

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Orchideenweg 67A
in 12357 Berlin-Rudow

Objektart: Einfamilienwohnhaus mit Garage

Grundbuch: Berlin-Rudow, Blatt 12457

Auftraggeber: Amtsgericht Neukölln

Geschäftsnummer: **70K 84/24**

Wertermittlungstichtag: 15.11.2024

Verkehrswert: 320.000,00 €
– in bezugsfreiem Zustand –



Süd-West-Ansicht mit Garage, Grundstück markiert



Nord-Ost-Ansicht mit Hauseingang

Das Gutachten umfasst 25 Seiten zuzügl. 23 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 Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, vollunterkellerten Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit Flachdach in Grenzbauweise bebaut. Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin eine massiv errichtete Garage mit Abstellraum. Die Straße ist eine ruhige Wohnstraße mit Anliegerverkehr.
Lage:	mittlere Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Baujahr, ca.:	1969
Grundstücksgröße:	439 m ²
Infrastruktur:	Bushaltestelle "Flurweg/Seidelbastweg" (172) in ca. 300 m, U-Bahnhof "Wutzkyallee" (U7) in ca. 1,8 km Entfernung
Wohn-/Nutzfläche, rd.:	94 m ² WF/NF in EG und OG; ca. 70 m ² NF in KG
Zustand:	einfacher bis schlechter baulicher Zustand gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin; lfd. Instandhaltung vernachlässigt.
Nutzung:	Das Haus wird von der Antragsgegnerin bewohnt und gilt im Rahmen der Bewertung daher als bezugsfrei.
Wertermittlungstichtag:	15.11.2024
Verkehrswert:	320.000,00 € – in bezugsfreiem Zustand –
Gutachten Nr.	776/24



Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus und Garage
Orchideenweg vor dem Grundstück, Blick nach Süd-West



Flurkarte genordet, das Grundstück ist markiert
Orchideenweg v. d. Grundstück, Blick nach Nord-West



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	4
2. Grundstück und Lage	5
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	5
2.2 Lage	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.4 Bodenbeschaffenheit	8
2.5 Erschließungszustand	8
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1 Art des Gebäudes	9
3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau	10
3.3 Technische Gebäudeausstattung	10
3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand	10
3.5 Beschreibung des Innenausbau	11
3.6 Weitere Objektdaten	12
3.7 Ermittlung der Flächen	14
4. Wertermittlung	15
4.1 Definition des Verkehrswertes	15
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3 Ermittlung des Sachwertes	17
Ermittlung des Bodenwertes	20
Berechnung des Bauzeitwertes	21
Sachwertberechnung	22
4.4 Vergleichswert	23
4.5 Zusammenstellung der Werte	24
4.6 Ermittlung des Verkehrswertes	24
4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	25

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000
 Grundrisse Kellergeschoss, o. M.
 Grundrisse Erdgeschoss, o. M.
 Grundrisse Obergeschoss, o. M.
 Seitenansicht, Schnitt, o. M.
 Straßenansicht, Gartenansicht o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Auflagen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt** Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage
- 1.2 Zweck der Wertermittlung** Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes zur Aufhebung der Gemeinschaft 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 5.11.2024 zum Ortstermin geladen.

Antragstellerin

vertreten durch die Verfahrensbevollmächtigte:
RA Zimmermann & Manke Rechtsanwälte PartG mbH
Ringstraße 7-9
29525 Uelzen

Antragsgegnerin

Ortstermin: 15.11.2024
ab 11:00 Uhr

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

Teilnehmer:

- Antragsgegnerin
- Ehemann der Antragsgegnerin
- die unterzeichnende Sachverständige
Frau Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Bauakteneinsicht: im Bezirksamt Neukölln, am 22.10.2024

Gemäß Einsicht in die Bauakte wurde der Bauantrag für die beiden Einfamilienwohnhäuser Orchideenweg 67 und 67A im Jahr 1968 gestellt. Die Bauakte umfasst, trotz der Realteilung, Vorgänge zu beiden Objekten. Die Bebauung der beiden Grundstücke erfolgte in Grenzbauweise bei teilweiser Überschneidung der Baukörper unter Befreiung der Nichteinhaltung der Grenzabstände. Die Baugenehmigung wurde im selben Jahr erteilt. Die Schlußabnahme erfolgte am 1.10.1969. Insofern gilt das Jahr 1969 als Baujahr. Im Jahr 1971 wurde eine Ölheizung mit Innentank eingebaut. Der Bauakte waren keine Unterlagen zum straßenseitigen Anbau des Kellers und der Erweiterung einer Terrasse im EG zu entnehmen.

Rücksprachen: keine separaten Rücksprachen

- vom Gericht überlassene Unterlagen: • Grundbuch Rudow, Blatt 12457 vom 3.7.2024
- von den Beteiligten übergebene, wertrelevanten Unterlagen: • Mietvertrag zwischen dem Erblasser und der Antragsgenerin, vom 1.1.2013
- weitere verwendete, objektspezifische Unterlagen:
- Unterlagen aus der Bauakte im Bauarchiv Neukölln
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 13.11.2024
 - Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Verwaltung, vom 17.10.2024
 - Planungsrechtliche Auskunft, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, v. 15.11.2024
 - Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Finanzen und Verwaltung, vom 31.10.2024
 - Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen und Verwaltung, vom 16.10.2024
- Weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.
- weitere Auskünfte:
- Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen.
- Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt.
- Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuch

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Grundbuch:	Berlin-Rudow
Grundbuchblatt:	12457
Gemarkung:	Flur 404; Flurstück 215/2
Bezirk:	Berlin-Neukölln
Ortsteil:	Rudow
Anschrift des Grundstücks:	Orchideenweg 67A 12357 Berlin-Rudow
Grundstücksgröße:	439,00 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche

Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen Die Wertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches. unter der lfd. Nr. 1 zu 1: gelöscht
Hinweis:	unter der lfd. Nr. 2 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, 70 K 84/24). Eingetragen am 3.7.2024.
<u>Dritte Abteilung:</u>	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden 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.
<u>Baulasten:</u>	Gemäß der vorliegenden Auskunft der Behörde sind für das Grundstück keine Baulasten eingetragen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.2 Lage

Ortsteil:	Rudow
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	Südost, bzw. restliches Stadtgebiet (keine Citylage)
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	West
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der weiteren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in ca. 1,0 km Entfernung entlang der "Stubenrauchstr.". Die überregional bedeutenden Einkaufsbereiche "Gropius-Passagen" sind in ca. 3,0 km Entfernung und der "Tauentzien" in ca. 16,6 km Entfernung zu erreichen.
Öffentliche Grünanlagen:	Die Wohngegend ist stark durchgrünt; der "Britzer Garten" ist in ca. 5,1 km Entfernung erreichbar.
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bushaltestelle "Flurweg/Seidelbastweg" (172) in ca. 300 m, U- Bahnhof "Wutzkyallee" (U7) in ca. 1,8 km, S-Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes. Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 113, AS "Stubenrauchstraße" in ca. 1,1 km Entfernung.

Parkmöglichkeiten:	Zum Ortstermin ausreichendes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland; Parkmöglichkeit auf dem Grundstück.
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Südwesten
benachbarte störende Betriebe:	keine
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Altlasten:

Gemäß vorliegender Auskunft der Behörde sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster verzeichnet. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

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

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte (Tag, Abend, Nacht) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft, Raster 2022) des Senats sind für das Grundstück keine Lärmbelastungen 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. sind bei der Ableitung des Verkehrswertes bereits eingepreist.

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im November 2024:
14,8 % für den Bezirk Neukölln, 9,7 % 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
4.682 €/Monat im Bezirk Neukölln (PLZ 12357), 3.791 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2023 zu 2022 absolut in Zahlen Einwohner
+ 3.539 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
+ 9,0 % 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

Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als nicht voll ausgelastet.
erreichte GRZ, rd.:	0,15
erreichte GFZ, rd.:	0,30 gemäß Berechnung aus der Bauakte (ohne Erweiterung in KG und EG)
Bauweise:	offen

umliegende Bebauung:	überwiegend Einfamilienhäuser, überwiegend ein- bis zweigeschossig
aktueller Planungsstand:	Gemäß vorliegender Auskunft besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958. 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. Straßen- und Baufluchtlinien vom 28.9.1933 sind vorhanden und werden eingehalten. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist die Anwendung von § 30 Abs. 1 BauGB gegeben. Straßenlandabtretungen sind nicht geplant. Keine weiteren Festsetzungen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
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 der Baubeschreibung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Objektes mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

baubehördliche Auflagen:

Gemäß der hier vorliegenden schriftlichen Auskunft der Behörde bestehen keine baubehördlichen Auflagen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:	Stark fallend von der Straße in die Tiefe des Grundstücks.
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Talsand; Grundwasserstand bei 32,5ß bis 33,00 über NHN. In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen am Grundwasser aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Art der Straßen:	Orchideenweg als zweispurige Anliegerstraße, Befestigung mit Betonplatten; beidseitig angelegte Fußwege, Befestigung mit Gehwegplatten.
Erschließungszustand:	Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft der Behörde sind für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge geschuldet oder gestundet. Das Grundstück gilt daher als voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Versorgungsleitungen:	Strom, Telefon; weiteres ist nicht bekannt geworden
Be- und Entwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	dezentral, Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Baubeschreibung erfolgt nach Ortsbesichtigung und Aktenlage, soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Nicht besichtigte Bereiche werden nach Erfahrungswerten beschrieben.

Grundstück und Haus waren beim Ortstermin zugänglich. Das Haus wurde in all seinen wesentlichen Räumlichkeiten besichtigt.

Beim hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein massiv errichtetes, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Flachdach. Das Haus ist voll unterkellert. Nachträglich wurde straßenseitig ein Keller- raum mit WC angebaut, dessen "Decke" im EG als Terrasse dient. Der Bauakte konnte jedoch für diesen Anbau keine Genehmigung entnommen werden.

Der Zugang zum Haus erfolgt gartenseitig über eine einläufige Treppe. Weiterhin besteht ein direkter Zugang von der Terrasse im EG zum Garten und vom Garten zum Keller.

Die einzelnen Grundrissebenen im Haus werden durch eine zentrale Treppe erschlossen, welche vom Keller- bis zum Obergeschoss verläuft. Eine separate Nutzung der einzelnen Grundrissebenen ist dadurch nicht möglich.

Weiterhin wird auf die Pläne und die Fotos in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

3.1. Art des Gebäudes

Bezeichnung:	freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Garage
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr:	1969
tatsächliches Baualter:	55 Jahre zum Wertermittlungsstichtag am 15.11.2024.
Hinweis:	Im Rahmen der Bewertung geht gemäß Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das ursprüngliche Baujahr in die Bewertung ein.
Förderung:	Das Gebäude wurde ggf. im Rahmen des öffentlich geförder- ten Wohnungsbaus errichtet. Die Förderung ist ausgelaufen, bzw. zurückgezahlt worden. Das Gebäude gilt somit als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsge- setzes sind daher hier <u>nicht</u> anzuwenden.
Modernisierungen:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden, bzw. sind hier ohne Werteeinfluss. Es sei darauf hingewiesen, dass ggf. durchgeführte Maßnahmen, die über 15 Jahre zu- rück liegen, gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin nicht mehr vollumfänglich als Modernisierungsmaßnahmen gelten.
Sanierung/Instandsetzung:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden, bzw. sind hier ohne Werteeinfluss.
Grundstückszugang:	Das Grundstück ist direkt von der Straße aus zugänglich; es müssen keine Fremdgrundstücke überquert werden.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Treppe; innerhalb des Hauses dient eine Treppe zur Erschließung der Grundrissebenen; das Haus ist daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich und nutzbar.

3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau

Konstruktionsart: Massivbau
 Unterkellerung: 100% des Wohnhauses, zuzüglich Anbau im Keller
 Gründung: Streifenfundament gemäß Schnitt
 Abdichtung: vorhanden und teilweise schadhaft
 Außenwände: massiv, ca. 24 cm stark
 Innenwände: massiv, ca. 24 cm stark, Leichtbauweise für nicht tragende Wände
 Decken: massiv
 Dach: Flachdach als Massivdach, Dachdeckung vermutlich baujahrestypisch mit doppelter Bitumenlage; Außenentwässerung mit Zinkblech-Dachrinnen und -fallrohren.
 Treppen: Innentreppe vom KG zum OG:
 einläufige, gewendelte Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen, Holzgeländer und -handlauf.
 Außentreppe:
 als massive Treppe mit Metallgeländer und -handlauf zum Hauseingang; massive Treppen zu KG und Terrasse im EG.
 Keller: Estrichfußboden, teilweise mit Fliesenbelag/PVC-Belag
 Hauseingang: PVC-Rahmentür
 Fassaden: Putz und Anstrich; bauzeitliche außenliegende Wärmedämmung, D = ca. 5 cm.
 Fenster: Holz-Rahmenfenster mit Isolierverglasung, PVC-Rahmenfenster mit Isolierverglasung, teilweise mit Rolläden.

3.3 Technische Gebäudeausstattung

Heizung: Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann Vitorond, Baujahr unbekannt; Ölnnentank aus der Erbauungszeit des Gebäudes, Fassungsvermögen 4.000 l; Verteilung im Haus über Rippenheizkörper; Leitungsverlauf überwiegend auf Putz
 Warmwasserversorgung: dezentral; Küche und Bad im EG über E-Boiler; Bad im OG über E-Durchlauferhitzer
 Kabelanschluss: nicht bekannt geworden
 Sonstiges: Partyraum im KG

3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

Außenanlagen: einfache Außenanlagen mit Rasenflächen, Beeten, kleinerem Baum- und Strauchbestand; Wegeflächen mit Betonsteinen befestigt; Einfriedung mit Maschendraht-/Metallzaun und Hecken; Mauerwerkspfeiler mit Metallzaun zur Straße; Haus-

besondere Bauteile:	zugang und Zufahrt zur Garage mit Betonsteinen befestigt. keine
Allgemeinzustand:	normaler mit Tendenz zu schlechtem Bautenzustand gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin
Restnutzungsdauer:	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) als Verfahrenswert bestimmt und im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt.
Nebengebäude:	massiv errichtete Garage in Grenzbauweise; Pultdach mit Bitumendeckung, Metallschwingtor, E-Anschlüsse; nicht beheizbar.

3.5 Beschreibung des Innenausbaus

Raumaufteilung:	<u>KG:</u> Treppenhaus, Flur, Heizungskeller, Hobbyraum (beheizbar), Kellererweiterung mit WC (beheizbar) <u>EG:</u> Windfang mit Gäste-WC, Diele, Küche, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse <u>OG:</u> Flur, Bad, 3 Zimmer
Besonnung, Belichtung, Belüftung:	Das Haus ist von allen Seiten belichtet. Das Wohnzimmer im EG orientiert sich nach Süden Richtung Straße. Das Haus ist gut belichtet, eine Querbelüftung ist gut möglich.
Sanitäre Einrichtungen:	<u>Gäste-Bad im KG:</u> WC, Waschbecken; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden <u>Gäste-Bad im EG:</u> WC, Waschbecken; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden <u>Bad im DG:</u> Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken, Fliesen auf dem Boden und an den Wänden
Küche:	einfache Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
elektrische Leitungen:	einfach
Steckdosen:	einfach
Fußböden:	Fliesen, PVC, Auslegware
Wandbehandlung:	Tapete/Anstrich/Fliesen/Holzbekleidung
Decken:	Tapete/Anstrich/Holzbekleidung/tlw. abgehängt
Zimmertüren:	überwiegend einfache, bauzeitliche Holztürblätter
Sonstiges:	Das Grundstück befindet sich im sog. "Blumenviertel". Hier besteht seit Jahren die Situation, dass der Senat plant, die Pumpwerke zur Wasserhaltung abzuschalten. Da die Grundstücke, wie auch das Bewertungsobjekt, i.d.R. unterhalb des Straßenniveaus liegen, hätte das für die betroffenen Bereiche große Konsequenzen, u.a. für den Rückstau bei Regen.

Energieausweis:	Die Räume im Kellergeschoss, auch wenn diese zum "Partyraum" ausgebaut und beheizbar sind, gelten bauordnungsrechtlich nicht als Wohnräume.
Baumängel/Bauschäden:	hat nicht vorgelegen Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen. Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Aufgrund des Baujahres muss mit der Verwendung kontaminierter Baustoffe gerechnet werden. Konkrete Hinweise lagen nicht vor. Hier sind ggf. Sondergutachten nötig. Dies war nicht Teil des Auftrages. Insgesamt vernachlässigter Zustand; die laufende Instandhaltung wird augenscheinlich nur fallweise ausgeführt. Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden

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

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

3.6. Weitere Objektdaten

Nutzung:	Das Haus wird von der Antragsgegnerin genutzt.
Mietvertrag:	Durch den Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerin wurde der Mietvertrag vom 1.1.2013 vorgelegt. Dieser wurde vom Erblasser mit der Antragsgegnerin und deren Mann geschlossen. Hier ist eine Miete als Bruttokaltmiete in Höhe von 375 €/Monat vereinbart. Gemäß Angabe der Antragsgegnerin beim Ortstermin wird diese Miete auch zum Wertermittlungstichtag gezahlt. Betriebskosten werden gemäß Angabe nicht abgerechnet.
Bewertung:	Da die Antragsgegnerin durch den eingetretenen Erbfall nunmehr selbst Eigentümerin ist, gilt das Haus im Rahmen der Bewertung als eigengenutzt und damit als <u>bezugsfrei</u> . Eine endgültige juristische Prüfung dieses Umstandes kann im Rahmen der Bewertung jedoch nicht erfolgen. Sollten späterhin andere Schlüsse für die Bewertung gezogen werden, so wäre das Gutachten in diesem Punkt ggf. zu korrigieren.
Mieteinnahmen:	Im Rahmen der Bewertung ohne Wertansatz.

Wohnfläche

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt 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 WoFIV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFIV § 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. Allseitig 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.

In der Bauakte waren keine Angaben zu Wohn-/Nutzflächen vorhanden.

Die Wohn-/Nutzflächen werden im vorliegenden Fall auf der Basis der Angaben aus der Bauakte überschlägig ermittelt. Maßgeblich ist hier die Bruttogrundfläche (BGF). Für die Erweiterung im Keller waren weder Pläne noch Flächenangaben vorhanden. Hier wurden die Maße und Flächen auf Basis der Besichtigung durch die unterzeichnende Sachverständige geschätzt. Zur Ermittlung der exakten Wohn-/Nutzfläche ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

3.7 Ermittlung der Flächen

- auf Basis der Angaben aus der Bauakte -

Bebaute Fläche

EG, gemäß Bauakte (Wohnhaus, ohne Erweiterung KG)	=	57,22 m ²
Erweiterung KG, ca. 4,00 m x 7,00 m	=	28,00 m ²
Summe bebaute Fläche, rd.		85,00 m²

Bruttogrundflächen

KG	=	85,00 m ²
EG	=	57,22 m ²
OG	=	57,22 m ²
Summe Bruttogrundflächen, rd.		199,00 m²

Geschossfläche (GF) und wertrelevante GF

EG	=	57,22 m ²
OG	=	57,22 m ²
Summe Geschossfläche, rd.		114,00 m²

Zusammenstellung der Wohn-/Nutzflächen

Zur Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen wird dabei auf den Umrechnungsfaktor des GAA Berlin Bezug genommen. Für EFH wird hier der Faktor 0,82 (Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohn-/Nutzfläche) verwendet. Auf meine zuvor gemachten Ausführungen wird verwiesen.

Die Flächen ergeben sich mithin wie folgt:

Wohn-/Nutzflächen

EG	57,22 m ²	x Faktor 0,82	=	46,92 m ²
OG (wie EG)			=	46,92 m ²
Summe Wohn-/Nutzflächen, rund				94,00 m²

Nutzflächen

KG	85,00 m ²	x Faktor 0,82	=	69,70 m ²
Summe Nutzflächen, rund				70,00 m²

Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

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, so dass 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. Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Ertragswert wird im Folgenden nicht hergeleitet. Da Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser, wie das hier vorliegende Wertermittlungsobjekt, typische Eigennutzerobjekte sind und nicht unter Renditegesichtspunkten erworben werden, stellt der Ertragswert keine realistische Größe dar.

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 ermittelt und dient der Ableitung des Verkehrswertes. Grundsätzlich führt der Sachwert in diesem Teilmarkt zu plausiblen Werten, da die Herstellungskosten bei eigengenutzten Objekten von besonderem Interesse für den Erwerber sind. Es liegen die Sachwertanpassungsfaktoren 2024 des Gutachterausschusses vor, die auf der Basis von über 3.075 tatsächlichen Kauffällen abgeleitet wurden und insbesondere auf den baulichen Zustand, die Gebäudestellung der Objekte, das Baujahr, u.a., eingehen, sodass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet werden kann.

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. 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. Zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes wird auf die Auswertungen des GAA Berlin im Grundstücksmarktbericht 2023/24 zurückgegriffen.

4.3 Ermittlung des Sachwertes

Im **Sachwertverfahren im Allgemeinen** wird der Wert des Grundstücks aus dem Bauzeitwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV in den §§ 35 ff definiert. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert mit erfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise anfallenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. **Gesamtnutzungsdauer** (GND) ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die **Restnutzungsdauer** (RND) ergibt sich zunächst aus der Differenz aus GND und dem tatsächlichen Alter zum Wertermittlungsstichtag. Modernisierungsmaßnahmen können die GND, und damit auch die RND, verlängern, bzw. verkürzen bei unterlassener Instandhaltung.

Ein wichtiges Flächenmaß bei der Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen ist die **Bruttogrundfläche** (BGF). Sie ist definiert als die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Dazu zählen, entsprechend der DIN 277/1987 (Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, Teil 1) sämtliche überdeckte und allseitig in voller Höhe umschlossene Flächen der nutzbaren Grundrissebenen, wie z.B. Keller- und Dachgeschossflächen. Dazu zählen auch überdeckte, jedoch nicht in voller Höhe umschlossene Bereiche wie Durchfahrten, überdeckte Balkone oder Loggien. Die dritte Kategorie von nicht überdeckten Flächen wie z. B. nicht überdeckte Balkone oder Terrassen zählen zur BGF, werden aber bei den NHK nicht gesondert erfasst, da diese i. d. R. kostenanteilmäßig unbedeutend sind. Die BGF wird zur Ermittlung der Kosten für Hochbauten nach DIN 276 oder nach den Normalherstellungskosten verwendet. Im Sachwertverfahren werden die NHK zur Ermittlung des Gebäudesachwertes herangezogen.

Die **Bewertungsmodelle der örtlichen Gutachterausschüsse** sind hierbei unbedingt zu berücksichtigen, da sie differenzierte Ansätze und Vorgehensweisen angeben.

Indexreihen zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes werden vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlicht. Hier werden für bestimmte Grundstückssachwerte entsprechend dem Bautyp und dem Wert Anpassungsfaktoren genannt.

Sachwertermittlung

Die Ableitung des Sachwertes folgt dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin). Zum Wertermittlungsstichtag am 15.11.2024 gelten die Sachwertanpassungsfaktoren 2024 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 41 vom 27.9.2024). Gemäß dem Bewertungsmodell werden Boden- und Bauzeitwert des Gebäudes zunächst getrennt ermittelt. Der Zeitwert von normalen Außenanlagen ist in den Ansätzen enthalten. Bauliche Nebenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen sind ggf. gesondert zu berücksichtigen. Der so ermittelte "vorläufige Sachwert", der sich aus Boden- und Bauzeitwert zusammensetzt, wird dann mit Hilfe der Korrekturwerte, bzw. dem sog. Sachwertanpassungsfaktor angepasst.

Nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (Verfahrenswertes) erfolgt die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (sog. "bog") gemäß ImmoWertV § 8.3.

Im Rahmen der Ermittlung des Sachwertes geht gemäß Vorgabe des GAA Berlin zunächst der Bodenrichtwert der Zone des Bewertungsobjektes zum 1.1.2023 als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen ein. Eine GFZ-Anpassung wird nicht vorgenommen.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Sachwertanpassungsfaktoren und die sog. Korrekturfaktoren auf den 1.1.2024 bezogen sind. Die weitere Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird nachrangig im Rahmen der konjunkturellen Anpassung berücksichtigt, die sich auf Boden- und Gebäudewert bezieht.

Gemäß Vorgabe des GAA Berlin gehen die Bruttogrundflächen des Wohnhauses (gemäß DIN 277-1: 2005-02, gemäß Anlage 4 der ImmoWertV) in die Wertermittlung ein.

Als vergleichbarer Gebäudetyp wird der NHK-Type 1.13 (freistehendes Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert, zweigeschossig, Flachdach) ausgewählt. Der Umstand der teilweisen Grenzbebauung mit dem Nachbarhaus kann hier vernachlässigt werden, da der Preisunterschied zwischen den beiden NHK-Typen (freistehend bzw. Reihenhäuser) marginal ist und die Grenzbebauung weiterhin nur einseitig und zudem nur partiell vorhanden ist.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) entspricht gemäß GAA Berlin 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist in Abhängigkeit vom tatsächlichen Baualter und dem Bautenzustand zu wählen. Für Objekte mit einem tatsächlichen Baualter von 55 Jahren und normalem Bautenzustand wird gemäß GAA Berlin die Restnutzungsdauer (RND) mit 40 Jahren angesetzt; bei gutem Bautenzustand wird diese mit 55 Jahren angegeben, bei schlechtem Bautenzustand mit 25 Jahren. Das hier vorliegende Objekt weist einen normalen, mit Tendenz zu schlechtem baulichen Zustand auf. Die Bausubstanz wie die technische und energetische Ausstattung sind überwiegend bauzeitlich, bzw. die Maßnahmen zur Instandsetzung/Modernisierung liegen bereits einige Jahre zurück. Insbesondere die Außenwände haben seit der Erbauung keine wesentlichen Verbesserungen erfahren. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die Instandhaltung in den letzten Jahren vernachlässigt wurde. Unter Würdigung der genannten Merkmale wird hier eine RND von 30 Jahren in Ansatz gebracht.

Konjunkturelle Anpassung

Die Sachwertfaktoren des GAA Berlin beziehen sich auf den **1.1.2024**. Daher muss eine konjunkturelle Anpassung vom 1.1.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag am 15.11.2024, mithin über 11,5 Monate erfolgen.

Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf den Bericht "Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 3. Quartal 2024" des GAA Berlin. Die Veröffentlichung erfolgte am 22.11.2024, mithin wenige Tage nach dem Wertermittlungsstichtag, daher wird hier dennoch auf diese Veröffentlichung Bezug genommen.

Gemäß dem Bericht zeigt der Berliner Immobilienmarkt noch keine eindeutige Entwicklung. Die Gesamtzahl der Kauffälle ist im 3. Quartal im Vergleich zum 2. Quartal annähernd gleich. Der Geld- und Flächenumsatz ist jedoch rückgängig.

Bezüglich der Umsatzentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum von 2019 bis 2023, bezogen auf die wGF ist der Grafik zu entnehmen, dass die Preise seit etwa Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind. Allerdings ist im Jahr 2024 eine Stabilisierung zu verzeichnen. Hier heißt es: "Im Vergleich zum Vorquartal ist die Anzahl der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern im 3. Quartal 2024 um + 5 % und der Geldumsatz um + 7 % gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau ist mit + 2 % im Vergleich zum Vorquartal annähernd gleich geblieben."

Im vorliegenden Bewertungsfall läßt sich aus den oben dargestellten Quellen und Angaben eine konjunkturelle Entwicklung von rd. 2 % ableiten die hier ohne Veränderung in die Wertermittlung eingeht. Die Anpassung vom 1.1.2024 bis zum WST am 15.11.2024 geht mit + 2 % in die Berechnung ein. Die Anpassung bezieht sich auf den gesamten Sachwert, der sich aus Boden- und Gebäudewertanteil zusammensetzt. Weiterhin wird die Preisentwicklung als linear im Verlauf der Zeit unterstellt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV

Es erfolgt ein Zuschlag für den Bauzeitwert der vorhandenen Nebenanlage (Garage).

Erweiterung Keller und Terrasse im EG:

Es erfolgt ein Risikoabschlag aufgrund des Umstandes, dass der Bauakte keine Genehmigung für die Erweiterung im Keller mit Terrasse im EG entnommen werden konnte. Mithin könnte die Behörde ein nachträgliches Genehmigungsverfahren oder ggf. den Rückbau verlangen, soweit der Eigentümer nicht durch eigene Unterlagen eine diebezügliche Genehmigung vorlegen kann. Dieser Umstand geht mit einem pschl. Abzug in die Bewertung ein. Da das Risiko hier als relativ gering eingeschätzt wird, geht ein vergleichsweise geringer Abzug in die Ermittlung ein. Dieser stellt nicht die realen Kosten dar, sondern vielmehr die Reaktion eines Marktteilnehmers auf die geschilderten Umstände. Ich verweise auf meine zuvor gemachten Erläuterungen.

Ein gesonderter Abschlag aufgrund der Lage des Objektes im sog. "Blumenviertel", wegen der drohenden Gefahr der Abschaltung der dortigen Pumpwerke, wird hier nicht eingestellt. Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass dieses Risiko bereits in den Anpassungsfaktoren des GAA Berlin abgebildet ist. Auf die zuvor gemachten Ausführungen zu diesem Punkt wird verwiesen.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen nicht berücksichtigt werden. Insbesondere ist der Bautenzustand bereits bei der Wahl der Restnutzungsdauer eingegangen.

Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) liegt der Bodenrichtwert per 1.1.2023 für dieses Gebiet bei

660 €/m² für **Wohnen** bei einer GFZ von 0,4.

Gemäß dem Berechnungsmodell zu den Sachwertanpassungsfaktoren 2024 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) geht der Bodenrichtwert als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen in die Bodenwertermittlung ein.

Berechnung des Bodenwertes		
Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch		439,00 m ²
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2023		660,00 €/m ²
Bodenwert (Quadratmeter x Bodenrichtwert)	=	289.740,00 €
	bzw. rund	290.000,00 €

Berechnung des Bauzeitwertes

Unter Verwendung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) wird im Anschluss der Gebäudewert ermittelt. In Abhängigkeit vom Gebäudetyp und dem Ausstattungsstandard werden dort unterschiedliche Herstellungskosten ermittelt. Als vergleichbarer Gebäudetyp wird hier ausgewählt:

Wohnen im freistehenden EFH, eingeschränkt vergleichbarer Typ 1.13

Baujahr		1969
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer, gemäß GAA:		80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	rd.	30 Jahre
- gemäß Modell GAA Berlin -		
Normalherstellungskosten 2010	rd.	1.025,00 € / m ²
- Ausstattungsstandard Stufe 4 -		
Regionalfaktor Berlin, lt. GAA:		1,00
Preisfaktor I/2024 zu 2010 (stat. Bundesamt)		1,79
Wert		1.834,75 €/m ²
bzw. rd.		1.835,00 €/m ²
Bruttogrundfläche, gemäß Flächenberechnung		199,00 m ²
<u>Berechnung:</u>		
199,00 m ² x	1.835,00 €/m ² =	365.165,00 €
Summe:		365.165,00 €
./.. Abzug in % wegen Alter und Zustand (linear)		
		62,5 %
ergibt Abzug		228.228,13 €
Alterswertgeminderter Bauzeitwert, vorläufig		136.936,88 €
+ Zeitwert baulicher Nebenanlagen (nachrangiger Ansatz)		
		0,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen – Bauzeitwert –		136.936,88 €
bzw. Rund		137.000,00 €

Sachwertberechnung

Bei der Sachwertberechnung wird auf die zuvor genannte Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen. Hier werden in Abhängigkeit vom ermittelten Sachwert des Grundstücks (der sich aus Boden- und Gebäudewert zusammensetzt) Anpassungsfaktoren veröffentlicht. Auf die Faktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser im Altbezirk Neukölln (Tabelle 6) wird zurückgegriffen. Daneben werden, spezifiziert u.a. für die stadträumliche Wohnlage, den Bautenzustand, die Gebäudestellung und die Baujahresgruppe, weitere Anpassungen ausgeworfen.

Im Anschluss erfolgt die nachrangige Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß meinen vorangegangenen Erläuterungen.

Die Anpassung ergibt sich wie folgt:

ermittelter Bodenwert		290.000,00 €
ermittelter Bauzeitwert	+	137.000,00 €
ergibt vorläufigen Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	=	427.000,00 €
<u>Sachwertanpassungsfaktor, abhängig vom Sachwert des Grundstücks, lt. GAA:</u>	0,9104	
<u>Weitere Anpassungsfaktoren des GAA Berlin</u>		
Baujahresgruppe: 1949 bis 1970, Abzug	-0,108	
Gebäudeart: freistehendes EFH, neutral	0	
Bautenzustand: normal bis schlecht, Abzug, interpoliert	-0,073	
Gebäudekonstruktion: Massivhaus, neutral	0	
Stadträumliche Wohnlage: mittlere Wohnlage, neutral	0	
Stadtlage: Lage in Westberlin, Zuschlag	0,029	
ergibt Sachwertanpassungsfaktor laut GAA	0,7584	
ergibt angepassten Sachwert, vorläufig: (als angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		323.836,80 €
konjunkturelle Anpassung, gemäß Text	2,0%	6.476,74 €
ergibt Sachwert, konjunkturell angepasst, vorläufig: (als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		330.313,54 €
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV § 8 (3):</u>		
zuzüglich Bauzeitwert Nebenanlagen, gemäß Text		3.000,00 €
Risikoabzug, wg. Anbau Keller und EG, gemäß Text	-5,0%	-16.515,68 €
ergibt Sachwert, gesamt: (als angepasster Verfahrenswert)		316.797,86 €
bzw. rund		320.000,00 €
entspricht, Sachwert, bezogen auf die WF von	94,00 m ²	3.404,26 €/m ²
entspricht, Sachwert, bezogen auf die wGF von	114,00 m ²	2.807,02 €/m ²

4.4 Vergleichswert

Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegt das durchschnittliche Preisniveau bei Verkäufen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern der Baujahre von 1949 bis 1970 in einfacher und mittlerer Wohnlage bei 2.193 bis 5.303 €/m² wGF, der ø Kaufpreis liegt bei rd. 3.725 €/m².

Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2023. Hier muss eine konjunkturelle Anpassung vorgenommen werden, da die ø Preise zu Mitte des Jahres 2023 deutlich über denen des 3. Quartals 2024 liegen. Aus der Grafik des zuvor genannten Berichtes zur "Entwicklung des Immobilienmarktes im 3. Quartal 2024" lässt sich eine konjunkturelle Anpassung über den genannten Zeitraum von rd. -4% ableiten.

Nach Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungsstichtag am 15.11.2024, gemäß meinen vorherigen Ausführungen, liegen die Spannwerte der Kaufpreise bei rd. **2.105 €** bis **5.090 €/m²**, bzw. bei einem Mittelwert von rd. **3.576 €/m² wGF**.

Der ermittelte Verkehrswert liegt bei rd. 320.000 €. Bezogen auf die wGF ergibt sich beim vorliegenden Objekt ein Wert vom rd. **2.807 €/m²**, der im unteren Spannbereich der Auswertung liegt.

Die Vergleichsdaten beziehen sich weiterhin auf Objekte mit Grundstücksgrößen von 427 bis 960 m² (ø 684 m²) und einer Objektgröße von 78 bis 210 m² wGF (ø 137 m²). Das hier zu bewertende Objekt hat jedoch eine Grundstücksgröße von nur 439 m² und ist somit deutlich kleiner als die üblichen Vergleichskaufpreise. Dieser Umstand führt zu einem Abschlag beim Preis, da der durch den GAA Berlin ermittelte ø Kaufpreis bezogen auf m²/wGF den Wert der Grundstücksfläche mit abbildet.

Der hier ermittelte Verkehrswert entspricht somit einem Objekt mit überwiegend bauzeitlichem Zustand und einem kleinen Grundstück in mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet Süd-Ost. Werte im oberen Spannbereich sind hier nicht zu erwarten. Somit bestätigen die Daten des GAA Berlin den ermittelten Verkehrswert.

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

4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Sachwert (Verfahrenswert), rd. 320.000,00 €

4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

Auf der Basis der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Berlin konnte der Sachwert ermittelt werden.

Der **Verkehrswert** kann somit aus dem **Sachwert** abgeleitet werden.

Der Verkehrswert für das Grundstück

Orchideenweg 67A
12357 Berlin-Rudow

zum Wertermittlungsstichtag am 15.11.2024 wird ermittelt auf

320.000,00 Euro

Dieser Wert gilt für das Objekt in bezugsfreiem Zustand.

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.

4.7 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. Der Bauakte waren keine entsprechenden Hinweise zu entnehmen.

Weitere Feststellungen:

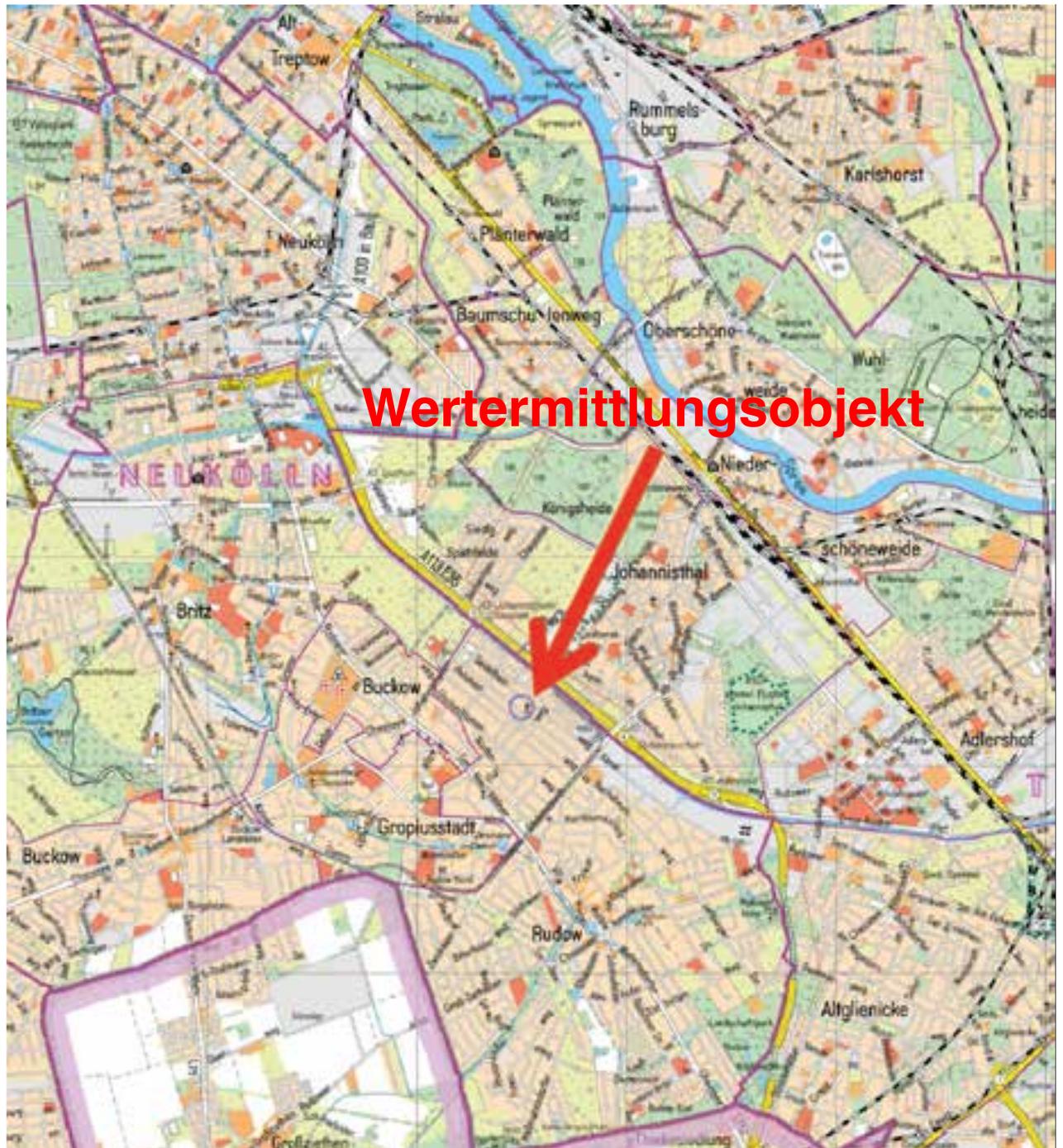
- zu a) Gemäß der beigefügten schriftlichen Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Es handelt sich um ein real geteiltes Objekt, nicht um ein nach WEG geteiltes Objekt. Entsprechend ist keine WEG-Verwaltung bestellt worden. Es wird kein Wohngeld gezahlt.
- zu c) Es besteht ein Mietvertrag zwischen der Antragsgegnerin und deren Mann mit dem Erblasser. Dieser wird dem Gericht in gesondertem Schreiben übergeben. Die Antragsgegnerin ist durch Erbfall nunmehr jedoch selbst Eigentümerin. Mithin ist das Objekt eigengenutzt und gilt im Rahmen der Bewertung als vertrags- und bezugsfrei.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- zu e) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- zu g) Ein Energieausweis bzw. ein Energiepass im Sinne des EnEV hat nicht vorgelegen.

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 8.1.2025

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.



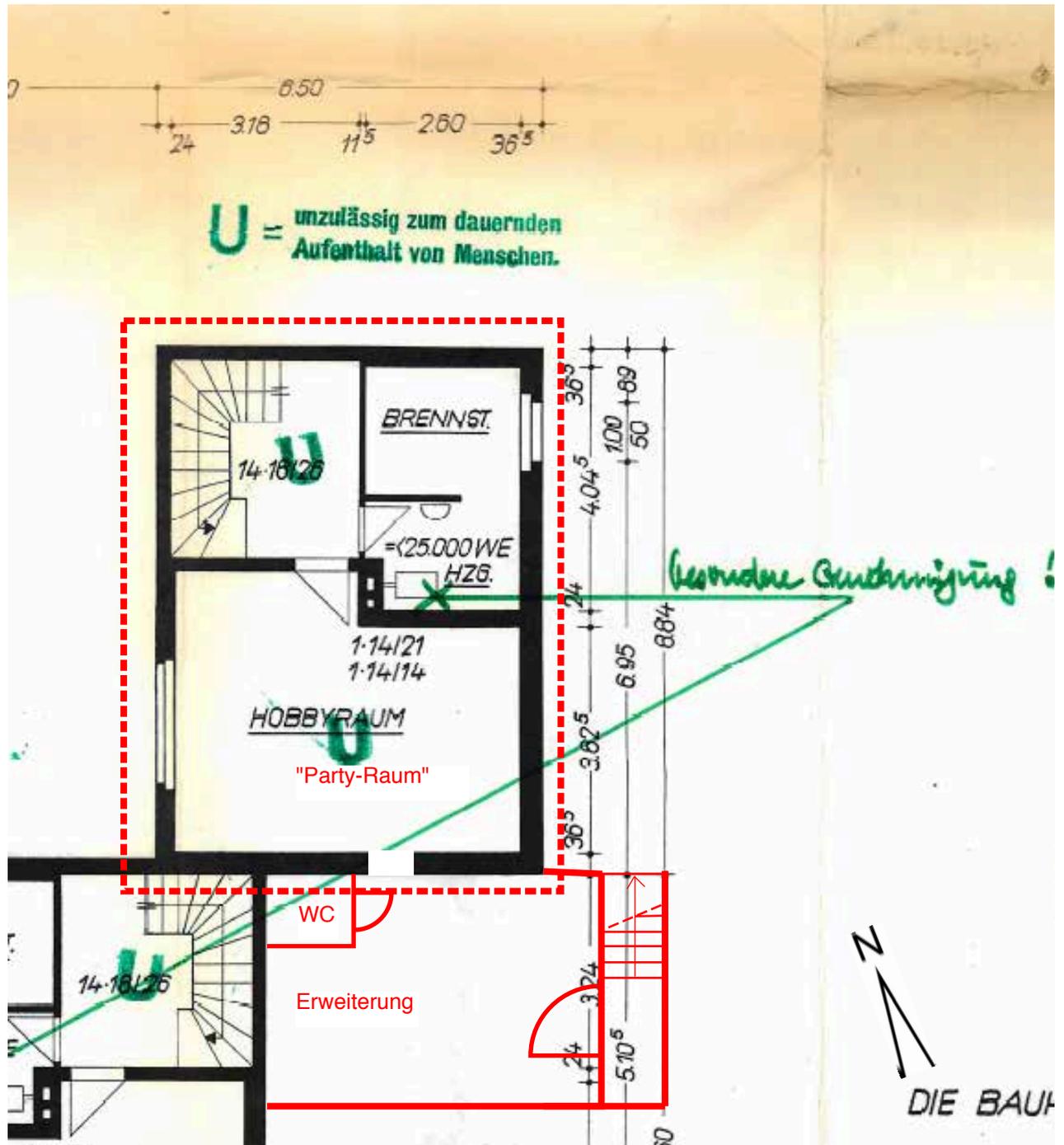
Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(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 29.10.2024, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

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

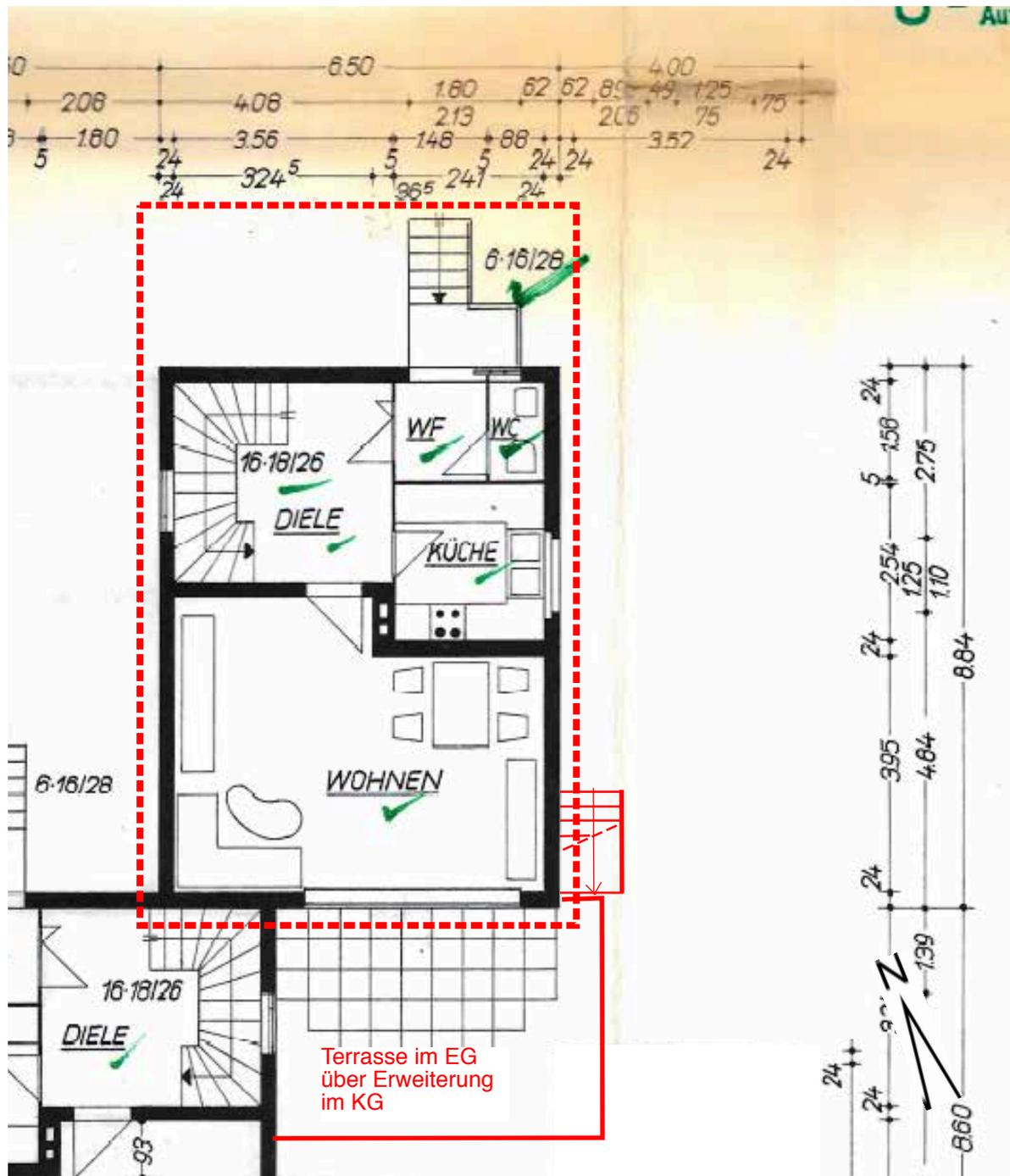
Das Grundstück ist markiert.

(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 10.10.2024, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



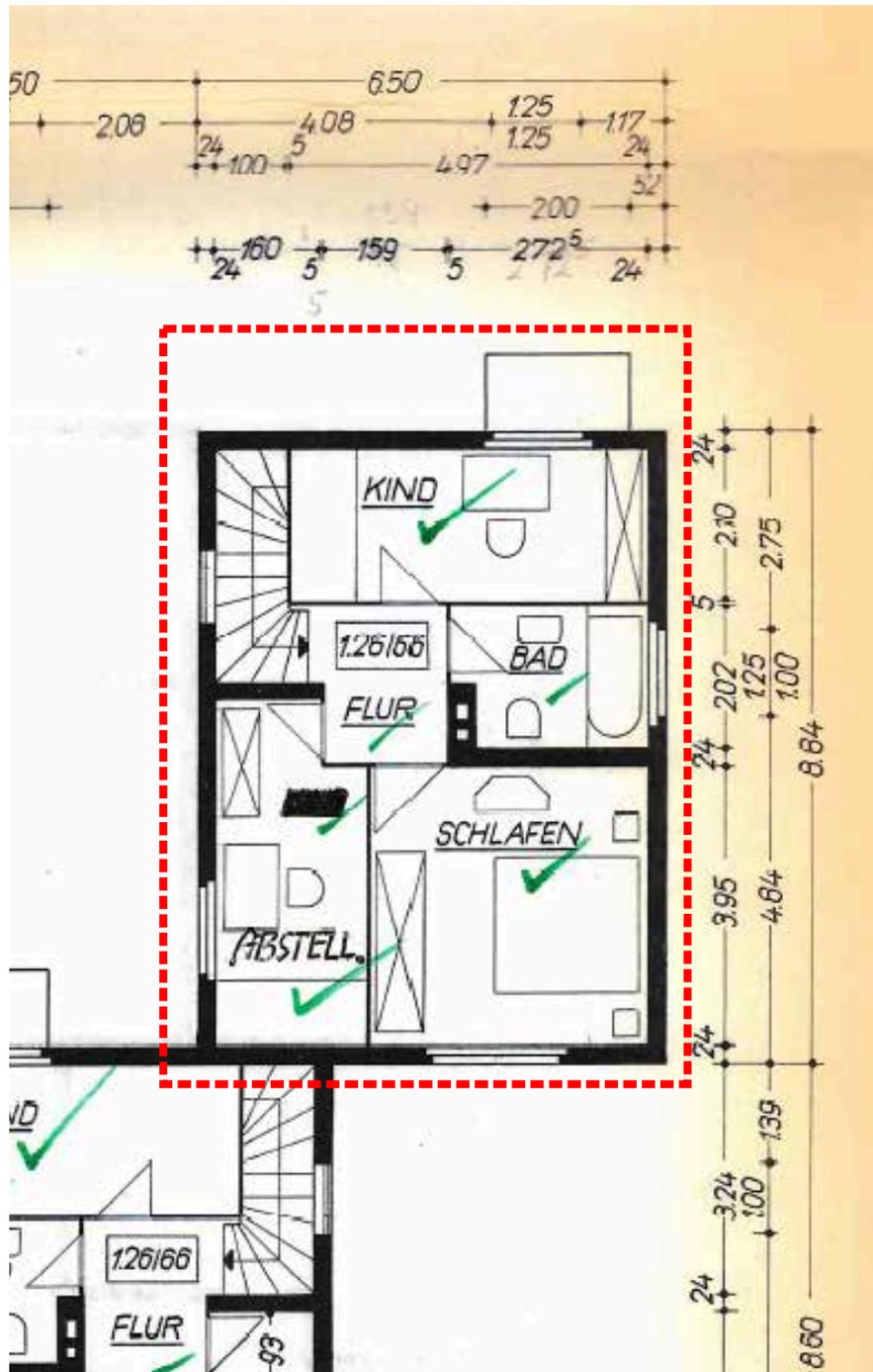
Grundriss Kellergeschoss, durch Verkleinerung o. M. Ergänzungen durch die unterzeichnende Sachverständige.

(Quelle: Bauaktenarchiv)



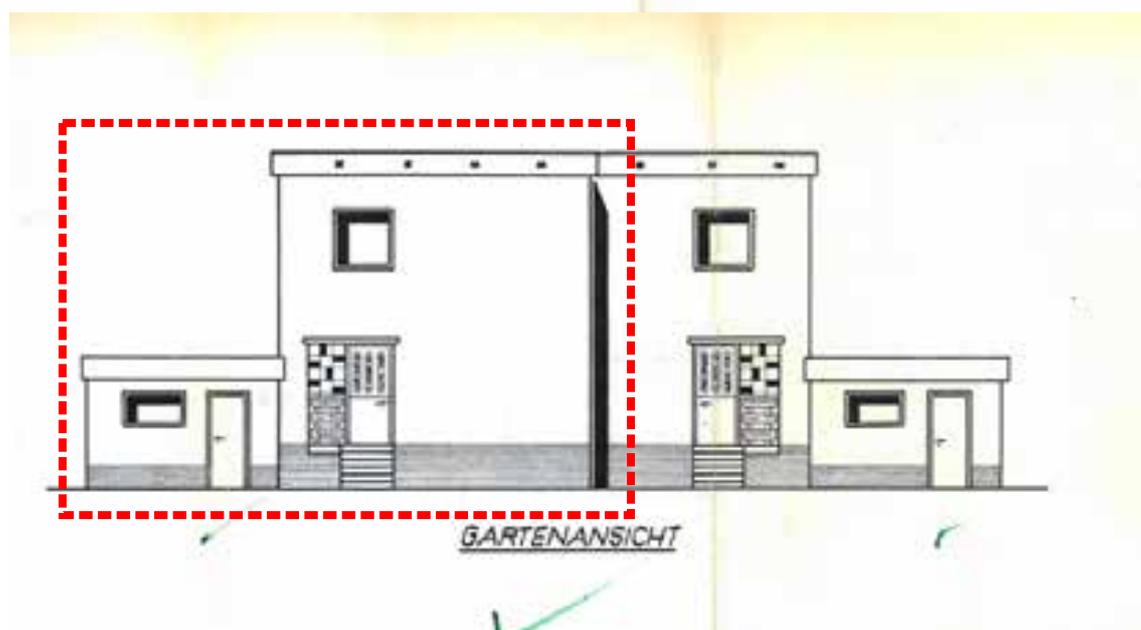
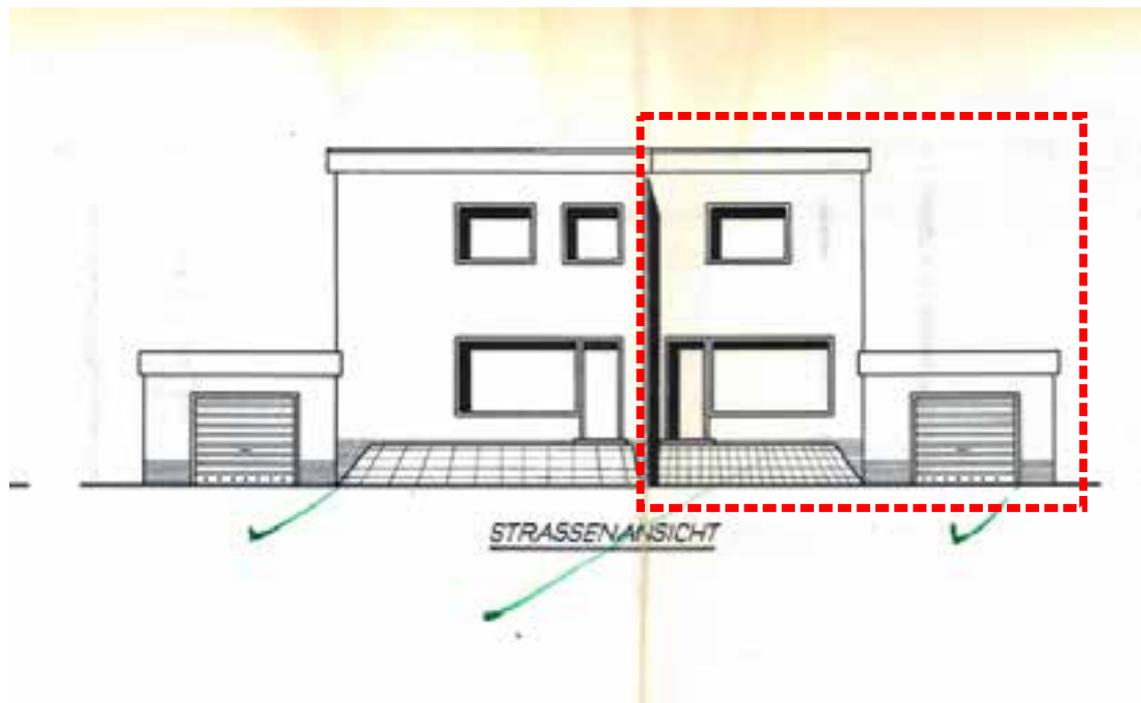
Grundriss Erdgeschoss, durch Verkleinerung o. M.
Ergänzungen durch die unterzeichnende Sachverständige.

(Quelle: Bauaktenarchiv)



Grundriss Obergeschoss, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauaktenarchiv)



Oben: Straßenansicht, durch Verkleinerung o. M.

Unten: Gartenansicht, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauaktenarchiv)



Kellergeschoss, "Partyraum"



Kellergeschoss, "Partyraum"

Kellergeschoss, "Partyraum"





Kellergeschoss, WC im Anbau (unter der Terrasse)



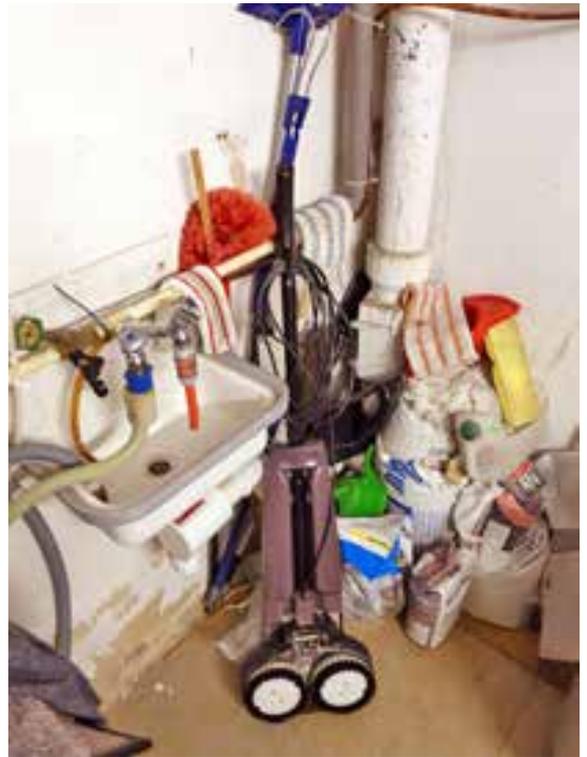
Kellergeschoss, Kellerraum im Anbau
(unter der Terrasse)

Kellergeschoss, Kellerraum im Anbau (unter der Terrasse)





Kellergeschoss, Detail Leitungsverlauf

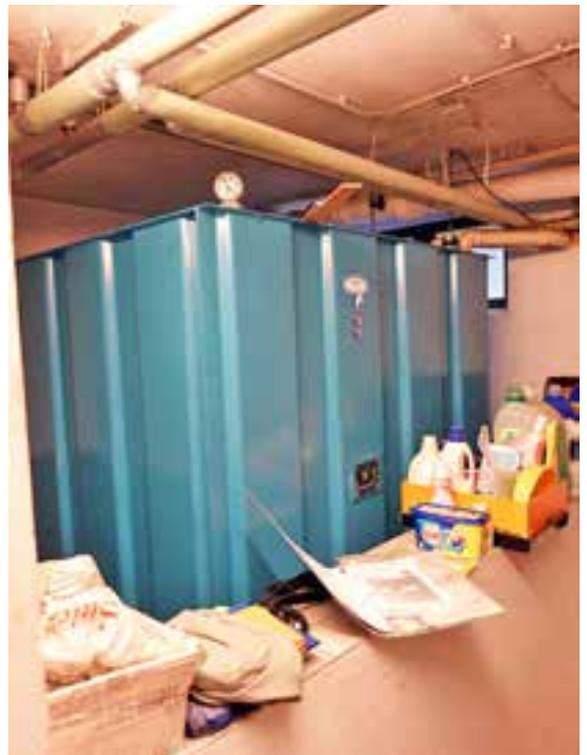


Kellergeschoss, Detail Leitungsverlauf

Kellergeschoss, Heizung



Kellergeschoss, Ölinnentank





Erdgeschoss, Zimmer mit Orientierung zur Straße

Erdgeschoss, Küche



Erdgeschoss, Küche





Erdgeschoss, WC



Treppe vom EG zum OG

Obergeschoss, Bad



Obergeschoss, Bad





Nord-Ost-Fassade zur Gartenseite mit Hauseingang.

Süd-Ost-Fassade mit Treppe zur Terrasse



Süd-Ost-Fassade mit Treppe zum Keller





Süd-Ost-Fassade mit Terrasse und Treppe zum Keller.

Süd-West-Fassade zur Straßenseite, rechts im Bild die Garage.



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsmi



Berlinweitheide 100, Max-Str. 29, 12357 Berlin, Rudow (1)

Draufing, Architektin

Evelyn Hendreich

Friedenstraße 61

14169 Berlin

Geschäftsbereich "Baurecht"
10119 Berlin
10119 Berlin

Telefon +49 30 90 729 3011
Fax +49 30 90 729 3012
Telefax +49 30 90 729 3013

Telefax +49 30 90 729 3014
Telefax +49 30 90 729 3015
Telefax +49 30 90 729 3016

13 12 25,4

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Berlin-Rudow, Orchideenweg 67A (Flur 40%, Hausflur 215/2)

Anfrage vom 15.10.2024

Flurzeichen: 70K 84/24

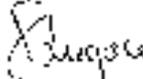
Sehr geehrte Frau Hendreich,

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

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

Mit freundlichen Grüßen

in Auftrag


Evelyn Hendreich

Baulastenauskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)
Büro Hendreich
z.Hd.v. Frau Elke Graf
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNatV6 - IFG 27/10/24
Frau Bloch
Telefon +49 30 90239-3393
anjes.bloch@bezirksamt-
neukoelln.de

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

17. Oktober 2024

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 15.10.2024

Grundstück: Orchideenweg 67A (Flur 404 Flurstück: 215/2) in 12357 Berlin

Sehr geehrte Frau Graf,

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

Untersuchungsergebnisse für den Boden oder das Grundwasser liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln nicht vor. Das Flurstück befindet sich im Wasserschutzgebiet.

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

nach dem Umfang der Amtshandlung und den Schwierigkeiten, die sich bei der Durchführung der Amtshandlung ergeben haben, angemessen.

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

Höhe der zu zahlenden Gebühr:	40,00 €	
Kassenzeichen:	2438 001 093 934	
IBAN	Geldinstitut	BIC
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PBNKDEFF100
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BELADEBEXXX

Rechtsbehelfsbelehrung

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

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

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

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bloch



Fundstellenverzeichnis:

GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin
BGBl.	Bundesgesetzblatt
ABl.	Amtsblatt
IFG	Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz - IFG) vom 15. Oktober 1999 (GVBl. Seite 561) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.02.2018 (GVBl. S. 160)
GebBtrG	Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22.05.1957 (GVBl. Seite 516), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Anpassung des Berliner Landesrechts an die Änderungen der Justizbeitreibungsordnung und weiterer Gesetze vom 05.06.2019 (GVBl. S. 284)
UGeO	Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Umweltschutz (Umweltschutzgebührenordnung) vom 11. November 2008 (GVBl. Seite 417), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.10.2019 (GVBl. S. 710)
VGebO	Verwaltungsgebührenordnung vom 24. November 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.03.2020 (GVBl. S. 226)
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 181 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
BlnDSG	Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (Berliner Datenschutzgesetz - BlnDSG) vom 13. Juni 2018 Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Berliner Datenschutzgesetzes und weiterer Gesetze an die Verordnung (EU) 2016/679 und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/680 (Berliner Datenschutz-Anpassungs- und -Umsetzungsgesetz EU - BlnDSAnpUG-EU) vom 13. Juni 2018 (GVBl. S. 418)



Datenschutzhinweis

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Finanzen und Verwaltung



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

31. Oktober 2024

Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 24. Oktober 2024

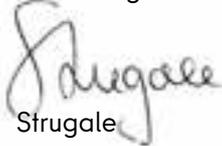
Grundstück: Bezirk Neukölln, Orchideenweg 67A

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

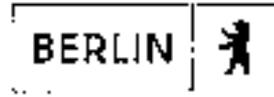
Im Auftrag


Strugale

Diese Auskunft ist gebührenfrei.

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Straßen- und Grundstücksnam:
Frei-Mann- u. Straßen- und Verwaltung



Markus Heide, Xenofonstraße 10/100 Berlin, Fachbereich
Dipl.-Ing. Architekt Evelyn Hendreich
Eike Ghal
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geometrischer Entwurf
BKA 11
14169 Berlin
E-Mail: markus.heide@bezirk-neukoelln.de
Tel.: 30 65 30 00
14. Februar 2024

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Für das Grundstück:
Orchideenweg 67A, in 12357 Berlin
Gemarkung Rudow, Flur 404, Flurstück 215/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 15.10.2024 teile ich Ihnen mit:

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

Wech selbiger Sach- und Rechtslage sind für das o.g. Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 II. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zuletzt gültigen Fassung mitzuzurechnen.

Die Entschuldig wurde auch selbiger Sach- und Rechtslage getroffen und stellt keine Wiederrückzahlung dar.

Die Beside Berlin stützt die Vorschriften der §§ 127 II. des Baugesetzbuches hinsichtlich wichtiger Erschließungsbeiträge ab dem 01.01.2024.

Wenn Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte an:
Evelyn Hendreich, 14169 Berlin
Telefon: +49 30 65 30 00, Fax: +49 30 65 30 00
E-Mail: markus.heide@bezirk-neukoelln.de

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Somit gelten nicht bereits bestehende Rechte vor, insbesondere im Falle eines Urteils über tatsächliche Verhältnisse oder im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage.

Das Straßenausbaubeitragsgesetz wurde durch Gesetz vom 16. September 2012 (GVBl. Berlin 2012 S. 256) mit Wirkung zum 19.09.2012 aufgelöst. Die Straßenausbaubeitragsgesetze sind auch keine Straßenausbaubeiträge mehr zu entrichten.

Außerhalb zu anderen Angaben und Beiträgen, die unter Umständen von Anlagen gelendet werden könnten, sind von Ihnen die bei den einzelnen Behörden oder Versorgungsgesellschaften Leistungsträgern, wie z.B. dem Berliner Wasserbetriebe, einzuholen. Das liegen diese Informationen nicht vor.

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig (Eintrag im letzten Gebührenscheid liegt bei).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Weiter

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) ursprüngliche Fassung vom 23.6.1960, Inkrafttreten der Neufassung vom 1.7.1987, Inkrafttreten der letzten Änderung am 20.12.2023
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 7.7.2023
5. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ursprüngliche Fassung vom 1.1.1900, Inkrafttreten der letzten Änderung am 1.7.2024.
6. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Fassung vom 15.3.1951, zuletzt geändert am 12.11.2022.
7. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ursprüngliche Fassung vom 24.3.1897, letzte Änderung am 19.12.2022

Weitere Unterlagen

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

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