

# Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Eilenburger Weg 1,  
Groß-Ziethener Chaussee 68,  
in 12355 Berlin-Rudow

Objektart: Mietwohngeschäftshaus

Grundbuch: Berlin-Rudow, Blatt 16058

Auftraggeber: Amtsgericht Neukölln

Geschäftsnummer: **70K 58/23**

Wertermittlungsstichtag: 6.8.2024

**Verkehrswert: 1.100.000,00 €**



Süd-Ost-Ansicht von der Groß-Ziethener Chaussee



Nord-Ost-Ansicht vom Eilenburger Weg

Das Gutachten umfasst 31 Seiten zuzügl. 25 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

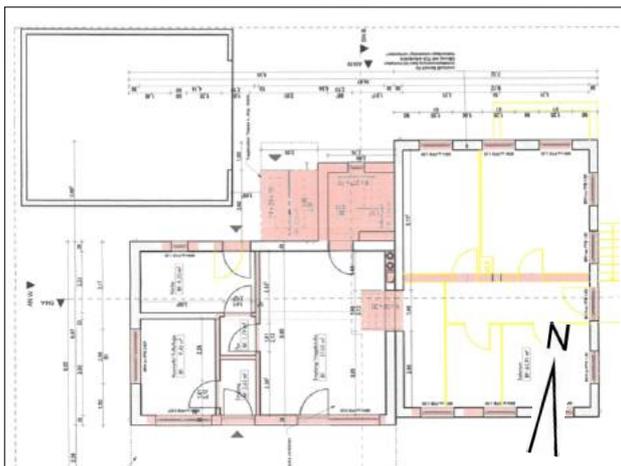
Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

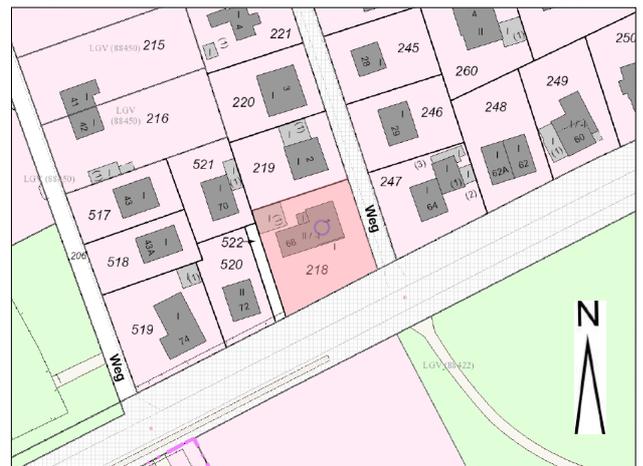
hendreich@baunetz.de

## Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Eckgrundstück ist mit einem zweigeschossigen Mietwohn- geschäftshaus mit Satteldach und Teilunterkellerung bebaut. Beim Neu- bau im Jahr 2016 wurde ein Altbau einbezogen, der jedoch gänzlich umgebaut wurde. Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin eine massiv errichtete Garage und offene Stellplätze. Die Großziethener Chaussee ist eine Durchgangsstraße mit Verkehrslärmbelastung. mittlere Wohnlage nach Berliner Mietspiegel 2024
Lage:	
Baujahr, ca.:	2016
Grundstücksgröße:	730 m <sup>2</sup>
Infrastruktur:	ca. 200 m zur Bushaltestelle "Pirnaer Str."; ca. 850 m zum U-Bhf. "Rudow"
Wohn-/Nutzfläche, rd.:	362,00 m <sup>2</sup>
Zustand:	überwiegend normaler Zustand (OG und DG ohne Besichtigung)
Nutzung:	Wohnen und Gewerbe/Dienstleistung
Wertermittlungsstichtag:	6.8.2024
<b>Verkehrswert:</b>	<b>1.100.000,00 €</b>
Tag der Ortsbesichtigung:	6.8.2024
Gutachten Nr.	758/24



Grundriss Erdgeschoss  
Groß-Ziethener-Chaussee, Blick nach Osten



Auszug aus der Flurkarte, Grundstück markiert  
Eilenburger Weg, Blick nach Süden



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	4
<b>2. Grundstück und Lage</b>	6
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	6
2.2 Lage	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.4 Bodenbeschaffenheit	11
2.5 Erschließungszustand	11
<b>3. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	12
3.1 Art des Gebäudes	13
3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau	13
3.3 Technische Gebäudeausstattung	14
3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand	14
3.5 Beschreibung der Gewerbeeinheiten	15
3.6 Beschreibung der Wohnungen	15
3.7 Weitere Objektdaten	16
3.8 Ermittlung der Flächen	17
<b>4. Wertermittlung</b>	18
4.1 Definition des Verkehrswertes	18
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.3 Ermittlung des Ertragswertes	20
4.4 Plausibilisierung	28
4.5 Ermittlung des Ersatzwertes für die Eintragung im Grundbuch in Abt. II	29
4.6 Zusammenstellung der Werte	30
4.7 Ermittlung des Verkehrswertes	30
4.8 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	31

### Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.  
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1000  
 Lageplan, o. M.  
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.  
 Grundriss Erdgeschoss und Hochparterre, o. M.  
 Grundriss Obergeschoss, o. M.  
 Schnitt A-A, o. M.  
 Schnitt B-B, o. M.  
 Fotos  
 Baulastenauskunft  
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster  
 Planungsrechtliche Auskunft  
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen  
 Erschließungsbeitragsbescheinigung  
 Quellenangaben

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt** Mietwohngeschäftshaus
- 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 20.7.2024 zum Ortstermin geladen.

#### **betreibende Gläubigerin zu 1)**

über Zustellungsbevollmächtigten

#### **betreibender Gläubiger zu 2)**

vertreten durch den Verfahrensbevollmächtigten  
Herrn RA Frank Rathke  
Zittauer Straße 109a  
12355 Berlin

#### **Schuldnerin**

vertreten durch den Verfahrensbevollmächtigten  
- nur im Verfahren des Gläubigers zu 1) -  
Herrn RA Frank Bormann  
Bundesplatz 15  
10715 Berlin

#### **Mieter/Pächter/Nutzer im Haus**

- nur über die Verfahrensbeteiligten -

Ortstermin: 6.8.2024  
ab 11:00 Uhr

Teilnehmer: 

- Schuldnerin
- die unterzeichnende Sachverständige  
Frau Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

### 1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: im Bauarchiv von Neukölln am 6.6.2024

Gemäß den Unterlagen im Bauaktenarchiv wurde am 19.6.1973 die Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplatz erteilt. Die auf dem Grundstück befindliche Vorgängerbebauung, ca. aus dem Jahr 1938, war zu diesem Zeitpunkt offensichtlich abgetra-

gen oder zerstört worden. Die Rohbauabnahme erfolgte am 18.7.1973, die Schlußabnahme am 14.11.1973. Im Jahr 1977 wurde ein Nachtrag zur Erweiterung des Wohnhauses gestellt, dessen Schlußabnahme am 24.5.1978 erfolgte.

Am 23.8.1974 wurde die Baugenehmigung zur Errichtung einer Garage erteilt.

Am 12.11.2015 wurden im Genehmigungsverfahren bei der Behörde Unterlagen zum Bauantrag des jetzigen Objektes eingereicht. Der Baubeginn wurde der Behörde am 25.11.2015 angezeigt. Aus den eingereichten Bauantragsplänen geht hervor, dass hierbei der bestehende "unterkellerte Bestandsbungalow" teilweise in die Maßnahme einbezogen wurde. Das ursprüngliche Gebäude wurde dabei um einen zweigeschossigen Neubau (ohne Keller) mit Satteldach ergänzt; das Bestandsgebäude wurde aufgestockt und mit einem Satteldach versehen.

Das Objekt wurde im Rahmen der o.g. letzten Baumaßnahme komplett umgebaut/erneuert/erweitert. Der Bauakte war ein Hinweis der Behörde vom 18.5.2016 zu entnehmen, dass die Anlage fertig gestellt sei. Mithin geht als Baujahr das Jahr 2016 in die Bewertung ein.

Der Bauakte ist weiterhin eine Anordnung vom 8.9.2015 zur Beseitigung von "Schwarzbauten" zu entnehmen. Diese Anordnung stammt jedoch aus der Zeit vor Einreichung des Bauantrages im Freistellungsverfahren.

Die der Behörde eingereichten Unterlagen sehen eine Nutzung der Kellerflächen (im Bereich des "Altbaus") überwiegend als "Lagerflächen" vor.

Die Nutzung der Erdgeschoss- und Hochparterreflächen sind mit "Nagelstudio", "Fußpflege", "Küche", "Solarien" u.a. gekennzeichnet. Im Obergeschoss sind zwei "Wohnungen" eingezeichnet. In den Bauantragsunterlagen fehlt der Dachgeschossgrundriss.

Unterlagen/Angaben der Beteiligten:

Mit Schreiben vom 7.6.2024 wurden die im Beschluss des Gerichts genannten Beteiligten, bzw. deren Zustellungs- bzw. deren Verfahrensbevollmächtigten angeschrieben mit der Bitte um folgende Angaben:

- Angabe der Nutzungsart des Objektes,
- Angabe der Mieter/Mietenliste und
- Übergabe deren Mietverträge mit Angaben der derzeitigen NK-Miete und der letzten Abrechnung der Betriebskosten

Bis zur Abgabe des Gutachtens wurden von den Beteiligten keinerlei Angaben gemacht oder Unterlagen übergeben.

Verwendete, objektbez. Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 19.10.2023
- Bewilligung vom 4.2.1939 zur Eintragung in Abt. II des Grundbuches unter der lfd. Nr. 2

- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 13.6.2024
- Auskunft zum Planungsrecht vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, vom 22.7.24
- Auskunft über baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 20.6.2024
- Baulastenauskunft vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 6.6.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, vom 11.6.2024
- Historische Grundbuchblattrecherche vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Vermessung und Geoinformation, vom 28.8.2024
- Unterlagen aus der Bauakte im Bauarchiv Neukölln

Rücksprachen:

Herr Ahlers, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Vermessung und Geoinformation zur historischen Grundstücksrecherche, am 28.8.2024

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

## 2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

### 2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuchauszug

#### Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Grundbuch:	Rudow
Grundbuchblatt:	16058
Gemarkung:	Flur 423; Flurstück 218
Bezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Rudow
Anschrift des Grundstücks:	Eilenburger Weg 1, Groß-Ziethener Chaussee 68 12355 Berlin-Rudow
Grundstücksgröße:	730,00 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche

Rechte und Lasten:	2 zu 1: Wegerecht an dem Grundstück Rudow Blatt 3379, eingetragen dort in Abteilung II Nr. 2.
Hinweis:	<p>Gemäß der historischen Grundstücksrecherche des Vermessungsamtes Neukölln wurde das Grundbuchblatt Rudow Blatt 3379 im Jahr 1971 geschlossen. Es ist aufgegangen im Grundbuchblatt 90039. Es beinhaltet die Fläche des Straßenlandes "Eilenburger Weg".</p> <p>Zum Zeitpunkt der Eintragung des Rechts war die Fläche des Weges noch in privatem Besitz; entsprechend mußte die Erschließung des hier zu bewertenden Grundstücks privatrechtlich im Grundbuch gesichert werden. Gemäß telefonischer Angabe des Vermessungsamtes ist die Fläche nunmehr in städtischem Besitz und gewidmetes Straßenland. Mithin ist das hier zu bewertende Grundstück, von der Seite des Eilenburger Weges, nunmehr öffentlich rechtlich erschlossen.</p> <p>Rein zur Information sei erwähnt, dass das Bewertungsgrundstück, auf Antrag der Eigentümerin, seit dem 21.4.2023 auch unter der Hausnummer "Großziehtener Chaussee 68" geführt wird. Die entsprechende Ergänzung wurde auch im Grundbuch vollzogen. Insofern ist das Grundstück auch von dieser Straßenseite aus von öffentlichem Straßenland aus erreichbar.</p> <p>Mithin muss die Erreichbarkeit des Bewertungsobjekt nicht mehr durch ein Wegerecht gesichert werden. Insofern bleibt der Eintrag im Bestandsverzeichnis des Bewertungsgrundstücks im Rahmen der vorliegenden Bewertung <u>ohne Wertansatz</u>.</p>
<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 ohne Berücksichtigung der Eintragungen aus Abt. II. Gemäß Auftrag soll die Wertminderung durch die Eintragung in Abt. II des Grundbuches unter der lfd. Nr. 2 gesondert <u>als separater Einzelwert</u> ermittelt werden. Die der Eintragung zugrunde liegende Bewilligung hat vorgelegen. unter der lfd. Nr. 1 zu 1 gelöscht unter der lfd. Nr. 2 zu 1 Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet, beim Ausbau des Eilenburger Weges als Ortsstraße, die nach dem endgültig festgestellten Bebauungsplan von dem Grundstück als Straßenland abzutretende Fläche an das Land Berlin auf deren Verlangen jederzeit aufzulassen. Vor-

---

	<p>gemerkt zu Gunsten des Landes Berlin unter Bezug auf die Bewilligung vom 4.2.1939, eingetragen am 7.2.1939. Umgeschrieben am 22.9.1995.</p>
Aus der Bewilligung:	<p>Hierin heißt es: "Zur Sicherung des Rechts der Reichshauptstadt Berlin auf unentgeltliche, pfand- und lastenfreie Übertragung des von dem Grundstück gemäß dem Vertrag vom 12. Januar 1939 Nr. 296 und Nr. 296 und Nr. 29 des Urkundenbuches B des Verwaltungsbezirks Neukölln für 1938 bzw. 1939 abzutretenden Straßenlandes bewilligen und beantragen wir die Eintragung folgender Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Reichshauptstadt Berlin: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet, beim Ausbau des Eilenburger Weges als Ortsstraße, die nach dem endgültig festgesetzten Bebauungsplan von dem Grundstück als Straßenland abzutretende Fläche an die Reichshauptstadt Berlin auf deren Verlangen jederzeit aufzulassen. Berlin, den 4.2.1939.</p>
Hinweis:	<p>Gemäß der vorliegende Auskunft des Stadtentwicklungsamtes, Vermessung und Geoinformation, sind bisher keine Straßenlandabtretungen zu Gunsten der Stadt Berlin erfolgt. Das Bewertungsgrundstück hat seit seiner Entstehung eine unveränderte Größe. Vielmehr haben sich die Planungsziele der Stadt verändert. bzw. der Ausbau ist bisher nicht realisiert worden. Wie bereits zuvor dargestellt, ist die Fläche des Eilenburger Weges nunmehr in städtischem Besitz und gewidmetes Straßenland.</p> <p>Weiterhin sind gemäß den vorliegenden Auskünften des Straßen- und Grünflächenamtes und der Bauaufsicht derzeit keine Maßnahmen zum Straßenausbau geplant und auch nicht absehbar.</p> <p>Zudem ist im Rahmen des Bauantrags aus dem Jahr 2015 die gesamte Grundstücksfläche als Bauland "benutzt" worden, da sich die Ermittlung der baulichen Auslastung auf die gesamte Grundstücksfläche bezieht; abzutretendes Straßenland ist hierbei nicht berücksichtigt worden.</p> <p>Im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung wird diese Eintragung daher als Grundbuchverschmutzung bewertet. Hierfür wird ein separater Ersatzwert ermittelt.</p> <p>unter der lfd. Nr. 3 bis 7 gelöscht</p> <p>unter der lfd. Nr. 8 zu 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, Abt. 70, 70K 58/23). Eingetragen am 9.10.2023.</p>
<u>Dritte Abteilung:</u>	<p>Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden</p> <p>Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhanden – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-)Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.</p>

---

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

## 2.2 Lage

Wohnlage: mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024

Geschäftslage: Wohnstraße gemäß den Kriterien der IHK Berlin und des IVD e.V., jedoch Randlage

Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin: Südost

Stadtlage gemäß GAA Berlin: West

Infrastruktur: Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten in der weiteren Umgebung

Einkaufsmöglichkeiten: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Ortskern von "Alt-Rudow" in ca. 850 m Entfernung  
Überregional bedeutende Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den "Gropiuspassagen" in ca. 3,4 km Entfernung.

Öffentliche Grünanlagen: Der Grünzug am "Rudower Fließ" ist in ca. 120 m Entfernung erreichbar, der "Britzer Garten" in ca. 5,1 km

Verkehrslage: Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt:  
Bushaltestelle "Pirnaer Straße" (271, 744) in ca. 200 m Entfernung;  
U-Bhf. "Rudow" (U7) in ca. 850 m Entfernung;  
S-Bhf. nicht in der Nähe des Objektes  
Verkehrsanbindung:  
Auffahrt zur Stadtautobahn A 113, Auffahrt "Schönefeld Nord" in ca. 3,4 km Entfernung

Parkmöglichkeiten: Parken entlang der Groß-Ziethener Chaussee, zum Ortstermin ausreichendes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland; keine Parkmöglichkeiten auf dem Eilenburger Weg

Himmelsrichtung der Straßenfront: Süd-Ost zur Groß-Ziethener Chaussee

benachbarte störende Betriebe: keine; ggf. Schule auf der gegenüberliegenden Straßenseite

Beeinträchtigungen: Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr der Groß-Ziethener Chaussee feststellbar.

### Altlasten:

Laut vorliegender schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes liegen für das Grundstück keine Notierungen im Bodenbelastungskataster vor. Untersuchungsergebnisse für den Boden oder das Grundwasser liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln nicht 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 wenn hierzu genaue Kostenangaben vorliegen. 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 2022) Gesamtverkehr (Stra-

ße, Schiene, Luft) des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen von 55 bis 69 dB(A) angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten dabei als unbelastet.

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

#### Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im Juli 2024:  
14,6 % für den Bezirk Neukölln, 9,6 % für Gesamtberlin  
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 mittlerer Status, entspricht dem Status 3 von 4 als Planungsraum

#### wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt  
4.205 €/Monat im Bezirk Neukölln (PLZ 12355), 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:	Allgemeines Wohngebiet
Zustand der öffentlichen Straßen:	Groß-Ziethener Chaussee als zweispurige Straße mit Asphaltbelag; teilweise angelegte Rad- und Fußwege mit Asphaltdeckung; Eilenburger Weg als einspurige Straße mit Kopfsteinpflasterbelag, keine Rad- und/oder Fußwege angelegt
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen/Gewerbe
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als voll ausgelastet.
Baustufe:	II/2 nach Baunutzungsplan
umliegende Bebauung:	Bebauung in offener Bauweise; Schule auf der gegenüberliegenden Straßenseite
aktueller Planungsstand:	Gemäß der vorliegenden schriftlichen Auskunft der Behörde besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 und dem B-Plan XIV-A von 1971.  Demnach ist als Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt; als Maß der Nutzung gilt die Baustufe II/2 mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4, bei 2 Vollgeschossen. Es gilt offene Bauweise. Es sind förmlich festgestellte (f.f) Straßen- und Baufluchtlinien vorhanden; diese verlaufen entlang der Groß-Ziethener Chaussee in einem Abstand von vier Metern zueinander.

Weitere Festsetzungen zu Sanierungs- und Erhaltungsgebieten existieren nicht. Straßenlandabtretungen sind derzeit nicht geplant.

Im Schreiben heißt es weiter: "Ich weise darauf hin, dass für die derzeitige Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (großflächiger Parkplatz ohne Vegetationsentwicklung) keine Genehmigung vorliegt. Eine solche Nutzung und Gestaltung wäre auch nicht genehmigungsfähig."

Auf die Auskunft in den Anlagen wird verwiesen.

Seit Inkrafttreten der "Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250, Abs. 1, Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten" (GVBl. 2021, S. 1175) am 7.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB, einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

Denkmalschutz:

Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, auch nicht im Sinne des Umgebungsschutzes.

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.

#### Baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen:

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

## **2.4 Bodenbeschaffenheit**

Oberfläche:

eben

Baugrund:

Laut Grundwassergleichen 2020 Baugrund aus Geschiebelehm und -mergel; Grundwasserstand bei 35,00 bis 35,50m 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:

unregelmäßig

## **2.5 Erschließungszustand**

Beitrags- und Abgabenzustand:

Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind die beiden Straßen "Eilenburger Weg" und "Groß-Ziethener Chaussee"

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

"Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage kann erst nach erstmaliger endgültiger Herstellung der Straße festgestellt werden, ob Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der

§§ 127 ff. des BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz in der zurzeit gültigen Fassung zu entrichten sind. Eine Schätzung evtl. in der Zukunft anfallender Kosten ist nicht möglich, da Zeitpunkt und Höhe des Aufwandes nicht kalkulierbar sind."

Auf diesen Umstand wird im Rahmen der Bewertung gesondert Bezug genommen.

Auf die Auskunft in den Anlagen des Gutachtens wird verwiesen.

Versorgungsleitungen:

Gas, Strom, Telefon; 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

Die Baubeschreibung erfolgt nach Ortsbesichtigung und Aktenlage soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient.

Das Grundstück war in Gänze zugänglich. Im Haus wurden das Kellergeschoss sowie Erdgeschoss und Hochparterre besichtigt.

Die Besichtigung der Flächen in Ober- und Dachgeschoss sowie der Garage wurde nicht gestattet.

Die Flächen in KG, EG und Hochparterre sind gewerblich genutzt. Im Keller befinden sich dabei die Technikräume für Heizung und Warmwasser, die E-Verteilung(en), ein WC sowie Einzelkabinen für Solarien oder als Behandlungsräume. Für die nicht besichtigten Flächen in Ober- und Dachgeschoss wird die in den Bauantragsplänen angegebene Nutzung als "Wohnungen" angenommen. Augenscheinlich sind die Flächen im Dachgeschoss ausgebaut und mithin den Wohnungen zugeordnet.

Das Grundstück ist bebaut mit einem kleinen Mietwohngeschäftshaus in Massivbauweise mit zwei Geschossen und Satteldach. Der in den Neubau eingezogene "Altbau" ist unterkellert, der "Neubau" nicht.

Die Beheizung des Gesamtobjektes (Gewerbe und Wohnungen) erfolgt, gemäß Angabe der Schuldnerin beim Ortstermin, über eine zentrale Gasheizung im Keller.

Der Zugang zum Haus erfolgt ebenerdig. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über Treppen. Die Wohnungen sind über eine separate Außentreppe auf der Rückseite des Hauses zugänglich.

Außenflächen sind als mit Schotter befestigte Flächen vorhanden, die als PKW-Stellplätze verwendet werden. Weiterhin ist ein abgetrennter Bereich für Müllcontainer vorhanden.

Die weiteren Feststellungen erfolgen aufgrund der Ergebnisse der Besichtigung und nach Aktenlage soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Weitere Ausstattungsmerkmale sowie nicht be-

Bereiche werden nach Erfahrungswerten unterstellt. Zudem wird auf die Bilder in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

### 3.1. Art des Gebäudes

Bezeichnung:	Mietwohngeschäftshaus
Zweckbestimmung:	Wohnen/Gewerbe
Baujahr, ca.:	2016 – entspricht dem Jahr der Schlußabnahme –
tatsächliches Baualter:	8 Jahre zum Bewertungsstichtag am 6.8.2024 Im Sinne der Modellvorgaben des Gutachterausschusses Berlin geht das ursprüngliche Baujahr in die Wertermittlung ein. Ich verweise auf meine zuvor gemachten Bemerkungen betreffend des Umbaus und dem Datum der Schlußabnahme.
Sanierung/Modernisierung:	Sanierung und Modernisierung ggf. wie zuvor dargestellt. Weiterhin handelt es sich um einen Neubau, sodaß bisher noch keine Maßnahmen nötig wurden. Es sei darauf hingewiesen, dass Maßnahmen, die über 15 Jahre zurück liegen, gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin ggf. nicht mehr vollumfänglich als Modernisierungsmaßnahmen gelten.
Instandhaltung:	wird augenscheinlich ausgeführt
Förderung:	Das Gebäude gilt als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungs-gesetzes sind daher hier nicht anzuwenden.

### 3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Unterkellerung:	ca. 50 %
Fundamente:	Platten- und Streifenfundamente, gemäß Bauantragsplänen
Abdichtung:	vorhanden und soweit erkennbar in Ordnung
Außenwände:	massiv
Innenwände	tragende/aussteifende Wände massiv; ggf. Leichtbauweise für nichttragende Wände
Decken:	massiv/Holzbalken
Dach:	versetztes Satteldach mit Betonziegeldeckung; Außenentwässerung über Zinkblechfallrohre und -rinnen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus erfolgt ebenerdig; die einzelnen Grundrissebenen sind allein über Treppen zugänglich; Aufzüge sind nicht vorhanden.
Treppen/Treppenhaus:	Innentreppe vom EG zum KG als massive Treppe, einfach gewandelt, zugänglich nur aus der Gewerbeeinheit im EG; Innentreppe vom EG zum Hochparterre als einläufige massive Treppe; außenliegende Metalltreppe, zweifach gewandelt mit zwei Zwischenpodesten zu den Wohnflächen im Obergeschoss.

Grundstückszugang:	Das Grundstück ist direkt von der Straße zugänglich, Fremdgrundstücke müssen nicht überquert werden.
Hauseingang:	Gewerbereinheiten über straßenseitige Rahmentür; Wohnungen über separaten Zugang auf der Rückseite des Hauses
Fassaden:	Putz und Anstrich auf außenliegender Wärmedämmung
Fenster:	PVC-Rahmen mit Isolierglas; Dachflächenfenster

### 3.3 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	zentral über eine Gasheizung im Keller; Firma Vissmann; Verteilung der Heizung erfolgt als Fußbodenheizung in EG und Hochparterre und im Obergeschoss der Wohnungen; weitere Bereiche werden mit Platten- bzw. Rippenheizkörpern versorgt.
Warmwasserversorgung:	gemäß Angabe zentral über die Heizung; Firma Vissmann, Typ Vitocell 100. Das Baujahr der Versorgungstechnik für Heizung und Warmwasser entspricht ca. dem Baujahr des Hauses.
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Sonstiges:	separate Absaugeinrichtungen für die Sonnenbänke (ohne Wertansatz)
Aufzüge:	nicht vorhanden
sanitäre Einrichtungen:	Gewerbeflächen: im KG: WC, Waschbecken; Fliesen an den Wänden und auf dem Boden  Wohnungen (ohne Besichtigung): WC, Waschbecken, Dusche/Badewanne; Fliesen an den Wänden und auf dem Boden
Küchen:	Gewerbeflächen: Pantry Küche im Empfangsbereich; komplette Einbauküche mit Spüle, Ober- und Unterschränken (E-Geräte gemäß Angabe Mieterseits); Anschluss für die Waschmaschine; weitere Einrichtungen mieterseits  Wohnungen (ohne Besichtigung): komplette Einbauküche mit Spüle, Ober- und Unterschränken (E-Geräte mieterseits)
Betriebseinrichtungen:	es sind keine Einrichtungen vorhanden, bzw. ohne Wertansatz
Waschmaschinenstellplatz:	in Küche oder Bad vorgerichtet
elektrische Leitungen:	nach VDE
Steckdosen:	nach VDE

### 3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

Außenanlagen:	einfache Außenanlagen als Schotterflächen für PKW-Stellplätze; abgetrennter Bereich für die Müllcontainer; Hecken, Metallzaun
Nebenanlagen:	massive Garage (ohne Besichtigung)

besondere Bauteile:	keine
Müllstellplatz:	auf dem Grundstück
Bautenzustand:	überwiegend normaler baulicher Zustand
Restnutzungsdauer:	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird als Verfahrenswert bestimmt und, soweit nötig, im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt.

### 3.5 Beschreibung der Gewerbeflächen

Raumaufteilung:	Kellergeschoss mit Technikräumen für Heizung und Warmwasser, WC sowie Einzelkabinen für Solarien oder als Behandlungsräume. Erdgeschoss mit offenem Empfangs, Warte- und Behandlungsbereich; abgetrennter Bereich für die medizinische Fußpflege; Tresen mit Pantry-Küche, Küche. Hocharterre mit Einzelräumen für Solarien
Oberflächen:	Bodenbeläge überwiegend als Fliesenbelag; Wände mit Fliesen, teilw. mit Putz und Anstrich; Decken, teilweise abgehängt, mit Anstrich
Standard:	bauzeitlich/neuwertig
Schaufenster:	Fensterfront als PVC-Rahmenelemente

### 3.6 Beschreibung der Wohnungen (ohne Besichtigung)

Raumaufteilung:	Wohnungen über zwei Ebenen, augenscheinlich jeweils mit innenliegenden Treppen; Flur, Bad, Küche, bzw. Wohnküche auf der Ebene Obergeschoss (gemäß den vorliegenden Grundrisszeichnungen); weiterer Wohn-/Nutzflächen im Dachgeschoss. Eine Wohnung mit Balkon. Des weiteren wird auf die Grundrisse in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.
Besonnung, Belichtung, Belüftung:	Die Wohnungen sind jeweils dreiseitig belichtet und belüftet; eine Querbelüftung ist gut möglich.
Fußböden:	Fliesen/Auslegware/Laminat
Wandbehandlung:	Putz/Anstrich/Tapete
Decken:	Putz/Anstrich/Tapete
Zimmertüren:	einfache Türblätter
Loggien/Balkone:	Balkon nur an einer Wohnung; massive Brüstung; Plattenbelag; zweite Wohnung ohne Balkon oder Loggia
Wohnungsstandard:	bauzeitlich/neuwertig
Sonstiges:	keine Anmerkungen
Baumängel/Bauschäden:	Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten.  Keine sichtbaren Mängel und Schäden.

Aufgrund der fehlenden Besichtigung der Wohnungen kann hier keine Aussage getroffen werden.

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

### 3.7 Weitere Objektdaten

Anzahl der Mieteinheiten/Mietenliste:	Es wurde keine Mietenliste übergeben.  Im Haus befinden sich gemäß Bauantragspläne zwei Wohnungen in Ober- und Dachgeschoss; für die Nutzung in Keller-, Erdgeschoss und Hochparterre werden mind. zwei Mietparteien unterstellt. Im Rahmen der Bewertung werden mithin vier Mietparteien und weiterhin Vollvermietung angenommen.
Mieteinnahmen zum WST:	Die Höhe der tatsächlichen Mieteinnahmen ist nicht bekannt geworden. Der marktübliche Rohertrag wird entsprechend im Rahmen der Bewertung ermittelt.
Mietverträge:	haben nicht vorgelegen
Sondermieten:	sind nicht bekannt geworden
Hausverwaltung:	ist nicht bekannt geworden
Energieausweis:	hat nicht vorgelegen
Abgeschlossenheitsbescheinigung:	liegt gemäß Einsicht in die Bauakte nicht vor.

#### 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.

Die Wohn-/Nutzflächen wurden den Bauantragsplänen entnommen und von mir überschlägig geprüft. Die Wohn-/Nutzflächen im Dachgeschoss wurden anhand der vorliegenden Schnitte überschlägig ermittelt. Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ggf. ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

### 3.8 Ermittlung der Flächen

- gemäß der Nutzungsberechnung aus der Bauakte zum Bauantrag -

#### Bebaute Fläche

gemäß Bauakte **153,05 m<sup>2</sup>**

#### Geschossfläche (GF)

gemäß Bauakte = **298,77 m<sup>2</sup>**

#### wertrelevante Geschossfläche (wGF)

gemäß überschlägiger Ermittlung = **420,07 m<sup>2</sup>**

---

<b>gesamte Grundstücksfläche:</b>		<b>730,00 m<sup>2</sup></b>		
vorhandene GRZ	153,05 m <sup>2</sup>	:	730,00 m <sup>2</sup>	= 0,21 <b>bzw. rd. 0,20</b>
vorhandene GFZ	298,77 m <sup>2</sup>	:	730,00 m <sup>2</sup>	= 0,41 <b>bzw. rd. 0,40</b>

---

#### Zusammenstellung der **Wohn-/Nutzflächen**

Die Wohn-/Nutzflächen wurden den Bauantragsplänen entnommen und von mir überschlägig geprüft. Die Wohn-/Nutzflächen im Dachgeschoss wurden anhand der vorliegenden Schnitte überschlägig ermittelt. Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ggf. ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

Die Flächen ergeben sich wie folgt:

#### **Gewerbe**

Kellergeschoss	=	65,47 m <sup>2</sup>		
Erdgeschoss/Hocharterre	=	113,01 m <sup>2</sup>		
Summe Gewerbe	=	178,48 m <sup>2</sup>		
<b>bzw. rd.</b>	=	<b>178,00 m<sup>2</sup></b>	=	<b>49,3%</b> Anteil an der Gesamtfläche

#### **Wohnen**

Obergeschoss	=	120,05 m <sup>2</sup>		
Dachgeschoss	=	63,43 m <sup>2</sup>		
Summe Wohnen	=	183,48 m <sup>2</sup>		
<b>bzw. rd.</b>	=	<b>183,00 m<sup>2</sup></b>	=	<b>50,7%</b> Anteil an der Gesamtfläche

<b>Gesamtfläche, Summe, rd.</b>		<b>361,00 m<sup>2</sup></b>		
---------------------------------	--	-----------------------------	--	--

## 4. WERTERMITTLUNG

### 4.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

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

### 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

Der Ertragswert wird im Folgenden hergeleitet. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Renditeobjekt. Daher führt der Ertragswert zu realistischen Werten. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt aus dem Ertragswert.

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 von Renditeobjekten eine untergeordnete Rolle, da die Herstellungskosten 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 nicht ermittelt. Die Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes erfolgt über die Vergleichsdaten des Berliner Gutachterausschusses (GAA Berlin), die im Immobilienmarktbericht 2022/23 veröffentlicht wurden.

### 4.3 Ermittlung des Ertragswertes

#### Allgemeines und Begriffserläuterung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Eine wesentliche Größe bei der Ermittlung des Ertragswertes sind die aus dem Grundstück marktüblich zu erzielenden jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten). Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich aus dem Rohertrag, der um die Bewirtschaftungskosten gemindert wird. Zu ergänzen ist die Betrachtung der Kosten für Grund und Boden. Diese Kosten bestehen aus der üblichen Verzinsung des Bodenwertes, die in Abzug zu bringen ist. Neben dem hier beschriebenen zweigleisigen Standardverfahren kann auch das eingleisige Verfahren angewendet werden. Bei diesem Verfahren bleiben die Kosten für Grund und Boden zunächst unberücksichtigt. Zum kapitalisierten Jahresreinertrag wird hier der über die Restlaufzeit diskontierte Bodenwert addiert. Beide Rechenwege führen zum selben Wert.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten, Pachten und Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu betrachten, da diese i.d.R. vom Mieter zu tragen sind. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, so sind die dem Immobilienmarkt entsprechenden, marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis, die jeweils getrennt auszuweisen sind. Diese Kosten sind vom Eigentümer zu tragen. Umlagefinanzierte Betriebskosten bleiben dabei unberücksichtigt. Die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind in der Regel nach Erfahrungssätzen unter Betrachtung der Marktüblichkeit anzusetzen, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen (§ 32 ImmoWertV).

Zu den Verwaltungskosten gehören alle Leistungen und Aufwendungen für die erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen und die Geschäftsführung (§ 32 Abs. 2, ImmoWertV)

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen (§ 32 Abs. 3, ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlungen, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4, ImmoWertV)

Der in die Berechnung eingehende Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger oder Rentenbarwertfaktor) ist abhängig vom Zinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Liegenschaftszinssätze lassen sich als Daten der Marktbeobachtung sowie durch Auswertung der Kaufpreissammlung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermitteln. Sie werden für Grundstücke gleicher Nutzung und Bebauung als Durchschnittswerte abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Als Restnutzungsdauer ist nach ImmoWertV § 4 (3) immer die wirtschaftliche Restnutzungsdauer als die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objektes, nachrangig vom (tatsächlichen) Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile, abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltung oder andere Gesichtspunkte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen und Auffassungen hinsichtlich des Nutzungsstandards bzw. der zeittypischen Verhältnisse, so ist dies bei der Restnutzungsdauer besonders zu berücksichtigen. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen. Die Nutzungsdauer für Grund und Boden ist unbefristet, es gilt die unendliche (ewige) Rente.

### **Wertansätze im Ertragswertverfahren**

Zur Ermittlung des Ertragswertes wird auf die Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zu "Liegenschaftszinssätzen 2022" vom 19.5.2023 Bezug genommen. Diese gelten für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil von bis zu 80% und mind. vier Mieteinheiten. Das vorliegende Objekt gehört zu diesem Teilmarkt, daher kann die o.g. Veröffentlichung hier angewendet werden.

Im Rahmen der Bewertung wird angenommen, dass das Objekt voll vermietet ist. Mit einem strukturellen Leerstand ist, auch im Hinblick auf die Lage, den Mangel an verfügbaren Wohnungen und die Art der Nutzung, nicht zu rechnen.

In der o.g. Veröffentlichung heißt es: "Die Verwendung der ermittelten Liegenschaftszinssätze führt nur dann zu einem marktgerechten Ergebnis, wenn die wertbestimmenden Ansätze (grundstückswirtschaftliche Rahmenbedingungen) in der Ertragswertermittlung nach dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegt werden - Modellkonformität - (z.B. Durchschnittsmieten, Bodenrichtwert, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer)."

Die Ermittlung des Ertragswertes folgt insofern dem Bewertungsmodell des GAA Berlin.

Grundsätzlich sind hier zur Ermittlung des Rohertrages die tatsächlichen Durchschnittsmieten anzusetzen. Stehen diese nicht zur Verfügung sind marktüblich erzielbare Erträge anzusetzen. Die Bewirtschaftungskosten, die zum Reinertrag führen, werden ebenfalls gemäß Modell GAA Berlin verwendet. Gleiches gilt für die Wahl der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Bezüglich des anzusetzenden Bodenrichtwertes heißt es in der Veröffentlichung: "Bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss wird als Bodenwert der letzte vor dem Kaufzeitpunkt veröffentlichte und hinsichtlich der tatsächlichen GFZ angepasste Bodenrichtwert angesetzt. Der Einfluss der tatsächlichen GFZ wurde mithilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten GFZ - Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist im Rahmen der Ertragswertermittlung modellkonform der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 anzusetzen."

### **Wahl des Mietansatzes**

#### **Wohnnutzung**

Zur Ermittlung der marktüblichen Nettokaltmieten für **Wohnnutzung** wird auf den gültigen Mietspiegel 2024 (veröffentlicht am 30.5.2024) zurückgegriffen. Dieser weist in Abhängigkeit von der Wohnlage, dem Baujahr und der Wohnungsgröße Mietwerte als Nettokaltmieten in €/m<sup>2</sup> aus.

Es ergeben sich folgende Vergleichsmieten:

<b>Bezugsfertig von 2016 bis 2022, mittlere Wohnlage, vermierterseits voll ausgestattete Wohnung</b>		
	<b>Mittelwert</b>	<b>Spanne</b>
Wohnfläche 75 bis 90 m <sup>2</sup>	13,82 €/m <sup>2</sup>	10,06 - 18,55 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche ab 90 m <sup>2</sup>	14,41 €/m <sup>2</sup>	10,07 - 18,04 €/m <sup>2</sup>

Wie bereits dargestellt, wurde die Besichtigung der Wohnungen nicht gestattet. Insofern kann eine Spanneinordnung nur bedingt erfolgen. Es ist anzunehmen, dass die Wohnungen über einen üblichen Neubaustandard verfügen, was zu einer Erhöhung des Mittelwertes führen würde. Gleiches gilt weil eine Wohnung über einen Balkon verfügt, die weitere Wohnung jedoch über eine große Wohnküche. Zudem ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Wohnungen an einer verkehrslärmbelasteten Straße liegen; dieses Merkmal führt zu einer Absenkung des Mittelwertes. Über die Ausgestaltung der Flächen in den Dachgeschossen ist nichts bekannt geworden. Insofern wird hier jeweils der Mittelwert des Berliner Mietspiegels für beide Wohnungen angenommen. Es sei darauf hingewiesen, dass bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes auf die Höhe der NK-Miete Bezug genommen wird.

#### Gewerbenutzung

Mietdaten analog des Berliner Mietspiegels existieren für Gewerbeflächen nicht. Die IHK Berlin veröffentlicht seit ca. 2011 keine Orientierungsrahmen mehr für Gewerbemieten in Berlin. Daher wird hier auf private Veröffentlichungen zurückgegriffen. Die Angaben stellen sich wie folgt dar:

<b>Quelle: IVD e.V. Gewerbemietenübersicht Berlin und Brandenburg 2023/2024</b>		
<b>Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen</b>		
<b>Lage</b>	<b>Größe</b>	<b>Mietniveau</b>
Wohnstraßen	60 bis 120 m <sup>2</sup>	8 bis 15 €/m <sup>2</sup>
Wohnstraßen	ab 300 m <sup>2</sup>	8 bis 12 €/m <sup>2</sup>
<b>Büro- und Praxisflächen</b>		
<b>Lage</b>	<b>Größe</b>	<b>Mietniveau</b>
Wohnstraßen	bis 300 m <sup>2</sup>	9 bis 17 €/m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	bis 300 m <sup>2</sup>	8 bis 15 €/m <sup>2</sup>

Das Objekt liegt am Rand eines Wohngebietes an einer Durchgangsstraße. Insofern wurden hier neben den Mietdaten für "Wohnstraßen" auch solche für "Gewerbegebiete" dargestellt. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Gemeinde Schönefeld im Land Brandenburg wird daher auf die Veröffentlichung der **IHK Cottbus** zurückgegriffen. Deren letzten veröffentlichten Daten sind aus dem Jahr 2017. Neuere Daten waren hier nicht verfügbar. Diese stellen sich wie folgt dar:

<b>Quelle: Gewerbemietenservice Südbrandenburg 2017, IHK Cottbus (€/m<sup>2</sup> Nutzfläche)</b>				
<b>Nutzung</b>	<b>Lage</b>	<b>Nutzwert</b>	<b>Größe</b>	<b>Mietniveau</b>
Büro- und Praxisräume	Schönefeld	guter Nutzwert	ohne Angabe	13,00 - 17,00 €/m <sup>2</sup>
Büro- und Praxisräume	Schönefeld	mittlerer Nutzwert	ohne Angabe	7,00 - 11,50 €/m <sup>2</sup>
Büro- und Praxisräume	Schönefeld	einfacher Nutzwert	ohne Angabe	5,00 - 10,00 €/m <sup>2</sup>

Das Objekt stellt sich als gut erreichbar, wenn auch ohne direkten "Ortsteilbezug" dar.

Weiterhin befinden sich PKW-Stellplätze auf dem Grundstück, was die Erreichbarkeit des Objektes erhöht. Die Flächen selbst sind technisch gut ausgestattet, die Flächen im EG sind hell, allerdings von kleinem Zuschnitt; weiterhin sind innerhalb der Gewerbeflächen Treppen vorhanden, die zu

den Nebenflächen in Kellergeschoss und Hochparterre führen, sodass die Nutzung dieser Flächen nicht barrierefrei möglich ist. Weiterhin sind die Flächen im KG deutlich weniger gut belichtet. Eine Nachnutzung der Gesamtfäche, z.B. als Arztpraxis ist damit nur eingeschränkt möglich. Im Rahmen der Bewertung wird daher ein mittlerer Nutzwert für die gesamten Flächen angenommen. Unter Berücksichtigung der o.g. Quellen wird hier ein  $\emptyset$  Mietansatz von 12,00 €/m<sup>2</sup> gewählt. Es sei darauf hingewiesen, dass bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes auf die Höhe der gewählten Miete Bezug genommen wird.

### Garagen und Stellplätze

Zur Ermittlung der marktüblichen Nettokaltmieten für **Stellplätze und Garagen** wird auf die bereits o.g. Veröffentlichungen des IVD e.V. zurück gegriffen. Die Werte gelten für das Jahr 2023. Hier wird angenommen, dass sich die Mietwerte seitdem nicht wesentlich verändert haben. Sie stellen sich wie folgt dar:

<b>Quelle: IVD e.V. Gewerbemietenübersicht Berlin und Brandenburg 2023/2024</b>			
<b>Nutzung</b>	<b>Lage</b>	<b><math>\emptyset</math> Miete</b>	<b>Spanne</b>
Außenstellplatz	Randlage	40 €	30,00 - 60,00 €/m <sup>2</sup>
Garage/Tiefgarage	Randlage	80 €	50,00 - 100,00 €/m <sup>2</sup>

Auf dem Grundstück befinden sich ca. 8 offene Stellplätze; es ist davon auszugehen, dass zwei der Plätze den Wohnungen zugeordnet sind; die sechs weiteren Plätze werden im Rahmen der Bewertung den Gewerbeflächen zugeordnet. Die Stellplätze verfügen über eine befestigte Fläche, stellen sich ansonsten jedoch ohne besondere Qualität dar. Weiterhin sind sie nicht überdacht. Zudem sind auf dem öffentlichen Straßenland in ausreichender Anzahl Stellplätze verfügbar. Insofern wird im Rahmen der Wertermittlung der  $\emptyset$  Mietwert von 40 €/Stellplatz in Ansatz gebracht.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage. Hier wird, auch aufgrund der Größe, der  $\emptyset$  Mietwert von 80€/Garage aus der o.g. Veröffentlichung verwendet. Hier sei darauf hingewiesen, dass die Besichtigung der Garage nicht gestattet wurde.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten werden der zuvor genannten Veröffentlichung des GAA Berlin zu Liegenschaftszinssätzen 2022 für Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % entnommen. Diese sind modellkonform anzuwenden.

Der Berliner Gutachterausschuss (GAA Berlin) sieht in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung in der o.g. Veröffentlichung Instandhaltungskosten von 12,20 €/m<sup>2</sup>/Jahr sowohl für Wohnen als auch für gewerbliche Nutzung vor. Die Kosten für Garagen werden mit 92 €/Garage/Jahr angegeben, die für offene Stellplätze mit 46 €/Platz/Jahr.

Die Verwaltungskosten sind gemäß der o.g. Veröffentlichung des GAA Berlin pschl. mit 312,00 €/Wohnung anzusetzen. Verwaltungskosten für Gewerbe gehen mit einem Anteil in Höhe von rd. 3,0 % vom gewerblichen Rohertrag in die Ermittlung ein. Aufgrund der geringen Objektgröße werden hier, auch für die gewerbliche Nutzung, die pschl. Ansätze für Wohnen in Ansatz gebracht

Das Mietausfallwagnis wird gemäß der Angaben des Berliner Gutachterausschusses mit 4% für gewerbliche Nutzung und 2% für Wohnnutzung der jährlichen Nettokaltmiete angesetzt.

### **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)**

In der o. g. Veröffentlichung des GAA Berlin findet sich eine Tabelle zur Bestimmung der Restnutzungsdauer dieser Bauten. Auf diese Tabelle wird bei der Berechnung der wirtschaftlichen Restnut-

zungsdauer Bezug genommen. Für Objekte der Baujahre ab 1949 und einem tatsächlichen Baualter von 8 - 12 Jahren wird bei normalem Bauzustand eine Restnutzungsdauer von 65 Jahren angegeben die hier ohne Veränderung in der Ermittlung des Verkehrswertes eingeht.

### **Wahl des Liegenschaftszinses**

Für Objekte der Gebietsgruppe "Südost" wird auf die Tabelle 11 Bezug genommen. Bei einem in der Tabelle als höchster genannter  $\emptyset$  Mietzins von 12,00 €/m<sup>2</sup> ergibt sich laut Tabelle ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,1 % der zunächst als Ausgangswert in die Wertermittlung eingeht. Der  $\emptyset$  Mietwert im Objekt (Wohnen und Gewerbe) liegt bei  $\emptyset$  13,06 €/m<sup>2</sup> auf den anschließend Bezug genommen wird.

Aufgrund der Lage in Neukölln (Ortsteil Buckow) ergibt sich gemäß GAA Berlin eine Anpassung von +0,2. Aufgrund des gewerblichen Anteils von über 45 % am Rohertrag ergibt sich eine weitere Anpassung von +0,23. Auf der Grundlage jener Daten ergibt sich zunächst ein Liegenschaftszinssatz von 2,53%. Es sind jedoch weitere Faktoren bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Da der marktübliche  $\emptyset$  Mietzins von 13,06 €/m<sup>2</sup> höher liegt als der oberste Tabellenwert des GAA Berlin mit 12,00 €/m<sup>2</sup> ist hier eine Anpassung vorzunehmen. Interpoliert man die Tabellenwerte des GAA wird für jeden Euro höhere Miete ein Zuschlag von rd. 0,1% vorgenommen. Mithin ergibt sich bei einer Extrapolation ein Zuschlag zum Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,10, was zu einem Liegenschaftszinssatz von 2,63 % führt. Es handelt sich jedoch um ein verhältnismäßig kleines Objekt sodass der Liegenschaftszinssatz leicht gerundet und abgesenkt werden kann.

Mithin erscheint, unter Berücksichtigung der o.g. Veröffentlichung des GAA Berlin und der vorgeannten zinssteigernden und zinsmindernden Eigenschaften ein vergleichsweise geringer Zinssatz von 2,6 % für das Bewertungsobjekt angemessen.

### **Ermittlung des Bodenwertes**

Gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin ist der Bodenrichtwert der Zone des Bewertungsobjektes zum 1.1.2022 anzusetzen. Dieser liegt bei 660 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 0,4 für Wohnnutzung. Das Bewertungsobjekt stellt sich dabei in Bezug auf die Objektgröße als grundsätzlich typisch für die Zone dar. Insofern geht der Bodenrichtwert der Zone des Bewertungsobjektes zunächst unverändert in die Bewertung ein. Im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird auf die lärmbelastete Lage und die Nutzung gesondert eingegangen.

Eine Anpassung der GFZ muss nicht vorgenommen werden da die tatsächliche GFZ der GFZ des Bodenrichtwertes entspricht.

Die Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird bei der konjunkturellen Anpassung berücksichtigt. Hier sei erwähnt, dass der Bodenrichtwert zum 1.1.2024 nunmehr tiefer liegt als die unveränderten Vorjahreswerte aus den Jahren 2022 und 2023. Wie in fast allen Bereichen, nunmehr auch der offenen Bauweise, wurden die Bodenrichtwerte zum 1.1.2024 gegenüber den Vorjahreswerten gesenkt. In der Zone des Bewertungsobjektes liegt der Richtwert zum 1.1.2024 nunmehr bei 630 €/m<sup>2</sup>, mithin rd. -5% unter den Vorjahreswerten.

### **Konjunkturelle Anpassung**

Wie bereits dargestellt, beziehen sich die Daten des GAA Berlin zur Ermittlung des Ertragswertes auf die Mitte des Jahres 2022. Zur Anpassung an den Wertermittlungsstichtag, am 6.8.2024 ist daher eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf die Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zur "Entwick-

lung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Quartal 2024". Jene Veröffentlichung lag zum Wertermittlungsstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 3.6.2024).

Ich beziehe mich auf die Auswertung zur "Kaufpreisentwicklungen für Wohn- und Geschäftshäuser" bezogen auf den mittleren Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> wGF. 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 in diesem Teilmarkt, seit ca. der 1. Jahreshälfte 2022 rückläufig sind. Zwar ist im 2. Quartal 2023 sowohl ein leichter Anstieg der Kauffälle, wie auch der Kaufpreise festzustellen, dennoch kann, auch aufgrund der allgemeinen Marktlage, nicht von einem "Trendwechsel" gesprochen werden.

Im Bericht heißt es: "Bei Wohn- und Geschäftshäusern, also Mietwohnhäusern mit gewerblichem Anteil, ist ebenfalls ein deutlicher Anstieg der verkauften Objekte im 1. Quartal 2024 um 32 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu verzeichnen. Auch der Geldumsatz steigt im genannten Vergleichszeitraum beträchtlich um 63 %. Das durchschnittliche Preisniveau der Wohn- und Geschäftshäuser sinkt dagegen weiterhin um **-16 %** gegenüber dem Vorjahreszeitraum." Das entspricht einer konjunkturellen Entwicklung von **-1,33 %/Monat**. Vom Stichtag der Auswertung der Liegenschaftszinssätze bis zum Wertermittlungsstichtag sind mithin rd. **25 Monate** vergangen. Dieser Zeitraum muss von der konjunkturellen Entwicklung erfasst werden.

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 trägt 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."

"Auch bei den Mietwohnungshäusern sowie den Wohn- und Geschäftshäusern gaben die Preise im 1. Quartal 2024 im Verhältnis zum durchschnittlichen Preisniveau in 2023 weiter nach. Hohe Bauzinsen und Baukosten belasten weiterhin den Immobilienmarkt und führen zu einer deutlichen Zurückhaltung der Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer."

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.

Die hier ermittelte Preisentwicklung wird für die Folgezeit bis zum Wertermittlungsstichtag in gleicher Weise unterstellt. Weiterhin werden die genannten Preisentwicklung als linear im Verlauf der Zeit unterstellt.

Entsprechend der o.g. Auswertung des GAA Berlin ergibt sich eine konjunkturelle Anpassung vom 30.6.2022 (Stichtag der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze) bis zum Wertermittlungsstichtag am 6.8.2024 in Höhe von rd. **-33 %** die hier unverändert in die Bewertung eingeht.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier ist zu berücksichtigen, dass, gemäß der vorliegenden Auskunft der Behörde, die beiden anliegenden Straßen noch nicht erstmalig endgültig hergestellt sind. Es sind mithin noch Erschließungsbeiträge nach Ausbau der Straßen fällig. Allerdings kann nicht gesagt werden, ob und wann die Maßnahme ausgeführt wird und ob nach der Maßnahme ggf. Beiträge fällig werden und weiterhin in welcher Höhe diese ausfallen. Der Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf voll erschlossenes

Bauland und voll ausgebaute Straßen, insofern ist hier ein Abschlag einzustellen, der den Umstand der nicht ausgebauten Straßen berücksichtigt. Weiterhin liegt das Grundstück an einer stärker befahrenen Straße, mithin stellt sich die Lage des Objektes innerhalb der Zone als nicht typisch für die Zone dar. Auch dieser Umstand ist mit einem Abschlag in die Bewertung einzustellen. Die Nutzungsart des Objektes entspricht nicht vollumfänglich der typischen Nutzungsart der Bodenrichtwertzone; dies bleibt aber ohne Wertrelevanz. Dieser Umstand wird, z.B. bei der Richtwertbildung im Ortstermin von "Alt-Rudow" mit einer vergleichbaren Nutzung wie das vorliegende Wertermittlungsobjekte, ebenfalls nicht berücksichtigt. Vielmehr entspricht der Bodenrichtwert der "Mischgebietsnutzungen" der des Umfeldes für Wohnen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass, gemäß der Auskunft des Planungsamtes, die Gestaltung der Außenanlagen nicht genehmigt wurde und zudem für diese Art der Außenanlagen auch keine Genehmigung erteilt werden kann. Dieser Umstand wird bei einem Eigentümerwechsel von Belang sein, da die Behörde eine Herstellung nach Bauordnungsrecht verlangen kann. Dieser Umstand muß mit einem Risikoabschlag in die Bewertung eingestellt werden. Zudem wurde beim Ortstermin die Besichtigung der Wohnungen nicht gestattet. Insofern ist hier auch das Risiko abzubilden, dass sich die Wohnungen anders als unterstellt darstellten. Weiterhin lagen keinerlei Mietvertragunterlagen vor, sodaß auch hier ggf. das Risiko "ungewöhnlicher" Vertragsvereinbarungen besteht, die ebenfalls zu einem Abschlag führen. Für diese genannten Merkmale wird ein pschl. Abzug von -10% in die Bewertung eingestellt.

### **Ermittlung des Bodenwertes**

Gemäß den Modellvorgaben des GAA Berlin muss der Bodenrichtwert zum 1.1.2022 der Zone des Bewertungsobjektes verwendet werden, der, soweit nötig, auf die tatsächliche bauliche Auslastung des Bewertungsobjektes angepasst wird. Der Bodenwert wird dabei modellkonform als fiktiver Zwischenwert im Ertragswertverfahren ermittelt.

Die Berechnung des Bodenwertes ergibt sich wie folgt:

<b>Berechnung des Bodenwertes - als fiktiver Zwischenwert im Ertragswertverfahren -</b>			
Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch			730 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert <b>Wohnen</b> , gem. Gutachterausschuss Berlin vom 01.01.2022			660,00 €/m <sup>2</sup>
GFZ des Bodenrichtwertes	0,40	UK: 1,0000	
GFZ tats. vorhanden	0,40	UK: 1,0000	
An tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert:			
	Bodenwert / 1,0000	x 1	660,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert:	730 m <sup>2</sup> x	660,00 €	481.800,00 €
<b>Bodenwert gesamt rund:</b>			<b>481.800,00 €</b>

**Berechnung des Ertragswertes**

Die Ermittlung des Ertragswertes ergibt sich somit wie folgt:

<b>Ertragswertberechnung</b>					
<b>Jahresrohmiere:</b>					
<i>gem. Text</i>					
Wohnen		2.592,25 €	x	12 Monate	31.107,06 €
Stellplätze	2 Plätze	40,00 €	x	12 Monate	960,00 €
<i>Zwischensumme Wohnen</i>					<u>32.067,06 €</u>
Gewerbe		2.141,76 €	x	12 Monate	25.701,12 €
Garage	1 Plätze, pschl.	80,00 €	x	12 Monate	960,00 €
Stellplätze/Garage	6 Plätze, pschl.	40,00 €	x	12 Monate	2.880,00 €
<i>Zwischensumme Gewerbe</i>					<u>29.541,12 €</u>
<b>Summe Jahresrohmiere</b>					<b>61.608,18 €</b>
Verwaltungskosten:	Einheiten	4	Kosten/Einheit	312,00 €	-1.248,00 €
Instandhaltungskosten:					
Wohnen		12,20 € /m <sup>2</sup>	x	183,48 m <sup>2</sup>	-2.238,46 €
Gewerbe		12,20 € /m <sup>2</sup>	x	178,48 m <sup>2</sup>	-2.177,46 €
Garagen		1 Stck.	x	92,00 €/Garage	-92,00 €
Stellplätze		8 Stck.	x	46,00 €/Stellplatz	-368,00 €
Mietausfallwagnis:					
Wohnen		2% der Jahresrohmiere			-641,34 €
Gewerbe		4% der Jahresrohmiere			-1.181,64 €
<b>Reinertrag pro Jahr</b>					<u>53.661,28 €</u>
Reinertragsanteil im Verhältnis zur Jahresrohmiere				87%	
Liegenschaftszinssatz				2,60%	
Restnutzungsdauer, gem. Vorgabe Gutachterausschuss				65 Jahre	
Bodenwert (wie oben ermittelt)				481.800,00 €	
Barwertfaktor				31,21	
<b>Berechnung des Ertragswertes:</b>					
Jahresreinertrag					53.661,28 €
abzüglich Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)					<u>-12.526,80 €</u>
Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag					41.134,48 €
<b>Ertragswert:</b>					
Barwertfaktor x Reinertrag der baulichen Anlage		31,21	x	41.134,48 €	1.283.807,16 €
zuzüglich Bodenwert, gemäß Ermittlung					<u>481.800,00 €</u>
gesamt					1.765.607,16 €
zzgl. konjunkturelle Anpassung, gemäß Text					-582.650,36 €
gesamt, vorläufig (ohne bog)					<u>1.182.956,80 €</u>
Zu- oder Abschläge, bog, gemäß Text					-118.295,68 €
gesamt					1.064.661,12 €
<b>Ertragswert gerundet</b>					<b>1.100.000,00 €</b>

#### 4.4 Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung wird auf die Daten des Immobilienmarktberichtes des Berliner Gutachterausschusses mit Berichtsjahr 2022/2023 abgestellt. Dieser lag zum Wertermittlungsstichtag vor. Die Auswertung des GAA Berlin basiert auf 8 Kauffällen im genannten Teilmarkt im Bereich "restliches Stadtgebiet".

##### Plausibilisierung des Ertragswertes

###### Marktbericht des Berliner Gutachterausschusses 2022/2023, veröffentlicht am 31.7.2023

Wohn- und Geschäftshäuser, Jahresvielfaches des Rohertrages

Baujahre von 1991 bis 2017/2018, restliches Stadtgebiet, Kaufpreise im Jahr 2022

**22,8 fach**

Kaufpreis je m <sup>2</sup> wGF	Spannwerte Mittelwert		<b>1.707,00 - 3.500,00 €/m<sup>2</sup></b>
			<b>2.545,00 €/m<sup>2</sup></b>
ermittelter Ertragswert, vorläufig	1.182.956,80 € / 61.608,18 €		<b>19,2 fach</b>
entspricht je m <sup>2</sup> wertrelevanter Geschossfläche (wGF)	1.182.956,80 € / 422,27 m <sup>2</sup>		<b>2.801,45 €/m<sup>2</sup></b>

Auf Basis des vorläufigen Ertragswertes ergibt sich somit ein Wert von rd. 2.801 €/m<sup>2</sup> wGF. Das Ergebnis bewegt sich somit im oberen Bereich der vorgenannten Spannwerte. Das Vielfache ergibt sich mit dem rd. 19,2 fachen und liegt damit im Mittelbereich der Auswertung. Die Auswertung des GAA findet ohne Differenzierung der Wohnlagen statt. Weiterhin beziehen sich die Daten auf Mitte des Jahres 2022. Seitdem ist, wie zuvor dargestellt, ein Preisrückgang im Teilmarkt von rd. -16%/Jahr zu verzeichnen. Insofern entspricht der ermittelte Verkehrswert der Lage des Objektes in mittlerer Wohnlage, in Stadtrandlage und an einer verkehrslärbelasteten Straße. Die Daten aus dem Marktbericht bestätigen somit der Größenordnung nach den ermittelten Ertragswert.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Wahl des Liegenschaftszinssatzes Bezug genommen. Mithin erscheint der ermittelte Ertragswert der Größenordnung nach plausibel. Besonders hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass es sich hier nicht um eine Vergleichswertermittlung im Sinne der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) handelt, sondern dass die Heranziehung der Werte des Berliner Gutachterausschusses lediglich der sehr groben Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes dient.

#### 4.5 Ermittlung des Ersatzwertes für die Eintragung im Grundbuch, Abt. II

Gemäß Auftrag soll die Wertminderung durch die Eintragung in Abt. II des Grundbuches unter der lfd. Nr. 2 ermittelt werden.

Die der Eintragung zugrunde liegende Bewilligung vom 4.2.1939 hat vorgelegen. Ich verweise bezüglich der Inhalte auf meine Anmerkungen unter Pkt. 2.1 "Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück" die hier, soweit wertrelevant, auszugsweise zitiert wurden.

##### Recht aus Abt. II, lfd. Nr. 2

Wie bereits dargestellt, ist das Recht nunmehr ohne Relevanz für das Bewertungsgrundstück, da der Ausbau des Eilenburger Weges bisher nicht erfolgt ist und auch absehbar nicht geplant ist. Gegen einen Ausbau der Straße und eine Flächenabtretung spricht zudem, dass im Jahr 2015 eine Baugenehmigung für das Grundstück erteilt wurde, die das gesamte Grundstück baulich auslastet. Es ist zwar grundsätzlich nicht gänzlich auszuschließen, dass in weiterer Zukunft ein Ausbau erfolgt, wäre dem so, würde die Fläche des Grundstücks jedoch entschädigt werden. Insofern besteht hier kein Werteeinfluss (mehr) durch die Ausübung des Rechts als vielmehr durch eine "Grundbuchverschmutzung" da dieses Recht noch nicht gelöscht wurde.

##### Bewertung

Zur Ermittlung der Wertminderung des Objektes durch die Grundbuchverschmutzung beziehe ich mich auf die verfügbare Literatur. Kleiber nennt in seinem Buch "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" 10. Auflage 2023 (Kapitel VIII Rechte und Belastungen an Grundstücken, Vorkaufsrechte, S. 3.232 ff), dass eine Grundbuchverschmutzung auf Marktteilnehmer "eine abschreckende Wirkung haben kann (und) die Marktgängigkeit einschränken, d. h. eine längere Vermarktungsdauer zur Folge haben". Die Höhe des Abschlages ist weiterhin an den Bedingungen der Bewilligung sowie der aktuellen Marktlage zu bemessen. Bei Kleiber heißt es dazu: "Bei hohem Angebot und geringer Nachfrage reagiert der Markt sensibler auf Einschränkungen als bei einem geringen Angebot und einer hohen Nachfrage. Der Sachverständige muss sich die Marktsituation genau ansehen ... Genaue Marktdaten gibt es dafür nicht".

Besondere Vertragsbedingungen bestehen nicht; in Anbetracht der moderaten Nachfrage, der besonderen Objekteigenschaften und weiterhin des geringen Angebotes im Teilmarkt, wird hier davon ausgegangen, dass nur noch ein geringer Einfluss der Eintragung auf den Verkehrswert anzunehmen ist, da es bei einer Veräußerung ggf. zu einer Verzögerung kommt. In Abwägung der oben genannten Vertragsbedingungen und der aktuellen Marktlage wird hier ein Abzug von 0,1 % des unbelasteten Verkehrswertes eingestellt. Besondere Gründe für einen höheren Wertanteil liegen nicht vor, daher wird der genannte Wert in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung des Ersatzwertes ergibt sich wie folgt:

<b>Berechnung des Ersatzwertes für die Eintragung unter der lfd. Nr. 2</b>		
Verkehrswert, unbelastet		1.100.000,00 €
davon, wie beschrieben	0,1 %	1.100,00 €
<b>ergibt Wertminderung durch die Eintragung</b>		<b>1.100,00 €</b>

#### 4.6 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

**Ertragswert (Verfahrenswert):** **1.100.000,00 €**

#### Ermittlung der separaten Ersatzwerte:

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II, lfd. Nr. 2  
– abzutretendes Straßenland – **1.100,00 €**

#### 4.7 Ermittlung des Verkehrswertes

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

Der Verkehrswert für das Mietwohngeschäftshaus

belegen im

Eilenburger Weg 1,  
Groß-Ziethener Chaussee 68  
12355 Berlin-Rudow

**zum Wertermittlungsstichtag am 6.8.2024 wird ermittelt auf**

**1.100.000 Euro**

Der Wert gilt ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches.

#### Erklärung der Sachverständigen

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

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

#### 4.8 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 schriftlicher Auskunft nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus den Bauakten gingen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Hausschwamm hervor.

#### Weitere Feststellungen:

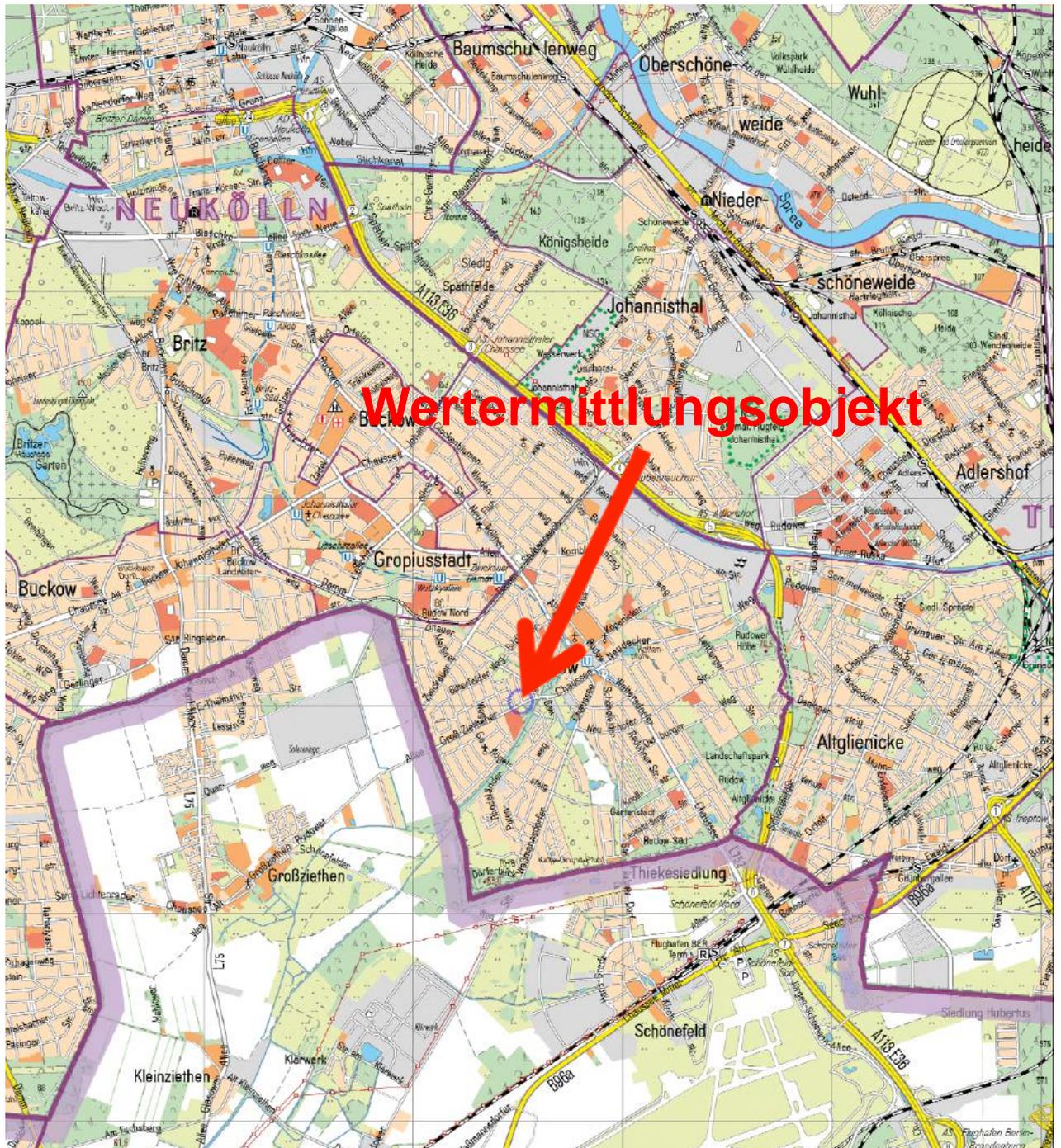
- zu a) Gemäß der beigefügten schriftlichen Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Es ist keine Verwaltung bekannt geworden.
- zu c) Dem Gericht werden in einem separatem Schreiben die Namen der Mieter genannt soweit diese auf Basis der Außenbesichtigung bekannt geworden sind.
- zu d) Wohnpreisbindungen gem. § 17 WoBindG sind nicht bekannt geworden.
- zu e) Im Erdgeschoss befinden sich ein Nagelstudio und eine medizinische Fußpflege. Weiterhin sind Sonnenbänke und Gesichtsbräuner vorhanden. Die Betreiber der Einrichtungen sind nicht bekannt geworden.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden die nicht mit geschätzt wurden. Die im Objekt befindlichen Einrichtungen (Sonnenbänke, Gesichtsbräuner, Absaugeinrichtungen) werden als demontierbar und mobil angenommen.
- zu g) Ein Energieausweis lag nicht vor.

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

Berlin-Zehlendorf  
erstellt am 30.8.2024

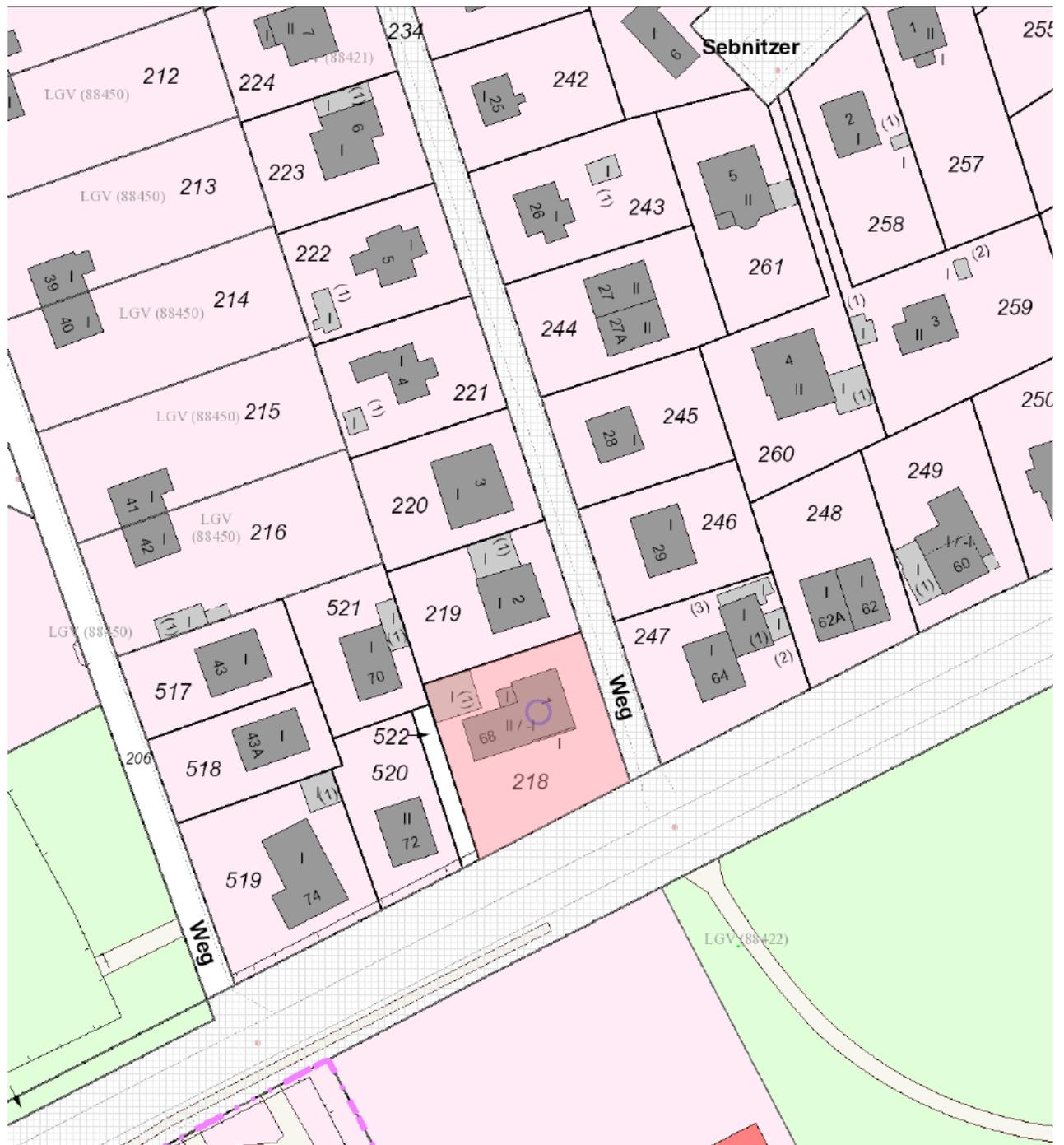
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich  
Sachverständige

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



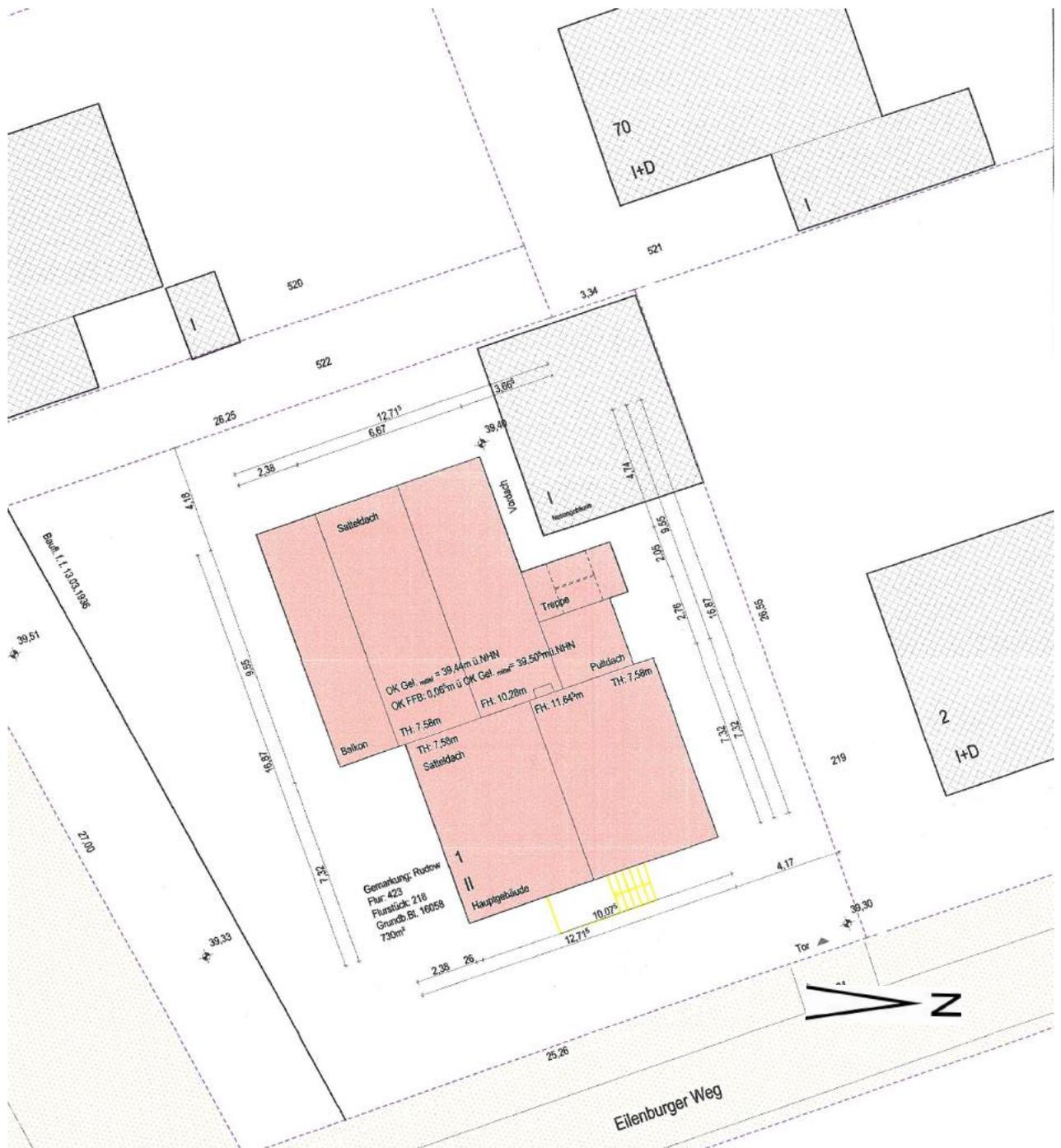
Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(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 5.6.2024, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

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

Das Grundstück ist markiert.

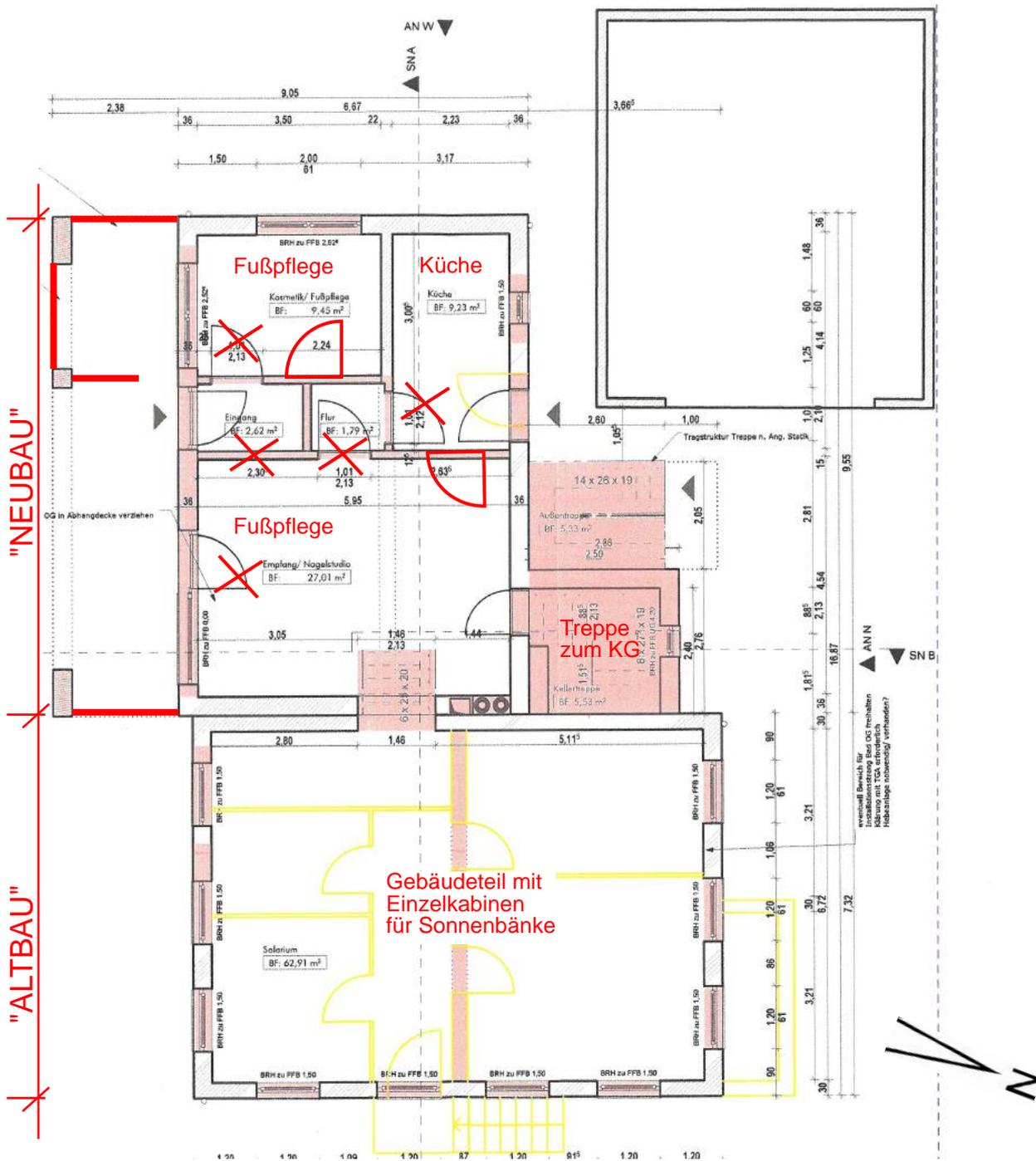
(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 5.6.2024, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



Lageplan, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv)

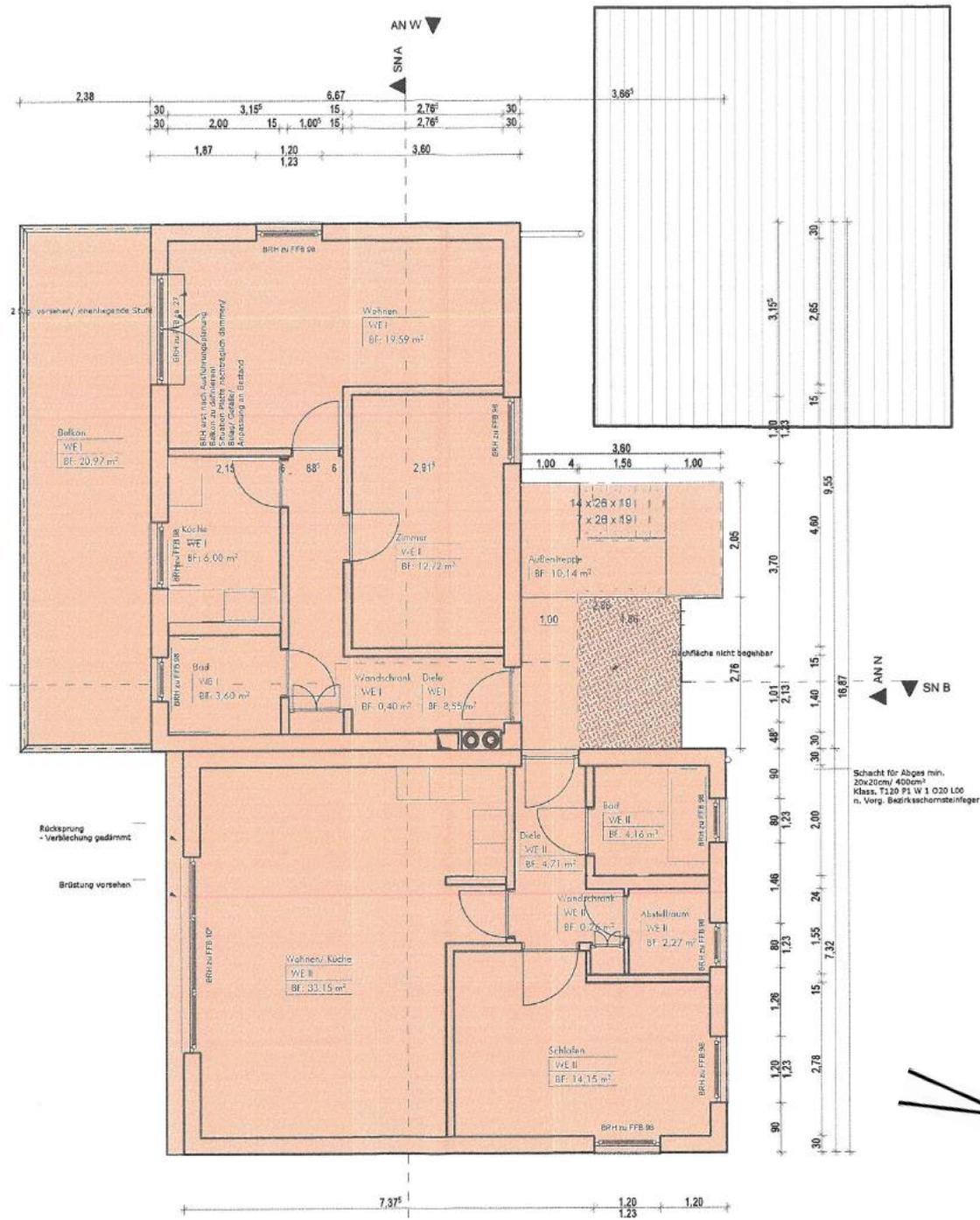




**Grundriss Erdgeschoss und Hochparterre, durch Verkleinerung o. M.**

Die Gebäudeteile, die tatsächliche Nutzung der Flächen zum Wertermittlungsstichtag sowie wesentliche Grundrissabweichungen wurden von der Sachverständigen ergänzt.

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv)



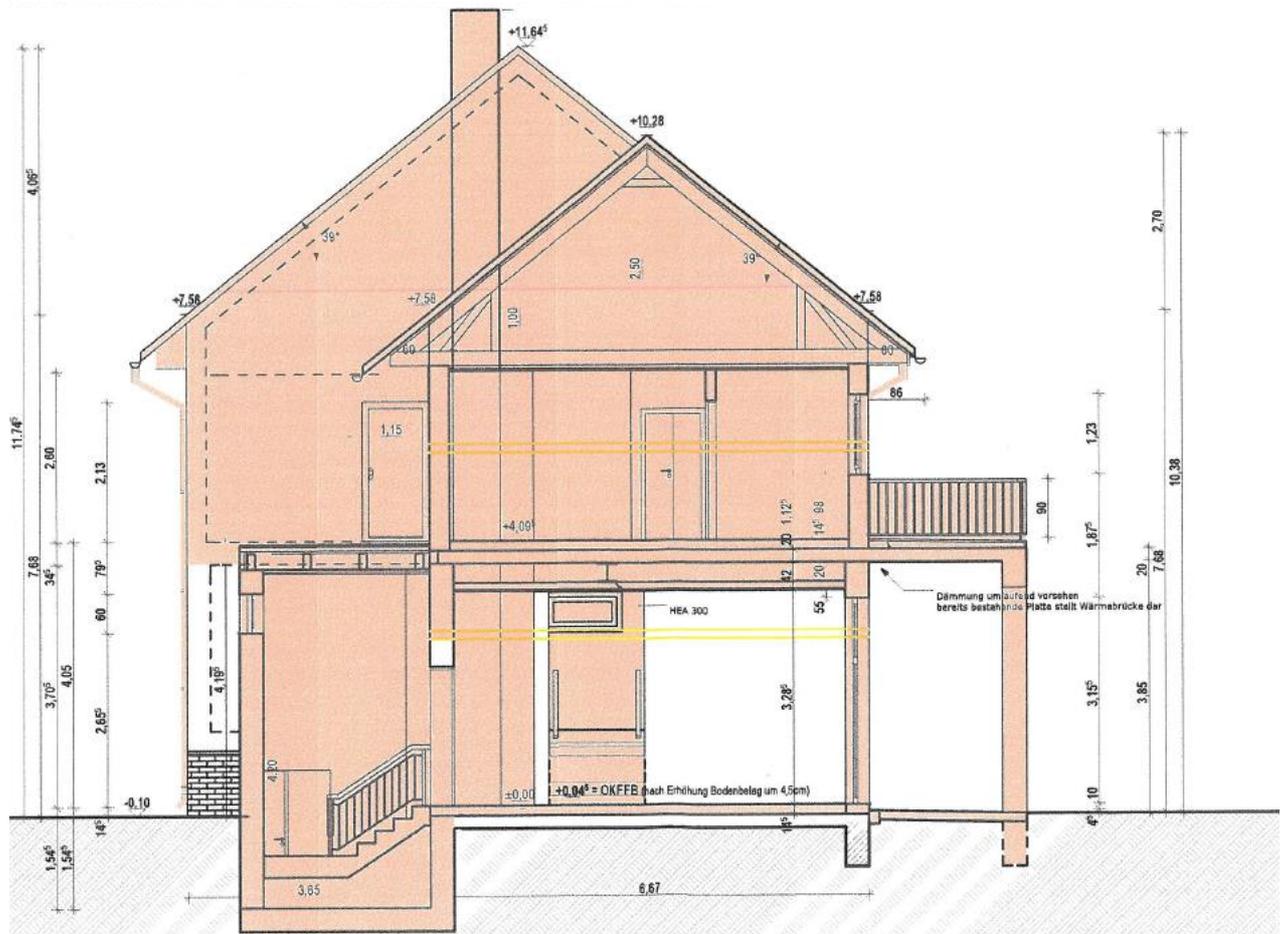
Grundriss Obergeschoss, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv)



Schnitt A-A, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv)



**Schnitt B-B, durch Verkleinerung o. M.**

(Quelle: Bauakte aus dem Bauarchiv)



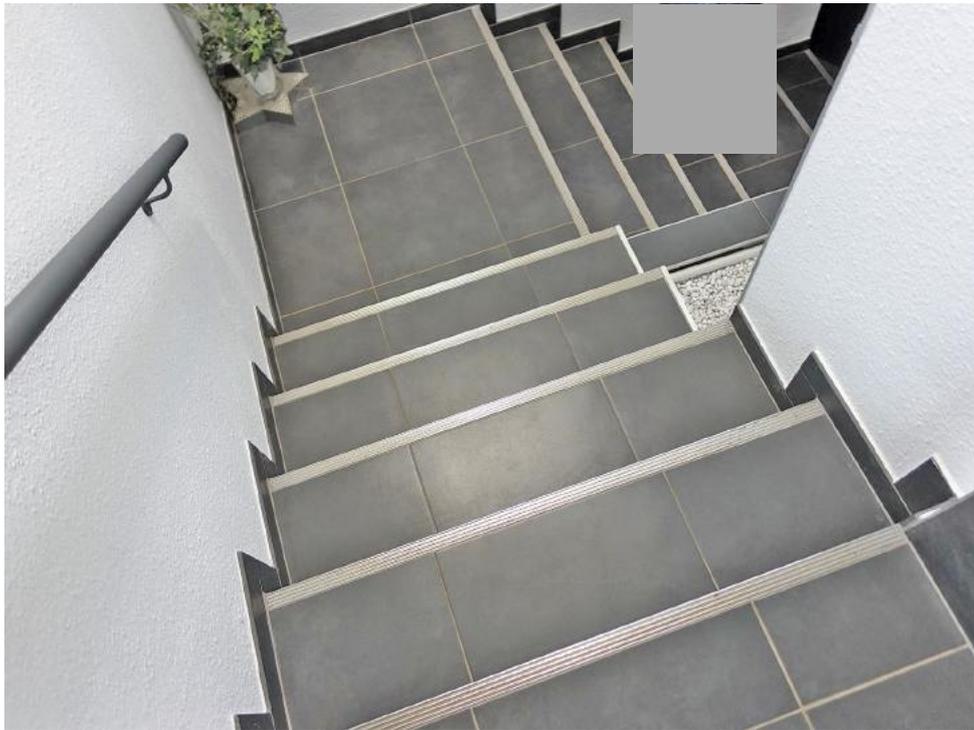
Straßenansicht und Vorgarten Richtung Groß-Ziethener Chaussee

überdachter Eingangsbereich



seitlich abgegrenzter Raum im Eingangsbereich





Treppe aus dem Erdgeschoss zum Kellergeschoss

Kellergeschoss, Flur



Raum mit Einzelkabinen in Leichtbauweise





Kellergeschoss, Heizung und Warmwasserbereitung

Kellergeschoss, Verteilung der Heizung





Kellergeschoss, WC



WC

Einzelkabine (Fußpflege)



Einzelkabine (Sonnenbank)





Erdgeschoss, zentraler Eingangsbereich, Blick zum Eingang

Erdgeschoss, zentraler Eingangsbereich, Blick zu den Flächen im "Hochparterre"





Einzelkabinen im Hochparterre



Einzelkabinen im Hochparterre

Erdgeschoss, Küche

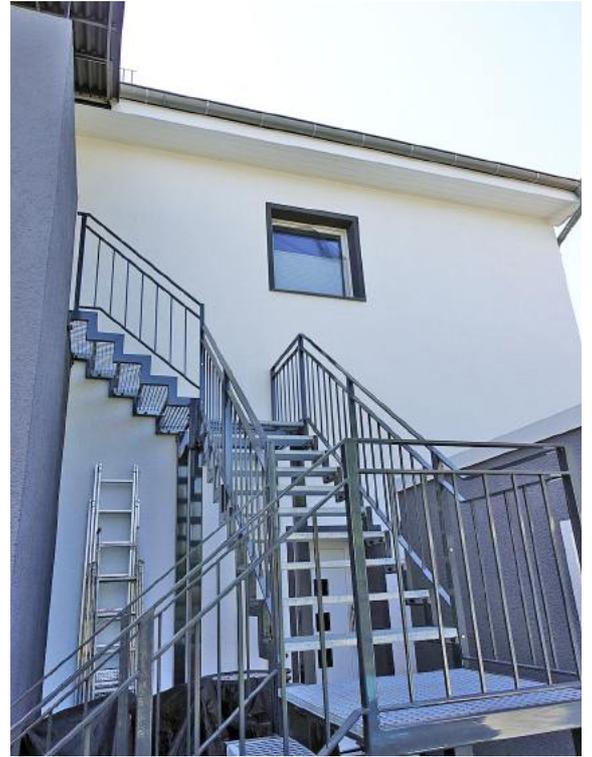


Küche





Nordansicht

Nordansicht mit der Außentreppe zu den Flächen in  
Ober- und Dachgeschoss

Nord-West-Fassade





Grundstücksfläche, Blick nach Süden

Grundstücksfläche, Blick nach Süd-Ost



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-2024-386  
Frau Kurschat  
Telefon +49 30 90239-2242  
baulastenauskunft@  
bezirksamt-neukoeln.de

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

06.06.2024

**Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Grundstück: Berlin-Rudow, Eilenburger Weg 1 / Groß-Ziethener Chaussee 68 (Flur 423,  
Flurstück 218)

Anfrage vom: 05.06.2024  
Ihr Zeichen: 70K 58/23

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 Gebüh-  
renbescheid.

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)  
UmNatV3a - IFG 03/06/24  
Frau Bloch  
Telefon +49 30 90239-3393  
anjes.bloch@bezirksamt-  
neukoelln.de

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

13. Juni 2024

#### **Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Ihr Antrag vom 05.06.2024

Grundstück: Eilenburger Weg 1, Groß-Ziethener Chaussee 68 (Flur: 423, Flurstück: 218)

Sehr geehrte Frau Bochmann,

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

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

#### **Gebührenfestsetzung**

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

Die Höhe der Gebühr wird nach Tarifstelle 1004 bzw. 1001 der Verwaltungsgebührenordnung (VGebO\*) vom 24. November 2009 festgesetzt. Diese sieht einen Gebührenrahmen in Höhe von 5,00 Euro bis höchstens 500,00 Euro vor. Die festgesetzte Gebühr liegt im zulässigen Rahmen und ist der Bedeutung der Auskunft und nach dem Umfang der Amtshandlung und den Schwierigkeiten, die sich bei der Durchführung der Amtshandlung ergeben haben, angemessen.

---

#### **Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster**

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:	<b>40,00 €</b>	
Kassenzeichen:	2438 000 631 414	
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](mailto: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 Antrag sollten Sie ausführlich darstellen, warum die Behörde vom gesetzlich vorgesehenen sofortigen Vollzug abweichen soll.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bloch



### Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Stadtplanung



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

Geschäftszeichen Stapl c3  
Herr Wortmann  
Telefon +49 30 90239-3466  
stephan.wortmann@bezirksamt-  
neukoelln.de

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

22. Juli 2024

Grundstück Berlin-Rudow, Groß-Ziethener Chaussee 68 / Eilenburger Weg 1,  
Flurstücksnummer 218  
Planungsrechtliche Auskunft

Sehr geehrte Frau Hendreich,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 05.06.2024.

Das o. g. Grundstück liegt nach 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 und dem Bebauungsplan XIV-A von 1971 weiter gilt, im „allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 7 Abs. 8 BauO Bln 1958. Als Maß der Nutzung gilt die Baustufe II/2; Grundflächenzahl (GRZ): 0,2; Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4 und Anzahl der Vollgeschosse: 2. Es gilt die offene Bauweise. Förmlich festgestellte (f.f.) Straßen- und Bauflechtlinien verlaufen in einem Abstand von 4 Metern zueinander entlang der Groß-Ziethener Chaussee, sodass hier eine vier Meter breite Vorgartenzone von Bebauung freizuhalten ist.

Für das Grundstück gelten keine Vorgaben des besonderen Städtebaurechts wie sie beispielsweise durch Milieuschutzgebiete oder Sanierungsgebiete begründet werden. Änderungen des hier gültigen Planungsrechtes sind derzeit nicht zu erwarten. Straßenlandabtretungen sind hier nicht geplant.

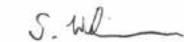
**Planungsrechtliche Auskunft**

Ich weise drauf hin, dass für die derzeitige Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (großflächiger Parkplatz ohne Vegetationsentwicklung) keine Genehmigung vorliegt. Eine solche Nutzung und Gestaltung wäre auch nicht genehmigungsfähig.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Wortmann

### **Planungsrechtliche Auskunft**

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Zentrale Auskunftsstelle



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

(ausschließlich per E-Mail)

Geschäftszeichen (bitte angeben)

BBB

Bearbeiter: Herr Strugale

E-Mail

stadtplanung@

bezirksamt-neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.

§3a Abs. 1 VwVfG:

post@bezirksamt-neukoelln.de

20. Juni 2024

### Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 05.06.2024

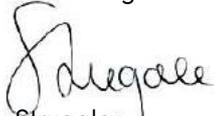
Grundstück: Bezirk Neukölln, Groß-Ziethener Chaussee 68, Eilenburger Weg 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass **keine** baubehördlichen Beschränkungen wie offene Vorgänge oder Forderungen zum oben genannten Objekt bei mir im Stadtentwicklungsamt vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Strugale

*Diese Auskunft ist gebührenfrei.*

### Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

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



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

Geschäftszeichen (bitte angeben)  
SGA II 11  
Herr Weinert  
erschliessungsbeitrag@bezirksamt-  
neukoelln.de

11. Juni 2024

### **Erschließungsbeitragsbescheinigung**

Für das Grundstück:  
Eilenburger Weg 1, Groß-Ziethener Chaussee 68, in 12355 Berlin  
Gemarkung Rudow, Flur 423, Flurstück 218

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 05.06.2024 teile ich Ihnen mit:

Die Straßen „Eilenburger Weg“ und „Groß-Ziethener-Chaussee“ sind noch nicht erstmalig endgültig hergestellt. Somit konnte noch keine Erschließungsbeitragspflicht gemäß § 133 (2) Baugesetzbuch (BauGB) entstehen. Wann die Straßen erstmalig endgültig hergestellt werden, ist noch nicht bekannt.

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

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

### **Erschließungsbeitragsbescheinigung**

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.

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

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

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein gesonderter Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Weinert

### **Erschließungsbeitragsbescheinigung**

## Quellenangaben

### Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) ursprüngliche Fassung vom 23.6.1960, Inkrafttreten der Neufassung vom 1.7.1987, Inkrafttreten der letzten Änderung am 28.3.2020
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten am 1.1.2022
3. Wertermittlungsrichtlinie WertR (2006)
4. 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](http://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.