

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

<u>Auftraggeber:</u> Amtsgericht Berlin-Neukölln Karl-Marx-Straße 77/79 12043 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u> Ruth Plaul , Bauingenieur EU-zertifizierte Sachverständige für Wertermittlung von Grundstücken (zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024) Wilkestraße 1 D-13507 Berlin Tel: (030) 766 802 90 Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25 e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de
--	--



AZ: 70 K 41/25
21,56/1.000 Miteigentumsanteil
am Grundstück in
12053 Berlin,
Boddinstraße 61,
verbunden mit dem Sondereigentum
an den Dachgeschossflächen Nr. 38
eingetragen im Grundbuch
von Neukölln, Blatt 21470

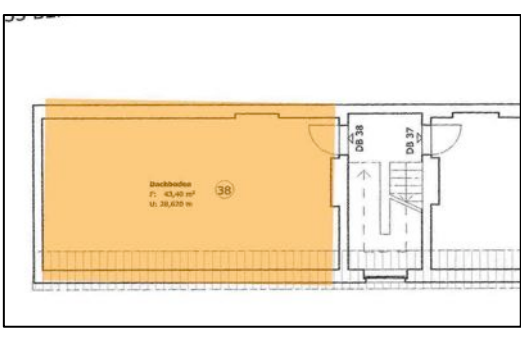
erstellt am: 02.10.2025 / 13.05.2026

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 17.09.2025 / 04.05.2026 ermittelt mit rd.

Verkehrswert zum 04.05.2026: 35.000,00 €

<u>Nutzfläche:</u>	43,40 m ² (gemäß Teilungserklärung)
<u>Vertragszustand:</u>	vertragsfrei nach Aktenlage
<u>Nutzung:</u>	vollständig ausgebauter Dachraum
<u>postalische Anschrift:</u>	Boddinstraße 61, 12053 Berlin
<u>Lage:</u>	in Neukölln, südöstlich der Mitte Berlins, sehr gute Infrastruktur, einfache Wohnlage gemäß Mietspiegel
<u>Baujahr:</u>	um 1905
<u>Denkmalstatus:</u>	nicht in der Denkmaldatenbank Berlin aufgeführt
<u>Kurzbeschreibung</u>	
<u>Gemeinschaftseigentum:</u>	6-geschossiges Wohn-/Geschäftshaus, unterkellert, DG teilweise ausgebaut, in geschlossener Bebauung, bestehend aus Vorderhaus, einem Seitenflügel und einem Hinterhaus, 2 GE, 32 WE, 4 DG-Flächen
<u>Kurzbeschreibung der DG-Fläche Nr. 38:</u>	gelegen im Hinterhaus im DG links (vom Treppenlauf gesehen), vollständig ausgebaute Dachfläche (Raum mit Dachterrasse, offene Küche, Duschbad) / kein Wohnraum nach BauO Berlin
<u>Bauzustand:</u>	Gemeinschaftseigentum wird instandgehalten
<u>Ausfertigung:</u>	Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 7 Anlagen mit Insgesamt 17 Seiten. Die Fotodokumentation enthält 19 Fotos. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt (davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen). -anonymisierte Internetausfertigung-

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	Objekt Boddinstraße 61, 12053 Berlin 21,56/1.000 Miteigentumsanteil Grundbuch von Neukölln, Blatt 21470 (Stand 13.03.2025) Sondereigentum an den Dachgeschossflächen Nr. 38, gelegen im Hinterhaus links (vom Treppenlauf gesehen) Vertragszustand vertragsfrei, gemäß Aktenlage Wohngeld kein Wohngeld, Kostenbeteiligung nach Baufertigstellung des DG-Ausbaus Wohnlage: einfach gemäß Mietspiegel, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr, geringe Lärmbelastung
Straßenfassade 	Beschreibung Gemeinschaftseigentum Baujahr 1905 Denkmalstatus nicht in der Denkmaldatenbank Berlin aufgeführt Sanierungsgebiet Das Grundstück befindet sich in einem Sanierungsgebiet. Bauzustand bestehend aus Vorderhaus, einem Seitenflügel und Hinterhaus, 6 Geschosse (EG, 4 OG und ausgebaut DG), unterkellert 32 WE, 2 GE, 4 DG-Flächen, laufende Sanierungsarbeiten zum Ortstermin; Das Gebäude wird instandgehalten und Reparaturen werden ausgeführt. Heizung Fernwärme mit dezentraler WW-Bereitung
Umgebungsbebauung 	Beschreibung Sondereigentum DG-Fläche Nummer 38 postalische Anschrift Boddinstraße 61, 12053 Berlin Lage HHS im DG links Nutzfläche 43,40 m² gem. Teilungserklärung (TE) Nutzung nicht genehmigter vollständig ausgebauter Dachraum Aufteilung ein Raum mit Holzdielen, Dachflächenfenster, Dachterrasse (Dacheinschnitt), offene Küche mit Wand- und Bodenfliesen und Anschlüssen, Bad gefliest (Wand und Boden) mit Dusche, WB, WC, Küche und Bad jeweils mit Fenster Keller im Gemeinschaftseigentum
Lage der DG-Fläche Nr. 38 im HHS 	
Grundriss Dachgeschossfläche Nr. 38	Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Verkehrswert: rd. 35.000,00 € (zum Wertermittlungstichtag 04.05.2026)

Gliederung des Gutachtens

1.	Allgemeine Angaben zur Wertermittlung	4
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
2.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
	- Altlasten/Kriegslasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
2.2	Lage des Objektes	8
	- Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der Baulichen Anlagen	10
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	10
2.3.2	Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum	11
	- energetische Bewertung	
2.4	Beschreibung des Sondereigentums/Mietverhältnis/Verwaltung	11
2.5	Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer	12
	- Reparaturen	
	- zu Bauauflagen	
	- zu Verdacht auf Hausschwamm	
2.6	Außenanlagen	13
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	13
3.2	Vergleichswertermittlung	15
3.3	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	20
3.4	Angaben für das Amtsgericht	21
4.	Anlagen	22
4.1	Auszug aus der Flurkarte / Luftbild	22
4.2	Grundrisse	24
4.3	Auszug Teilungserklärung (DG-Flächen Nr. 38)	26
4.4	Auszug aus dem Grundbuch, Abt. II/ 1.1 bis 1.3	27
4.5	Schreiben des Stadtentwicklungsamtes	28
4.6	Literaturverzeichnis	29
4.7	Fotodokumentation	30

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	21,56/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Boddinstraße 61 12053 Berlin
postalische Anschrift:	Boddinstraße 61, 12053 Berlin
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungstichtag:	17.09.2025 / 04.05.2026
Ortstermin:	17.09.2025 / 19.09.2025 / 19.03.2026 / 04.05.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	<u>17.09.2025</u> Frau Plaul - Sachverständige <u>19.09.2025</u> Herr XXX - (Hauswartservice „Sebastianwache“) Frau Plaul – Sachverständige <u>19.03.2026</u> Frau Plaul - Sachverständige <u>04.05.2026</u> Frau XXX - Vormerkungsberechtigte Frau Plaul - Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück mit Gebäude - Außenanlagen - Dachraum Nr. 38 (04.05.2026)
herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:	- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 - unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch - Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1 : 100 - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Berlin (GAA online) - Auszug Kaufpreissammlung GAA Berlin (online) - Grundbuchauszug (nicht beigelegt) - Teilungserklärung (nicht beigelegt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - online Auskunft Stadtplanung - Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vom 13.08.2025 - Protokoll der WEG-Versammlung vom 28.11.2024 - Energieausweis vom 27.05.2019

Urheberrecht, Haftung und Ausschluss

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem Gebrauch des AG. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen, als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Damit werden Schadenersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Prüfungen und Untersuchungen in technischer Hinsicht, sind nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer wirtschaftlich relevanten Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise)

eingetragen im	Grundbuch von Neukölln
Amtsgericht	Neukölln
Grundbuch	Blatt 21470 (Ausdruck vom 13.03.2025)

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung:	Neukölln
	1/ 21,56/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 115 / Flurstück 110:	666 m ² Gebäude- und Freifläche Boddinstraße 61
	verbunden mit dem Sondereigentum an den Dachgeschossflächen Nr. 38 laut Aufteilungsplan

Abteilung I:

Eigentümer:
2/ XXX

Abteilung II:

1/1 Baubeschränkung für den Hof *
2/1 Baubeschränkung für den Hof *
3/1 Eine Sanierung wird durchgeführt, eingetragen am 03.02.2012.
7/1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 13.03.2025

Weitere ggf. in Abteilung II des Grundbuches bestehende, Wert beeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ggf. in Abteilung III verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und Verkehrswert neutral behandelt.

* Wortlaut der Eintragung in der Anlage 4

Weitere im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Weitere im Grundbuch eingetragene Lasten
und Beschränkungen: ./.

Teilungserklärung: Die Teilungserklärung und Ergänzungen vom 12.12.1996, 10.7. / 15.8.1997
wurden eingesehen.

Gemäß Teilungserklärung wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

Sondereigentum: 32 Wohneinheiten mit den Nummern 3 bis 34

Teileigentum: 2 Teileigentumseinheiten mit den Nummern 1 und 2 (Gewerbe)
4 Dachgeschossflächen mit den Nummern 35 bis 38

Die Keller befinden sich im Gemeinschaftseigentum.
Sondernutzungsrechte sind bestellt. Dem zu bewertenden Sondereigentum ist kein
Sondernutzungsrecht zugeordnet.

2.1.2. Öffentlich-rechtliche Situation

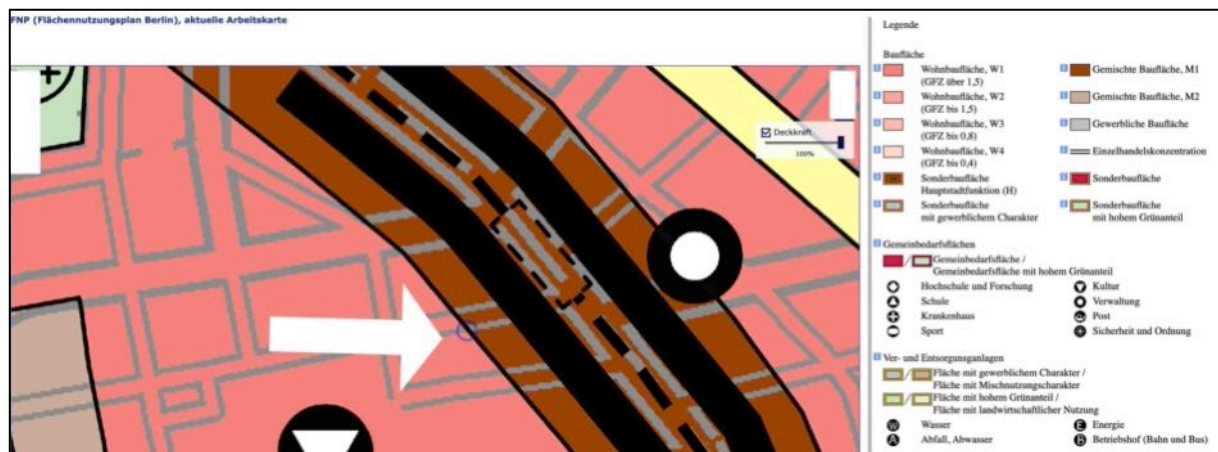
Altlasten/Kriegslasten: Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Bodenbelastungs-
kataster Berlin aufgeführt (schriftliche Auskunft vom
13.08.2025 in der Akte der SV).

Denkmalschutz: Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmaldatenbank
Berlin aufgeführt.

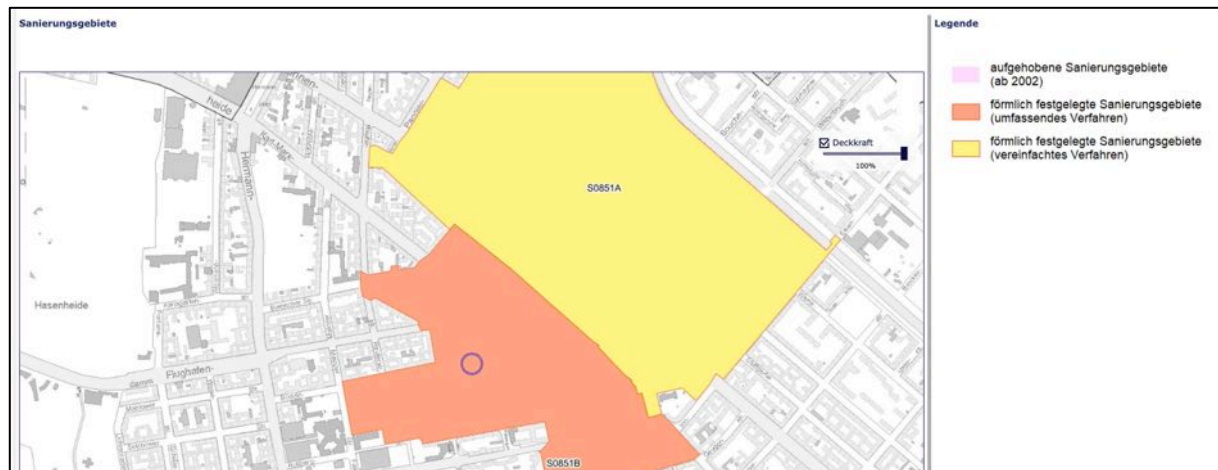
Anmerkung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die
Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den
vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht
geprüft.

planungsrechtliche Auskunft: Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines
Bebauungsplans.
Gemäß Flächennutzungsplan (FNP) ist das Bewertungsobjekt
im Bereich „Wohnbaufläche W 1 mit einer GFZ über 1,5
gelegen. Das Grundstück liegt weiterhin in einem förmlich
festgesetzten Sanierungsgebiet im Bereich „Erhaltung der
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ und im Bereich
des Fördergebiets „Lebendige Zentren und Quartiere“.

Flächennutzungsplan



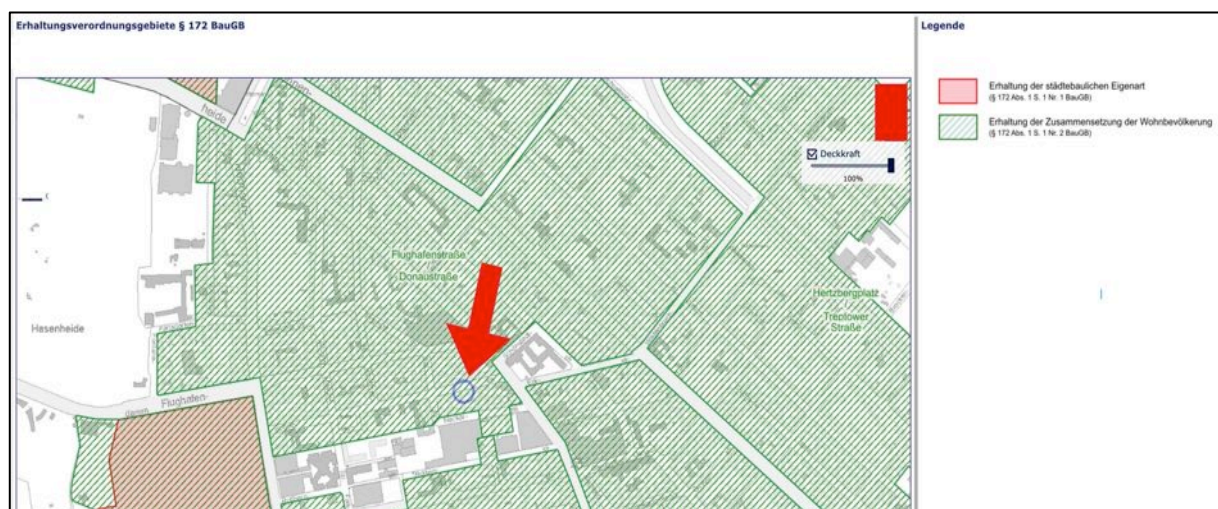
Sanierungsgebiet



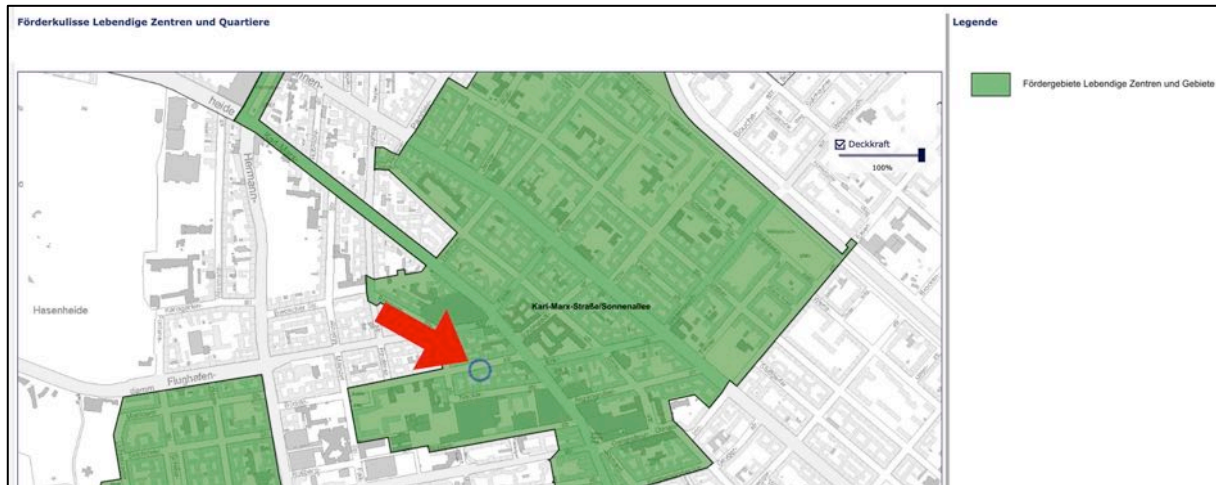
Planerische Rahmenbedingungen für die Boddin-, Rollberg- und Wechselstraße veröffentlicht

Der Umbau der Rollbergstraße ist im grundlegenden Maßnahmenplan für das Sanierungsgebiet (**Integriertes Stadtentwicklungskonzept – ISEK**) enthalten. Da die städtebauliche Sanierung nur Schritt für Schritt umgesetzt werden kann, werden Maßnahmenziele im laufenden Prozess überprüft, konkretisiert und bei Bedarf auch modifiziert. Die drei oben genannten Straßen haben einen besonderen Erneuerungsbedarf und gehören damit zu den Vorhaben, die noch im verbleibenden Förderzeitraum umgesetzt werden sollen. Die Zielsetzung für die **Boddinstraße**, **Rollbergstraße** und **Wechselstraße** ist eine barrierefreie fußgänger- und fahrradfreundliche Umgestaltung, die Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sowie die Anpassung des Straßenraums an die Anforderungen des Klimawandels. Im Fokus der Maßnahme stehen dabei sowohl die Fahrbahn als auch die Gehwegbereiche. Für alle diese Umbaumaßnahmen sind im Zusammenhang mit den vertiefenden Untersuchungen bzw. Vorstudien, die 2023 beginnen, frühzeitige und umfassende Beteiligungsphasen der Öffentlichkeit vorgesehen. Die Vorstudie Wechselstraße wurde bereits fertiggestellt und kann ebenso wie die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung auf der entsprechenden Projektseite eingesehen werden.

Erhaltungsverordnung



Fördergebiet



2.2 Lage des Objektes

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl Berlin:	3.902.645 Einwohner (Stand 30.06.2025)
Bezirk Neukölln	330.261 Einwohner (Stand 30.06.2025)
Ortsteil Neukölln	162.548 Einwohner (Stand 31.12.2024)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km ²
Bezirke	12
Lage des Bewertungsobjektes	im Bezirk Neukölln im Ortsteil Neukölln
Flughäfen in Berlin	BER

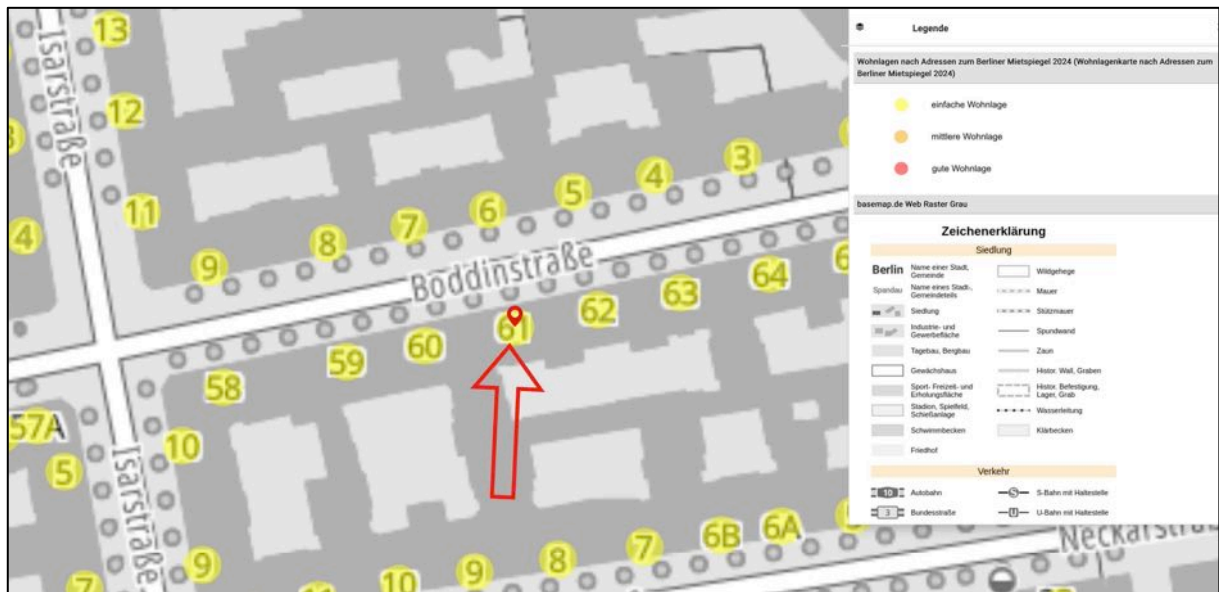
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Neukölln im Ortsteil Neukölln im südlichen Stadtgebiet Berlins. Neukölln ist ein vielfältiger Bezirk. Im Norden Neuköllns findet man vorherrschend verdichtete städtische Bebauung, während im südlichen Bereich Neuköllns Siedlungsstruktur vorherrschend ist. Zum Bezirk gehören alte Dorfkerne wie Rixdorf, Böhmisches Dorf, Britz und Buckow. Die um 1970 errichtete Gropiusstadt teilt Buckow in zwei Teile. Folgt man dem Buckower Damm in Richtung Norden bis zur Kreuzung Johannisthaler Chaussee, erreicht man in Richtung Westen Alt-Buckow mit einem Dorfkern. Wendet man sich hier in Richtung Osten, gelangt man auf der Johannisthaler Chaussee zur Gropiusstadt. Die Hufeisensiedlung ist seit 2008 UNESCO Weltkulturerbe. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Neukölln im Zentrum des Bezirks Neukölln (Rathaus). Der Ortsteil Neukölln ist vorwiegend durch verdichtete städtische Bebauung gekennzeichnet. Grünanlagen und der große Volkspark „Hasenheide“ (am Columbiadamm) gehören aber ebenso zum Stadtbild Neuköllns.

Mikrolage (innerörtliche Lage)

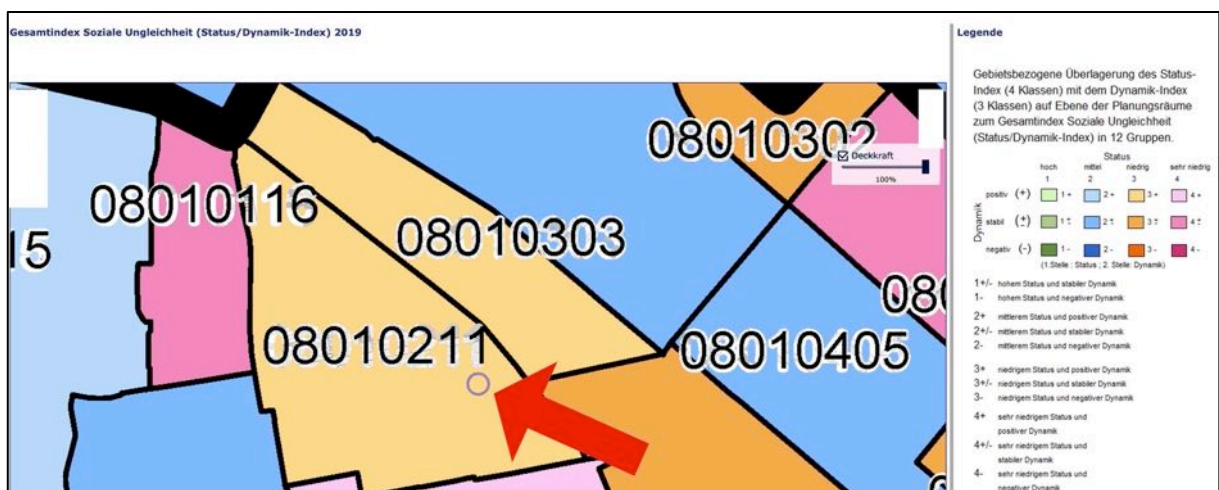
Lagebeschreibung

Die Boddinstraße ist eine mäßig befahrene Straße und zweigt direkt von der Karl-Marx-Straße ab. Die nähere Umgebung ist geprägt durch geschlossene, städtische Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern mit 5 und 6 Geschossen. In den Erdgeschosszonen befinden sich nahezu durchgehend Gewerbeeinheiten (Geschäfte, Gaststätten, verschiedene Dienstleistungen).

Wohnlage gemäß Mietspiegel: **einfach**



Statusindex



Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Busanschlüsse befinden sich in unmittelbarer Nähe beispielsweise auf der Karl-Marx-Straße.

U-Bahn U-Bahnhof Rathaus Neukölln ist etwa 150 m entfernt
S-Bahn S+U-Bahn Neukölln ca. 1,5 km, ca. 5 Minuten mit der BVG
Bus Rathaus Neukölln ca. 150 m

City West ca. 30 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)
City Ost ca. 20 Minuten mit der BVG (Alex)

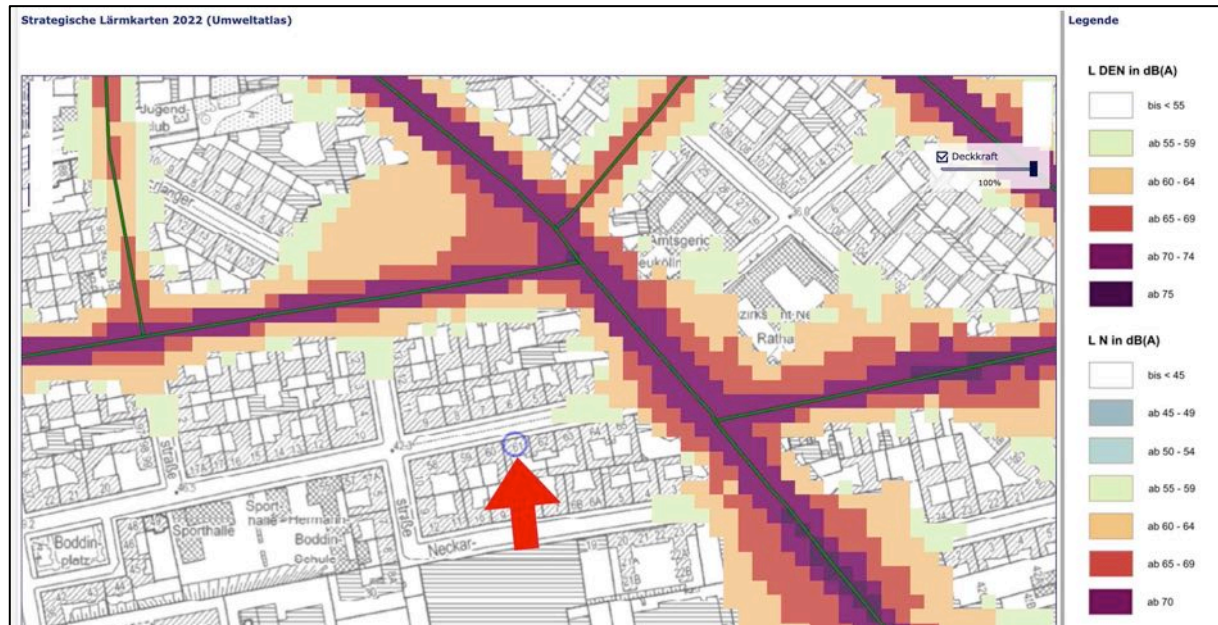
Anschluss an den Stadtring A100 besteht z.B. auf der Holzhauser Straße in ca. 2,5 km Entfernung.

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindereinrichtungen und Gaststätten sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Auf der Karl-Marx-Straße sind eine Vielzahl von weiteren Geschäften, Kaufhäusern (Neukölln Arcaden), Gaststätten und öffentlichen Einrichtungen (Bezirksamt, Amtsgericht) fußläufig nach wenigen Minuten erreichbar.

Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte: Verkehrslärm allgemein und Schienenfahrzeuge, Fluglärm: (Tag, Abend, Nacht) bis < 55 dB(A)



Erschließung

Das Bewertungsobjekt ist ortsüblich erschlossen. Medien wie Wasser, Abwasser, Kanalisation, Strom stehen durch das öffentliche Netz zur Verfügung.

Anmerkung

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauzeichnungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

2.3.1 Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr

Art der Bebauung

Das zu bewertende Sondereigentum - Dachgeschossflächen Nr. 38 - befindet sich im Hinterhaus des 6-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Vorderhaus, Hinterhaus und Seitenflügel.

Die Dachgeschossflächen Nummer 38 sind im DG links des Hinterhauses gelegen.

Baujahr: um 1905

2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

Allgemeinbeurteilung

Das Wohn- und Geschäftshaus wurde in geschlossener Bebauung errichtet. Es befindet sich in einem belebten Viertel mit sehr guter Infrastruktur und wenig Lärmbelastung.

Außenansicht

Die Straßenansicht der Fassade ist glatt mit Loggien und Balkonen gestaltet. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und wurde durch Dachflächenfenster erweitert. Im Bereich der Hoffassaden wurden Dachflächenfenster und Dacheinschnitte im Dachgeschoss angeordnet.

Energiepass

Ein Energiepass vom 27.05.2019 wurde vorgelegt. Es wird ein Energieendverbrauch von 157,1 kWh (m²a) ausgewiesen.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau / Mauerwerk
Fassade:	glatt geputzt mit Balkonen und Loggien im Bereich der Straßenfassade
Decken:	vermutlich Holzbalkendecken (übliche Bauweise in der Entstehungszeit)
Dach:	Mansarddach mit keramischer Deckung, Flachdachbereich, Dachflächenfenstern, im Hofbereich Dachterrassen
Fenster:	Fenster mit Isolierverglasung
Treppenhaus:	Holztreppen mit Tritt- und Setzstufen, Holztreppengeländer, Eingangsbereich im Vorderhaus mit historischen Fußbodenfliesen
Türen:	Wohnungs- und Hauseingangstüren aus der Entstehungszeit des Gebäudes

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung

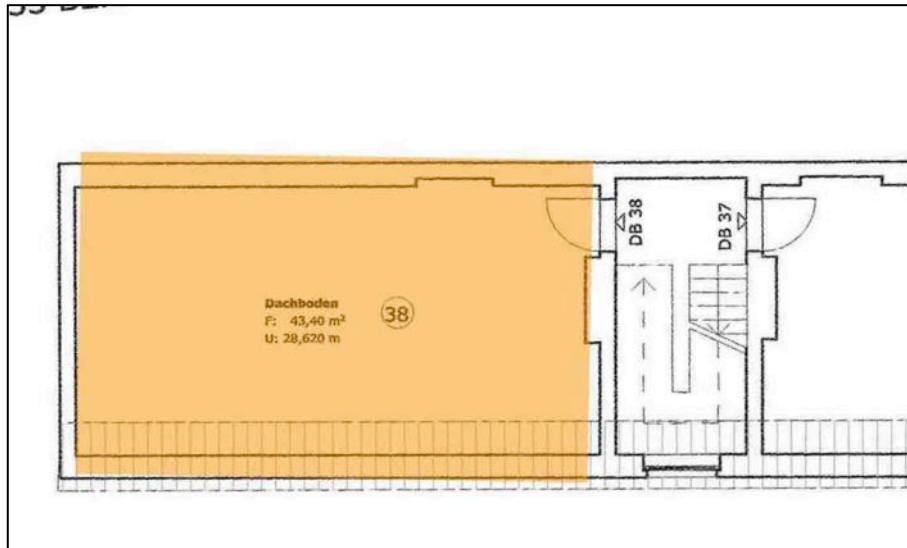
Heizung:	Fernwärme
WW-Bereitung:	dezentral mit Durchlauferhitzern und WW-Boilern

2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis / Verwaltung

Vertragsverhältnis:	vertragsfrei gemäß Aktenlage
Nutzfläche:	43,40 m ² gemäß Teilungserklärung
Wohngeld/Monat:	kein Wohngeld festgelegt, Festsetzung der Kostenbeteiligung nach Baufertigstellung
WEG-Verwaltung:	Hausverwaltung Hannelore Auerswald Steuerberatungsgesellschaft mbH Alt-Tempelhof 16 12099 Berlin

Beschreibung des Sondereigentums Dachgeschossfläche Nummer 38

Wie schon beschrieben, ist das zu bewertende Sondereigentum eine vollständig ausgebaute Dachfläche. Vorgesehen und in der Teilungserklärung gesichert ist der Ausbau der Dachgeschossfläche zu Wohnraum.



Rechtlicher Sachverhalt zum 04.05.2026

Die Dachfläche konnte am 04.05.2026 besichtigt werden. Vorgefunden wurde zum Ortstermin ein **baulich vollständig ausgebauter, aber baurechtlich nicht gesicherter Dachraum/Nebenraum** mit Genehmigungs-, Nutzungs- und Rückbaurisiko. Die Raumhöhe beträgt außerhalb der niedrigeren Dachschrägen zwischen 2,18 m und 2,25 m. Somit kommt auch eine **gesicherte** Nutzung als Atelier oder Hobbyraum nicht in Betracht. Auch ein „Atelier“ und ein regelmäßig nutzbarer „Hobbyraum“ sind **baurechtlich** in der Regel Aufenthaltsräume. Ein Aufenthaltsraum ist nach Berliner Bauordnung ein Raum, der zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet ist. Das ist deutlich niedriger als „dauernder Aufenthalt“ oder „Wohnnutzung“. Für Aufenthaltsräume im Dachraum gilt in Berlin: **mindestens die Hälfte der Netto-Grundfläche muss mindestens 2,30 m Raumhöhe haben; Flächen bis 1,50 m bleiben außer Betracht.** Bei nur 2,18–2,25 m lichter Höhe wird diese Anforderung nicht erfüllt.

Genehmigungsfähigkeit

Ein **Atelier** ist typischerweise ein Arbeitsraum, also ein Raum, in dem sich Menschen nicht nur kurzfristig aufhalten. Damit fällt er regelmäßig unter die Anforderungen an Aufenthaltsräume. Auch Werk- oder ähnliche Räume werden in der Berliner Bauordnung im Zusammenhang mit Aufenthaltsräumen behandelt. Entscheidend ist die tatsächliche Bestimmung und objektive Eignung. Damit ist die Genehmigung als **Atelier** bei 2,18–2,25 m Raumhöhe aus meiner Sicht **nicht bewertungsfest anzunehmen**. Eine Abweichung wäre theoretisch denkbar, aber bei vollständig unterschrittener Dachraumhöhe rechtlich unsicher. Das Bauaufsichtsamt hat eine Erhöhung der GFZ (z. B. Anhebung des Dachs zur Erreichung der notwendigen Raumhöhe) ausgeschlossen. Schreiben des Bauaufsichtsamtes vom 10.03.2026 als Anlage 5 im GA. Genehmigungsfähig könnte allenfalls eine deutlich eingeschränkte Nutzung sein, etwa als:

Abstellraum,
Lagerraum,
Dachboden-/Nebenraum,
gelegentlich betretbarer privater Nebenraum ohne Aufenthaltsraumqualität.

Dann müssten aber ausgeschlossen sein: Wohnen, Schlafen, dauerhafter Arbeitsplatz, eigenständige Vermietung, Küche, Badnutzung, regelmäßiger Publikumsverkehr oder gewerbliche Ateliernutzung. Für die Bewertung heißt das: kein Wohnflächenansatz, kein Vollwert /Nutzflächenansatz, sondern Nebenflächen-/Risikoansatz.

Der zweite Rettungsweg wäre über den Dacheinschnitt m.E. gesichert.

Ausbaustand

Die ausgebaute Dachfläche gliedert sich in einen Raum, offene Küche, abgeschlossenes Bad mit Dusche, WC, Waschbecken.

Beschreibung im Einzelnen:

- großer Raum mit Zugang zum Treppenhaus und zur Dachterrasse (Dacheinschnitt)
Holzdielung, Dachschräge, 2 Dachflächenfenster, Giebelwand
unverputzt, sichtbares Holz-Dachtragwerk
- offene Küche offen zum großen Raum, Fliesenboden, Wandfliesen, Anschlüsse
vorhanden, Dachflächenfenster
- Bad abgeschlossener Raum, Wandfliesen, Bodenfliesen, Dachflächen-
fenster, ausgestattet mit Waschbecken, Wandhängendem WC,
Duschtasse ohne Verkleidung

2.5 Instandhaltung / Modernisierung

Instandhaltungsbedarf für das Gemeinschaftseigentum über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus ist nicht offensichtlich geworden. Das Gebäude wird gewartet. Reparaturen werden durchgeführt. Zum Ortstermin erfolgten Baumaßnahmen (Gerüst, Materiallagerung).

durchgeführte Instandhaltungen

2022 / 2023 Anbau von Balkonen im Seitenflügel und Hinterhaus

Jeweils ein Aufzug ist am Vorderhaus und am Hinterhaus angedacht. Eine konkrete Planung ist nicht bekannt geworden.

Bauauflagen

Es sind keine Bauauflagen aktenkundig.

Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm ist zum Ortstermin nicht offenkundig geworden und ist auch nicht aktenkundig.

2.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Die Hoffläche ist befestigt. Der Hof ist Standort für Müllbehälter und Fahrräder. Den EG-Wohnungen sind Sondernutzungsrechte an Hofflächen zugeordnet.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 21,56/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Boddinstraße 61, 12053 Berlin zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 17.09.2025 / 04.05.2026 ermittelt.

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

das Vergleichswertverfahren,
das Verfahren zur Bodenwertermittlung,
das Ertragswertverfahren (allgemeines EWV, vereinfachtes EWV, EWV mit periodisch unterschiedlichen Erträgen),
das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

3.1.2 Zu den gewählten Verfahren

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Grundstücksmerkmale definierter Bodenrichtwert des GAA Berlin vor. Eine separate Bodenwertermittlung erfolgt nicht, da der Bodenwert im Vergleichswert bereits enthalten ist. Der Bodenwert wird lediglich nachrichtlich ermittelt.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Wertermittlung und Prüfung der Plausibilität werden Kaufpreise für Wohneigentum beim GAA Berlin abgefragt. Es standen 56 / 37 Kaufpreise zur Verfügung, die im Gutachten unter Punkt 3.2

bewertet werden. **Das Bewertungsobjekt ist gemäß BauO Berlin nicht als Wohnraum einzuschätzen.** Der Abschlag für die eingeschränkte Nutzbarkeit wird unter dem Punkt „Objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (vor allem bei Einfamilienhäusern), gekauft oder errichtet werden. Das Sachwertverfahren wird hier im Gutachten nicht angewendet.

Begründung der Verfahrenswahl:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so werden

das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren als mögliche anzuwendende Verfahren angesehen. Eigentumswohnungen und auch Gewerbeeinheiten werden im allgemeinen Geschäftsverkehr oft zur Erzielung einer Rendite erworben. Aber auch für eigengenutztes Wohneigentum sind beide Verfahren sinnvoll. Dem Vergleichswertverfahren ist bei einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen der Vorzug zu geben.

Die vom GAA Berlin veröffentlichte Kaufpreissammlung, aufbereitet z.B. in der „blockbezogenen Abfrage“ ist ein Preisvergleich, bei dem die Marktentwicklung durch konkrete Verkaufsdaten dargestellt wird und der damit eine solide Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes darstellt.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

3.2 Vergleichswertermittlung

Bodenwert nachrichtlich: 2.200 €/m², abgestellt auf Wohnbauland bei einer GFZ von 2,5 zum Stichtag 01.01.2025, BRW-Nummer 2325

Bodenwert nachrichtlich: 2.200 €/m², abgestellt auf Wohnbauland bei einer GFZ von 2,5 zum Stichtag 01.01.2026, BRW-Nummer 2325 -S-

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden zuerst Kaufpreise in Form von Wertspannen aus Daten des Berliner Grundstückmarktberichts abgefragt. Es stehen 56 Daten von Verkäufen im Jahr 09/2024 bis 09/2025 zur Verfügung (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine einfache Wohnlage im Ortsteil Neukölln. Eine Zuordnung nach Bauzustand und differenzierter Lage konnte nicht erfolgen.

1/ Für **bezugsfreie** Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

• einfache Wohnlage	Wertspannen Gutachterausschuss:
• Baujahr 1890 bis 1930	Minimum Kaufpreis 3.315,00 €
• bezugsfrei	Maximum Kaufpreis 7.332,00 €
• Wohnfläche 30 - 80 m ²	Mittelwert Kaufpreis: 5.610,00 €
• Ortsteil Neukölln	

2/ Abfrage von blockbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin

Bei der Abfrage von blockbezogenen Daten standen 37 Vergleichswerte aus den Jahren 2023 bis 2025 mit folgenden Abfrageparametern zur Verfügung:

- Bezirk Neukölln
- Ortsteil Neukölln
- einfache Wohnlage
- Geschosslage
- Lage im Sanierungsgebiet
- vertragsfrei
- Sammelheizung
- BRW-Zone

Nachfolgend wird aus Platzgründen eine verkürzte Tabelle wiedergegeben. Die vollständigen Daten befinden sich in der Akte der SV.

Tabelle 1: Kauffälle Nr. 1 bis 37

Anmerkung :										Ihr Wertermittlungsobjekt : Neukölln, Boddinstraße 61																
Einzeldaten																										
Nr.	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	Mod	Aus	Se	Vg	Eg	Umfg	Ew	Vf	WB	Endj	ÖM	WWarm	WKalt	OG	Miete	Viel	BRW	BRWZone	typGFZ	TNA	KP/m²	Kaufpreis
1	08	2023	20	10.01.2023			13	1	1			1			3						3.200	2325	2,5	W	6.600	281.820
2	08	2023	78	06.02.2023			13	13	1			1			3						3.200	2325	2,5	W	7.808	466.980
3	08	2023	172	07.03.2023			13	13	1			1			3						3.200	2325	2,5	W	7.099	885.000
4	08	2023	193	16.03.2023			13	13	1			1			3	152					3.200	2325	2,5	W	5.976	195.000
5	08	2023	280	28.03.2023			13	1	13			1			3	257					3.200	2325	2,5	W	5.899	210.000
6	08	2023	270	06.04.2023			13	13	1			1			3						3.200	2325	2,5	W	5.797	358.000
7	08	2023	310	06.04.2023			13	13	1			1			3	262					3.200	2325	2,5	W	3.747	240.500
8	08	2023	392	11.05.2023			13	13	1			1			3	288					3.200	2325	2,5	W	3.310	245.000
9	08	2023	463	02.06.2023			13	13	1			1			3	152					3.200	2325	2,5	W	6.528	213.000
10	08	2023	461	09.06.2023			13	1	1			1			3		234				3.200	2325	2,5	W	5.563	400.000
11	08	2023	586	05.07.2023			13	1	1			1			3	425					3.200	2325	2,5	W	5.724	365.000
12	08	2023	667	20.07.2023			13	13	1			1			3	210					3.200	2325	2,5	W	6.048	275.000
13	08	2023	783	30.08.2023			13	13	1			1			3		142				3.200	2325	2,5	W	5.818	344.000
14	08	2023	822	11.09.2023			13	13	1			1			3		128				3.200	2325	2,5	W	5.332	275.000
15	08	2023	837	13.09.2023			13	13	1			1			3	311					3.200	2325	2,5	W	4.287	295.000
16	08	2023	933	20.09.2023			13	13	1			1			3	215					3.200	2325	2,5	W	5.127	239.000
17	08	2023	951	18.10.2023			13	13	1			1			3	289					3.200	2325	2,5	W	6.509	410.000
18	08	2023	946	19.10.2023			13	13	1			1			1						3.200	2325	2,5	W	5.219	279.000
19	08	2023	948	20.10.2023			13	13	1			1			3						3.200	2325	2,5	W	4.731	240.000
20	08	2023	1030	13.11.2023			13	13	1			1			3						3.200	2325	2,5	W	5.989	351.000
21	08	2024	15	16.01.2024			13	13	1			1			3		142				2.200	2325	2,5	W	5.350	319.000
22	08	2024	150	23.02.2024			13	1	1			1			3						2.200	2325	2,5	W	5.515	300.000
23	08	2024	205	14.03.2024			13	13	1			1			3		167				2.200	2325	2,5	W	5.311	328.000
24	08	2024	395	13.05.2024			13	1	1			1			3						2.200	2325	2,5	W	5.169	214.000
25	08	2024	523	14.06.2024			13	1	1			1			3						2.200	2325	2,5	W	5.865	366.000
26	08	2024	541	25.06.2024			13	13	1			1			3	203					2.200	2325	2,5	W	2.335	351.000
27	08	2024	601	08.07.2024			13	13	1			1			3						2.200	2325	2,5	W	4.939	165.405
28	08	2024	682	23.07.2024			13	13	13			1			3	249					2.200	2325	2,5	W	3.568	209.000
29	08	2024	698	08.08.2024			13	1	1			1			3	320					2.200	2325	2,5	W	7.891	500.000
30	08	2024	880	24.09.2024			13	13	1			1			3	261					2.200	2325	2,5	W	5.792	270.000
31	08	2024	967	23.10.2024			13	1	13			1			3	160					2.200	2325	2,5	W	4.205	150.000
32	08	2024	968	23.10.2024			13	1	13			1			3	419					2.200	2325	2,5	W	2.814	300.000
33	08	2025	513	05.05.2025			13	13	1			1			3	235					2.200	2325	2,5	W	6.761	396.000
34	08	2025	507	06.05.2025			13	1	13			1			3						2.200	2325	2,5	W	3.566	250.000
35	08	2025	529	22.05.2025			13	1	1			1			3	450					2.200	2325	2,5	W	5.820	582.000
36	08	2025	584	02.06.2025			13	1	1			1			3						2.200	2325	2,5	W	5.965	450.000
37	08	2025	622	13.06.2025			13	1	1			1			3	265					2.200	2325	2,5	W	6.625	449.000

Seite 4 von 4

37 Treffer

Seite 4 von 4
37 Treffer

Zuerst werden „Ausreißer“ nach oben oder unten eliminiert. Das betrifft hier die Vergleichswerte Nummer 2 und 29 (nach oben) und die Werte 26 und 32 (nach unten).

Übereinstimmende Daten zwischen dem Bewertungsobjekt und den Vergleichspreisen

- Bezirk Neukölln V
- Ortsteil Neukölln V
- einfache Wohnlage (SW 3) V
- Lage im Sanierungsgebiet V
- Bodenrichtwertzone 2325 V
- Sammelheizung V
- Geschosslage - Dachgeschoss keine der Vergleichswerte weisen Lage im DG auf
- Balkon / Loggia ja Die Wohnungen 3-10, 12-21, 22-24, 27-28, 30 und 31-34 haben keinen Balkon.
- vertragsfrei (Vf 1) V

Abweichung Geschosslage / Bewertungsobjekt – Lage im DG

Alle Vergleichsobjekte liegen im OG oder EG. Das Bewertungsobjekt ist im DG gelegen. Es erfolgt eine Anpassung mit einem Zuschlag von 2 %, da Objekte im DG öfter nachgefragt werden.

Abweichung Balkon / Loggia / Bewertungsobjekt hat einen Balkon/Dachterrasse

Die Vergleichsobjekte mit den Nummern 3-10, 12-21, 22-24, 27-28, 30 und 31-34 haben keinen Balkon. Die Anpassung an das Bewertungsobjekt erfolgt mit einem Zuschlag von 2%, Wohnungen mit Balkon In der Regel mehr nachgefragt werden.

Tabelle 2

Auszug der Vergleichsdaten / Anpassung der Werte

Nr.	G-lage	Balkon	KP/m2 WF	Anpassung zu 1+2	Vergleichswert	angep. Vergl.wert
1	EG/OG	V	6.600,00 €	1,02	6.732,00 €	6.732,00 €
2	EG/OG	V				
3	EG/OG	n	7.099,00 €	1,04	7.382,96 €	
4	EG/OG	n	5.976,00 €	1,04	6.215,04 €	6.215,04 €
5	EG/OG	n	5.899,00 €	1,04	6.134,96 €	6.134,96 €
6	EG/OG	n	5.797,00 €	1,04	6.028,88 €	6.028,88 €
7	EG/OG	n	3.747,00 €	1,04	3.896,88 €	
8	EG/OG	n	3.310,00 €	1,04	3.442,40 €	
9	EG/OG	n	6.528,00 €	1,04	6.789,12 €	6.789,12 €
10	EG/OG	n	5.563,00 €	1,04	5.785,52 €	5.785,52 €
11	EG/OG	V	5.724,00 €	1,02	5.838,48 €	5.838,48 €
12	EG/OG	n	6.048,00 €	1,04	6.289,92 €	6.289,92 €
13	EG/OG	n	5.818,00 €	1,04	6.050,72 €	6.050,72 €
14	EG/OG	n	5.332,00 €	1,04	5.545,28 €	5.545,28 €
15	EG/OG	n	4.287,00 €	1,04	4.458,48 €	4.458,48 €
16	EG/OG	n	5.127,00 €	1,04	5.332,08 €	5.332,08 €
17	EG/OG	n	6.509,00 €	1,04	6.769,36 €	6.769,36 €
18	EG/OG	n	5.219,00 €	1,04	5.427,76 €	5.427,76 €
19	EG/OG	n	4.731,00 €	1,04	4.920,24 €	4.920,24 €
20	EG/OG	n	5.989,00 €	1,04	6.228,56 €	6.228,56 €
21	EG/OG	n	5.350,00 €	1,04	5.564,00 €	5.564,00 €
22	EG/OG	V	5.515,00 €	1,02	5.625,30 €	5.625,30 €
23	EG/OG	n	5.311,00 €	1,04	5.523,44 €	5.523,44 €
24	EG/OG	n	5.169,00 €	1,04	5.375,76 €	5.375,76 €
25	EG/OG	V	5.865,00 €	1,02	5.982,30 €	5.982,30 €
26	EG/OG	n				
27	EG/OG	n	4.939,00 €	1,04	5.136,56 €	5.136,56 €
28	EG/OG	n	3.568,00 €	1,04	3.710,72 €	
29	EG/OG	V				
30	EG/OG	n	5.792,00 €	1,04	6.023,68 €	6.023,68 €
31	EG/OG	n	4.205,00 €	1,04	4.373,20 €	4.373,20 €
32	EG/OG	n				
33	EG/OG	n	6.761,00 €	1,04	7.031,44 €	
34	EG/OG	n	3.566,00 €	1,04	3.708,64 €	
35	EG/OG	V	5.820,00 €	1,02	5.936,40 €	5.936,40 €
36	EG/OG	V	5.965,00 €	1,02	6.084,30 €	6.084,30 €
37	EG/OG	V	6.625,00 €	1,02	6.757,50 €	6.757,50 €
					186.101,88 €	156.928,84 €

Die Datenbasis von 33 Werten wird als hinreichend für die Ermittlung des Vergleichswertes eingeschätzt. Von den 33 angepassten Werten wird ein Mittelwert zum Vergleich gebildet:

Mittelwert der Werte $186.101,88 \text{ €} / 33 = 5.639,45 \text{ €/m}^2$

Eliminiert werden nachfolgend jene Werte, deren Abweichung nach oben oder unten mehr als ca. 20 % beträgt.

1. Abweichung nach oben - über ca. 6.770 € (2 Werte): 3 und 33
2. Abweichung nach unten - unter ca. 4.512 € (4 Werte): 7, 8, 28 und 34

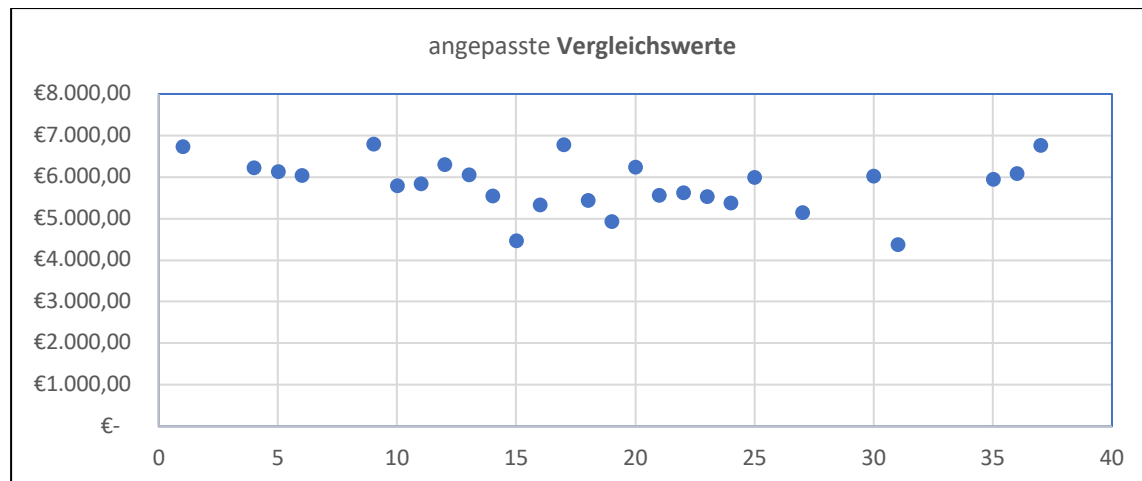
Zur Vergleichswertberechnung verbleiben die Werte 1, 4-6, 9-25, 27, 30-31 und 35-37 (27 Werte).

Die 27 verbliebenen Vergleichswerte bilden auf Grund der ausreichenden Anzahl und der hinreichenden Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt die Basis für die Vergleichswernermittlung.

$156.928,84 \text{ €} / 27 \text{ Werte} = 5.812,18 \text{ €/m}^2$

vorläufiger Vergleichswert: 5.812,18 €/m²

Graphische Darstellung der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung



Der vorläufige Vergleichswert beträgt rd. 5.812 €/m².

Nutz/Wohnfläche $43,40 \text{ m}^2 \times 5.812 \text{ €/m}^2 = 252.240,80 \text{ €}$

Der vorläufige Vergleichswert der Dachgeschossfläche 38 mit Wohnraumnutzung beträgt rd. 252.000,00 €.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

1/ Bewertungsrisiko gemäß Punkt 2.4

Die Dachgeschossfläche im Hinterhaus ist baulich vollständig ausgebaut, jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bauaufsichtlich genehmigt. Eine Wohnnutzung ist aufgrund der vorhandenen lichten Raumhöhe von ca. 2,18–2,25 m und der Anforderungen an Aufenthaltsräume im Dachraum nicht gesichert genehmigungsfähig. Auch eine Nutzung als Atelier oder regelmäßig nutzbarer Hobbyraum wäre voraussichtlich als Aufenthaltsraumnutzung zu qualifizieren und ist ohne positive bauaufsichtliche Entscheidung nicht wertgesichert anzusetzen. Die Fläche ist daher nur als rechtlich unsichere Neben-/Ausbaufäche mit entsprechendem Risikoabschlag zu berücksichtigen.

Bei einem ermittelten Wohnwert von rd. **5.812 €/m²** leitet sich der Wert wie folgt ab:

-genehmigte Wohnfläche: **100 %**

-rechtlich gesicherte Atelier-/Aufenthaltsnutzung: ca. **30–45 %**

-genehmigter Nebenraum ohne Aufenthaltsraumqualität: ca. **12–22 %**

-nicht genehmigter ausgebauter Dachraum: ca. **6–14 %**

Einschätzung: **Für eine belastbare Verkehrswertermittlung zählt diese Fläche nicht als Raum mit Aufenthaltsqualität.** Ein Wertansatz ist nur als unsichere Zusatzfläche vertretbar - mit deutlichem Abschlag für Genehmigungsrisiko, Planungskosten und Rückbau-/Nutzungsuntersagungsrisiko.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Sanierungsgebiet. Im Sanierungsgebiet kann auch **die wertbildende Ausnutzung** kritisch geprüft werden. Für das Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße /Sonnenallee wird außerdem auf mögliche Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB hingewiesen; im Bereich B wird laut Gebietsinformation insbesondere eine Kaufpreisprüfung bei Verkäufen und nach Abschluss der Sanierung ein Ausgleichsbetrag für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen genannt.

Zustand der Fläche	Ansatz ca. €/m ² Nutzfläche
nicht genehmigter, ausgebauter Dachraum mit unklarer Nutzbarkeit	350 - 815 €/m ²
(nachträglich) genehmigter Nebenraum / Abstell-/Hobbyraum ohne Aufenthaltsraumqualität	700 - 1.300 €/m ²
genehmigte Atelier-/Aufenthaltsraumnutzung,	1.750–2.600 €/m ²
genehmigte Wohnfläche	nicht ansetzbar, Vergleichswert rd. 5.800 €/m ²

Die baulich ausgebaute Dachfläche Nr. 38 im Hinterhaus wird mangels gesicherter Bauordnungsrechtlicher Genehmigung, wegen fehlender Aufenthaltsraumqualität infolge unzureichender Raumhöhe und wegen zusätzlicher sanierungsrechtlicher Genehmigungserfordernisse nicht als Wohnfläche und nicht als vollwertige Atelierfläche berücksichtigt. Der Wertansatz erfolgt lediglich als rechtlich unsichere Neben-/Dachraumfläche mit einem deutlich reduzierten Ansatz von ca. **800 €/m² Nutzfläche** (14 % vom Vergleichswert Wohnnutzung). Eine etwaige (nicht wahrscheinliche) Ausnahmegenehmigung bezüglich des „Aufenthaltsraumstatus“ trotz nicht ausreichender Raumhöhe ist ausschließlich im Rahmen einer Bauvoranfrage zu klären und übersteigt die Möglichkeit der Wertermittlung.

Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert (bei Nutzung als Wohnraum)
angepasster Vergleichswert 14 % von 5.812 €

5.812 €/m²
rd. 800 €/m² x 43,40 m² = 34.720 €,
rd. 35.000,00 €

mit folgender Begründung:

- keine Baugenehmigung,
- keine gesicherte Aufenthaltsraumqualität wegen Raumhöhe,
- keine gesicherte GFZ-Erhöhung,
- zweiter Rettungsweg noch nachweisbedürftig, jedoch realistisch
- zusätzliche sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht,
- Risiko von Nutzungsuntersagung bzw. Rückbauauflagen.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertes gebildet und beträgt rd. 35.000,00 € unter Berücksichtigung der rechtlich gesicherten Nutzbarkeit.

3.3 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Vergleichswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 04.05.2026 mit rd. **35.000,00 €** ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich den

Verkehrswert

**für den Miteigentumsanteil von 21,56/1.000 am Grundstück
Boddinstraße 61, 12053 Berlin,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Dachgeschossfläche Nummer 38**

auf der Basis der Vergleichswertermittlung zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag
17.09.2025 / 04.05.2026 mit

rd. 35.000,00 €

in Worten: Fünfunddreißigtausend Euro

ermittelt.

Schlusserklärung:

Das vorliegende Gutachten ist nur mit Originalunterschrift gültig. Eine Ausfertigung dieses Gutachtens sowie die der Sachverständigen zur Recherche überlassenen und benutzten Unterlagen und Materialien werden in ihrem Büro 10 Jahre lang aufbewahrt. Die Sachverständige erklärt, dass sie das Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten unter ihrer vollständigen Leitung erstellt wurde.

Berlin, 02.10.2025/ 13.05.2026

Unterschrift

3.4 Angaben für das Amtsgericht

- a) Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin aufgeführt (schriftliche Auskunft vom 13.08.2025 in der Akte der SV).
- b) WEG-Verwalter: Hannelore Auerswald
Steuerberatungsgesellschaft mbH
Alt-Tempelhof 16
12099 Berlin
Tel.: 030 - 49 210 10
- Wohngeld: kein Wohngeld, Festsetzung der Kostenbeteiligung nach
Baufertigstellung
- c) Mieter: vertragsfrei
- d) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- e) keine gewerbliche Nutzung, DG-Flächen Nr. 38
- f) Etwaige Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g) Ein Energieausweis vom 27.05.2019 wurde vorgelegt. Es wurde ein Endenergieverbrauch von 157,1 kWh (m²a) ausgewiesen.

4. Anlagen

4.1 Flurkarte

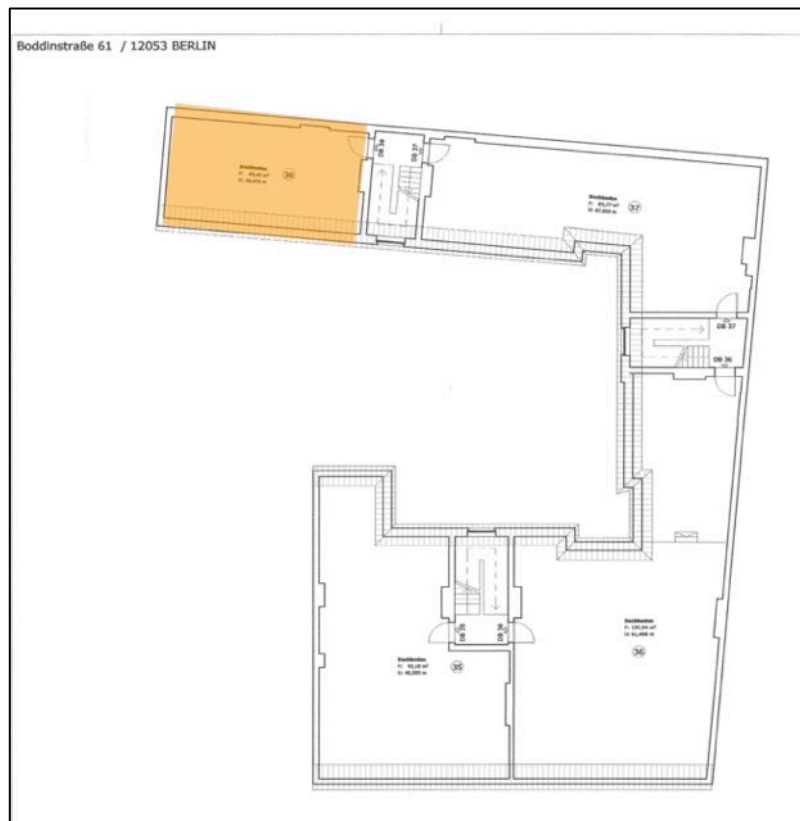
ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)



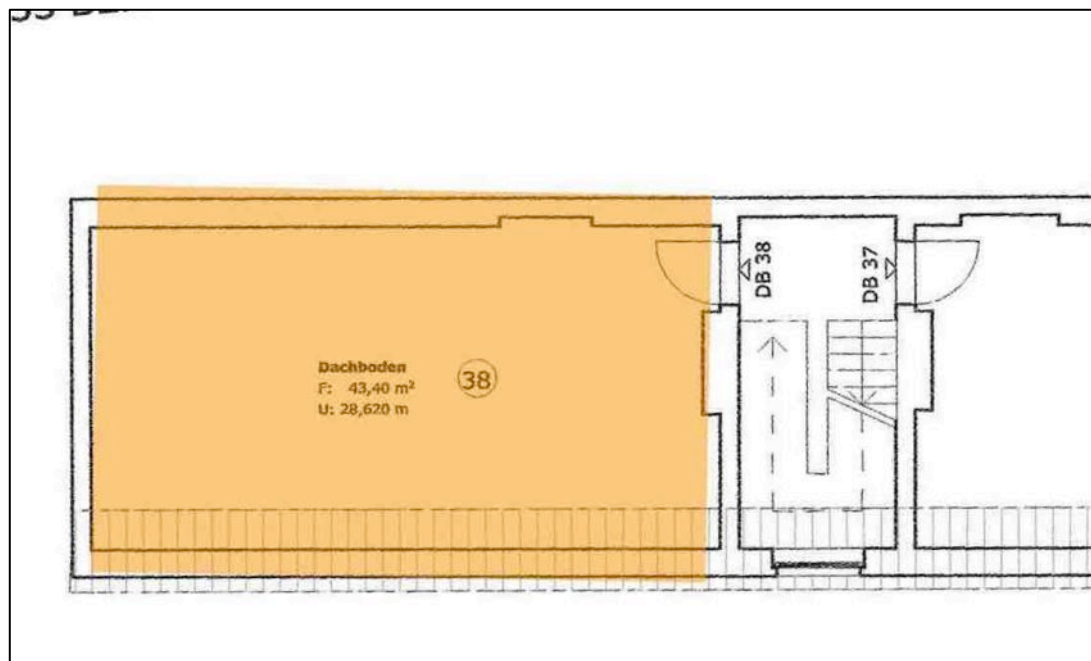
Die Luftbilder befinden sich in der Druckausfertigung.

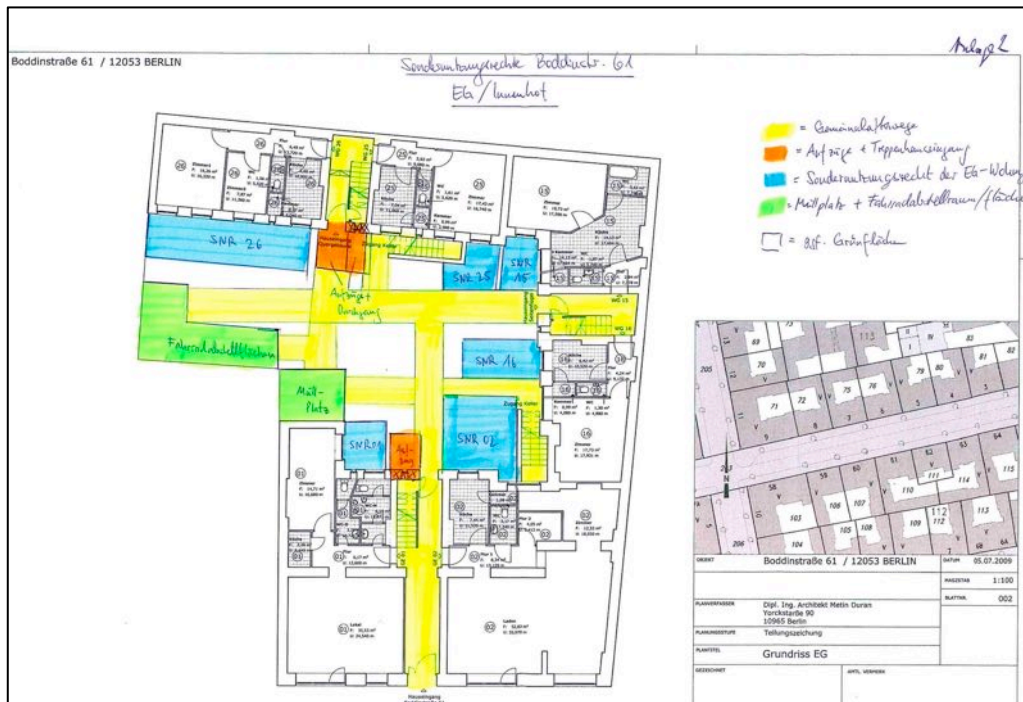
4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

Grundriss Dachgeschoss

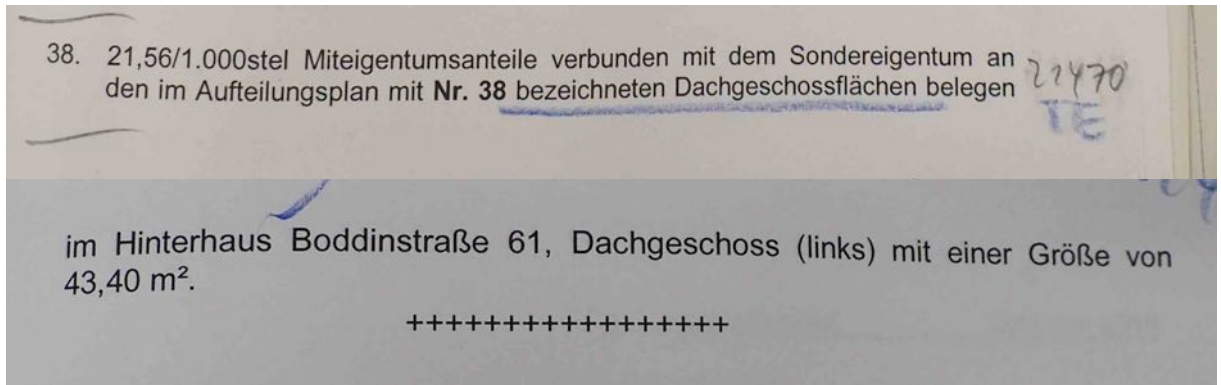


Grundriss Dachgeschossfläche Nummer 38





4.3 Auszug aus der Teilungserklärung



Im Zuge des Ausbaus ist der jeweilige Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 35 bis 38 bezeichneten Teileigentumseinheit(en) im Rahmen öffentlich-rechtlicher Vorschriften auch befugt, aller erforderlichen Arbeiten im Dachbereich und in dem notwendigen Bereich des Gemeinschaftseigentums durchzuführen. Der Ausführende ist in diesem Zusammenhang auch berechtigt, in die Dachkonstruktion und die übrigen Teile des Daches einschließlich des Dachbodens einzugreifen und diese mit Fenstern, Türen, Gauben und Dachterrassen sowie Aufdachterrassen, Loggien und/oder Ähnlichem zu versehen, soweit dies fachmännisch erfolgt und auf eigene Kosten geschieht. Ferner ist der jeweilige Eigentümer befugt, das Dachgeschoss an die gesamte gemeinschaftliche Haustechnik anzuschließen und dazu auch Versorgungseinrichtungen zu erweitern oder neue Leitungen im erforderlichen Umfang durch gemeinschaftlich genutzte Flächen zu führen und zur Durchführung von Brandschutzmaßnahmen Wohnungseingangstüren entsprechend auszustatten und sonstige Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum vorzunehmen.

4.4 Auszug aus dem Grundbuch / Abt. II/ 1-3

von Neukölln		Blatt 21470	
Zweite Abteilung		Bogen II-E 2	
Lfd. Nr. der betreffenden Grundstücke im Abt.- verzeichnis		Lasten und Beschränkungen	
2		3	
		Der jeweilige Eigentümer dieses Grundstücks darf ohne Zustimmung des jeweiligen Eigentümers von Neukölln Bd. 104 Bl. 2965 an der westlichen Grenze in der Strecke h/d des Lageplans des vereidigten Landmessers [REDACTED] vom 08.07.1902 weder Gebäude noch eine, eine Höhe von 2 Metern übersteigende Grenzscheide errichten, wodurch die Zusammenlegung der Höfe bezweckt wird. Das auf diesem Grundstück zu errichtende Vorderwohnhaus darf eine größere Tiefe als 13 Meter, von der Baufluchtlinie ab gerechnet, nicht erhalten. Eingetragen zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Neukölln Bd. 104 Bl. 2965 am 12.07.1902. Ist von Neukölln Bd. 104 Bl. 2962 hierher mit der Parzelle 1824/118 etc. zur Mithaft übertragen am 14.01.1903. Ist von Neukölln Bd. 106 Bl. 3024 hierher mit der Parzelle 1824/118 etc. zur Mithaft übertragen am 05.05.1903. Umgeschrieben am 02.12.1988. Infolge Begründung von Wohnungseigentum von Neukölln Blatt 10311 nach Neukölln Blätter 21433 bis 21470 übertragen am 10.05.2010.	
		Die in den Lageplan des vereidigten Landmessers [REDACTED] in Neukölln vom 29.04.1905 mit den Buchstaben b,k,l,m,h umschriebene Hofffläche darf nicht bebaut oder verändert werden. Zugunsten des Eigentümers des im Grundbuch von Neukölln Bd. 134 Bl. 3736 verzeichneten Grundstücks eingetragen am 04.07.1905. Umgeschrieben am 02.12.1988. Infolge Begründung von Wohnungs- und Teileigentum von Neukölln Blatt 10311 nach Neukölln Blätter 21433 bis 21470 übertragen am 10.05.2010.	
		Eine Sanierung wird durchgeführt. Eingetragen am 03.02.2012. Eisemann	
1	Eig ger Sch wil Dru	[REDACTED]	
	Eigenschaft (1 30 Ma	[REDACTED]	

Bl. Neukölln 21470 - Letzte Änderung 13.03.2025 - Ausdruck vom 13.03.2025 - Seite 5 von 12

4.5. Schreiben des Stadtentwicklungsamtes Berlin-Neukölln

Anlage 5

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Karl-Marx-Str. 83, D-12040 Berlin

Frau
Ruth Paul
Bauingenieurin und Sachverständige für Wertermittlung
Wilkestr. 1
13507 Berlin

BERLIN 

Geschäftszeichen (ggf. angeben)
350-2026-412-BWA a3
Frau Stein

TeL 030 / 90239 2367
Fax 030 / 90239 2803
bwa@bezirksamt-neukoeln.de
(bei Benutzung dieser persönlichen Behörden E-Mail Adresse erfolgt keine elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 2 Satz 1 VwVfG)

post@ba-neukoeln.berlin.de
(für Dokumente mit elektronischer Signatur, elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin
10.03.2026

— Grundstück: **Berlin - Boddinstraße 61**
Vorhaben: Auskunftersuchen zu einem Zwangsversteigerungsverfahren (GZ 70K41/25)

Antragsdatum: 02.03.2026 Eingang: 05.03.2026

Sehr geehrte Frau Paul,

der von Ihnen gekennzeichnete Dachgeschossbereich (Nr. 38) durfte zu keinem Zeitpunkt ausgebaut werden. Ferner wurde kein Bauantrag zum Dachgeschossausbau dieses Bereiches gestellt. Ein Ausbau ist auf Grund des nicht vorhandenen zweiten Rettungsweges und der erneuten Überschreitung der GFZ nach jetziger Rechtslage nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stein 

Sprechzeiten Dienstag 10:00 - 13:00 Uhr, Fahrverbindungen Bus: M43, 166, U-Bahn: Rathaus Neukölln (U7) (Bitte benutzen Sie öffentliche Verkehrsmittel) - Bankverbindungen Empfänger: Bezirkskasse Neukölln - Postbank Berlin, IBAN: DE 06 1001 0010 0003 3321 03, BIC: PBNKDEFF - Berliner Sparkasse, IBAN: DE 10 1005 0000 1410 0038 05, BIC: BELADEBEXX

4.6 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- | | |
|---|---|
| - Baugesetzbuch | (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Bauordnung Berlin | BauO Berlin in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Verordnung über die Grundsätze
für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung) | (ImmoWertV) von 2022 in der zuletzt
geänderten Fassung |
| - Baunutzungsverordnung | (BauNVO) vom 23.1.1990 in der zuletzt geänderten
Fassung |
| - Bürgerliches Gesetzbuch | (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung |
| - Wohnflächenverordnung 1.1.2004 | WoFIV, Veröffentlichung vom 25.11.2003 in der
zuletzt geänderten Fassung |
| - Denkmalstatus | online Auskunft aus der Denkmaldatenbank |
| - Planungsrecht | online Auskunft aus dem Geoportal |
| - Kaufpreissammlung | Gutachterausschuss Berlin |

Wesentliche Literatur:

- | | |
|------------------|---|
| - Sommer/Piehler | Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die
Praxis mit ständiger Aktualisierung
Orga-Handbuch Haufe-Verlag, Freiburg
Loseblattsammlung mit laufender Aktualisierung |
|------------------|---|

4.7 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.