das Gebiet außerhalb des im Nahbereich belegenen alten Dorfkerns von Rahnsdorf um die Wendeschleife der Dorfstraße nicht als Wohnbaufläche zu Dauerwohnzwecken, sondern als Wochenendhausgebiet vorgesehen und einzustufen, wobei eine entsprechende Bebauung sich überwiegend östlich der Straße Am Küstergarten in den Hinterliegern befindet.

In analogen Quartieren bestehen partiell bereits Bebauungspläne zur Sicherung eines Sondergebietes in der Ortslage Neu-Venedig mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ mit einer zulässigen Grundfläche eines Wochenendhauses von maximal 60 m² bei einer Firsthöhe von max. 3,50 m über Geländeoberfläche (bzw. max. 37,50 m ü.NHN) zzgl. einer weitgehend offenen Laube mit einer Grundfläche von max. weiteren 15 m².

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ ist hiernach gleichfalls die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. BauNVO mit Ausnahme von Anlagen in und an Gewässern im Sinne des Landeswassergesetzes auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

In analogen Bereichen mit bereits erstellten Bebauungsplänen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplans innerhalb von Flächen liegt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (überschwemmungsgefährdeter Bereich) erforderlich sind.

Eine diesbzgl. planungsrechtliche Auskunft konnte auf diesseitige Anforderung per Fax bereits am 10.09.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens seitens der zuständigen Behörde (Fachbereich Stadtplanung) nicht beigebracht werden.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück weiträumig als Grünfläche mit Kleingartenanlagen vorgesehen.

Auf dem hier betroffenen Grundstück sind nennenswerte bauliche Anlagen nicht vorhanden - bei den Resten baulicher Anlagen und dem Teil eines wegzunehmenden Überbaus handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2024 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

In unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im Nahbereich befinden sich gleichfalls keine Denkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen bzw. einer Neubebauung des hier betroffenen Grundstücks aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB, noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB.

Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1-3 (Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, sogen. Milieuschutz, sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Das Grundstück ist nach Sachlage derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Das Grundstück befindet sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Mili-euschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Eine relevante Geschossfläche ist auf dem hier betroffenen Grundstück als potentielles Wochenendhausgrundstück im gegenwärtigen Bestand nicht vorhanden.

Die Ermittlung einer GFZ bzw. einer GRZ oder eine wGFZ entfällt insoweit in der vorliegenden Bewertung.

Diesseitig wird davon auszugehen, dass eine Bebauung lediglich im Sinne einer Wochenendhausbebauung analog bereits erstellter Bebauungspläne (s.o.) in der Ortslage Neu-Venedig in Kanal- oder Müggelspree-Nähe realisierbar ist.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern abweichend zur ImmoWertV 21 auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Bau-nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

In der Ermittlung des baulichen Ausnutzungsgrades des Grundstücks sind Nebenanlagen gemäß BauNVO mit befestigten Freiflächen u.a. als Außentreppen, Müllgefäß-Stellplatzflächen, evtl. PKW-Stellplatzflächen, Garagen, Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

Elektroleitungen sind vermtl. im öffentlich gewidmeten Straßenraum erdverlegt vorhanden, wobei unklar ist, ob das hier betroffene Grundstück bereits an das Stromnetz angeschlossen ist. Telefonleitungen und ein DSL-Zugang (Internet) sind für die an der Straße Am Küstergarten anliegenden Wohngrundstücke vermtl. verfügbar - DSL-Anschlüsse bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. bereits an.

Ein Frischwasser-Netzanschluss ebenso wie ein Schmutzwasseranschluss an einen Straßenkanal sind nach Sachlage für die anliegenden Wohngrundstücke gleichfalls vorhanden.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück in der Straße Am Küstergarten Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf.

Im Straßenraum und auf den anliegenden Grundstücken anfallendes Regenwasser wird im Untergrund verrieselt - Straßengullys sind nicht vorhanden, wobei der Streckenabschnitt vor dem hier betroffenen Grundstück selbst noch unbefestigt ist und vermtl. auch noch nicht mit einer Schmutzwasserkanalisation ausgestattet ist (ein Kanaldeckel ist in dem Streckenabschnitt nicht vorhanden).

Ein Gas- oder ein Fernwärmeanschluss an das jeweilige Versorgungsnetz ist nach Sachlage für das Quartier nicht vorhanden.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick (Abteilung Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt) vom 23.09.2024 handelt es sich bei dem hier betroffenen Grundstück Am Küstergarten 18 (Flurstück 137) um kein eigenständig bebaubares Grundstück und unterliegt insoweit auch keiner Erschließungsbeitragspflicht.

Die Erschließungsanlage „Am Küstergarten“ ist gemäß § 15a Abs. 1 des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. S. 444), zuletzt geändert durch Art. 43 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807), in der jeweils geltenden Fassung aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen, so dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen werden.

Sollte dieses Grundstück mit dem Flurstück 137 (nach Auffassung des Straßen- und Grünflächenamtes) mit einem anderen Baugrundstück verschmolzen werden, dann kann bei Eigentümergeleichheit eine Beitragspflicht nach dem Erschließungsbeitragsgesetz ausgelöst werden, was nach diesseitiger Auffassung allerdings in direktem Widerspruch zu der Auskunft steht, dass die Erschließungsanlage per se bereits aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen und zukünftige Erschließungsbeiträge nicht mehr anfallen werden.

Im Übrigen bleibt nach vorliegendem Schreiben der Behörde das Recht des Landes Berlin hinsichtlich der Beitragserhebung nach dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. S. 444) für diese oder andere Erschließungsanlagen unberührt, wobei alle Angaben der Behörde vorbehalten sind.

Die Behörde weist in vorliegendem Schreiben gleichfalls darauf hin, dass mit dem Gesetz zur Aufhebung des Straßenausbaubeitragsgesetzes vom 05.09.2012 (GVBl. S. 266) keine Straßenausbaubeiträge anfallen.

Offene Forderungen hinsichtlich nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung offenbar nicht.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes gleichfalls nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Gemäß Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 23.09.2024 besteht für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragung.

Ebenso sind für das hier betroffene Grundstück nach vorliegender Bescheinigung keine begünstigenden Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Am Küstergarten 18 (Flurstück 137) befindet sich in südlicher Randlage des Ortsteils Rahnsdorf in der Ortslage „Neu-Venedig“ (unmittelbar östlich des ursprünglichen Kerndorfs bzw. des Dorfgangers „Alt-Rahnsdorf“) im süd-östlichen Berliner Stadtbezirk Treptow-Köpenick in gleichfalls süd-östlicher Randlage der Metropole.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur östlichen Stadtgrenze im Bereich des nord-östlich von dem hier betroffenen Grundstück an die Metropole angrenzenden Landkreises Oder-Spree im Bereich der Gemeinde Woltersdorf beträgt rd. 3.400 m bzw. im Bereich eines schmalen Gebietsstreifens der Kleinstadt Erkner gleichfalls im Landkreis Oder-Spree parallel zur S- und R-Bahntrasse bis knapp an den S-Bahnhof „Wilhelmshagen“ ca. 2.100 m. Die Entfernung zu der die Kernfläche der Gebietskörperschaft umfassenden Stadtgrenze von Erkner beträgt östlich des hier betroffenen Grundstücks ca. 3.000 m (Luftlinie).

Die Entfernung zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Müggelheim innerhalb des Bezirks Treptow-Köpenick beträgt ca. 80 m, zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Köpenick ca. 970 m und zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Friedrichshagen gleichfalls im Bezirk Treptow-Köpenick ca. 2.500 m (jeweils Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt ca. 21,7 km und die Entfernung zum Breitscheidplatz (Zentrum am Zoo) ca. 25,6 km (jeweils Luftlinie).

Das Grundstück Am Küstergarten 18 (Flurstück 137) befindet sich auf der westlichen Seite der Straße Am Küstergarten als Sackgasse im Abschnitt zwischen der Müggelspree in ca. 2,00 m Entfernung südlich und der Straße 546 in ca. 130 m Entfernung nördlich des hier betroffenen Grundstücks.

Bei der Straße Am Küstergarten handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße mit Frequentierung allenfalls durch Anliegerverkehr innerhalb einer 30-km/h-Zone (ab der Fürstenwalder Allee).

Bei der Straße Am Küstergarten handelt es sich um eine Sackgasse ohne Wendehammer o.ä. unmittelbar vor dem Ufer der Müggelspree. Der Streckenabschnitt vor dem hier betroffenen Grundstück ist unbefestigt bzw. allenfalls mit Kiesschotter angelegt. Der Bereich bis auf Höhe des nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Am Küstergarten 16A (Flurstück 500) ist im Bereich des ca. 3,00 m breiten Fahrdamms mit Asphalt befestigt. Die jeweils ca. 1,50 m breiten Seitenblanketts sind unbefestigt und weisen Rasenwildwuchs und Buschwerk als sogen. Spontanvegetation oder verkarstete Flächen auf.

Der vor dem Grundstück belegene Straßenraum ist nach Sachlage nicht abschließend fertiggestellt. Bordschwellen o.ä. mit anbindenden Bürgersteigen o.ä. sind nicht vorhanden - ein separater Fußweg fehlt gleichfalls.

Die Breite des mit rd. 3,00 m nur schmalen Fahrdamms ist für gegenläufigen Kraftfahrzeugverkehr unzureichend, wobei für den ruhenden Verkehr beidseitig im Straßenraum ein ausreichender Stellplatzstreifen allenfalls im Bereich der unbefestigten Seitenblanketts verfügbar ist - allerdings ist bei beidseitig auf gleicher Höhe geparkten Fahrzeugen entgegenkommendem Verkehr ggf. im Bereich von Grundstücksausfahrten auszuweichen, da die Breite des Fahrdamms nicht ausreicht.

Das Stellplatzaufkommen im Straßenraum ist aufgrund der geringen Wohndichte in dem hier vorliegenden Wochenendhaus- und Dauerkleingartengebiet sowie der auf den anliegenden Grundstücken belegenen Garagen und Carports sowie ungedeckten PKW-Stellplätze nach Sachlage regelmäßig ausreichend.

Vereinzelte Straßenlaternen sind noch aus DDR-typischer Produktion als Mastlaternen mit Aufsatzleuchten an Betonmasten erhalten. Die Anschlussleitungen sind erdverlegt entsprechend den Anschlussleitungen der an der Straße anliegenden Grundstücke ausgeführt.

Der Sackgassenbereich u.a. mit dem von der Fürstenwalder Allee abgehenden Ukelerpfad mit anbindender Mühlenstraße und deren Verlängerung als Dorfstraße mit abzweigender Straße 546 und der hiervon abzweigenden Straße Am Küstergarten stellt insoweit eine stadträumliche Enklave dar.

Straßenverkehrslärm im Bereich des hier betroffenen Grundstücks ist nicht zu verzeichnen. Nach Aufgabe des Bootsverleihbetriebs auf dem hier betroffenen Grundstück selbst bzw. der uferseitig davor belegenen Grundstücksmaske als Teil des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks dürfte ein diesbzgl. gewerblicher Betrieb gleichfalls nicht mehr zu Störungen führen.

Inwieweit von dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück mit dort ansässigem „Bootshaus Am Küstergarten e.V.“ oder dem Verein „Rahnsdorfer Wasserfreunde e.V.“ Lärmbelastungen durch Wassersport ausgehen, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden.

Tatsächlich besteht gleichfalls auch nur eine allenfalls geringe Verkehrslärmbelastung durch Bootsverkehr im Bereich der als öffentliche Wasserstraße ausgewiesenen Müggelspree mit Nutzung allerdings lediglich durch kleinere Fahrzeuge mit geringem Tiefgang bei maximaler Wassertiefe von max. ca. 2,50 m (Binnenschiffahrtsstraßenordnung).

Allerdings ist temporär vergleichsweise deutlicher Fluglärm durch Überflug von Verkehrsflugzeugen im Nahbereich zu verzeichnen.

Das hier betroffene Wochenendhausgrundstück befindet sich nahe einem An- oder Abflugkorridor des Flughafens BER, wobei die Fluglärmbelastung nach Schließung des Flughafens „Schönefeld“ (vormals BBI) und Betriebsaufnahme des Flughafens „Berlin-Brandenburg“ (nunmehr BER) deutlich zugenommen haben soll - die Flughöhe ist allerdings im Bereich des hier betroffenen Gebietes noch/schon beachtlich groß.

Gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radarführungsstrecken, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 sind Überflüge im Nahbereich bei Flugbewegungen Richtung 07 (Ostbetrieb) über den Großen Müggelsee in rd. 2 km Entfernung westlich des hier betroffenen Grundstücks sowie westlich des Dämeritzsees in knapp 2.000 m Entfernung östlich des hier betroffenen Grundstücks vorgesehen bzw. liegen tatsächlich vor - die An- bzw. Abflugstrecken bei Flugbewegungen Richtung 25 (Westbetrieb) liegen nördlich des Fürstenwalder Damms in knapp 1 km Entfernung von den Bewertungsobjekten bzw. gleichfalls westlich des Dämeritzsees in knapp 2.000 m Entfernung.

Störende Gewerbebetriebe sind nach Sachlage nicht vorhanden bzw. konnten anlässlich des Besichtigungstermins nicht festgestellt werden (tatsächlich handelt es sich um ein stark gemischtes Gebiet mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohnhäusern, Kleingarten-Lauben und Wochenendhäusern, wobei nach Sachlage die Entwicklung zu einem Wochenendhausgebiet besteht und durch die Stadtplanung mit diesbzgl. Baugenehmigungen u.a. nach Einschätzung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gefördert wird.

Die Bebauung im Quartier ist geprägt durch freistehende 1- bis vereinzelt auch 1½- geschossige Wochenendhäuser und Laubengebäude mit Nutzung u.a. auch zu Dauerwohnzwecken so-

wie durch massive Wohnhäuser vermtl. noch aus den 1920er Jahren des letzten Jh. bzw. der Vorkriegszeit. Auf dem westlichen Nachbargrundstück befindet sich ein großflächiges 1-geschossiges Bootshaus vermtl. aus den 1960er Jahren. Vereinzelt sind im Nahbereich auch 1½-geschossige Einfamilienhäuser aus den vergangenen rd. 30 Jahren vorhanden. Der im Nahbereich belegene alte Dorfanger als „Fischerdorf Rahnsdorf“ weist überwiegend Wohngebäude des dörflichen Ursprungs vermtl. noch aus dem 19. Jh. auf.

Nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 und zum Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine einfache Wohnlage.

Der Vernehmen nach ist der Alexanderplatz mit der S-Bahn in ca. 35 Minuten erreichbar, wobei der S-Bahnhof „Wilhelmshagen“ in ca. 2,8 km fußläufiger Entfernung erreichbar ist. Es handelt sich um eine absolute Stadtrandlage mit lediglich ca. 2,1 km Entfernung (Luftlinie) im Bereich eines schmalen Gebietsstreifens der Kleinstadt Erkner mit 12.000 EW im Landkreis Oder-Spree parallel zur S- und R-Bahntrasse bis knapp an den S-Bahnhof „Wilhelmshagen“. Die Entfernung zu der die Kernfläche der Gebietskörperschaft umfassenden Stadtgrenze von Erkner beträgt östlich des hier betroffenen Grundstücks ca. 3,0 km (Luftlinie).

Das hier betroffene Grundstück in einem Quartier innerhalb einer Siedlungsenklave innerhalb der Ortslage Neu-Venedig mit verzweigten Sackgassen zwischen dem Fürstenwalder Damm im Norden und der Müggelspree im Süden sowie dem Grenzweg im Osten bzw. der Dorfstraße im Westen ist von der Fürstenwalder Allee als regionale Hauptdurchgangsstraße aus dem süd-östlichen Umland von Berlin in die City aus über den Ukelerpfad mit anbindender Mühlenstraße und deren Verlängerung als Dorfstraße mit abzweigender Straße 546 und der hiervon abzweigenden Straße Am Küstergarten in ca. 750 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen auf der Fürstenwalder Allee bzw. der Straße Am Schonungsberg mit 2 Buslinien und Stationen in ca. 850 m fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Der S-Bahnhof „Wilhelmshagen“ ist in ca. 2,8 km fußläufiger Entfernung bzw. mit dem Bus erreichbar (s.o.).

Eine Personenfähre ist aus dem alten Dorfanger als „Fischerdorf Rahnsdorf“ im Bereich der Kruggasse über die Müggelspree zum Ortsteil Müggelheim im Bereich der Straße Zur Fähre vorhanden.

- **Soziale Infrastruktur:**

Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich im Nahbereich in rd. 1.000 fußläufiger Entfernung auf der Fürstenwalder Allee. Eine kleinere Ladengeschäftsverdichtung befindet sich im Ortsbereich Wilhelmshagen u.a. am S-Bahnhof „Wilhelmshagen“ ab ca. 2,8 km fußläufiger Entfernung bzw. mit Buslinie über die Schönblicker Straße mit zuletzt wenigen Geschäften auf Höhe des S-Bahnhofs, die aber weitgehend und sukzessive in den letzten Jahren den Betrieb aufgegeben haben.

Ab rd. 1.450 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück befinden sich gleichfalls an der Fürstenwalder Allee in Richtung des Ortsteilzentrums von Rahnsdorf auf Höhe des Püttbergewegs, der Seestraße und des Mühlenwegs bzw. deren weiterem Umfeld einzelne Geschäfte u.a. mit einem weiteren Lebensmitteldiscounter, einem Getränkediscounter etc. und etwas näher einer Apotheke etc.

Ein deutlich besseres Warenangebot für den kurzfristigen Bedarf befindet sich in der Stadt Erkner in rd. 5 km bzw. im Ortsteil Friedrichshagen in rd. 6 km Entfernung via Straßen.

Für die mittel- und langfristige Versorgung stehen Angebote im Bereich des wirtschaftlichen Zentrums des Bezirks in der Bahnhofstraße u.a. mit Forum Köpenick etc. in ca. 8 km oder im

Bereich der Köpenicker Altstadt in ca. 10 km Entfernung sowie insbesondere u.a. für die langfristige Versorgung in der City (u.a. Alexanderplatz) zur Verfügung.

Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergarten, Kita etc. und medizinische Versorgung mit zufriedenstellendem Angebot befinden sich im Ortsteil selbst bzw. bereits im Nahbereich innerhalb der Ortsteillage sowie überwiegend im Bereich des Ortsteilzentrums von Friedrichshagen bzw. von Köpenick und außerhalb der Metropole auch in der im Nahbereich angrenzenden Stadt Erkner.

Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2020 nach MB Research Nürnberg 21.260 €, der Kaufkraftindex betrug 91,5 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2015 und 2020 betrug 17,8 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2018 betrug ca. 2,0 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2020 / Berechnungen des IVD) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).

Der Bezirk Treptow-Köpenick liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 2 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.372 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12. 2020 bei 7,6 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,1 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 4.979 Personen (Berlin: + 34.449 Personen). [Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht - Tabellenband 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2020), Stat. Jahrbuch Berlin 2020 (Stand 31.12.2019, BBU Jahrespressekonferenz Berlin - Jahresstatistik (Stand 2019), Wohnungsmarktreport Berlin 2020 BerlinHyp & CBRE (Stand 2020), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt (Stand 09/2021) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Im unmittelbaren Nahbereich befindet sich ein hoher Grünflächenanteil u.a. mit Ufer- bzw. Wasserfläche der Müggelspree und des Kanalsystems der Ortslage Neu-Venedig.

Eine öffentliche Nutzung der Gewässer respektive auch des den Sackgassenbereich der Straße Am Küstergarten anbindenden Uferbereichs der Müggelspree als Wasserstraße gemäß Binnenschiffahrtsstraßenordnung ist nach Sachlage zulässig.

Das Kanalsystem der Ortslage Neu-Venedig ist nach Auskunft des Wasser- und Schifffahrtsamtes Berlin „Landesgewässer“ und ab Uferlinie der Müggelspree „Bundeswasserweg“.

Das Kanalsystem ist für den öffentlichen Verkehr nur in zugelassenen Bereichen gemäß Binnenschiffahrtsstraßenordnung und ansonsten ausschließlich durch Anlieger nutzbar - der Abschnitt der Müggelspree vor dem hier betroffenen Grundstück ist nach Sachlage öffentlich befahrbar.

Der Berliner Stadtforst südlich der Müggelspree ist ab ca. 800 m fußläufiger Entfernung via Personenfähre über die Müggelspree erreichbar. Das Ufer des Kleinen Müggelsees ist in rd. 600 m und das Ufer des Großen Müggelsees ist in rd. 1.200 m (Luftlinie) und das Ufer des Dämeritzsees ist in rd. 2.400 m Entfernung (Luftlinie) erreichbar.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 23,3 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

Entfällt - die Errichtung des auf dem benachbarten Ufergrundstück bzw. der uferseitig vor dem hier betroffenen Grundstück belegenen Grundstücksmaske als Teil des westlichen Nachbargrundstücks belegenen offenen Bootsverleih-Schuppens ergibt sich aus den Unterlagen im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht. Ebenso ergibt sich nicht der Zeitpunkt der weitgehenden Versiegelung der Fläche als Betonsteinpflasterung oder der Zeitpunkt der Errichtung der massiven Grenzscheidung zur Straße Am Küstergarten aus der Bauakte.

1907

erfolgte im Juli auf dem Grundstück die Errichtung eines Holzschuppens ohne baupolizeiliche Genehmigung, was am 11.08.1907 festgestellt wurde.

Mit Datum vom 19.08.1907 erfolgte die behördliche Zustimmung zur Errichtung einer Laube.

1984

erfolgte die Versagung zur Errichtung eines Bootsschuppens mit der Begründung, dass die höchstbebaubare Fläche für die zulässige Wochenendhausbebauung mit 40 m² zusätzlich max. 15 m² für einen Nebenraum zulässt. Diese Fläche war mit einer vorhandenen bebauten Fläche von 62,50 m² bereits weit überschritten, so dass eine weitere Bebauung mit einem Bootsschuppen gemäß Schreiben des Stadtbezirksbauamtes vom 02.04.1984 als nicht mehr vertretbar beschieden wurde.

1989 (geschätzt)

erfolgte vermtl. die Errichtung einer ca. 320 m² großen Bootshalle auf dem hier betroffenen Grundstück - diesbzgl. Unterlagen ergeben sich aus der Bauakte im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht.

2005

sollte nach einem Brand des Dachstuhls eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück im Jahre 2001 u.a. der Dachstuhl und konstruktive weitere Teile des Wohnhauses erneuert werden. Aufgrund des Umfangs der Maßnahmen wurde das Vorhaben seitens des Bauaufsichtsamtes wie ein Neubauvorhaben behandelt und eine Baugenehmigung nicht erteilt.

Der Zeitpunkt der Errichtung des Einfamilienhauses ergibt sich aus der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht - ebenso ergibt sich aus der Bauakte der in der Folge vorgenommene Abriss des Gebäudes nicht.

Tatsächlich dürfte das Einfamilienhaus auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Am Küstergarten 16A gestanden haben, bei dem es sich vormals zusammen mit dem hier betroffenen Grundstück offenbar zusammen um ein ungeteiltes Grundstück gehandelt hat. Der Zeitpunkt der Realteilung ergibt sich gleichfalls aus der Bauakte nicht und ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

2013

erfolgte vermtl. der Abriss des Einfamilienhauses, wobei nach Angabe des Umwelt- und Naturschutzamtes im Jahre 2021 auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus niederbrannte (s.o.) - ggf. war ein zweites Haus vorhanden.

2023

erfolgt vermtl. der Abriss der großflächigen Bootshalle - diesbzgl. Unterlagen sind in der Bauakte gleichfalls nicht vorzufinden.

- **Art des Gebäudes:**

Entfällt - bei dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich um ein weitgehend unbebautes Grundstück mit einer geringfügigen uferseitigen Überbauung von dem angrenzenden Nachbargrundstück aus mit einem Teil als uferseitige Grundstücksmaske durch ein offenes Holzhaus mit Nutzung bisher als Bootsverleih, dessen Nutzung vermtl. nicht fortgeführt werden kann (s.o.).

- **Organisation des Gebäudes:**

Entfällt - bei dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich um ein weitgehend unbebautes Grundstück mit einer geringfügigen uferseitigen Überbauung (s.o.).

Ein dem hier betroffenen Grundstück zuzuschreibendes Gebäude ist nicht vorhanden.

- **Art der Konstruktion:**

Entfällt - bei dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich um ein weitgehend unbebautes Grundstück mit einer geringfügigen uferseitigen Überbauung (s.o.).

Ein dem hier betroffenen Grundstück zuzuschreibendes Gebäude ist nicht vorhanden.

Als bauliche Anlagen sind lediglich die befestigte Freifläche und eine offenbar von einer früheren Bootshalle partiell verbliebene Wandscheidung zum öffentlichen Straßenraum erhalten und stellen lediglich noch ein Freilegungsvolumen dar.

- **Art des Ausbaus:**

Entfällt - als bauliche Anlagen sind lediglich die befestigte Freifläche und eine offenbar von einer früheren Bootshalle partiell verbliebene Wandscheidung zum öffentlichen Straßenraum erhalten und stellen lediglich noch ein Freilegungsvolumen dar.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Bei der auf dem Grundstück belegenen Baumasse handelt es sich lediglich noch um Freilegungsvolumen.

Der Umfang des Freilegungsaufwands umfasst nach diesseitiger grob überschläglicher Ermittlung anhand der vorliegenden Planvorlagen sowie Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, Satellitenaufnahmen (Google Earth) und der vorliegenden Flurkarte vermtl. ca. 500 m³ (Abriss/Entsiegelung)

- **Brutto-Grundfläche:**

Entfällt - als bauliche Anlagen sind lediglich die befestigte Freifläche und eine offenbar von einer früheren Bootshalle partiell verbliebene Wandscheidung zum öffentlichen Straßenraum erhalten und stellen lediglich noch ein Freilegungsvolumen dar.

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens weisen weitgehend Betonsteinpflasterung und partiell Kiesschüttung oder in einer kleineren Teilfläche vor dem Uferstreifen des Nachbargrundstücks auch einen profilierten Holzriemenboden auf.

Die insoweit befestigten Flächen stellen nach diesseitiger Auffassung lediglich noch ein Freilegungsvolumen dar.

Nennenswerter Vegetationsbestand ist nicht vorhanden - es ist allenfalls sogen. Spontanvegetation als wild wucherndes Unkraut vorhanden, das u.a. durch die Fugen der Pflasterung durchwächst.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Auf dem Grundstück befinden sich keine Nutzungseinheiten als umbauter Raum o.ä. Die Grundstücksfreifläche war offenbar zuletzt als Lagerfläche für den benachbarten Bootsverleih genutzt worden.

Ein umbauter Raum ist lediglich als diesseitig vermutete Grenzüberbauung im Bereich der uferseitigen Grundstücksmaske des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks im Bereich eines Bootsverleih-Schuppens mit allerdings vermtl. nur geringer Fläche vorhanden.

- **Nutzfläche:**

Eine umbaute Nutzfläche ist auf dem hier betroffenen Grundstück nicht vorhanden bzw. dem hier betroffenen Grundstück nicht zuzuschreiben.

- **Miet-Erträge:**

Nach Angabe des zuständigen Nachlassverwalters ist das Grundstück durch einen eingetragenen Verein für Wassersport-Aktivitäten (anonymisiert) genutzt. Dem Nachlassverwalter liegt nach dortiger Auskunft ein Pachtvertrag o.ä. nicht vor - eine Miet- oder Pacht-Zahlung wird seitens des Vereins dem Vernehmen nach nicht geleistet.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung von der kurzfristig freien Verfügbarkeit des Grundstücks ausgegangen.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Entfällt - als bauliche Anlagen sind lediglich die befestigte Freifläche und eine offenbar von einer früheren Bootshalle partiell verbliebene Wandscheidung zum öffentlichen Straßenraum erhalten und stellen lediglich noch ein Freilegungsvolumen dar.

- **fikt. Rohertrag:**

Entfällt - s.o.

- **Bewirtschaftungskosten:**

Entfällt - s.o.

- **Instandhaltungsrückstau:**

Auf dem Grundstück befindet sich etlicher Sperrmüll, Bauschutt und zwei gebrauchte Gastro- bzw. Ausschankwagen, die noch abzufahren sind, sowie die weitgehend versiegelte Freifläche und eine massive Grenzscheidung als Freilegungsvolumen.

Ein Instandsetzungsvolumen ist insoweit nicht vorhanden - das Grundstück ist zum Zwecke einer Neubebauung für ggf. zwei Wochenendhäuser vollständig freizulegen.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Entfällt - als bauliche Anlagen sind lediglich die befestigte Freifläche und eine offenbar von einer früheren Bootshalle partiell verbliebene Wandscheidung zum öffentlichen Straßenraum erhalten und stellen lediglich noch ein Freilegungsvolumen dar.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Nach Angabe des zuständigen Nachlassverwalters ist das Grundstück durch einen eingetragenen Verein für Wassersport-Aktivitäten (anonymisiert) genutzt. Dem Nachlassverwalter liegt nach dortiger Auskunft ein Pachtvertrag o.ä. nicht vor - eine Miet- oder Pacht-Zahlung wird seitens des Vereins dem Vernehmen nach nicht geleistet.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung von der kurzfristig freien Verfügbarkeit des Grundstücks ausgegangen.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgte nach Angabe des zuständigen Nachlassverwalters durch die frühere Lebensgefährtin des verstorbenen Grundstückseigentümers - dem zuständigen Nachlassverwalter liegen weder ein Schlüssel zu etwaigen baulichen Anlagen noch Unterlagen zum Grundstück vor.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich um ein weitgehend unbebautes Grundstück mit allenfalls einer Teilbebauung als geringfügige Überbauung durch einen hölzernen offenen Bootsverleih-Schuppen von der dem hier betroffenen Grundstück uferseitig vorgelagerten Grundstücksmaske des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks aus.

Das hier betroffene Grundstück selbst weist nach vorliegender Flurkarte keine Uferanbindung zu der südlich vor dem Grundstück belegenen Müggelspree auf.

Das Grundstück Am Küstergarten 18 (Flurstück 137) ist weitgehend mit Betonsteinpflasterung versiegelt und wurde zuletzt offenbar als Bootslagerfläche für den auf der uferseitigen Grundstücksmaske belegenen Bootsverleih-Betrieb genutzt.

Eine diesbzgl. Nutzung erfolgt nach Sachlage mindestens während der kalten Jahreszeit nicht - eine diesbzgl. Nutzung dürfte in Zukunft nicht weiter erfolgen, wenn das hier betroffene Grundstück im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens einer abweichenden Nutzung als Wohn- bzw. Wochenendhausgrundstück zugeführt werden wird.

Insoweit ist die Grundstücksfläche für eine zukünftige Nutzung vollständig zu entsiegeln bzw. freizulegen.

- **Unterhaltung:**

Das hier betroffene Grundstück weist einen deutlich vernachlässigten Zustand mit abgelegtem Sperrmüll und Bauschutt etc. sowie sogen. Spontanvegetation u.a. durch die Fugung der Betonsteinpflasterung und in den Randbereichen des Grundstücks auf.

Einfriedungen sind lediglich zu dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze u.a. als Mauerwerksscheidung, Stahlblech-Trapezzaun und Brettholzzaun o.ä. vorhanden.

- **Verwertbarkeit:**

Die Lage und Größe des Grundstücks ist nach diesseitiger Einschätzung aufgrund der vor dem Grundstück belegenen Straße Am Küstergarten mit an ihrem südlichen Auslauf als Sackgasse unmittelbar anbindendem Ufer der Müggelspree gut geeignet für eine Wochenendhausbebauung mit Wassersportnutzung.

Der gegenwärtige bauliche Bestand mit nachrangigen baulichen Anlagen als weitgehend versiegelte Freifläche und Wandscheidung zur anbindenden Straße ist wegzunehmen und das Grundstück u.a. von etlichem Sperrmüll, Baustoffen und Bauschutt etc. freizulegen.

Diesseitig wird von einer Nutzung als Wochenendhausgrundstück mit zukünftig realisierbarer diesbzgl. zweckgebundener Neubebauung ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Ersterher im anhängigen Versteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund ste-

hen dürfte, wobei der Freilegungsaufwand als Wertminderungsposition zu berücksichtigen ist. Der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Objektes herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2023 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 15. Oktober 2024 festgestellt.

Zur technischen Bearbeitung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen beschafft und ausgewertet:

- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen. Beim zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten, planungsrechtliche Vorgaben und ggf. vorliegende Bodenbelastungen gemäß Bodenbelastungskataster sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt sowie Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen angefordert.

Durch das Amtsgericht Köpenick wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks mit Datum vom 28.08.2024 zur Verfügung gestellt.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die Daten des letzten Berichtes über die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und die Festsetzungen des gültigen Bodenrichtwertatlas herangezogen.

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens ist die Bewertung wie folgt vorzunehmen.

Unter Zugrundelegung eines gegenwärtig und nachhaltig zu erzielenden Ertrages für das Bewertungsobjekt ist derzeit kein schlüssiger Marktwert herzuleiten.

Die marktüblichen Verkaufserlöse ergeben sich im Wesentlichen aber als ideeller Wert, der aus dem Sachwertverfahren herzuleiten ist. Da Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. hier potentiell Wochenendhäuser in der Regel nicht als Renditeobjekte betrieben werden, ist der Verkehrswert insoweit auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln.

Der Verkehrswert ist daher auf der Grundlage des Sachwertverfahrens bzw. des Vergleichswertverfahrens hinsichtlich des Bodenwertes unter Abzug der Freilegungskosten zum Zwecke einer vollständigen Neubebauung des Anwesens zu ermitteln.

2. Bodenwert

Die stadträumlichen Wohnlagen von Berlin sind überwiegend auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage
- bevorzugte (sehr gute) Wohnlage
gebildet worden.

Das Grundstück Am Küstergarten 18 (Flurstück 137) stellt hiernach eine einfache Wohnlage dar - auch nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine einfache Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 in Höhe von 80,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Sonderbauflächen ohne Festsetzung einer GFZ oder GRZ mit der Restriktion der Bebaubarkeit mit einer maximalen Grundfläche für eine 1-geschos-sige Wochenendhausbebauung in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochen-endhausgebiet“ (Zone 40680) aus. Dieser Richtwert ist auch in Ansehung der weiteren Markt-entwicklung gleichfalls mit 80,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktge-recht anzuhalten.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der bauli-chen Anlagen zu ermitteln. Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grund-stücks eine Bebauung gemäß geltendem Baurecht als freistehendes Wochenendhaus mit einer Grundfläche von max. 60 m² (gemäß § 40 Abs. 2 Immo- WertV 21) realisierbar.

Durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Anpassungsfaktoren für Wassergrundstücke nicht veröffentlicht.

Gemäß Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg ergibt sich für Grundstücke mit Wasserzugang über einen vorgelagerten Uferstei-fen ein Anpassungsfaktor als langjähriger Mittelwert von rd. 1,8 bzw. zuletzt von rd. 2,1 bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert, wobei die Spanne zwischen rd. 90 % und rd. 319 % bzw. zu-letzt zwischen rd. 83 % und rd. 414 % des jeweiligen Bodenrichtwertes liegt.

In Anlehnung an die Grundstücksmarktberichte des Oberen Gutachterausschusses für Grund-stückswerte im Land Brandenburg ist der marktangepasste Bodenrichtwert für das hier be-troffene Grundstück auch in Ansehung der öffentlichen Nutzung des an die Straße Am Küster-garten unmittelbar auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks anbindenden Gewässers (Müg-gelspree) trotz der beachtlichen Lärmbelastung aufgrund der im Nahbereich belegenen An- und Abflugkorridore des Flughafens BER für das Grundstück zum Bewertungsstichtag mit im Mittel rd. 200 % anzuheben.

Der Bodenwert des Grundstücks ergibt sich hiernach wie folgt:

594,00 m ² x 80,00 €/m ² + 200 %	=	142.560,00 €
	rd.	143.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nachfolgend lt. vorliegender Bescheinigung nicht mehr zu erwarten.

Bei unverzüglicher Freilegung des Grundstücks ergibt sich der Bodenwert unter Berücksichti-gung der zulässigen Bebauung als Wochenendhausgrundstück wie folgt:

Bodenwert des Grundstücks	142.560,00 €
Der Kostenaufwand für die Freiflächenberäumung incl. Entsiegelung der Fläche, Abfuhr von Baumaterialien, Unrat etc. ergibt sich bei Freilegungskosten des Grundstücks von 50,00 €/m ³ incl. Transport- und Deponiegebühren etc. bezogen auf das Freilegungsvolumen von 500,00 m ³ (s.o.) mit	
500,00 m ³ x 50,00 €/m ³ = 25.000,00 €	./. 25.000,00 €
um die Freilegungskosten bereinigter Bodenwert	117.560,00 €
	rd. 118.000,00 €

3. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks ist hier der vorläufige unbeeinflusste Bodenwert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksichtigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht.

Für den ermittelten Bodenwert ist eine weitere Marktanpassung aufgrund der vorliegenden Grundstückslage bzw. der Orientierung zur Himmelsrichtung etc. nicht vorzunehmen und aus der Kaufpreissammlung nicht ableitbar - die Fortschreibung der wirtschaftlichen Entwicklung respektive der Bodenwertentwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wurde bereits im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt.
Ein Abschlag aufgrund von Einfriedungskosten ist nicht in Ansatz zu bringen, da bei einem für eine Neubebauung freigelegten bzw. unbebauten Grundstück derartige Kosten marktüblich keine Berücksichtigung finden.

Abschläge für die erforderliche Freilegung des Grundstücks werden nachfolgend als sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal (boG) pauschal vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte teilweise auch in besseren Lagen ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste (vertragsfreie und frei verfügbare) Baugrundstück auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung aufgrund aufzuwendender Freilegungskosten in Höhe von pauschal rd. 25.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 143.000,00 € ./. 25.000,00 € = 118.000,00 €.



Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Am Küstergarten 18 (Flurstück 137) in 12589 Berlin-Rahnsdorf, Ortslage Neu-Venedig (Bezirk Treptow-Köpenick) zum Bewertungsstichtag 15. Oktober 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

118.000,00 €
=====

(i.W. einhundertachtzehntausend Euro)

Der im parallel anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren 70 K 11/24 ermittelte Verkehrswert des Grundstücks Am Küstergarten 16A (Flurstück 500) in 12589 Berlin-Rahnsdorf, Ortslage Neu-Venedig (Bezirk Treptow-Köpenick) beträgt zum Bewertungsstichtag 15. Oktober 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches rd. 37.000,00 €.

Die Grundstücke Am Küstergarten 18 (Flurstück 137) und Am Küstergarten 16A (Flurstück 500) bilden im gegenwärtigen Bestand bzw. bei letzter Nutzung eine wirtschaftliche Einheit, die allerdings nicht beibehalten bleiben muss, da beide Grundstücke selbständig mit einem Einfamilien-Wochenendhaus bebaubar sind.

Der Verkehrswert der als wirtschaftliche Einheit verbundenen Grundstücke Am Küstergarten 18 (Flurstück 137) und Am Küstergarten 16A (Flurstück 500) in 12589 Berlin-Rahnsdorf, Ortslage Neu-Venedig (Bezirk Treptow-Köpenick) ergibt sich aus der Addition der Einzelverkehrswerte bei einem Gesamtausgebot zum Bewertungsstichtag 15. Oktober 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches mit rd.:

155.000,00 €
=====

(i.W. einhundertfünfundfünfzigtausend Euro)

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bln-BodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Umweltschutz) vom 24.10.2024 ist das hier betroffene Wochenendhausgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Im Jahre 2021 brannte auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus nieder. Untersuchungen zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen liegen nicht vor.

Allerdings wurden auf dem Grundstück nach Auskunft der Behörde nachweislich wassergefährdende Stoffe gelagert - nach den im Fachbereich Umweltschutz vorliegenden Akten ergeben sich aber keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen und Havarien mit wassergefährdenden Stoffen auf dieser Fläche.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden.

Diesseitig wird im Rahmen der Wertermittlung nicht von dem Vorliegen nennenswerter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich im Wasserschutzgebiet der Schutzzone „Friedrichshagen“ IIIB des Wasserwerks Friedrichshagen (nach Festsetzung durch Rechtsverordnung bzw. Wasserschutzgebietsverordnung gemäß Erlass vom 31.08.1999, GVBl. S. 516) mit hieraus resultierenden Restriktionen.

Zu b)

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgte nach Angabe des zuständigen Nachlassverwalters durch die frühere Lebensgefährtin des verstorbenen Grundstückseigentümers - dem zuständigen Nachlassverwalter liegen weder ein Schlüssel zu etwaigen baulichen Anlagen noch Unterlagen zum Grundstück vor.

Der Name und die Telefonnummer ergeben sich aus dem dem Gutachten anliegenden Anschreiben an das Vollstreckungsgericht.

Es handelt sich nicht um Raumeigentum. Ein Wohngeld wird insoweit nicht erhoben. Der Nachweis einer Verwalterbestellung im Rahmen des WEG erübrigt sich daher.

Zu c)

Nach Angabe des zuständigen Nachlassverwalters ist das Grundstück durch einen eingetragenen Verein für Wassersport-Aktivitäten (anonymisiert) genutzt. Dem Nachlassverwalter liegt nach dortiger Auskunft ein Pachtvertrag o.ä. nicht vor - eine Miet- oder Pacht-Zahlung wird seitens des Vereins dem Vernehmen nach nicht geleistet.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung von der kurzfristig freien Verfügbarkeit des Grundstücks ausgegangen.

Der Name und die Anschrift der Pächterin des Grundstücks ergeben sich aus dem dem Gutachten anliegenden Anschreiben an das Vollstreckungsgericht.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - das betreffende Objekt ist insoweit preisfrei vermietbar nach BGB bzw. kann unbeschränkt eigengenutzt werden, wobei eine Nutzung des Wochenendhausgrundstücks lediglich temporär zu Erholungszwecken und nicht ganzjährig zu Dauerwohnzwecken erfolgen kann (nach diesseitiger Einschätzung liegt das Grundstück in einem Wochenendhausgebiet ohne Festlegung aufgrund eines Bebauungsplans o.ä.).

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird bzw. wurde zuletzt auf dem hier betroffenen Grundstück durch einen privaten Verein zum Zwecke eines Bootsverleihs betrieben. Derzeit ist das hier betroffene Grundstück offenbar ungenutzt.

Eine uferseitige sogen. Grundstücksmaske als zu dem westlichen Nachbargrundstück mit dem Flurstück 139 gehörenden Uferstreifen mit einer Tiefe von bis zu ca. 5,00 m und einem Teil der Landfläche der Müggelspree (Flurstück 211) werden auch gegenwärtig noch zum Zwecke eines Bootsverleihs genutzt. Ein hölzerner Bootsverleih-Schuppen reicht ggf. partiell noch auf das hier betroffene Grundstück als Überbauung, für die allerdings eine Überbaurente nicht geleistet wird.

Der Zeitpunkt der Überbauung und der Umfang der Überbauung konnten im Rahmen der vorliegenden Grundstücksbewertung nicht ermittelt werden, so dass auch eine evtl. zu leistende Überbaurente nicht abgeleitet wurde. Nach diesseitiger Auffassung ist bei Ausfall des hier betroffenen Bewertungsobjektes als Lagerfläche für den Bootsverleih-Betrieb eine nachhaltige Nutzung des Bootsverleih-Schuppens ohnehin nicht in Betracht zu ziehen.

Zu f)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden - die auf dem Grundstück verbliebenen Gastro- bzw. Ausschankwagen weisen bzgl. eines Wagens noch eine polizeiliche Anmeldung auf und sind durch den diesbzgl. Eigentümer noch abzufahren.

Zu g)

Ein Energieausweis ist nach Sachlage nicht vorhanden, da ein dem hier betroffenen Grundstück zuzuschreibendes aufgehendes Gebäude nicht vorhanden ist.

Zu h)

Bei dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich um ein weitgehend unbebautes Grundstück mit allenfalls einer Teilbebauung als geringfügige Überbauung durch einen hölzernen offenen Bootsverleih-Schuppen auf das hier betroffene Grundstück von der uferseitig vorgelagerten Grundstücksmaske des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks aus.

Das hier betroffenen Grundstück selbst weist nach vorliegender Flurkarte keine Uferanbindung zu der südlich vor dem Grundstück belegenen Müggelspree auf.

Das Grundstück Am Küstergarten 18 (Flurstück 137) ist weitgehend mit Betonsteinpflasterung versiegelt und wurde zuletzt offenbar als Bootslagerfläche für den auf der uferseitigen Grundstücksmaske belegenen Bootsverleih-Betrieb genutzt.

Eine diesbzgl. Nutzung erfolgt nach Sachlage mindestens während der kalten Jahreszeit nicht - eine diesbzgl. Nutzung dürfte in Zukunft nicht weiter erfolgen, wenn das hier betroffene Grundstück im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens einer abweichenden Nutzung als Wohn- bzw. Wochenendhausgrundstück zugeführt werden wird.

Insoweit ist die Grundstücksfläche für eine zukünftige Nutzung vollständig zu entsiegeln bzw. freizulegen.

Auf dem Grundstück befindet sich im derzeitigen Bestand etlicher Sperrmüll, Bauschutt und zwei gebrauchte Gastro- bzw. Ausschankwagen, die noch abzufahren sind, sowie die weitgehend versiegelte Freifläche und eine massive Grenzscheide als Freilegungsvolumen. Ein Instandsetzungsvolumen ist insoweit nicht vorhanden - das Grundstück ist zum Zwecke einer Neubebauung für ggf. zwei Wochenendhäuser vollständig freizulegen.

Zu i)

Seitens des Unterzeichneten wurden beim zuständigen Bauaufsichtsamt mit Fax bereits vom 10.09.2024 Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen angefordert, die allerdings bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens seitens der Behörde nicht beigebracht werden konnten.

Für das Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück liegt ein Bebauungsplan nicht vor. Ebenso liegt nach diesseitigem Kenntnisstand ein Aufstellungsbeschluss bisher nicht vor.

In dem seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen herausgegebenen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist das Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück als Sonderbaufläche W-WO (Nutzungsart: Wochenendhäuser) ausgewiesen.

Für analoge Quartiere in der Ortslage Neu-Venedig im Ortsteil Rahnsdorf wird in dort beschlossenen Bebauungsplänen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb von Flächen liegt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (überschwemmungsgefährdeter Bereich) erforderlich sind.

Insoweit wird in der vorliegenden Grundstücksbewertung für das hier betroffene Grundstück eine potenzielle Nutzung als Wochenendhausgrundstück zugrunde gelegt.

Auf dem hier betroffenen Grundstück sind nennenswerte bauliche Anlagen nicht vorhanden - bei den Resten baulicher Anlagen und dem Teil eines wegzunehmenden Überbaus handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2024 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

In unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im Nahbereich befinden sich gleichfalls keine Denkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen bzw. einer Neubebauung des hier betroffenen Grundstücks aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB.

Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1-3 (Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, sogen. Milieuschutz, sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Das Grundstück ist nach Sachlage derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Das Grundstück befindet sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick (Abteilung Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt) vom 23.09.2024 handelt es sich bei dem hier betroffenen Grundstück Am Küstergarten 18 (Flurstück 137) um

kein eigenständig bebaubares Grundstück und unterliegt insoweit auch keiner Erschließungsbeitragspflicht.

Die Erschließungsanlage „Am Küstergarten“ ist gemäß § 15a Abs. 1 des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. S. 444), zuletzt geändert durch Art. 43 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807), in der jeweils geltenden Fassung aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen, so dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen werden.

Sollte dieses Grundstück mit dem Flurstück 137 (nach Auffassung des Straßen- und Grünflächenamtes) mit einem anderen Baugrundstück verschmolzen werden, dann kann bei Eigentümergeleichheit eine Beitragspflicht nach dem Erschließungsbeitragsgesetz ausgelöst werden, was nach diesseitiger Auffassung allerdings in direktem Widerspruch zu der Auskunft steht, dass die Erschließungsanlage per se bereits aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen und zukünftige Erschließungsbeiträge nicht mehr anfallen werden.

Im Übrigen bleibt nach vorliegendem Schreiben der Behörde das Recht des Landes Berlin hinsichtlich der Beitragserhebung nach dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. S. 444) für diese oder andere Erschließungsanlagen unberührt, wobei alle Angaben der Behörde vorbehaltlich sind.

Die Behörde weist in vorliegendem Schreiben gleichfalls darauf hin, dass mit dem Gesetz zur Aufhebung des Straßenausbaubeitragsgesetzes vom 05.09.2012 (GVBl. S. 266) keine Straßenausbaubeiträge anfallen.

Offene Forderungen hinsichtlich nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung offenbar nicht.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes gleichfalls nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

Gemäß Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 23.09.2024 besteht für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragung.

Ebenso sind für das hier betroffene Grundstück nach vorliegender Bescheinigung keine begünstigenden Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Zu j)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht - ein dem hier betroffenen Grundstück zuzuschreibender umbauter Raum ist nicht vorhanden (s.o.).

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Berlin-Charlottenburg, den 31. Dezember 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

