

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück:

Biebricher Str. 1, 1A, Hermannstr. 232,
in 12049 Berlin-Neukölln

hier:

461,249 / 10.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5,
gelegen im Aufgang Hermannstraße 232, Vorderhaus. 1. OG.

Grundbuch:

Berlin-Neukölln, Blatt 23703

Auftraggeber:

Amtsgericht Neukölln

Geschäftsnummer:

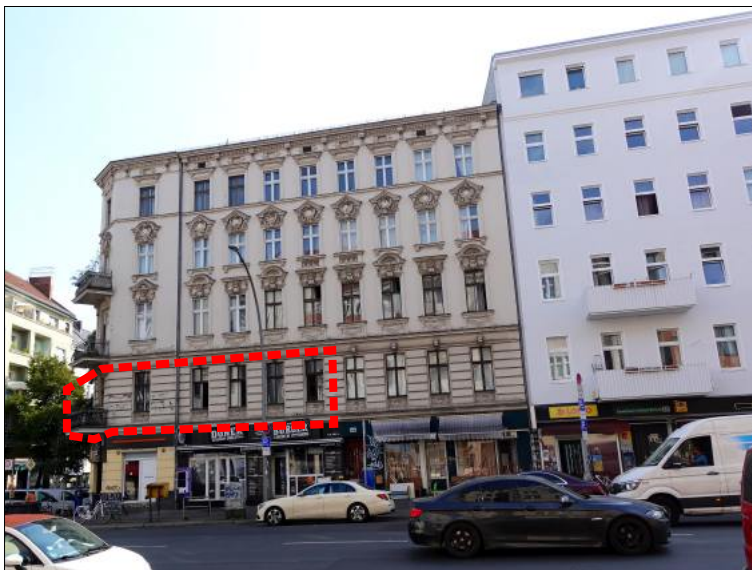
70K 51/24

Wertermittlungstichtag:

30.8.2024

Verkehrswert:

500.000,00 €



Straßenansicht von der Hermannstraße, WE 5 markiert



Ansicht Biebricher Str., WE 5 markiert

Das Gutachten umfasst 25 Seiten zuzügl. 26 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

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



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin

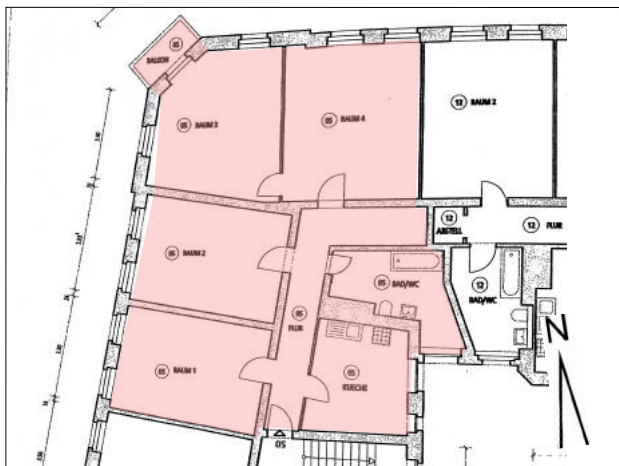
Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

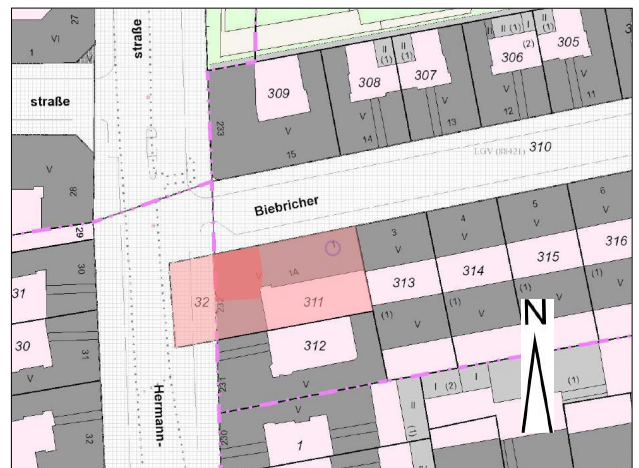
hendreich@baunetz.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Die zu bewertende Wohnung besteht aus 4 Zimmern, Küche, zwei Bädern, Flur und Balkon. Sie liegt im 1. OG eines fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Die Wohnung ist hauptsächlich straßenseitig von Norden und Westen belichtet; eine Querlüftung ist aufgrund des Grundrisses gut möglich. Die Hermannstraße ist eine Hauptverkehrsstraße mit hoher Lärmbelastung
Lage:	einfache Wohnlage nach Berliner Mietspiegel 2024
Baujahr, ca.:	1901
Infrastruktur:	U-Bahnhof "Boddinstr" (U 8) in ca. 180 m Entfernung
Wohnfläche, rd.:	135,00 m ² laut Mietvertrag
Zustand der Gesamtanlage:	einfache Bauweise; überwiegend einfacher baulicher Zustand, gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin
Zustand der Wohnung:	kürzlich saniert/instandgesetzt
Nutzung/Nettokaltmiete:	vermietet / die vereinbarte NK-Miete beträgt 2.303 €/Monat
Wertermittlungstichtag:	30.8.2024
Verkehrswert:	500.000,00 €
Gutachten Nr.	765/24



Grundriss der Wohnung 5 im 1. OG
Straßenperspektive, Blick nach Norden



Flurkarte genordet, Grundstück und Wohnung markiert
Straßenperspektive, Blick nach Süden



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	5
2. Grundstück und Lage	6
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	6
2.2 Lage	8
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.4 Bodenbeschaffenheit	10
2.5 Erschließungszustand	10
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	11
3.1 Art des Gebäudes	11
3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau	12
3.3 Technische Gebäudeausstattung	12
3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand	13
3.5 Beschreibung der Wohnung	13
3.6 Weitere Objektdaten	14
4. Wertermittlung	17
4.1 Definition des Verkehrswertes	17
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.3 Ermittlung des Vergleichswertes	19
4.4 Zusammenstellung der Werte	24
4.5 Ermittlung des Verkehrswertes	24
4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	25

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.

Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1000

Grundriss Kellergeschoss, o. M.

Grundriss 1. Obergeschoss und Ausschnitt der Wohnung WE 5, o. M.

Schnitt, o. M.

Fotos

Baulastenauskunft

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Planungsrechtliche Auskunft

Auskunft zu baubehördlichen Beanstandungen (per Mail, gilt damit als mündlich erteilt)

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin

Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

vermietete Eigentumswohnung

1.2 Zweck der Wertermittlung

Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Neukölln
Karl-Marx-Str. 77/79
12043 Berlin

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 16.8.2024 zum Ortstermin geladen.

betreibende Gläubigerin

WEG Hermannstraße 232, Biebricher Straße 1, 1A,
12049 Berlin

vertreten durch

die Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft
Weber Haus- und Grundstücksverwaltung
Jörsstraße 20
13505 Berlin

diese vertreten durch

die Verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwälte Brunner, Budenberg, Schöneck, Kondo & Partner Rechtsanwälte PartG
Olivaer Platz 16
10707 Berlin

Schuldner zu 1)

Schuldnerin zu 2)

Mieter der Wohnung

WEG-Verwaltung

Weber Haus- und Grundstücksverwaltung
Jörsstraße 20
13505 Berlin

Ortstermin:

30.8.2024
ab 11.00 Uhr

Teilnehmer:

- Hauswart, zeitweise für die Besichtigung des Kellers
- Mieter der Wohnung
- die unterzeichnende Sachverständige
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht:	Grundbuchamt von Neukölln am 14.8.2024
Bauakteneinsicht:	Es handelt sich um ein Objekt in der Rechtsform des WEG. Die wertrelevanten Unterlagen wurden im Grundbuchamt eingesehen. Es erfolgte keine zusätzliche Einsicht im Bauaktenarchiv. Es wird unterstellt, dass aus den nicht eingesehenen Unterlagen keine wertrelevanten Umstände erwachsen, die hier gesondert zu berücksichtigen wären. Sollten diese späterhin bekannt werden, so muss das Gutachten in diesen Punkten ggf. korrigiert werden.
Verwendete, objektbez. Unterlagen:	• Grundbuchauszug von Neukölln, Blatt 23703 vom 4.6.2024 • Teilungserklärung nebst Ergänzungsbewilligungen vom 25.7.2014, 3.9.2014, 9.11.2022, 31.10.2023 • Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Verwaltung, vom 13.8.2024 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 1.8.2024 • Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht vom 30.7.2024 (per Mail: die Auskunft gilt daher als mündlich erteilt) • Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, vom 24.7.2024 • Auskunft zum Planungsrecht des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, vom 31.7.2024 • Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin vom 1.9.2024
Von der WEG-Verwaltung übergebene wertrelevante Unterlagen:	• Schreiben vom 26.7.2024 mit Angaben zum Allgemeinzustand des Gebäudes und zu einem aktuellen Wasserschaden in der Gewerbeeinheit im EG, der die Kellerdecke zum Einsturz gebracht hat; weiterhin wurden folgende Unterlagen übergeben: • Wirtschaftsplan 2024 der WE 5 • Angabe der Höhe des derzeitigen monatlichen Wohngeldes von 455,00 € zuzüglich einer Zahlung zur Instandhaltungsrücklage von 46,00 € der Höhe des • Energieausweis vom 8.5.2019 • Wirtschaftsplan 2022 und 2023 der WE 5 • Protokoll der Eigentümer Versammlung 2023 • gemäß Angabe der Verwaltung wurde keine Sonderumlage beschlossen, deren Fälligkeit noch aussteht
von den Mietern beim Ortstermin übergebene Unterlagen:	Mietvertrag vom 2.2.2024 als "Mietvertrag für Wohnräume mit teilgewerblicher Nutzung"
Aus dem Mietvertrag:	Der Beginn des Mietverhältnisses ist der 1.3.2024. Das Mietverhältnis ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen; die erstmalige Kündigung ist zu 31.1.2026 möglich.

Gemäß Vertrag hat die Wohnung eine Größe von 135 m².

Die NK-Miete beträgt 2.303,00 €. Es sind Vorauszahlungen für die "kalten Betriebskosten" in Höhe von 367,00 €/Monat vereinbart. Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden vom Mieter direkt mit dem Energieerzeuger abgerechnet, insofern sind hier keine Vorauszahlungen vereinbart.

Im Vertrag heißt es: "Der Mieter zahlt einen Zuschlag für Teilgewerbenutzung, welche in der Miete enthalten ist. Der Zuschlag für die teilgewerbliche Nutzung ist weiterhin auch dann zu zahlen, wenn der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters die teilgewerbliche Nutzung aufgibt."

Dieser Passus und auch die Höhe der vereinbarten Miete bedarf einer rechtlichen Prüfung, die im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht erfolgen kann. Auf den Mietvertrag wird im Rahmen der Bewertung erneut Bezug genommen.

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

weitere Auskünfte:

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

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

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

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuchauszug

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Wohnungsgrundbuch:	Neukölln
Grundbuchblatt:	23703
Gemarkung:	Flur 109; Flurstück 311
Flurstücksgröße:	908,00 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Gemarkung:	Flur 114, Flurstück 32
Flurstücksgröße:	261,00 m ²
Wirtschaftsart:	Verkehrsfläche
Bezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Neukölln

Anschrift des Grundstücks:	Biebricher Straße 1, 1A, Hermannstraße 232 12049 Berlin-Neukölln
Anschrift der Wohnung:	Hermannstraße 232 12049 Berlin-Neukölln
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
Miteigentumsanteil:	461,249/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch- blatt angelegt (Blatt 23.699 bis Blatt 23.734). Der hier einge- tragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Mit- eigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte be- schränkt.
Teilungserklärung:	Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Teilungserklärung nebst Ergän- zungsbewilligungen vom 25.7.2014, 3.9.2014, 9.11.2022, 31.10.2023.
Sondernutzungsrechte:	Gemäß Teilungserklärung sollen beim Verkauf der Wohnun- gen den jeweiligen Wohnungen Sondernutzungsrechte (SNR) an Kellerräumen zugewiesen werden. Die Kaufurkunden zur hier zu bewertenden Wohnung (nach Teilung des Gesamtobjektes in der Rechtsform des WEG) sind jedoch nicht im Grundbuch erwähnt. Insofern wird hier angenommen, dass keine Zuweisung eines SNR an einem Keller erfolgte und insofern dem Wertermittlungsobjekt <u>kein</u> Sondernutzungsrecht zugewiesen wurde.
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer gemäß Grundbuchauszug Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen aus Abt. II. unter der lfd. Nr. 1 zu 1 gelöscht unter der lfd. Nr. 2 zu 1 gelöscht unter der lfd. Nr. 3 zu 1 Die <u>Zwangsversteigerung</u> lastend auf dem Anteil bezüglich Abt. I Nr. 3.1 und 3.2 ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, 70 K 51/24). Eingetragen am 4.6.2024.
<u>Dritte Abteilung:</u>	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhan- den – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-)Preis oder werden

beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind keine Baulasten eingetragen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.2 Lage

Bezirk: Neukölln
Altbezirk: Neukölln
Ortsteil: Neukölln
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin: Citylage
Stadtlage gemäß GAA Berlin: West
Wohnlage: einfach Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024; gemäß den strategischen Lärmkarten des Senats bestehen für das Grundstück Belastungen von ca. 60 bis 74 dB(A).
Infrastruktur: Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der näheren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und teilweise auch den übergeordneten Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung in der Karl-Marx-Straße in ca. 550 m Entfernung in den Neukölln-Arcaden und am Hermannplatz. Überregionale Einkaufsmöglichkeiten befinden sich am Alexanderplatz in 6,1 km Entfernung.
Öffentliche Grünanlagen: "Volkspark Hasenheide" in ca. 350 m, "Tempelhofer Feld" in ca. 1,8 km Entfernung
Verkehrslage: Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt:
Bushaltestelle "Mainzer Straße" (N7) in 400 m;
U-Bahnhof "Boddinstr" (U 8) in ca. 180 m;
S- und U-Bahnhof "Hermannstr" (Ringbahn) in ca. 1,6 km
Verkehrsanbindung:
Auffahrt zur Stadtautobahn A 100, Auffahrt "Britzer Damm" in ca. 2,8 km Entfernung
Parkmöglichkeiten: Hermannstraße: beidseitiges Längsparken entlang der Straße, zum Ortstermin stark eingeschränktes Angebot;
Biebricher Straße: jeweils einseitiges Längs- und Querparken, zum Ortstermin stark eingeschränktes Angebot
Himmelsrichtung der Straßenfront: Norden und Westen (bezogen auf die WE 5)
benachbarte störende Betriebe: keine
Beeinträchtigungen: Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehrslärm auf der Hermannstraße feststellbar.

Altlasten:
Laut vorliegender Auskunft des Bezirksamtes liegt für das Grundstück keine Notierung im Bodenbelastungskataster vor. Auf die Kopie der Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

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

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen von 60 bis 74 dB(A) angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten als unbelastet.

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

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im August 2024:
15,00 % für den Bezirk Neukölln, 9,9 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 niedriger Status, entspricht dem Status 3 von 4 als Planungsraum

wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
2.926 €/Monat im Bezirk Neukölln (PLZ 12049), 3.791 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2023 zu 2022 absolut in Zahlen Einwohner
+541 für den Bezirk Neukölln, + 27.291 für die ganze Stadt Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040
+ 2,0 für den Bezirk Neukölln und + 5,0 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
2,0% im Bezirk Neukölln, 1,6% für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baulandqualität:	baureifes Land nach ImmoWertV
Baugebiet:	Mischgebiet
Zustand der öffentlichen Straßen:	Hermannstraße als voll ausgebaute, dreispurige übergeordnete Verkehrsstraße, mit Asphalt befestigt, beidseitig angelegte Fuß- und Radwege mit Mosaik- und Betonpflaster befestigt. Biebricher Straße als zweispurige Nebenstraße mit Kopfsteinpflaster befestigt, beidseitige Fußweg mit Mosaikpflaster befestigt.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen/Gewerbe im EG
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als voll ausgelastet.
umliegende Bebauung:	Straßenrandbebauung, überwiegend fünfgeschossig
aktueller Planungsstand:	Gemäß der vorliegenden schriftlichen Auskunft des Stadtplanungsamtes besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß B-Plan XIV-B2. Weiterhin gilt der Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Bauordnung von Berlin von 1958 und dem B-Plan XIV-A von 1971 mit den förmlich festgestellten (f. f.) Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter Bebauungsplan.

Demnach ist als Art der Nutzung Mischgebiet festgelegt. Als Maß der Nutzung gilt die Baustufe V/3 (GRZ von 0,3; GFZ von 1,5 bei fünf Vollgeschossen). Es gilt geschlossene Bauweise.

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Erhaltungsgebietsverordnung "Flughafenstraße/Donaustraße" gemäß § 172 BauGB, Abs. 1 S. 1, Nr. 2, wonach die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geschützt wird (sog. Milieuschutzsatzung).

Keine weiteren Festsetzungen. Ob Straßenlandabtretungen geplant sind ist nicht bekannt geworden.

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

Für ganz Berlin gilt die Verordnung zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB.

Denkmalschutz:

Das Objekt ist nicht in die Denkmalliste der Stadt Berlin eingetragen, es unterliegt auch nicht dem Umgebungsschutz.

Landschafts-/Naturschutz:

Keine Festlegung

Bauordnungsrecht:

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

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Laut mündlicher Auskunft des Bezirksamtes bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen. Auf die Kopie der Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:

eben

Baugrund:

Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Geschiebelehm und -mergel; Grundwasserstand bei rd. 32,00 bis 32,50 m über NHN.

In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.

Grundstücksgestalt:

leicht unregelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabenzustand:

Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung geschuldet oder gestundet.

	Nach derzeitiger Rechtslage gilt das Grundstück damit als erschließungsbeitragsfrei. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Versorgungsleitungen:	Strom, Telefon, Gas; weiteres ist nicht bekannt geworden
Be- und Entwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen/Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zu Grundstück, Gebäude und Wohnung wurde gestattet.

Die Baubeschreibung erfolgt nach Ortsbesichtigung und Aktenlage soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Die Beschreibung nicht besichtigter Bereiche erfolgt nach Erfahrungswerten auf deren Basis die Bewertung erfolgt. Weiterhin wird auf die Fotos in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

Besichtigt wurden neben der Wohnung das Kellergeschoss im Vorderhaus, das Treppenhaus im Vorderhaus, der Hof sowie die weiteren Hauseingänge. Weitere Bereiche waren nicht zugänglich.

Das Grundstück ist mit einem typischen ehemaligen Berliner Mietwohn-Geschäftshaus bebaut. Das Haus besteht aus einem fünfgeschossigen Vorderhaus als Eckgebäude bebaut.

Es wurde in Massivbauweise mit voller Unterkellerung errichtet. An den Flächen im Dachgeschoss wurde Sondereigentum gebildet; eine Ausbau hat aber augenscheinlich noch nicht stattgefunden.

Die zu bewertende Wohnung liegt in 1. Obergeschoss. Die Wohnung ist eine Eckwohnung; sie orientiert sich sowohl zur Hermann- wie zur Biebricher Straße als auch zum Hof. Die Wohnung hat vier Zimmer, Küche, Flur, zwei Bäder und einen Balkon Richtung Straße.

3.1. Art des Gebäudes

Bezeichnung:	Mehrfamilienmietwohn- und Geschäftshaus
Zweckbestimmung:	Wohnen, Gewerbe im EG
Baujahr, ca.	1901
tatsächliches Baualter:	123 Jahre zum Bewertungsstichtag am 30.8.2024. Im Rahmen der Bewertung geht gemäß den Modellansätzen des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das ursprüngliche Baujahr in die Bewertung ein.
Modernisierungen:	Es sind keine Maßnahmen bekannt geworden.
Instandsetzungsarbeiten:	Es sind keine Maßnahmen bekannt geworden.
Förderung:	Das Gebäude gilt als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier nicht anzuwenden. Sollten späterhin diesbezüglich Umstände bekannt werden die Einfluss auf den Verkehrswert haben, so ist das Gutachten in diesem Punkt ggf. zu korrigieren.

3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Unterkellerung:	100 %
Fundamente:	baujahrestypisch als Streifenfundament
Abdichtung:	vorhanden und überwiegend schadhaft
Außenwände:	massiv
Innenwände	massiv; Leichtbauweise für nicht tragende Innenwände
Decken:	massiv über KG; ggf. einzelne Bereiche der Decke über KG auch als Holzbalkendecke; weitere Decken als Holzbalkendecken
Dach:	"Berliner Dach", soweit erkennbar mit Wellplattendeckung in den Steildachbereichen und doppelte Bitumenlage in den flach geneigten Dachbereichen; augenscheinlich keine Dämmung der obersten Geschossdecke, keine winddichte Folie/keine Dämmung den Dachflächen. Außenentwässerung über Zinkblechdachrinnen und -fallrohre. An den Flächen im Dachgeschoss ist Sondereigentum gebildet worden; augenscheinlich ist der Ausbau dieser Flächen jedoch (noch) nicht erfolgt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus und zu den einzelnen Geschossebenen erfolgt ausschließlich über Stufen und Haustreppen; Aufzüge sind nicht vorhanden; das Haus ist daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich.
Treppen/Treppenhaus:	Das Treppenhaus im Aufgang Hermannstraße 232 ist als Zweispänner organisiert; massiver Treppenlauf mit Holztritt- und -setzstufen, Holztraljengeländer mit Holzhandlauf; PVC-Belag auf den Trittstufen, Wände mit Putz und Anstrich/Stuck im Eingangsbereich.
Keller:	Kellerzugänge vom Hof aus; massive Kellertreppe, Bodenbelag aus Ziegeln im Sandbett/Estrich; Wände gemauert und tlw. gestrichen, Mieterkeller als Metallverschläge
Grundstückszugang:	Der Grundstückszugang erfolgt direkt von der Straße; es muss kein Fremdgrundstück überquert werden.
Hauseingänge:	Holzrahmentüren; Klingel- und Gegensprechanlagen vorhanden
Fassaden:	Putz, gestrichen; straßenseitige Fassade zusätzlich mit aufwendigem Stuck/Bossierung aus der Erbauungszeit; keine zusätzliche Wärmedämmung
Fenster:	bauzeitliche Holz-Kastenfenster; PVC-Rahmenfenster mit Isolierverglasung, Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung; tlws. Rolläden und/oder Gitter im EG

3.3 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	dezentral (Gaskombitherme); Fabrikat Junkers
Warmwasserversorgung:	über Heizung
Kabelanschluss:	vorhanden
Sonstiges:	keine weiteren Einrichtungen

3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

Außenanlagen:	normale Außenanlagen; im Blockinnenbereich befindet sich eine zentrale Müllsammelstelle hinter einer Sichtschutzwand; Fahrradstellflächen, teilweise überdacht; eine kleine Spielfläche; einfaches Holzhaus als Unterstand; der Hof ist gärtnerisch angelegt, die Erschließungsflächen sind mit Mosaikpflaster und Ziegelrandsteinen befestigt; weitere Bereiche mit Beeten, Strauch- und Baumbestand.
Nebenanlagen:	nicht vorhanden
besondere Bauteile:	Balkone, straßenseitig
Müllstellplatz:	zentral und eingehaust auf dem Grundstück
Bautenzustand:	einfache Bauweise; überwiegend einfacher baulicher Zustand, gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin
Restnutzungsdauer:	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) als Verfahrenswert bestimmt und im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt.

3.5 Beschreibung der Wohnung

tatsächliche Raumaufteilung:	4 Zimmer, Flur, Küche, 2 Bäder, Balkon
Wohnfläche:	135,00 m² – gemäß vorliegendem Mietvertrag –
Besonnung, Belichtung, Belüftung:	Es handelt sich um eine "Eckwohnung", die Wohnräume sind nach Norden und Westen zu den beiden Straßen und zum Hof nach Süden und Osten orientiert. Aufgrund der Lage im 1. OG, der hohen Fenster, der breiten Hermannstraße und der damit weit entfernt liegenden Bebauung kann sie als ausreichend belichtet angenommen werden kann. Eine Querbelüftung ist aufgrund des Wohnungsschnitts gut möglich.
Sanitäre Einrichtungen:	großes Bad: Dusche, WC, Wachbecken; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden; neuwertiger Zustand kleines Bad: Dusche, WC, Wachbecken; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden; neuwertiger Zustand
Küche:	komplette Einbauküche mit Herd, Spüle, Kühlschrank, Geschirrspüler, Unter- und Oberschränke; neuwertiger Zustand. Weitere Einrichtungen mieterseits. Der Anschluss für die Waschmaschine ist in der Küche vorgerichtet; die Küche wurde gegenüber der Grundrisszeichnung aus der Teilungserklärung verlegt und orientiert sich nunmehr nach vorn zur Hermannstraße.
weitere Einrichtungen:	keine weiteren Einrichtungen
elektrische Leitungen:	nach VDE
Steckdosen:	nach VDE

Fußböden:	Fliesen, Dielung
Wandbehandlung:	Fliesen/Putz/Anstrich
Decken:	Putz/Tapete/Anstrich/abgehängte Decken
Türen:	überwiegend bauzeitliche profilierte Türblätter mit Holzumfassungszargen
Sonstiges:	die Wohnung wurde augenscheinlich kürzlich saniert/instandgesetzt/ggf. modernisiert. Die technische und sanitäre Ausstattung ist neuwertig; sämtliche Oberflächen wurden überarbeitet; die Innenfenster wurden gestrichen.
Nebenanlagen:	keine
Baumängel/Bauschäden:	<u>Am Gemeinschaftseigentum:</u> Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Aufgrund von Erfahrungswerten ist ggf. in den Geschossdecken, hauptsächlich in den Bereichen von Küchen und Bädern mit Holzfäule zu rechnen. Konkrete Hinweise liegen jedoch nicht vor. Hier sind ggf. Sondergutachten nötig. Aufsteigende Feuchte in den Kellerwänden, insb. in den Außenwänden; Schaden in der Decke über KG; Wand- und Bodenoberflächen und/oder -beläge in den Treppenhäusern sind verbraucht, Treppenstufen teilweise stark ausgetreten; Schäden am Dachrand auf der Hofseite; Putzschäden an den Fassaden; fehlender Außenanstrich der Fenster; Fenster teilweise verbraucht <u>Am Sondereigentum:</u> keine sichtbaren Mängel und Schäden Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden

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

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

3.6 Weitere Objektdaten

Rechtsform Gesamtobjekt:	Das Objekt wurde nachträglich, ca. im Jahr 2014, in der Rechtsform des WEG geteilt.
Energieausweis:	vom 8.5.2019. Der Energieausweis wurde auf Basis des Energiebedarfs erstellt. Demnach hat das Gebäude einen Endenergieverbrauch von 147,1 kWh (m ² -a) und einen Primärenergieverbrauch von 162,40 kWh (m ² -a). Als Energieträger wird Erdgas angegeben.

Anzahl der Sondereigentumseinheiten:	Gemäß den vorliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bezirksamtes vom 22.5.2014 wurde die Anlage in 26 Wohneinheiten und 10 Teileigentumseinheiten aufgeteilt. 5 Teileigentumseinheiten befinden sich dabei im noch nicht ausgebauten Dachgeschoss.
WEG-Verwaltung:	Weber Haus- und Grundstücksverwaltung Jörsstraße 20 13505 Berlin
Unterlagen der WEG-Verwaltung:	Es wurden die eingangs genannten Unterlagen übergeben.
Betriebskostenabrechnungen:	Gemäß Wirtschaftsplan 2024 werden für die "kalten Betriebskosten" rd. 364,02 €/Monat fällig. Bezogen auf die Wohnfläche von 135,00 m ² gemäß Mietvertrag ergibt das rd. 2,70 €/m ² WF/Monat. Die Kosten für die Heizung und Warmwasser sind nicht bekannt geworden; hier erfolgt die Abrechnung direkt mit dem Energieerzeuger. Aktuelle Vergleichswerte zu den Betriebskosten liegen in Form der "Berliner Betriebskostenübersicht 2024" als Teil des Mietspiegels 2024 vor. Auf Basis des Abrechnungsjahres 2022 ergeben sich demnach ø Werte für die "kalten Betriebskosten" von 1,76 €/m ² WF/Monat.
Erhaltungsrücklage:	Die rechnerisch ermittelte Höhe der Rücklage wird zum 31.12.2024 mit rd. 85.955 € angegeben
Wohngeld:	Die Höhe des Wohngeldes beträgt 455,00 € zuzüglich einer Zuführung zur Erhaltungsrücklage von 46 €. In der Summe ist ein monatlicher Betrag von 501,00 € zu zahlen.
Sonderumlagen:	Es sind keine Sonderumlagen bekannt geworden deren Fälligkeit noch aussteht und daher vom evt. Ersterher zu zahlen wären.
Nutzung:	Die Wohnung ist vermietet.
Mietvertrag:	hat vorgelegen
Mieteinnahmen:	Die derzeitige Nettokaltmiete beträgt 2.303,00 €/Monat.

Hinweis zum Mietvertrag

Wie bereits zuvor dargestellt, wurde der Vertrag für die Wohnung als "Mietvertrag für Wohnräume mit teilgewerblicher Nutzung" abgeschlossen zur o.g. Miete. Es obliegt einer rechtlichen Prüfung, ob die "teilgewerbliche Nutzung", auch im Hinblick auf das in Berlin geltende Zweckentfremdungsgebot, zulässig ist. Weiterhin ist die Miethöhe auch im Hinblick auf die Mietpreisbremse zu prüfen und mit dem gültigen Mietspiegel abzugleichen, da die vereinbarte Miete weit oberhalb des entsprechenden Mietspiegelfeldes liegt. Dieses sieht für Wohnungen der Baujahres vor 1918 in einfacher Wohnlage und mit einer Wohnfläche ab 105 m² einen ø Mietwert von 6,61 €/m² vor. Die Spanne liegt bei 5,34 bis 9,02 €/m². Zur Erinnerung sei gesagt, dass die vereinbarte NK-Miete bei rd. 17,06 €/m² WF liegt. Zudem liegt die Wohnung im Bereich einer sozialen Erhaltungsgebietsverordnung nach BauGB, die Modernisierungen erschwert/untersagt und die entstprechende Umlegung der Kosten auf die Mieter. Der Mietvertrag bedarf mithin einer rechtlichen Prüfung, die im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung jedoch nicht erfolgen kann. Geprüft werden muss ebenfalls ob hier ggf. der Umstand des Wuchers, bzw. gar ein sittenwidriges Verhalten seitens der Vermieter vorliegt.

Wohnfläche:

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt dabei für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden.

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

Dem textlichen Teil der Teilungserklärung waren keine Wohn-/Nutzflächenangaben zu entnehmen. Im vorliegenden Fall wurde die Wohnflächen dem Mietvertrag entnommen. Diese wurde von mir anhand der Teilungspläne überschlägig plausibilisiert. Zur Ermittlung der exakten Nutzfläche ist ein Aufmaß erforderlich, dies war nicht Teil des Auftrages.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung definiert u. a. das Sondereigentum, das Gemeinschaftseigentum und ggf. Sondernutzungsrechte. In der Regel ist eine Gemeinschaftsordnung Teil der Erklärung.

Bezüglich der Kellerräume verweise ich auf meine zuvor gemachten Darstellungen.

Der Teilungserklärung ist die Regelung zu entnehmen, wonach ein Eigentümer sein Eigentum - ohne Zustimmung der Miteigentümer - in zwei oder mehrere rechtlich selbständige Wohnungen teilen kann unter Beibehaltung des jeweiligen absoluten Miteigentumsanteils. Weiterhin ist jeder Eigentümer einer Teileigentumseinheit berechtigt - ohne Zustimmung der Miteigentümer - sein Teileigentum in Wohnungseigentum umzuwandeln.

Bezüglich des möglichen Dachausbaus haben die Eigentümer der Teileigentumseinheiten 32 bis 36 im Dachgeschoss die Berechtigung, den Ausbau der Flächen, nebst Veränderung der Dachkonstruktion und deren äußere Erscheinung vorzunehmen. Weiterhin dürfen im Zuge des Dachausbaus Aufzüge eingebaut und ggf. Treppenhäuser verändert werden. Weiterhin sind diese Eigentümer bevollmächtigt, und ohne Rücksprache mit der Eigentümergemeinschaft berechtigt, Änderungen an der Teilungserklärung zu erwirken und ggf. Gemeinschafts- zu Sondereigentum zu erklären und dies grundbuchrechtlich zu vollziehen. Diese Befugnisse gehen auch auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über.

Diese Regelungen weichen vom Üblichen ab und werden im Rahmen der Bewertung gesondert berücksichtigt. Eine rechtliche Klärung kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht erfolgen. An dieser Stelle wird jedoch darauf hingewiesen, dass einzelne Regelungen ggf. dem WEG widersprechen könnten und insofern nicht gültig sind. Dennoch können sie zu Unstimmigkeiten und Problemen innerhalb der Eigentümergemeinschaft führen. So kann z.B. eine Wohnung - ohne eine erneute Abgeschlossenheitsbescheinigung der Behörde, nicht "einfach so" aus Eigeninitiative eines einzelnen Eigentümers in mehrere Einheiten aufgeteilt werden. Weiterhin erscheinen die Regelungen zum Dachgeschossausbau ungewöhnlich weitreichend.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

Es handelt sich um eine vermietete Eigentumswohnung, bei der Renditeüberlegungen grundsätzlich eine Rolle spielen. Der Ertragswert wird im Folgenden dennoch nicht ermittelt, da zum einen eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen im Teilmarkt der vermieteten Eigentumswohnungen vorliegt und zum anderen der Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen ableitet.

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

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Teil- und Wohnungseigentums eine untergeordnete Rolle, da die Herstellungskosten bei diesen von untergeordnetem Interesse für den Erwerber sind.

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

Der Vergleichswert wird in diesem Fall ermittelt. Ausgewertete Vergleichsdaten des Berliner Gutachterausschusses (GAA) liegen in Form der Kaufpreissammlung und in Form des Grundstücksmarktberichtes vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann. Der Verkehrswert kann somit aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

4.3 Ermittlung des Vergleichswertes

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert anhand real getätigter Verkaufsfälle. Voraussetzung für die Ableitung eines Verkehrswertes durch Preisvergleich ist eine ausreichend breite Auswahl tatsächlich durchgeführter Kauffälle, die bezüglich ihrer typischen Wertmerkmale mit dem Bewertungsobjekt möglichst nahe übereinstimmen. Durch Prüfung der Vergleichsparameter auf weitestgehende Übereinstimmung lassen sich die Verhältnisse auf dem jeweiligen Teilmarkt beurteilen.

Als Datenbasis dient die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin. Daraus ließ sich eine Auswahl vergleichbarer Kauffälle herstellen. Die nachfolgende Auswertung stützt sich auf diese Auswahl. Sie bezieht sich auf verkaufte Objekte, die dem zu bewertenden Objekt möglichst ähnlich sind.

Die Daten liegen der Sachverständigen grundstücksscharf vor, werden jedoch für das Gutachten anonymisiert, um Rückschlüsse auf einzelne Objekte zu vermeiden. Die Anonymisierung erfolgt aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben, da der Gutachterausschuss Berlin, die Kaufpreise nur unter dieser Vorgabe für die Verwendung zur Verfügung stellt.

Am 1. September 2024 wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin eingesehen. Gesucht wurden Kauffälle von vermieteten Eigentumswohnungen aus der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes in einfacher Wohnlage.

Es wurden 10 Kauffälle gefunden. Nach konjunktureller Anpassung wurden 2 Kaufpreise, die außerhalb der einfachen Standardabweichung lagen, ausgeschlossen. Wie es zu diesen besonders hohen oder niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ist nicht bekannt geworden. Sie gehen nicht in die Ermittlung des Vergleichswertes ein. Es verbleiben somit 8 Kaufpreise in der Auswertung.

Die Vergleichsobjekte wurden durch mich nicht besichtigt. Es fand jedoch eine Außenbesichtigung auf Basis digitaler Medien statt. Die Abweichung der Vergleichsobjekte zum Wertermittlungsobjekt werden gemäß ImmoWertV § 8.3 im Anschluss berücksichtigt.

Den Abfragen lagen weiterhin folgende Eigenschaften zugrunde:

Abfragekriterien zur Auswahl von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin		
Bewertungsobjekt	Bewertungskategorien	Vergleichsobjekte
Etagenwohnung	Objektart	Etagenwohnung
30.8.2024	Stichtag / Kaufdatum	30.8.2023 bis zum 30.8.2024
Neukölln	Bezirk	Neukölln
1828	Bodenrichtwertzone	1828
einfache Wohnlage	stadträumliche Wohnlage	einfach Wohnlage
1901	Baujahr	1870 bis 1918
1, OG	Geschosslage	nur Obergeschoss
135,00 m ²	Wohnfläche	ab 50,00 m ²
Blockrandlage	Gebäudestellung	Blockrandlage
vermietet	Verfügbarkeit	vermietet

Anpassung der Kaufpreise

Um die Vergleichswerte an die Eigenschaften des hier zu bewertenden Objektes anzupassen, werden zunächst folgende Schritte vorgenommen.

Anpassung an die Lage

Das Bewertungsobjekt liegt in einfacher städtebaulicher Lage an einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße. Entsprechend sind für die Adresse Lärmbelastungen gemäß den strategischen Lärmkarten des Senats verzeichnet.

Einige der Vergleichskaufpreise liegen in deutlich ruhigeren Lagen als das Wertermittlungsobjekt, sodaß hier eine Anpassung an die "schlechtere Lage" des Wertermittlungsobjektes erfolgen muss. Es wird unterstellt, dass aufgrund der "besseren Lagen" dieser Objekte höhere Kaufpreise erzielt wurden als sie für Objekte in weniger guten und stärker belasteten Lagen erzielt worden wären. Daher erfolgt hier eine Anpassung an die "schlechtere Lage" des Bewertungsobjektes in Form eines Abschlages vom Kaufpreis.

Weitere Vergleichsobjekte liegen in vergleichbaren Lagen, bzw. es liegen sich aufhebende Eigenschaften vor, sodass hier keine Anpassungen vorgenommen werden müssen.

Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum vom 30.8.2023 bis zum Wertermittlungstichtag am 30.8.2024, mithin aus den letzten 12 Monaten vor dem Wertermittlungstichtag. Es erfolgt die konjunkturelle Anpassung der Kaufpreise auf den Wertermittlungstichtag. Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf die Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zur "Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Quartal 2024". Jene Veröffentlichung lag zum Wertermittlungstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 3.6.2024) und bezieht sich auf die Entwicklung im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum. Da die Kaufpreise aus diesem Zeitraum stammen, wird hier auf diese Veröffentlichung Bezug genommen. Der vom GAA Berlin am 29.8.2024 veröffentlichte Bericht zur "Entwicklung des Immobilienmarktes im 2. Quartal 2024" bezieht sich nur auf das 1. Quartal 2024; mithin ist hier keine Ableitung der konjunkturellen Entwicklung über den Zeitraum von einem Jahr, aus dem die Vergleichskaufpreise stammen, möglich.

Ich beziehe mich auf die Auswertung zur "Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen" für den Bereich Altbau (kein Erstbezug nach Errichtung). Die Auswertung erfolgt quartalsweise für die Jahre 2019 bis 2024. Dieser Auswertung ist zu entnehmen, dass der Preisanstieg der letzten Jahre nunmehr beendet ist und die Preise, seit ca. der 2. Jahreshälfte 2022 rückläufig sind.

Im o.g. Bericht heißt es: "Bei den Eigentumswohnungen ist im 1. Quartal 2024 ebenfalls ein Umsatzplus von 14 % in der Anzahl und 10 % beim Geldumsatz zu verzeichnen. Bei den Neubauten lässt sich ebenfalls ein Umsatzplus feststellen. So sind 31 % mehr Eigentumswohnungen im Neubau bei einem um 17 % höheren Geldumsatz veräußert worden. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Berlin ist im 1. Quartal 2024 um -6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen, der Ø Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Neubau um -3 %."

Weiterhin heißt es erläuternd: "Anhand der Zahlen des 1. Quartals 2024 ist ein Aufwärtstrend am Berliner Immobilienmarkt noch nicht zu erkennen. Vergleicht man die Kauffallzahlen aller dargestellten Teilmärkte vom 1. Quartal 2023 im Verhältnis zum 1. Quartal 2024 könnte zwar der Eindruck entstehen, dass sich der Berliner Immobilienmarkt langsam erholt. Dieser Eindruck trügt allerdings, denn bei einem Blick auf die durchschnittlichen Kauffallzahlen des 3. und 4. Quartals 2023 wird deutlich, dass sich die negative Entwicklung tatsächlich fortsetzt. So liegen die Kauffallzahlen aller Teilmärkte im 1. Quartal 2024 durchgängig unter denen des 4. Quartals 2023." Und etwas später heißt es: "Bei den Eigentumswohnungen im Bestand setzt sich der Preistrückgang dagegen auch im 1. Quartal 2024 fort."

Dies entspricht der aktuellen Situation auf dem Markt, die nach wie vor geprägt ist durch hohe Kreditzinsen, hohe Energiekosten und steigende Baukosten bei gleichzeitigen Lieferengpässen. Insgesamt ist zum Wertermittlungsstichtag eine deutliche Unsicherheit betreffend der wirtschaftlichen Entwicklung zu verzeichnen. Dies führt zu einer weiteren Zurückhaltung bei den Käufern. Aufgrund dieser Umstände ist hier von einer Dämpfung der Preisentwicklung auszugehen, da sich die Marktteilnehmer, deren Verhalten hier abgebildet werden soll, insgesamt deutlich zögerlicher verhalten.

Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung findet mithin eine konjunkturelle Anpassung (für den Teilmarkt Altbau) von -6%/Jahr Verwendung.

Nicht zuletzt sind auch die Bodenrichtwerte in den Bereichen der geschlossenen Bauweise nun schon zum zweiten Mal rückläufig. So ist der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone des Wertermittlungsobjektes (BRW bezogen auf die GFZ von 2,5) vom 1.1.2022 (3.800 €/m²) zum 1.1.2023 (3.200 €/m²) und zum 1.1.2024 (2.200 €/m²) um ca. -16%, bzw. -31 % gesunken.

Weiterhin werden die genannten Preisentwicklungen als linear im Verlauf der Zeit unterstellt und auf das jeweilige Kaufdatum der Vergleichswerte bezogen ermittelt. Die tatsächlichen Kaufpreise werden somit auf den Wertermittlungsstichtag im August 2024 konjunkturell angepasst.

Wertansatz

Der Vergleichswert ermittelt sich aus dem Mittelwert gemäß Kaufpreisauswertung multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjektes.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Nach der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes erfolgt gemäß ImmoWertV die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

baulicher Zustand vom Gesamtobjekt

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Objekt mit insgesamt schwachem baulichem Zustand. Hier sei zudem auf das vorliegende Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.12.2023 hingewiesen. Dem ist zu entnehmen, dass zum einen hohe Hausgeldrückstände im Haus zu verzeichnen sind und entsprechende Mahnverfahren eingeleitet wurden. Zum anderen ist demnach ein hoher Instandhaltungsrückstau, u.a. bei den Fenstern und im Dach zu verzeichnen. Mithin kann davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsobjekt einen deutlich schwächerem Bautenzustand aufweist als die Mehrzahl der Vergleichskaufpreise, die aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin gezogen wurden. In der Kaufpreissammlung wurden überwiegend Objekte mit normalem baulichen Zustand gefunden. Insofern ist hier ein Abzug in die Bewertung einzustellen, der dieses Merkmal darstellt. Der Abzug orientiert sich am vorläufigen Vergleichswert und wird in Form einer Pauschalen dargestellt. Dieser stellt weniger die tatsächlichen Kosten für die Sanierung dar als vielmehr die Reaktion des Marktes auf die dargestellten Merkmale, da ein Marktteilnehmer, dessen Verhalten hier abgebildet werden soll, noch zögerlicher reagiert beim Kauf eines Objektes mit hohem Sanierungsbedarf. Aufgrund des Zustandes des Gesamtobjektes fällt der Abzug vergleichsweise hoch aus.

Rechtliche Situation / Teilungserklärung

Die "Unschärfen" der Teilungserklärung wurden zuvor dargestellt. Es handelt sich hierbei um unübliche Formulierungen bei Teilungserklärungen die u.a. die Kompetenzen der Eigentümer der Einheiten im Dach deutlich heraufsetzten unter Ausschluss der Mitbestimmung der weiteren Miteigentümer. Im Rahmen dieser Bewertung wird dieser Umstand mit einem Risikoabschlag versehen, da hier angenommen wird, dass im Rahmen des Dachausbaus und der ggf. daraus folgenden Instandsetzungen/Sanierung und Umwidmung von Gemeinschafts- in Sondereigentum Problem entstehen. Weiterhin muss darauf hingewiesen werden, dass die baulichen Maßnahmen an der Dachhaut zwar vom Sondereigentümer ausgeführt werden, dieses Bauteil jedoch zum Gemeinschaftseigentum gehört. Insofern wären hier Abstimmungen erforderlich und auch üblich. Die Ausführung von evtl. Sanierungs- und/oder Instandsetzungsarbeiten fallen dann auf die Eigentümergemeinschaft und müs-

sen von dieser gezahlt werden. Die geschilderten Umstände werden hier, sachverständig eingeschätzt, mit einem pschl. Abschlag auf den vorläufigen Vergleichswert berücksichtigt da davon ausgegangen werden muss, dass ein Marktteilnehmer, dessen Verhalten hier abgebildet wird, auf die geschilderten Umstände mit einem Preisnachlass reagieren wird.

Zuschlag für die gute Ausstattung der Wohnung

Die technische und sanitäre Ausstattung der Wohnung ist neuwertig. Hier sind die E-Ausstattung und die Bäder zu nennen, die augenscheinlich erst vor kurzer Zeit erneuert/saniert wurden. Weiterhin wurden in diesem Zusammenhang alle Oberflächen überarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass die Ausstattung deutlich besser ist als bei den Vergleichskaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin. Es ist zwar grundsätzlich nicht auszuschließen, dass auch andere Vergleichsobjekte einen ähnlich guten Zustand wie das Bewertungsobjekt aufweisen, insofern wäre dieses Merkmal schon anteilig eingepreist. Insgesamt kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Zustand des Bewertungsobjektes deutlich über dem "Normalzustand" üblicherweise verkaufter Objekte liegt. Mithin geht ein vergleichsweise deutlicher pschl. Zuschlag in die Bewertung ein, der dieses Merkmal und die Reaktion des Marktes darauf darstellt.

Berücksichtigung der Verkehrsfläche

Gemäß meiner vorherigen Ausführungen gehört zum Grundstück eine Verkehrsfläche. Es handelt sich um das Flurstück mit der Nr. 114 mit einer Größe von 261 m². Diese Fläche geht gesondert in die Bewertung ein da es sich um eine unübliche Qualität handelt und angenommen wird, dass bei den Vergleichswerten keine ähnlichen Flächen mitverkauft wurden.

Gemäß Angabe des GAA Berlin liegt der Wert von Verkehrsflächen bei 5,00 €/m². Es ergibt sich somit ein Wert der Verkehrsfläche von 1.305 €. Der auf die Wohnung entfallende, anteilige Wert wird mit Hilfe der Miteigentumsanteile (461,249/10.000 Miteigentumsanteil) ermittelt. Demnach ergibt sich: $(1.305 \text{ €} : 10.000) \times 461,249 = 60,19 \text{ €}$, bzw. rd. 60,00 €. Dieser Wert geht in die Ermittlung des Vergleichswertes nachrangig ein. Renten- oder Pachterträge oder Kosten für Instandhaltung der Fläche sind nicht bekannt geworden. Ein separater Kostenansatz erfolgt daher nicht.

Hinweis zum Mietvertrag

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) nur Vergleichskaufpreise von vermieteten Wohnungen gezogen. Insofern ist der Umstand der Vermietung hier bereits "eingepreist". Auf die bereits zuvor dargestellten Vertragsbedingungen beim hier zu bewertenden Objekt wird mithin kein weiterer Bezug genommen, da, wie bereits dargestellt, eine rechtliche Prüfung zur Bewertung des Vertrages vorzunehmen ist.

Weitere Anpassungen müssen nicht vorgenommen werden, bzw. unterschiedliche Merkmale heben sich gegenseitig auf.

Die Auswertung der Vergleichskauffälle ist den Anlagen zu diesem Gutachten zu entnehmen.

Berechnung des Vergleichswertes

Mittelwert gemäß Auswertung (s. Tabelle) 4.100,39 €/m² NF

Die ermittelte Standardabweichung beträgt 559,25. Der Variationskoeffizient liegt bei 0,14. Werte unter 0,20 sind statistisch gut belastbar und zur Ableitung des Vergleichswertes geeignet.

Zu- und Abschläge aufgrund der Lage mußten nicht vorgenommen werden. Die Kaufpreise wurden konjunkturell angepasst. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV § 8.3 werden danach berücksichtigt.

Ausgangswert 4.100,39 €/m² NF

Wohnfläche, gemäß Text 135,00 m²

Vergleichswert, vorläufig

135,00 m² WF 4.100,39 €/m² NF = 553.552,65 €

entspricht Vergleichswert, vorläufig 553.552,65 €

(als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abzug wegen Zustand Gesamtanlage,
gemäß Text -15,0% -83.032,90 €

Risikoabzug wegen ungewöhnlicher rechtlicher Situation,
gemäß Text -5,0% -27.677,63 €

Zuschlag gute Ausstattung der Wohnung
gemäß Text, pschl. 10,0% 55.355,27 €

Zuschlag für anteiligen Wert an der Verkehrsfläche
gemäß Text pschl. 60,00 €

ergibt Vergleichswert 498.257,39 €

bzw. Vergleichswert, rund 500.000,00 €

(als Verfahrenswert)

entspricht (bezogen auf die Wohnfläche) 3.703,70 €/m² NF

Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegen die Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 in Berlin im Stadtgebiet "City" Jahr 2023 bei 2.869 €/m² bis 6.248 €/m², jeweils bezogen auf die Wohnfläche. Der Mittelwert wird mit ø 4.537 €/m² angegeben. Diese Werte gelten für vermietete Wohnungen ohne weitere Differenzierung der Wohnlagen. Die Auswertung basiert auf 682 Kauffällen. Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2023. Nach konjunktureller Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungstichtag am 30.8.2024, gemäß meiner vorherigen Ausführungen von rd. 3 %/Jahr, liegen die Spannwerte bei **2.668 €/m² bis 5.811 €/m²**, bzw. bei einem Mittelwert von **ø 4.219 €/m²**.

Der Wert der hier zu bewertenden Wohnung liegt bei rd. **3.703 €/m²** Wohnfläche und damit im unteren Spannbereich der Auswertung des GAA Berlin. Der Wert entspricht der tatsächlichen Lage der Wohnung in einfacher Wohnlage mit einer vergleichsweise hochwertigen bzw. neuwertigen Ausstattung, jedoch an einer stark befahrenen und verkehrslärmbelasteten Straße. Weiterhin ist die Wohnung vergleichsweise groß, was zu einer Absenkung des ø Kaufpreises führt. Höhere Werte sind hier nicht zu erwarten. Somit bestätigen die Daten des GAA Berlin den ermittelten Vergleichswert.

4.4 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Vergleichswert (Verfahrenswert): **500.000,00 €**

4.5 Ermittlung des Verkehrswertes

Im vorliegenden Fall wird der **Verkehrswert** aus dem **Vergleichswert** abgeleitet.

Der Verkehrswert für die Wohnung WE 5

belegen im 1. Obergeschoss im Aufgang

Hermannstraße 232

12049 Berlin-Neukölln

zum Wertermittlungstichtag am 30.8.2024 wird ermittelt auf

500.000,00 Euro

Der Wert gilt für die vermietete Wohnung.

Erklärung der Sachverständigen

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

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

4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

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

Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß beigelegter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Die Verwalterbestellung wurde von der Verwaltung übergeben.

Weber Haus- und Grundstücksverwaltung
Jörsstraße 20
13505 Berlin

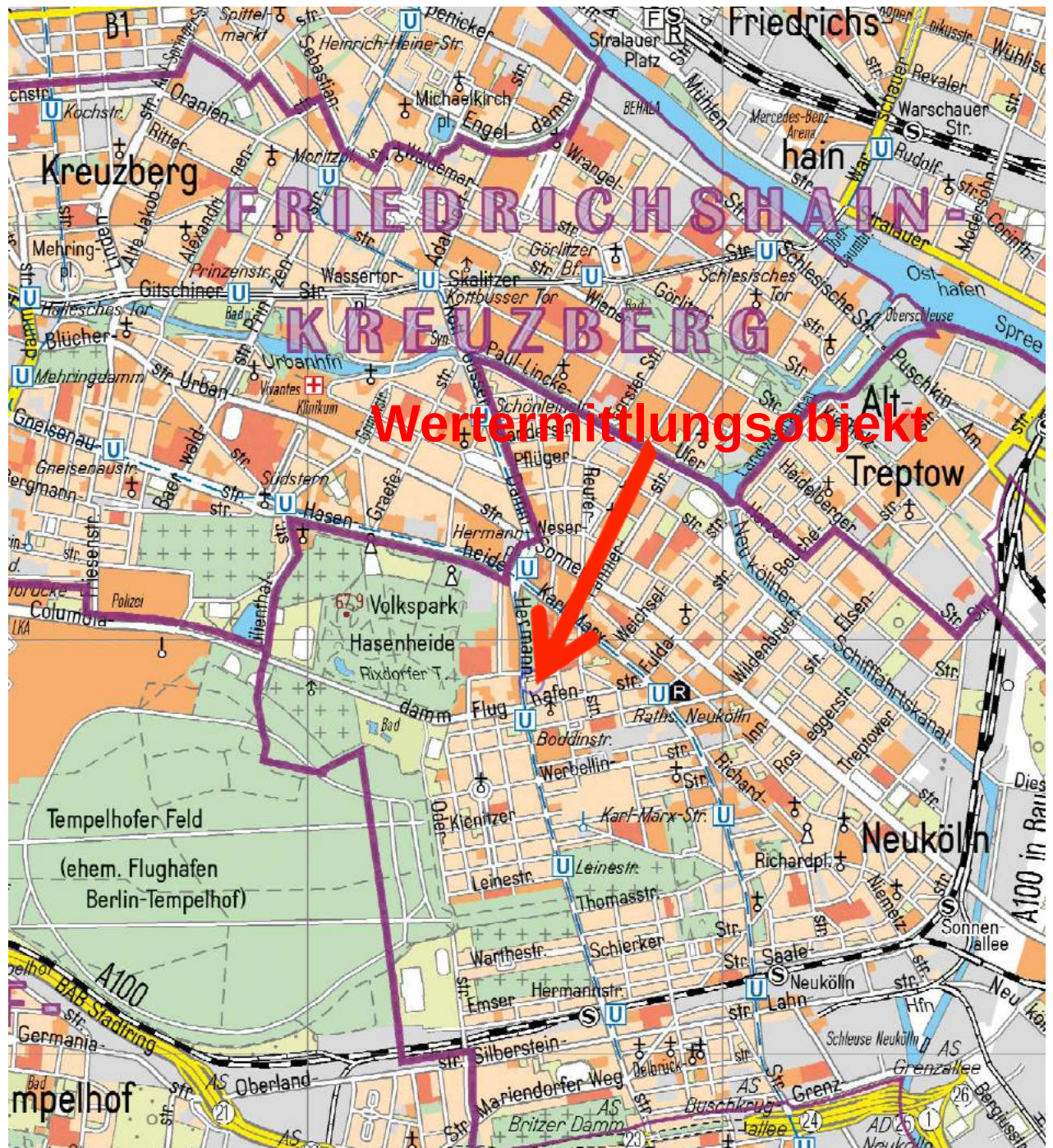
Die Höhe des monatlichen Wohngeldes beträgt 455,00 € zuzüglich einer Zuführung zur Erhaltungsrücklage von 46,00 €. In der Summe ist ein monatlicher Betrag von 501,00 € zu zahlen.
- zu c) Die Wohnung ist vermietet. Die Namen der Mieter werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- zu e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden die hier nicht mitgeschätzt wurden.
- zu g) Ein Energieausweis lag vor und wurde dem Gericht übergeben.

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

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 2.9.2024

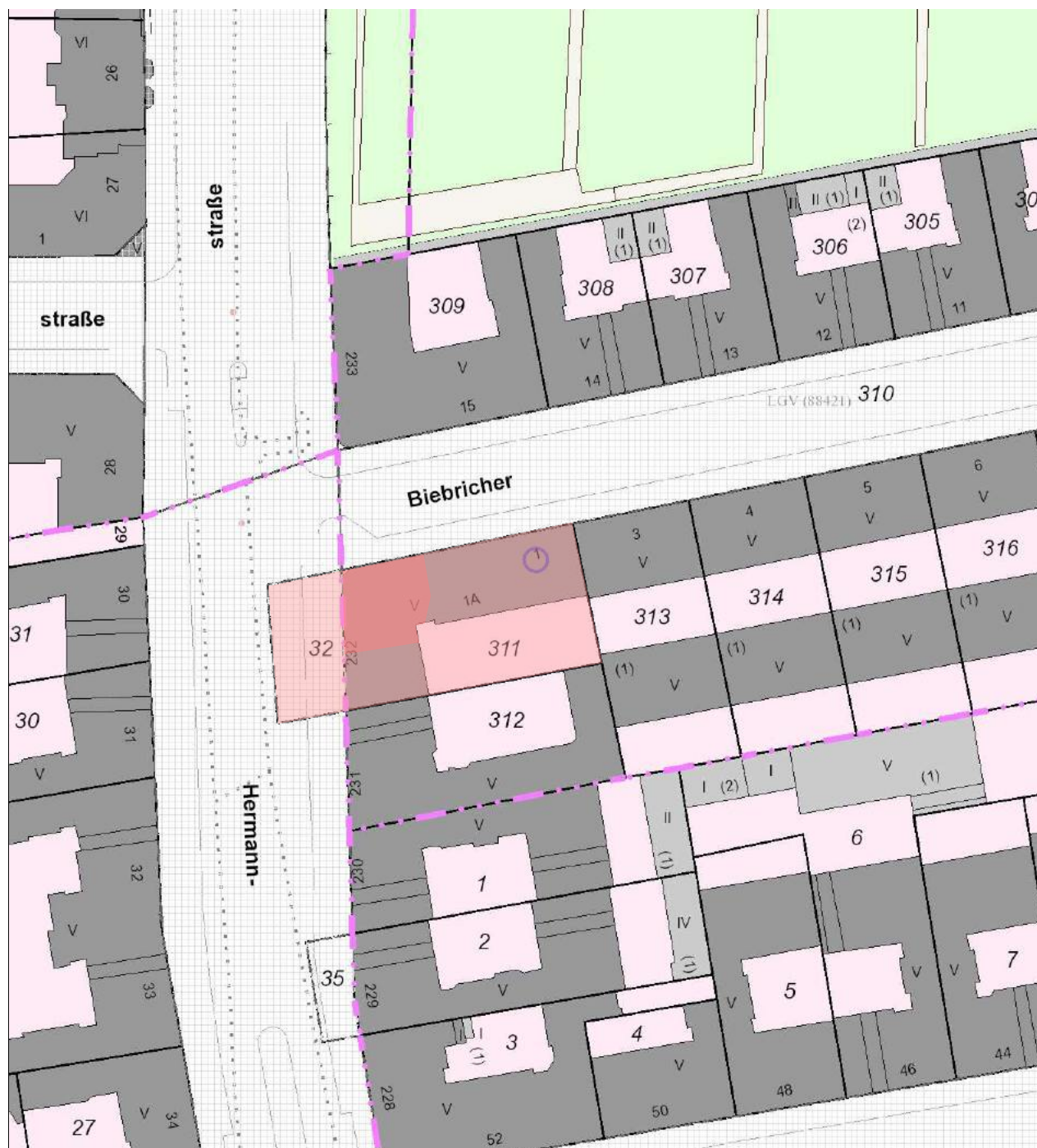
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

Quellennachweis: Zur Erstellung des Gutachtens wurden alle frei zugänglichen Informationsquellen sowie die entsprechende Fachliteratur und Aussagen des Gutachterausschusses Berlin verwendet.



Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(Quelle: Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 23.7.2024, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



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

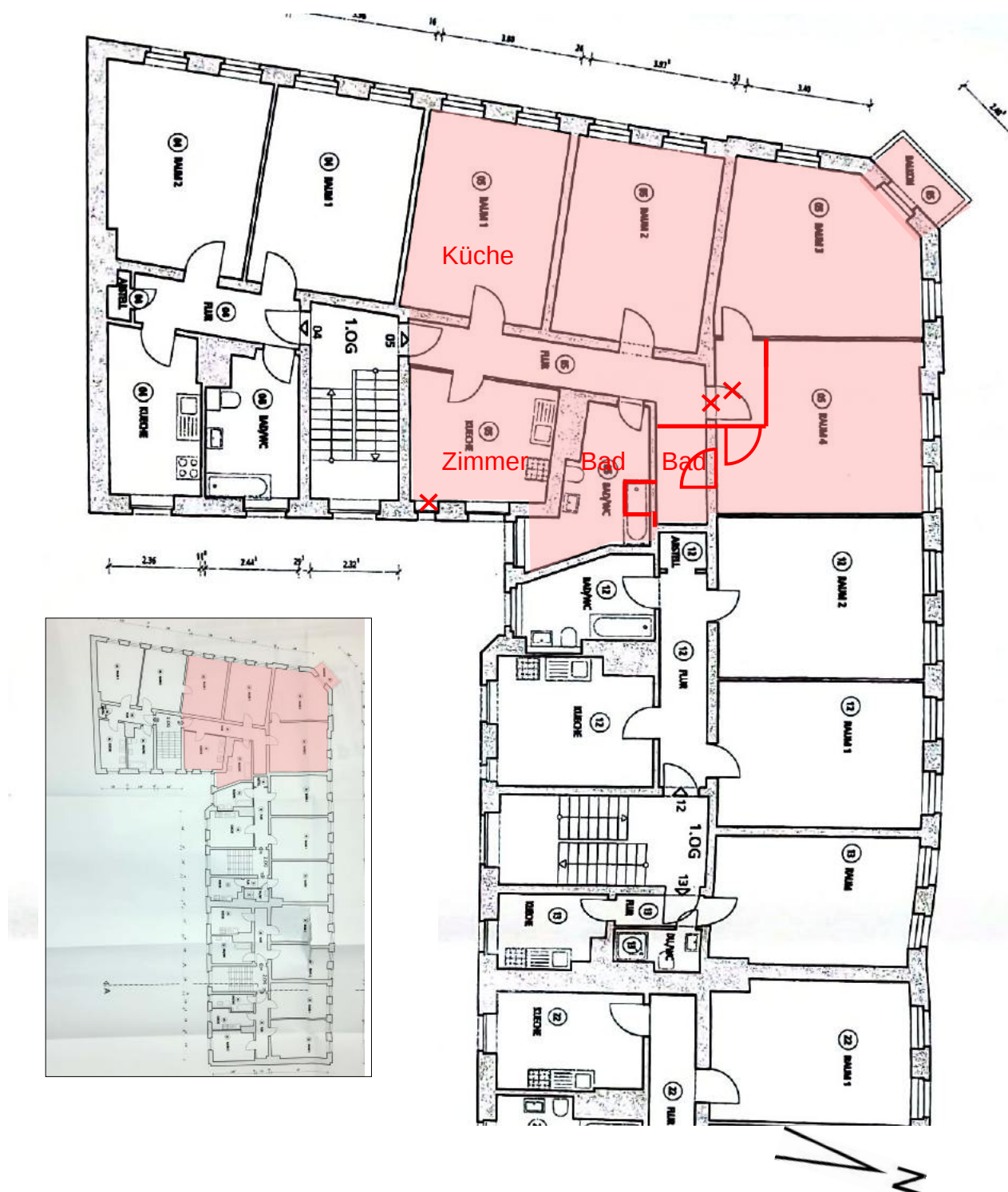
Das Grundstück und die Lage der Wohnung sind markiert.

(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 23.7.2024, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



Grundriss Kellergeschoss, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Teilungserklärung vom 25.07.2014)



Grundriss 1. Obergeschoss, gesamte Ebene und Ausschnitt der Wohnung WE 5, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage der Wohnung ist markiert.
Wesentliche Grundrissänderungen wurden durch die Sachverständige ergänzt

(Quelle: Teilungserklärung vom 25.07.2014)



Schnitt, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage der Wohnung ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung vom 25.7.2014)



Biebricher Straße, Blick nach Osten; das Grundstück befindet sich rechts

Straßenansicht Biebricher Straße





Hauseingang Hermannstraße 232



Hauseingang, Blick Richtung Hof

Hauseingang, Blick zur Hauseingangstür



Treppe





Abgang in den Keller im Vorderhaus

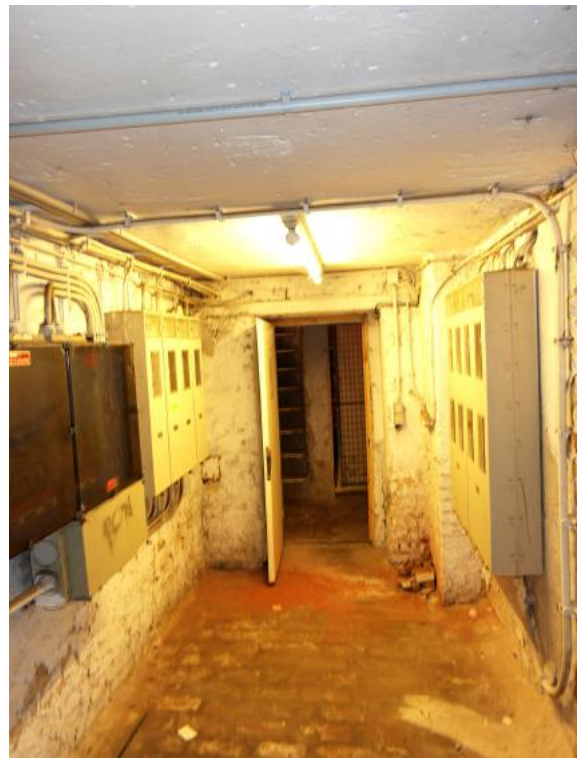


Keller

Keller



Keller



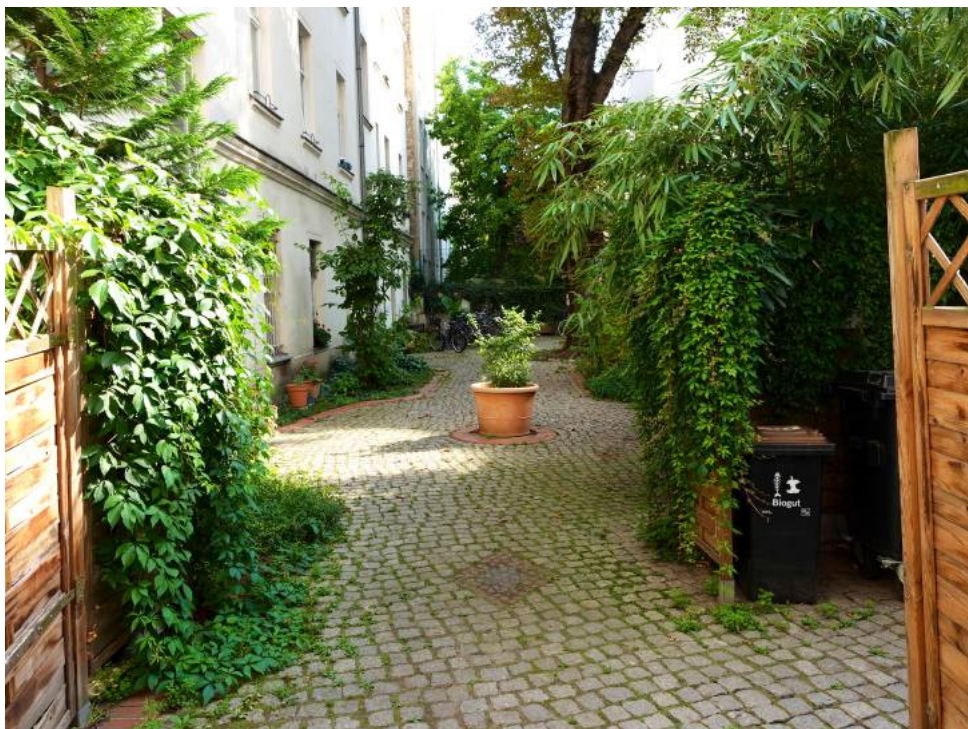


Keller, Stromverteilung, Schaden an der Decke



Detail, Schaden an der Decke

Blick in den Hof





Hof, Blick Richtung Hermannstraße

Hof, Blick Richtung Hermannstraße



Hoffassade; die Lage der WE 5 ist markiert





Treppenhaus

Treppenhaus. Die Wohnungseingangstür ist markiert.





WE 5, Flur



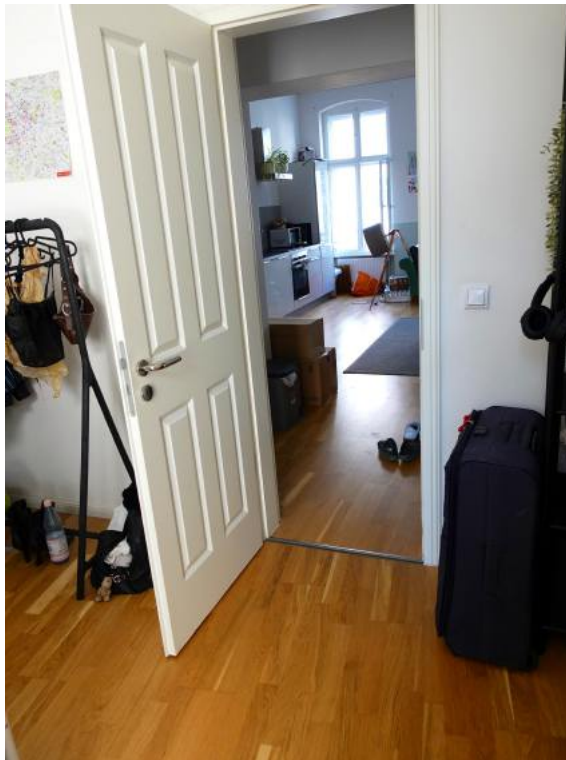
E-Verteilung

Küche

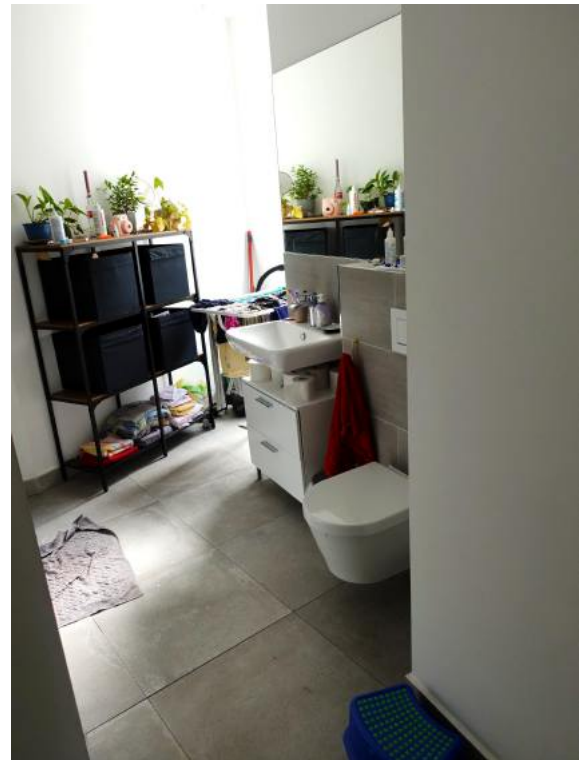


Küche





Blick aus einem Zimmer über den Flur zur Küche



Bad

Bad



Bad





Gaskombitherme



Gaskombitherme

Dusche im Bad



Blick auf den Balkon





Zimmer der Wohnung

Detail, Fenster und Heizung



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt



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

Frau

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

z. Hd. Frau Paula Bochmann

Eisvogelweg 61

14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

ABV-2024-497

Frau Kurschat

Telefon +49 30 90239-2242

baulastenauskunft@

bezirksamt-neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.

§3a Abs. 1 VwVfG:

post@bezirksamt-neukoelln.de

01.08.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Berlin-Neukölln, Biebricher Straße 1, 1A / Hermannstraße 232 (Flur 109,
Flurstück 311) und Hermannstraße (Flur 114, Flurstück 32)

Anfrage vom: 23.07.2024

Ihr Zeichen: 70K 51/24

Sehr geehrte Frau Hendreich,

sehr geehrte Frau Bochmann,

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kurschat

Baulastenauskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung



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

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

z.Hd.v. Frau Paula Bochmann

Eisvogelweg 61

14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

UmNatV6 - IFG 26/08/24

Frau Bloch

Telefon +49 30 90239-3393

anjes.bloch@bezirksamt-
neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.

§3a Abs. 1 VwVfG:

post@bezirksamt-neukoelln.de

13. August 2024

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 23.07.2024

Grundstück: Biebricher Str. 1, 1A, Hermannstr. 232 (Flur: 109, 114, Flurstücke: 311, 32) in
12053 Berlin

Sehr geehrte Frau Bochmann,

Die angefragten Flurstücke sind nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) aufgeführt.

Untersuchungsergebnisse für den Boden oder das Grundwasser liegen dem Umwelt- und
Naturschutzamt Neukölln nicht vor, allerdings wurden die Flurstücke gewerblich genutzt.

Gebührenfestsetzung

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

Die Höhe der Gebühr wird nach Tarifstelle 1004 bzw. 1001 der
Verwaltungsgebührenordnung (VGebO*) vom 24. November 2009 festgesetzt. Diese sieht
einen Gebührenrahmen in Höhe von 5,00 Euro bis höchstens 500,00 Euro vor. Die

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

festgesetzte Gebühr liegt im zulässigen Rahmen und ist der Bedeutung der Auskunft und nach dem Umfang der Amtshandlung und den Schwierigkeiten, die sich bei der Durchführung der Amtshandlung ergeben haben, angemessen.

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

Höhe der zu zahlenden Gebühr:	40,00 €	
Kassenzeichen:	2438 000 882 402	
IBAN	Geldinstitut	BIC
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PBNKDEFF100
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BELADEBEXX

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Eine elektronische Einlegung ist ausschließlich mit qualifizierter Elektronischer Signatur versehen entweder an die Mailadresse post@bezirksamt-neukoelln.de oder an das Besondere Elektronische Behördenpostfach "Bezirksamt Neukölln / Umwelt- und Naturschutzamt" (DE.Justiz.17b24a36-9e2b-4c79-bf79-385373e23230.02f7) möglich. Bei schriftlicher oder elektronischer Einlegung des Widerspruchs ist die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.

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

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Antrag sollten Sie ausführlich darstellen, warum die Behörde vom gesetzlich vorgesehenen sofortigen Vollzug abweichen soll.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bloch



Fundstellenverzeichnis:

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

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



Datenschutzhinweis

Hinweise zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch das Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln nach Art. 13 und 14 der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) finden Sie auf: www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutzamt/ unter dem Punkt - Datenschutzerklärung. Falls Sie nicht über einen Internetzugang verfügen sollten, senden wir Ihnen unsere Datenschutzhinweise gerne postalisch zu.

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung



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

Geschäftszeichen: Stapl c1
Christina Albrecht

Telefon +49 30 90239-3488
christina.albrecht@
bezirksamt-neukoelln.de

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

31.07.2024

Grundstück Berlin-Neukölln, Biebricher Straße 1, 1a, Hermannstraße 232
Planungsrechtliche Auskunft

Sehr geehrte Frau Hendreich,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 23.07.2024, die per Mail bei uns eingegangen ist.

Das o. g. Grundstück liegt hinsichtlich der Nutzungsart im Bereich des am 12. Mai 1989 festgesetzten Bebauungsplanes XIV-B2. Demnach liegt es im „Mischgebiet“ gemäß § 6 der BauNVO 1977.

Die weiteren planungsrechtlichen Festlegungen für das o. g. Grundstück ergeben sich aus den Ausweisungen des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28.12.1960, der hier in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) von 1958, dem Bebauungsplan XIV-A von 1971 und den förmlich festgestellten (f. f.) Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter (qualifizierter) Bebauungsplan weiter gilt. Als Maß der Nutzung gilt die **Baustufe V/3**: Grundflächenzahl (GRZ): 0,3; Geschossflächenzahl (GFZ): 1,5 und Anzahl der Vollgeschosse: 5. Die Bebauungstiefe beträgt 20,0 m, gerechnet ab der f. f. Baufluchtlinie. Es gilt die geschlossene Bauweise.

Ferner gilt hier das soziale Erhaltungsgebiet „**Flughafenstraße/Donaustraße**“.

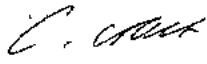
Sie haben auch angefragt, ob Straßenlandabtretungen geplant sind. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an meine Kollegin Frau Reher beim Straßen- und Grünflächenamt und informieren Herrn Rouart in Kopie. Die Mailadressen lauten: britta.reher@bezirksamt-neukoelln.de und fabrice.rouart@bezirksamt-neukoelln.de.

Planungsrechtliche Auskunft

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Albrecht

(sie/Ihr, Anrede: Sehr geehrte Frau Albrecht)

Planungsrechtliche Auskunft

Betreff: Antw: [SPAM SPF-Header-Fehler] 70K 51/24 Biebricher Str. 1, 1A, Hermannstr. 232, 12053 Berlin-Neukölln, baubehördliche Beschränkungen

Von: <Wuerdemann@bezirksamt-neukoelln.de>

Datum: 30.07.24 15:11

An: <hendreich@baunetz.de>

Sehr geehrte Frau Bochmann,

es liegen der Bauaufsicht keine baubehördliche Beschränkungen und/oder Auflagen zum Grundstück Hermannstr. 232 Ecke Biebricher Str. 1, 1A vor.

Mit
freundlichen Grüßen
i.A.
M. Würdemann

Bezirksamt Neukölln von Berlin |
Stadtentwicklungsamt
Bau- u. Wohnungsaufsicht
BWA a1
Zimmer M 466
Tel. 90239 2358
Fax. 90239 2418
Zentrale: (+49) 030 – 90239 – 0

im Internet: www.berlin.de/ba-neukoelln/

Information zum Datenschutz des Bezirksamtes Neukölln finden Sie unter dem Link:

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/datenschutzerklaerung.703018.php>

In der zentralen Auskunftsstelle des Stadtentwicklungsamtes (Zimmer N 6017) besteht die Möglichkeit, die Datenschutzerklärung in ausgedruckter Form zu erhalten.

Information zu den Sprechzeiten
im Stadtentwicklungsamt Neukölln

In der Bauberatung des Stadtentwicklungsamtes Neukölln werden Sprechzeiten
einmal wöchentlich dienstags in der Zeit von 10:00 Uhr bis 13:00 Uhr angeboten.

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

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

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



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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGA II 11
Herr Weinert

erschliessungsbeitrag@bezirksamt-neukoelln.de

24. Juli 2024

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Für das Grundstück:

Biebricher Straße 1,1A, Hermannstraße 232, in 12053 Berlin
Gemarkung Neukölln, Flur 109,114, Flurstücke 32,311

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 23.07.2024 teile ich Ihnen mit:

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

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

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

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

Erschließungsbeitragsbescheinigung

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

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

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

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein gesonderter Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Weinert

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Auswertung der Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin														
Ausgangswerte			Kaufpreis und KP/ m² /WF			Lageanpassung			konjunkturelle Anpassung			Auswertung		
Lfd. Nr.	Vertragsdatum	Baujahr	Lage	Wohnfläche	tatsächlicher Kaufpreis	tatsächlicher KP je m²/WF	Abschlag wg. besserer Lage gemäß Text -10%	Zuschlag wg. schlechterer Lage gemäß Text 10%	ergibt	konjunkturelle Anpassung zum WST	ergibt	Auswahl		
1	843 09/23	1912	2 OG	83,76	390.000,00 €	4.656,16 €	465,62 €		4.190,54 €	-5,50%	3.960,06 €	3.960,06 €		
2	1148 11/23	1905	1 OG	74,42	92.000,00 €	1.236,23 €			1.236,23 €	-4,50%	1.180,60 €			
3	1116 11/23	1913	4 OG	65,07	320.000,00 €	4.917,78 €	491,78 €		4.426,00 €	-4,50%	4.226,83 €	4.226,83 €		
4	1175 12/23	1896	3 OG	53,09	185.000,00 €	3.484,65 €	348,46 €		3.136,18 €	-4,00%	3.010,74 €	3.010,74 €		
5	423 05/24	1900	4 OG	65,00	300.000,00 €	4.615,38 €			4.615,38 €	-1,50%	4.546,15 €	4.546,15 €		
6	467 05/24	1896	2 OG	52,10	210.000,00 €	4.030,71 €	403,07 €		3.627,64 €	-1,50%	3.573,22 €	3.573,22 €		
7	485 06/24	1894	1 OG	67,30	160.000,00 €	2.377,41 €	237,74 €		2.139,67 €	-1,00%	2.118,28 €			
8	488 06/24	1912	4 OG	61,77	307.000,00 €	4.970,05 €	497,01 €		4.473,05 €	-1,00%	4.428,31 €	4.428,31 €		
9	620 07/24	1900	4 OG	80,63	360.000,00 €	4.464,84 €			4.464,84 €	-0,50%	4.442,52 €	4.442,52 €		
10	621 07/24	1912	3 OG	61,74	318.200,00 €	5.153,87 €	515,39 €		4.638,48 €	-0,50%	4.615,29 €	4.615,29 €		
Mittelwerte, nicht angepasst				66,49	264.220,00 €	3.990,71 €								

Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin

Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

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

Weitere Unterlagen

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

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