



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit **zwei Garagenzeilen** bebauten **Grundstücks**,
1.035 m² Grundstücksfläche



Glasower Str.62, 12051 Berlin-Neukölln

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Neukölln, Karl-Marx-Str. 77/79, 12043 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 51/25
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
1.500.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
26.08.2025



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	3
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	5
2.5 Miet-/Pachtverhältnisse	5
2.6 Flächen- und Massenangaben	5
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	5
2.8 Planungsrechtliche Situation	6
2.9 Erschließung	6
2.10 Straßenlandabtretungen	6
2.11 Denkmalschutz	7
2.12 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.13 Baulasten	7
2.14 Bodenverunreinigungen	7
3. WERTERMITTLUNG	7
3.1 Definition des Verkehrswertes	7
3.2 Wahl der Verwertungsvariante	7
3.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	7
3.3.1 Vergleichswertverfahren	8
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	10
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	11
4. ANLAGEN	12
4.1 Auszug aus der Stadtkarte	12
4.2 Auszug aus der Straßenkarte	13
4.3 Auszug aus der Flurkarte	14
4.4 Grundriss und Ansicht	15
4.5 Fotos	16
4.6 Erschließungsbeitragsbescheinigung	19
4.7 B-Plan 8-86a / Straßenlandabtretung	20
4.8 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster	21
4.9 Baulastenauskunft	22
4.10 Beschränkungen und Beanstandungen	23
4.11 Förderungen und Wohnungsbindungen	24

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Neukölln, Karl-Marx-Str. 77/79, 12043 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des mit zwei Garagenzeilen bebauten Grundstücks in der Glasower Str. 62, 12051 Berlin-Neukölln, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 26.08.2025 ab 13.45h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Hierbei wurde von der Unterzeichnerin das zu bewertende Grundstück vom öffentlichen Straßenraum aus besichtigt. Ein Zugang zu den dort aufstehenden Gebäuden und Freiflächen bestand nicht.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 17.04.2025)

Amtsgericht Neukölln
Grundbuch von Neukölln, Blatt 11260

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:	
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche Glasower Str.62
Flur:	132
Flurstück:	42
Größe:	1.035 m ²
...	

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Neukölln, Ortsteil Neukölln.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der Berlin Hyp, CBRE war in Neukölln in den Jahren zwischen 2023 und 2024 kein wesentlicher Wanderungsgewinn oder -verlust zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 12051 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2025 mit 3.177,00 €/mtl. deutlich unterhalb des Berliner Durchschnitts von 4.021,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Neukölln liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 15,2% im Monatsbericht August 2025 indes erheblich über dem Berliner Mittel von 10,5%.

Die Fläche des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2024 als „einfache“, am Markt mäßig nachgefragte Wohnlage ausgewiesen. Die Leerstandsquote in Neukölln liegt laut einer Veröffentlichung des ivd e.V. aus dessen Immobilienpreisservice 2023/2024 bei 2,0%. Aufgrund der vorgeannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist jedoch nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet der Prozentsatz im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt ist von mehrgeschossigen Gebäuden unterschiedlicher Erstellungsjahre geprägt, die in überwiegend geschlossener Bauweise errichtet wurden. Diese dienen im Wesentlichen einer Wohnnutzung. Das Erscheinungsbild der Baulichkeiten ist trotz deren ähnlicher Geschossigkeit und Volumina aufgrund der verschiedenen Baustile inhomogen.

In einer Entfernung von ca. 100m östlich des Bewertungsobjekts, jenseits der Karl-Marx-Straße, grenzt ein Gewerbegebiet an. Eine hiervon ausgehende Emissionsbelastung wurde bei der Begehung jedoch nicht festgestellt.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als gut zu bezeichnen. Ein sehr umfangreiches Angebot an kleineren Geschäften und gastronomischen Einrichtungen ist an der Karl-Marx-Straße, teils aber auch in den umgebenden Nebenstraßen vorzufinden. Größere öffentliche Grün- und Erholungsflächen befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts. Allerdings ist im öffentlichen Straßenraum ein gewisser Altbaumbestand vorhanden. Ferner sind die umgebenden, privaten Freiflächen häufig intensiv begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut und stellt sich wie folgt dar:

Bus	Karl-Marx-Straße	ca. 250 m
U-Bahnhof	Grenzallee	ca. 300 m
S-Bahnhof	Neukölln	ca. 600 m

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum aufgrund der stark verdichteten Bauweise nur außerordentlich begrenzt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist stark erhöht.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Glasower Straße als Anliegerstraße ist indes vergleichsweise gering. Außerordentliche Emissionen waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist regelmäßig geschnitten und erstreckt sich von der Glasower Straße vergleichsweise weit in den Blockinnenbereich hinein. Die Fläche fällt vom hinteren Grundstücksteil in Richtung Straße ab.

Aufgrund der aufstehenden sowie insbesondere auch der umgebenden Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen, wenngleich nur eine Baugrunduntersuchung gesicherte Erkenntnisse hierzu liefern kann.

Auf der Fläche wurden 2 Garagenzeilen in offensichtlich eingeschossiger Bauweise errichtet. Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Fundamente der Garagenzeilen offensichtlich eine Tiefe von über 2,0m aufweisen, was möglicherweise auf Geländeversprünge oder unterkellerte Nachbargebäude zurück zu führen sein könnte.

Die Gebrauchsabnahme der Garagenzeilen fand im Jahr 1957 statt.

Innerhalb der Gebäude sind offensichtlich 38 Garagenstellplätze untergebracht. Diese wurden, soweit erkennbar, massiv errichtet. Die einzelnen Stellplätze sind über Holztore zu erreichen.

Die Freiflächen sind mit einem Pflasterbelag versehen.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, soweit vom öffentlichen Straßenraum erkennbar war, in einem durch Leerstand geprägten, verwahrlosten Zustand.

Die äußeren Holzbauteile, bestehend aus den Garagentoren, weisen witterungsbedingte Schädigungen auf. Dadurch, dass diese offen stehen, ist ein Eindringen von Regenwasser zu vermuten. Mindestens eine der Türen ist offensichtlich ausgehakt.

Eines der Regenfallrohre ist defekt. Weitere wurden repariert.

Das in den Fugen des Pflasterbelages entstandene Grün deutet darauf hin, dass die Freiflächen seit einem längeren Zeitraum nicht mehr in Benutzung sind.
Im Übrigen sind keine weiteren Angaben zum Bewertungsobjekt möglich, da ein Zutritt nicht erfolgt ist.

2.4 Objektdaten

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem GeoportalBerlin vom 11.10.2025

1.035 m²

Aufstehende Bebauungen

gemäß vorliegenden Planunterlagen

2 Garagenzeilen mit vermutlich 38 Einstellplätzen

Baujahr

Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht

1957

Kubatur

beide Garagenzeilen

ca. 1.960 m³

sh. hierzu auch Punkt „Flächen- und Massenangabe“

ggf. mögliche Geschossfläche

Berechnung der Unterzeichnerin aus dem teilvermaßten Bebauungsplan

ca. 4.270 m²

sh. hierzu auch Punkt „Flächen- und Massenangabe“

ggf. mögliche Geschossflächenzahl

Berechnung der Unterzeichnerin aus dem teilvermaßten Bebauungsplan

ca. 4,1

sh. hierzu auch Punkt „Flächen- und Massenangabe“

Vertragszustand

sh. hierzu auch Punkt „Miet-/Pachtverhältnisse“

nicht bekannt

Miet-/Pachteinnahmen, monatlich

mithin

nicht bekannt

sh. hierzu auch Punkt „Miet-/Pachtverhältnisse“

2.5 Miet-/Pachtverhältnisse

Der Eigentümer des Bewertungsobjekts wurde zu etwaigen Miet- und Pachtverhältnissen befragt. Hierzu ist keine Antwort ergangen. Bei der Besichtigung wurden keine Mieter oder Pächter angetroffen. Zudem vermittelten die aufstehenden Gebäude und Freiflächen einen ungenutzten Eindruck. Insofern wird ein unvermieteter sowie unverpachteter Zustand vermutet, wenngleich verbindliche Angaben hierzu nicht vorliegen.

2.6 Flächen- und Massenangaben

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Massenangaben wurden von der Unterzeichnerin überschlägig aus der als Anlage beiliegenden, der Akte des Bauarchivs entnommenen Grundriss- und Ansichtszeichnung entnommen.

Die Gebäudehöhen wurden geschätzt. Dabei wird von der Annahme ausgegangen, dass diese über keine Unterkellerung, jedoch über eine befestigte Sohle sowie eine vergleichsweise tiefe Fundamentierung verfügen. Die mögliche Geschossfläche wurde aus dem ebenfalls als Anlage beiliegenden, als Ausschnitt dargestellten Bebauungsplan, der unter dem Punkt „B-Plan 8-86a / Straßenlandabtretung“ dargestellt ist, ermittelt. Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, zumal das Bewertungsobjekt nicht zur Besichtigung zugänglich war. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 23.07.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht öffentlich gefördert. Ferner wird unterstellt, dass keine Bindungen bestehen, zumal dieses nicht zu Wohnzwecken genutzt wird.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 12.10.2025 befindet sich das zu bewertende Grundstück im Bereich des am 24.06.2021 festgesetzten Bebauungsplans 8-86a.

Dieser weist für das Bewertungsgrundstück ein „Urbanes Gebiet“ nach §6a Baunutzungsverordnung aus. In dem entsprechenden Verordnungstext heißt es hierzu unter anderem:

„(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein...“.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan heißt es ferner:

„1.1 In den Urbanen Gebieten sind oberhalb des 2. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.“

1.2 In den Urbanen Gebieten können die unter § 6a Abs. 2 Nr. 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 In den Urbanen Gebieten sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr.1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes...“

1.7 Im Urbanen Gebiet MU3 sind 1.408m² der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen und 12.680m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden...“

2.1 Die zulässige Grundfläche darf in den Urbanen Gebieten... MU3 durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden...“

3.2 Für das Urbane Gebiet MU3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt: innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten...“

4.1 In den Urbanen Gebieten... MU3 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 Prozent der festgesetzten, zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumbeförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht wird...“

5.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Urbanen Gebieten... MU3... sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen in den Urbanen Gebieten... MU3...“

7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten...“

7.2 In den Baugebieten sind mindestens 40 % der Dachflächen extensiv zu begrünen...“.

Wegen aller weiteren Details wird auf den als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Planausschnitt aus dem Bebauungsplan 8-86a verwiesen.

Das Sanierungsgebiet, das einstmals auch das Bewertungsgrundstück umfasste, ist aufgehoben. Allerdings befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb des Erhaltungsgebiets „Silbersteinstraße/Glasower Straße“ zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“.

Der Umstand ist jedoch sowohl bei einem fiktiven Erhalt der baulichen Anlage zur gewerblichen Nutzung, als auch bei einer Neubebauung allenfalls von untergeordneter Bedeutung. In einer online-Veröffentlichung des Bezirksamtes Neukölln, „Der Milieuschutz und seine Gebiete im Bezirk Neukölln“ vom 12.10.2025 heißt es hierzu: „Der Milieuschutz bezieht sich ausschließlich auf den bestehenden Wohnraum.“

2.9 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 18.07.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsobjekt aktuell keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

2.10 Straßenlandabtretungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtplanungsamt vom 18.07.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.11 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 12.10.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

2.12 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 29.07.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) existieren das Bewertungsobjekt betreffend keine baubehördlichen Beschränkungen.

2.13 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 30.07.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Bodenbelastung vor. Diese kann ohne weitere Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 16.07.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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“.

3.2 Wahl der Verwertungsvariante

Wie bereits erwähnt, befinden sich die baulichen Anlagen in einem offensichtlich schlechten Zustand. Zudem spiegeln diese nicht die wirtschaftlichste Verwertungsvariante wider. Schließlich sieht der Bebauungsplan eine bis zu 6-geschossige Bauweise zu.

Bei der Bewertung wird insofern ein fiktiver Abriss zur Freimachung des Grundstücks für eine Neubebauung unterstellt.

3.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich von Abrissobjekten oder unbebauten Grundstücken eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu ermittelnde Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei einem Rückbau von untergeordnetem Interesse für den Erwerber.

Der Ertragswert wird im Folgenden ebenfalls nicht hergeleitet. Dadurch, dass sich die bauliche Anlage in einem schlechten, möglicherweise nur eingeschränkt vermietbaren Zustand befindet, stellt der Ertragswert keine realistische Größe dar. Zudem ist die maximale, bauliche Ausnutzung des Grundstücks durch den Bestand bei Weitem nicht erreicht.

Der Vergleichswert ist zudem der für die Ermittlung des Verkehrswertes vorrangig zu betrachtende Wert. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen realistisch wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Insofern wird auf jenes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes zurückgegriffen.

3.3.1 Vergleichswertverfahren

Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses vorgenommen. Diese ist auf folgender Grundlage erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	26.08.2023 – 26.08.2025	26.08.2025
Bezirk	Neukölln	Neukölln
Art des Objekt	Grundstück mit Abrissgebäuden	Grundstück mit Abrissgebäuden
Entwicklungszustand	Bauland	Bauland
Typische Nutzungsart	Wohnen	Wohnen
Typische GFZ	1,5-2,5	2,0

Auf jener Grundlage haben sich lediglich 4 Vergleichskauffälle ergeben, die sich aufgrund ihrer geringen Anzahl nicht für eine Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens eignen.

Ändert man jene Kaufpreisabfrage und berücksichtigt ausschließlich unbebaute, ergeben sich 10 Kauffälle. Allerdings differieren diese zwischen rd. 1.155,00€/m² und 3.418,00€/m² Grundstücksfläche und sind somit für eine Vergleichswertermittlung ungeeignet. Insofern wird im Folgenden auf das direkte Vergleichswertverfahren auf Basis von Kauffällen verzichtet und ersatzweise auf den Bodenrichtwert abgestellt.

Dieser liegt bei 1.400,00€/m² per 01.01.2025.

Der Wert basiert auf einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0, während auf dem Bewertungsgrundstück gemäß Bebauungsplan eine GFZ von theoretisch 4,1 zulässig ist. Insofern wird im Folgenden eine Umrechnung des Bodenwertes auf Basis so genannter Umrechnungskoeffizienten (UK) vorgenommen, die vom Berliner Gutachterausschuss herausgegeben wurden. Nach Anwendung derselben ergibt sich ein an die planungsrechtlich vorgegebene Geschossflächenzahl angepasster Bodenwert, der in der nachfolgenden Tabelle mit der Baulandfläche des Bewertungsobjekts multipliziert wird.

In der Vergangenheit sind die Bodenwerte in Berlin nahezu ausnahmslos gesunken. So wurde der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts zum 01.01.2023 noch mit 2.000,00€/m² angegeben. Zum

01.01.2024 belief sich dieser indes bereits auf 1.400,00€/m²; mithin auf Höhe des aktuellen Bodenrichtwertes per 01.01.2025.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass sich das Bodenwertniveau des Geschosswohnungsbaus, auch mit gewerblichem Anteil, seit dem 01.01.2025 weiterhin konstant verhält.

Einerseits führen die weiterhin schwache Konjunktur sowie das erhöhte Zinsniveau, das Baufinanzierungen erheblich erschwert, zu verminderten Immobilienwerten.

Hinzu kommen fehlende Kapazitäten im Baugewerbe, die schwerpunktmäßig auf die demografische Entwicklung zurückzuführen sind. Ferner mangelt es an einer Reihe von Baumaterialien.

Dem steht gegenüber, dass innerhalb des Berliner Stadtgebiets weiterhin ein außerordentlicher Druck im Bereich des Wohnungsmarktes besteht, ohne dass in absehbarer Zeit von einer Umkehr des Trends ausgegangen werden kann, was die Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau und mithin die Bodenwerte erhöht.

Mithin findet, unter Abwägung der vorgenannten Punkte, der Bodenrichtwert per 01.01.2025 zunächst unverändert Berücksichtigung bei der Bewertung.

Allerdings ist in diesem Fall die Verwertung des Bewertungsobjekts mit einer Reihe planungsrechtlicher Einschränkungen verbunden. Hierzu gehören insbesondere die Ausweisung von Baufeldern, aber auch der Umstand, dass „ein Anteil von mindestens 30 Prozent der festgesetzten, zulässigen Geschossfläche, die für Wohnungen zu verwenden ist, mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte“. Dabei stehen der möglichen Förderung entsprechende Zwänge bei der Vermietung beziehungsweise der Miethöhe gegenüber.

Weiterhin wurden Vorgaben bei der Art der Bebauung sowie der Gestaltung der Freiflächen gemacht.

Insofern wird unterstellt, dass für die zu bewertende Fläche kein Kaufpreis zu erzielen ist, wie er bei Grundstücken ohne derartige Einschränkungen zu realisieren wäre. Der Sachverhalt geht mithin mit einem gesonderten Abschlag in die Bewertung ein.

Hierin eingeflossen ist ferner der Umstand, dass eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks gemeinsam mit den Nachbarobjekten der Glasower Straße 63 und möglicherweise auch 65 sinnvoll ist, um die recht engen Vorgaben des Bebauungsplans zu realisieren.

Abrisskosten

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureifes, unbebautes Land. Da auf dem Bewertungsobjekt jedoch Baulichkeiten aufstehen, muss zur Schaffung einer Baufreiheit ein Abriss der Bestandsgebäude erfolgen.

Zur Ermittlung der betreffenden Kosten wurde, wie unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ erwähnt, die Kubatur der Baulichkeiten ermittelt. Bei der Herleitung der Abrisskosten wird im Übrigen auf „Baukosten 2024/25“ Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel zurückgegriffen.

Hiernach belaufen sich diese für „Bauwerk nach Rauminhalt abrechnen, in Container laden und abfahren, inkl. Gebühren (m³ umbauter Raum, ausschließlich unbelastetes Material“, „schwere Bauart, Maschineneinsatz“) auf 38,00€/m³. Da sich der Wert auf das zweite Quartal 2024 bezieht, wird dieser einer Indexierung auf Basis des Baukostenindex (BPI) des Statistischen Bundesamtes unterzogen.

Ferner wird auf den sich so ergebenden Wert im Anschluss ein pauschaler Aufschlag von deutlichen 25% vorgenommen.

Ursächlich hierfür ist der Umstand, dass der Abriss innerhalb des Berliner Stadtgebiets erfolgt. Der Sachverhalt ist mit besonderen Schutzmaßnahmen, etwa zum Schutz von Passanten, insbesondere aber auch zur Vermeidung von Staub verbunden. Hinzu kommt, dass die Bestandsgebäude an Baulichkeiten der Nachbargrundstücke angrenzen und diese entsprechend zu schützen sind. Ferner gehen mit derartigen Maßnahmen regelmäßig Beweissicherungsverfahren sowie möglicherweise auch Schadensbeseitigungskosten, etwa für Rissbildungen der Nachbarobjekte einher.

Hinzu kommt, dass sich die Abrisskosten ausschließlich auf unbelastetes Baumaterial beziehen. So sind etwa die Entsorgungskosten für bituminöse Dachabdichtungen oder holzschutzbehandelte Bauteile hierin nicht enthalten. Ferner ist nicht bekannt, ob möglicherweise asbesthaltige Materialien verbaut worden sind, die einen stark erhöhten Aufwand beim Abriss und der Entsorgung nach sich ziehen.

Ein weiterer Aufschlag auf die Baukosten erfolgt aufgrund der erforderlichen Beseitigungskosten der Hofversiegelung und der Einfriedungen beziehungsweise der partiellen Rodung. An dieser Stelle sei darauf aufmerksam gemacht, dass eine genaue Schätzung der Abrisskosten ohne weitere Kenntnisse über die Bausubstanz ausdrücklich nicht möglich ist. Der ermittelte Wert für den Rückbau der Gebäude und der Außenanlage versteht sich ausdrücklich rein überschlägig. Dieser bildet die Reaktion des Marktes auf den Umstand, nicht jedoch die tatsächlich auf einen Erwerber zukommenden Kosten ab, die nicht bekannt sind.

Unbekannter Vertragszustand

Schließlich erfolgt ein weiterer Abschlag, da keine Informationen zum Vermietungsstand des Objekts vorliegen. Zwar erscheint das Grundstück ungenutzt. Allerdings kann ein Vorhandensein von Miet- oder Pachtverträgen, die eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks möglicherweise einschränken könnten, nicht ausgeschlossen werden.

Ermittlung des Vergleichswertes

Auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ergibt sich der Vergleichswert des Bewertungsobjekts wie folgt:

Berechnung des Vergleichswertes					
Grundstücksfläche				1.035,00	m ²
Bodenrichtwert per 01.01.2025				1.400,00	€/m ²
GFZ des Bodenrichtwertes	2,0	UK	1,0000		
GFZ zulässig	4,1	UK	1,6734		
angepasster Bodenrichtwert somit					
	1.400,00	€/m ²	1,0000	x 1,6734	= 2.342,76 €/m ²
gesamt				2.342,76 €/m ²	x 1035,00 m ² =
Abschlag wg. planungsrechtlicher Einschränkungen, wie erwähnt				-33%	
Vorläufiger Bodenwert					1.624.586,92 €
Abrisskosten					
Gebäude	38,00 €/m ³	zzgl. 3,6% gem. BPI =	39,37 €/m ³		
			39,37 €/m ³ X 1.960,00 €/m ³		77.161,28 €
Zuschlag wg. Abriss im Bestand / mögl. Schadstoffbelastung, psch.			25%		19.290,32 €
gesamt					96.451,60 €
Zuschlag wg. Abriss Außenanlagen und Einfriedungen, psch.			20%		19.290,32 €
gesamt					115.741,92 €
Vergleichswert					
vorläufiger Bodenwert					1.624.586,92 €
abzüglich Abrisskosten					-115.741,92 €
gesamt					1.508.845,00 €
Abschlag wg. fehlenden Informationen zum Vermietungsstand, psch.			-2,5%		-37.721,13 €
gesamt					1.471.123,88 €
Vergleichswert, gerundet					1.500.000,00 €

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Vergleichswertverfahren herangezogen. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Da diese Daten, ersatzweise in Form von Bodenrichtwerten, zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich der weiterhin hohe Druck am Berliner Wohnungsmarkt werterhöhend darstellen.

Das Bewertungsobjekt ist hinreichend erschlossen und versorgt. Im Übrigen bietet sich dieses durch seine Abrissgebäude für eine Neubebauung an.

Dies ist umso mehr der Fall, als dass durch den festgesetzten Bebauungsplan eine gewisse Planungssicherheit gegeben ist.

Wertmindernd stellt sich indes die „einfache“, am Markt weniger nachgefragte Lage des zu bewertenden Flurstücks dar.

Vor einer Neubebauung ist die Grundstücksfläche zu beräumen, was mit zusätzlichen Kosten verbunden ist.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass keine Informationen zu etwaigen Miet- oder Pachtverhältnissen vorliegen.

Hinzu kommen schließlich die mit dem festgesetzten Bebauungsplan verbundenen Einschränkungen, insbesondere durch Baugrenzen sowie der Vorgabe zur Schaffung von förderfähigen Wohnungen.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Vergleichswertes auf einen

Verkehrswert von 1.500.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

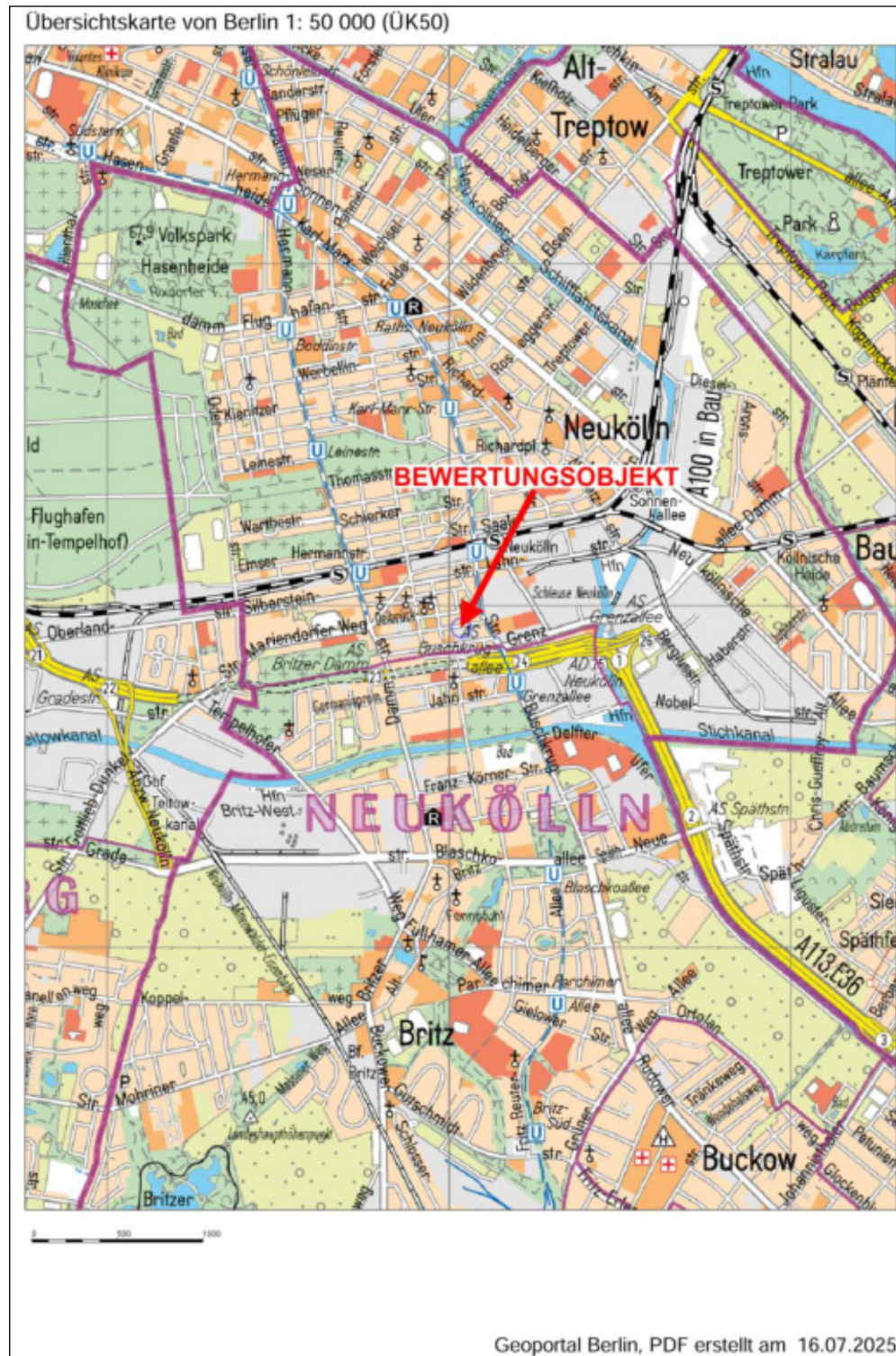
- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Es ist nicht bekannt, ob ein Verwalter bestellt ist. Eine WEG-Verwaltung besteht nicht, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt. Aufgrund dessen wird zudem kein Wohngeld erhoben.
- c) Es ist nicht bekannt, ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb auf den Bewertungsgrundstücken betrieben wird.
- f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen auf dem Bewertungsgrundstück befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es ist nicht bekannt, ob ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vorliegt.

Berlin, den 16. Oktober 2025


Dipl.-Ing. U. Schäfer

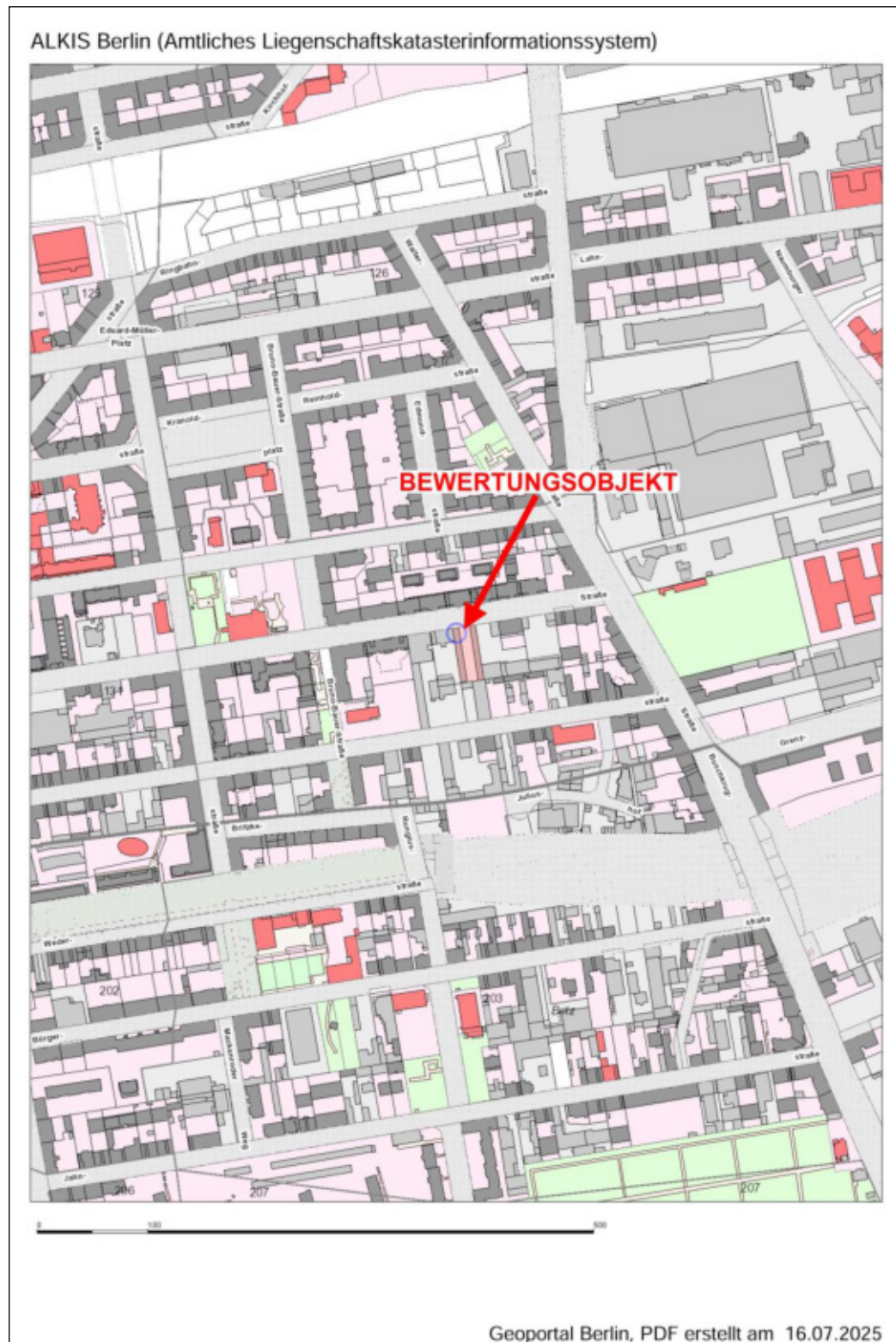

4. ANLAGEN

4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.2 Auszug aus der Straßenkarte

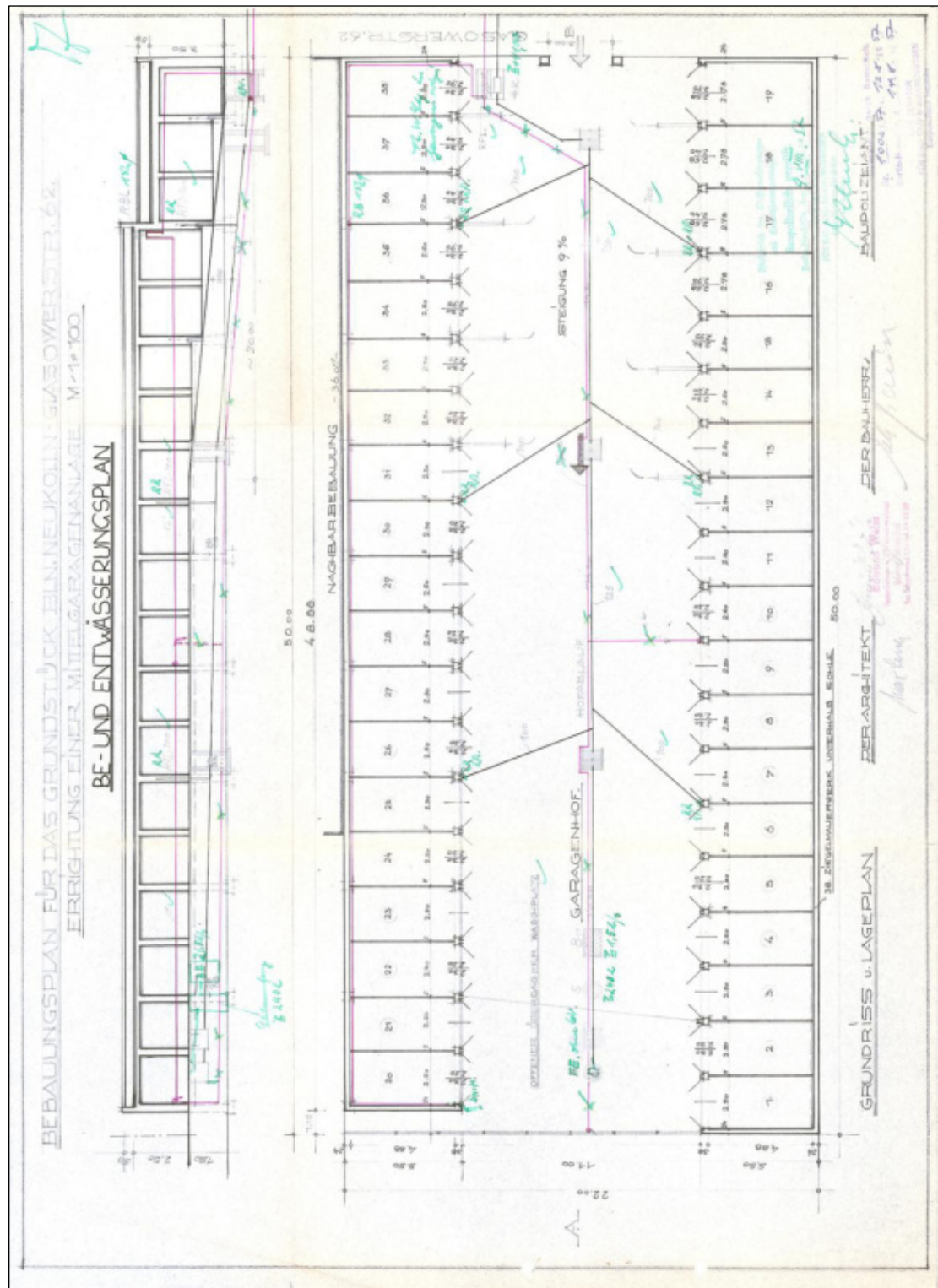
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



Aus: „Be- und Entwässerungsplan“ zum Bauschein vom 12.08.1957
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.5 Fotos



Blick entlang der Glasower Straße



Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks



Blick entlang des Gehweges



Blick vom Gehweg auf das Bewertungsgrundstück, Garagenzeile rechts



Blick vom Gehweg auf das Bewertungsgrundstück, Garagenzeile links



Blick vom linken Nachbargrundstück auf die Giebelwand der Garagenzeile

4.6 Erschließungsbeitragsbescheinigung

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt
Straßen und Verwaltung



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

Sachverständigenbüro
Dipl. Ing. Ursel Schöfer
Dreilindenstr. 60
14109 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGA II 12
Frau Rehberg

Telefon +49 30 90239-2711
erschliessungsbeitrag@bezirksamt-
neukoelln.de

Dienstgebäude: Gradestraße 36,
12437 Berlin, Raum 416

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

18. Juli 2025

Erschließungsbeitragsbescheinigung für das Grundstück

70K 51/25

Glasower Straße 62, in 12051 Berlin,
Gemarkung Neukölln, Flur 132, Flurstück 42

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 16.07.2025 teile ich Ihnen mit:

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

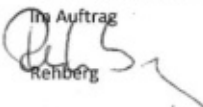
Die Entscheidung wurde nach aktueller Sach- und Rechtslage getroffen und stellt keine Verzichtserklärung dar.

Die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben unberührt. Ferner behält sich Berlin seine Rechte vor, insbesondere im Falle eines Irrtums über tatsächliche Verhältnisse oder im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage.

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein gesonderter Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Rehberg

Informationen zu unserem Datenschutz finden Sie unter dem Link:

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/straessen-und-gruenflaechenamt/artikel.747429.php>

Dienstgebäude: Gradestr. 36, 12347 Berlin

& Barrierefreier Zugang und Aufzug vorhanden

Verkehrsanbindung: Bus M46, 170 (Gradestr./Tempelhofer Weg)

Berliner Sparkasse: DE10 1005 0000 1410 0038 05 Postbank Berlin: DE06 1001 0010 0003 3321 03

4.7 B-Plan 8-86a / Straßenlandabtretung

Mail Basic Antw_ Auskunft Straßenlandabtretung - Glasower Str_ 62... https://email.iconos.de/appsuite/print.html?print_1753082593840

juliane.poy@bezirksamt-neukoelln.de 18.7.2025 10:30

Antw: Auskunft Straßenlandabtretung - Glasower Str. 62, 12051 Berlin-Neukölln, Flur 132, Flurstück 42, GZ: 70 K 51/25

An Alexander Göbel <goebel@gut-achten.net>

Sehr geehrter Herr Göbel,

eine Straßenlandabtretung ist aus Sicht des Stadtentwicklungsamtes nicht erforderlich.

Ausschnitt aus dem festgesetzten Bebauungsplan 8-86a

Der Gebührenbescheid geht Ihnen gesondert zu.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Juliane Poy

BEWERTUNGSOBJEKT

1 von 3 21.07.2025, 09:23

4.8 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster Auszug

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer
z.Hd.v. Herrn Alexander Göbel
Dreilindenstr.60
14109 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNatV1 - IFG 27/07/25
Frau Bloch
Telefon +49 30 90239-3393
anjes.bloch@bezirksamt-
neukoelln.de

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

16. Juli 2025

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 16.06.2025

Grundstück: Glasower Straße 62 (Flur: 132, Flurstück: 42)

Sehr geehrter Herr Göbel,

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich für das Flurstück keine Hinweise zu
altlastenrelevanten Nutzungen bzw. Havarien.

Untersuchungsergebnisse für den Boden oder das Grundwasser liegen dem Umwelt- und
Naturschutzamt Neukölln nicht vor.

Gebührenfestsetzung

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

Die Höhe der Gebühr wird nach Tarifstelle 1004 bzw. 1001 der
Verwaltungsgebührenordnung (VGebO*) vom 24. November 2009 festgesetzt. Diese sieht

Dienstgebäude: Gradestr. 36, 12347 Berlin
& Barrierefreier Zugang und Aufzug vorhanden
Verkehrsbindung: Bus M46, 170 (Gradestr./Tempehofer Weg)
Berliner Sparkasse: DE10 1005 0000 1410 0038 05 Postbank Berlin: DE06 1001 0010 0003 3321 03

4.9 Baulastenauskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt



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

Sachverständigenbüro
DIPL.-ING URSEL SCHÄFER (MRICS)
ARCHITEKTIN
z. Hd. Herrn Alexander Göbel
Dreilindenstraße 60
14109 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
ABV-2025-555
Frau Kurschat

Telefon +49 30 90239-2242
baulastenauskunft@
bezirksamt-neukoelln.de

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

30.07.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

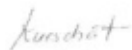
Grundstück: Berlin-Neukölln, Glasower Straße 62 (Flur 132, Flurstück 42)
Anfrage vom: 16.07.2025
Ihr Zeichen: 70 K 51/25

Sehr geehrte Frau Schäfer,
sehr geehrter Herr Göbel,

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

Dienstgebäude: Rathaus Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12043 Berlin
& Barrierefreier Zugang über Nebeneingang Karl-Marx-Str. 83 und Donaustraße 29
Verkehrsanbindung: U 7 (Rathaus Neukölln), Bus M43, 166 (Rathaus Neukölln)
Berliner Sparkasse: DE10 1005 0000 1410 0038 05 Postbank Berlin: DE06 1001 0010 0003 3321 03

4.10 Beschränkungen und Beanstandungen

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Finanzen und Verwaltung



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

Bearbeiter: Herr Strugale

E-Mail: stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de

(ausschließlich per E-Mail)

29. Juli 2025

Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 17. Juli 2025
Aktenzeichen: 70 K 51/25
Grundstück: Glasower Straße 62 in 12051 Berlin (Neukölln)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Diese Auskunft ist gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Strugale



4.11 Förderungen und Wohnungsbindungen

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Amt für Bürgerdienste – Fachbereich Wohnen



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

Frau

Dipl.-Ing. Ursel Schäfer

Sachverständigenbüro

Dreilindenstraße 60

14109 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SW 1.04

Herr Papke

Telefon +49 30 90239-3493
SozBau@bezirksamt-neukoeln.de

23. Juli 2025

Ihre Emailanfrage vom 17.07.2025

hier: Förderungen und Wohnungsbindung **Glasower Straße in 12051 Berlin**

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer,

eine öffentliche Förderung dieses Objektes ist hier weder für die Vergangenheit noch aktuell bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Papke

Dienstgebäude: Blaschkoallee 32, 12359 Berlin

& Barrierefreier Zugang nur zu Haus 5

Verkehrsbindung: U 7 (Blaschkoallee), Bus 170 (Riesestr.)

Elektronische Zugangsöffnung gem. §3a Abs. 1 VwVfG; post@bezirksamt-neukoeln.de