

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Waßmannsdorfer Chaussee 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H
Groß-Ziethener Chaussee 7, 9, Neuköllner Straße 346, 348, 350
in 12355 Berlin-Rudow

Objektart: Grundstück mit Wohn- und Geschäftshäusern nebst Garagen

Es ist ein Überbau auf das benachbarte Grundstück
mit der Flurstücks-Nr. 355/2 vorhanden.

Grundbuch: Berlin-Rudow, Blatt 11633

Auftraggeber: **Amtsgericht Neukölln**

Geschäftsnummer: **70K 94/24**

Wertermittlungsstichtag: 23.1.2025

Verkehrswert: 5.500.000,00 €



Straßenansicht Neuköllner Straße/ Ecke Groß-Ziethener Chaussee



Hofansicht Waßmannsdorfer Chaussee

Das Gutachten umfasst 36 Seiten zuzügl. 44 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

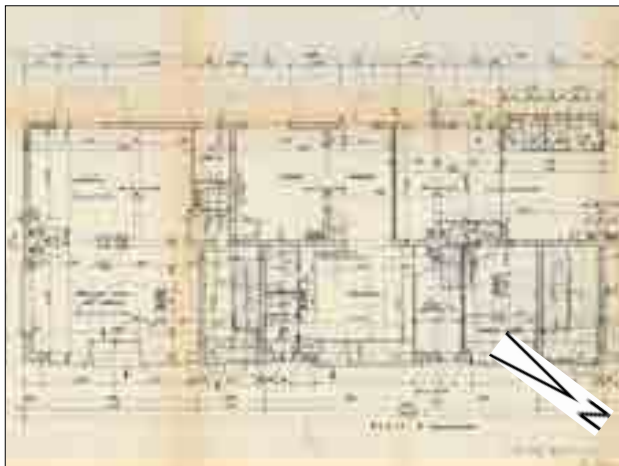
Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

hendreich@baunetz.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück ist mit ein- bis dreigeschossigen Mietwohn- und Geschäftshäusern aus der Nachkriegszeit bebaut. Es ist voll unterkellert und in Massivbauweise errichtet. Das Eckgrundstück liegt an zwei verkehrslärmbelasteten Hauptverkehrsstraßen und einer Wohnstraße. Die Apotheke und die Gargen stehen zum Teil als Überbau auf dem Nachbargrundstück und sind zu entschädigen.
Lage:	Mittlere Wohnlage nach Berliner Mietspiegel 2024
Baujahr:	1959
Grundstücksgröße:	3.667 m ²
Infrastruktur:	ca. 50 bis 150 m zum U-Bhf. "Rudow"
Wohn-/Nutzfläche, rd.:	3.254,94 m ² lt. Mietenliste
Anteil Leerstand, rd.:	Eine Wohnung mit 65,08 m ² Wohnfläche lt. Mietenliste
angesetzte NK-Miete:	329.046,68 €/Jahr
Anteil Gewerbe am Rohertrag, rd.:	60,5 %
Zustand der Gesamtanlage:	überwiegend normaler bis einfacher baulicher Zustand
Wertermittlungsstichtag:	23.1.2025
Verkehrswert:	5.500.000,00 €
Gutachten Nr.	781/24



Block 1 / Block A, Grundriss Erdgeschoss
Waßmannsdorfer Chaussee, Blick nach Nord-West



Flurkarte genordet, Grundstück ist markiert
Groß-Ziethener Chaussee/Ecke Waßmannsdorfer Ch.



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	6
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	6
2.2 Lage	10
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
2.4 Bodenbeschaffenheit	13
2.5 Erschließungszustand	13
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	14
3.1 Art des Gebäudes und Zweckbestimmung	15
3.2 Gebäudekonstruktion und Ausstattung	15
3.3 Beschreibung der Gewerbeflächen	16
3.4 Beschreibung der Wohnungen	17
3.5 Anmerkungen und Zustand	17
3.6 Weitere Objektdaten	18
3.7 Ermittlung der Flächen	20
4. Wertermittlung	21
4.1 Definition des Verkehrswertes	21
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.3 Ermittlung des Ertragswertes	23
4.4 Plausibilisierung	33
4.5 Ermittlung der Wertminderung durch die Eintragung im Grundbuch, Abt. II	34
4.6 Zusammenstellung der Werte	35
4.7 Ermittlung des Verkehrswertes	35
4.8 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	36

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1000
 Grundriss Erdgeschoss, Übersicht, o. M.
 Grundriss 1. + 2. Obergeschoss, Übersicht, o. M.
 Grundriss Kellergeschoss, Block I (Block A), o. M.
 Grundriss Erdgeschoss, Block I (Block A), o. M.
 Grundriss 1. + 2. Obergeschoss, Block I (Block A), o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Veröffentlichung des Gutachterausschusses Berlin zur Kaufpreisentwicklung
 Auswertung der Mietenliste
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshäuser nebst Garagen

Es besteht ein Überbau seitens des Bewertungsgrundstücks zum Nachbargrundstück mit der Flurstücks-Nr. 355/2. Überbaut sind die eingeschossige Apotheke und die beiden Garagenzeilen, jeweils am östlichen Grundstücksrand. Für beide Grundstücke muss im Rahmen der Zwangsversteigerung jedoch ein separater Wert ermittelt werden.

Das genannten Bestandsgebäude gelten dabei, auch für die auf dem Nachbargrundstück liegenden Teile, als wesentlicher Bestandteil des hier zu bewertenden Grundstücks. Das Bewertungsgrundstück gilt mithin als "Stammgrundstück". Auf die späteren Erläuterungen im Rahmen der Wertermittlung sei hier verwiesen.

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 9.1.2025 zum Ortstermin geladen.

Antragsteller

v. d. d. Verfahrensbevollmächtigten
Herrn RA Oliver Girrbach
Kurfürstendamm 182
10707 Berlin

Antragsgegnerin zu 1)

Antragsgegnerin zu 2)

Hausverwaltung

Wird zum Stichtag vom Antragsteller ausgeführt

Mieter im Haus

über die Hausverwaltung

Ortstermin: 23.1.2025
ab 13.00 Uhr

Teilnehmer: • Antragsteller
• Antragsgegnerin zu 1)
• Antragsgegnerin zu 2)

- Mieter im Haus, jeweils für die Besichtigung der Wohnungen, bzw. der Gewerbeeinheiten
- die unterzeichnende Sachverständige
Frau Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: im Grundbuchamt von Neukölln am 28.11.2024

Bauakteneinsicht: im Bezirksamt Neukölln, am 28.11.2024

Gemäß Einsicht in die Bauakte wurde mit Bauschein 542/58 am 23.5.1958 der Neubau für das Grundstück mit drei Wohnblöcken und einem gewerblichen Teil genehmigt. Die Gebrauchsabnahmen erfolgten in zwei Schritten am 18.2.1959. und am 4.6.1959. Mithin gilt das Jahr 1959 als Baujahr.

Die Errichtung der Garagen im Hof erfolgte gemäß Akte ab dem Jahr 1961. Behördliche Abnahmen hierzu konnten der Akte jedoch nicht entnommen werden.

In den folgenden Jahren wurden div. Erweiterungen vorgenommen, so wurden u.a. im Jahr 1965 eingeschossige Anbauten (Nutzung derzeit Sanitätshaus und Fahrschule) errichtet. Der Neubau der oberen Gargenzeile am östlichen Grundstücksrand erfolgte ca. im Jahr 1977

Der Akte sind aus den Jahren 1978 bis 2001 div. Genehmigungen zur Zweckentfremdung von Wohnungen in Arztpraxen zu entnehmen. Die erteilten Genehmigungen der Behörde sind i.d.R. an die Dauer des Mietvertrages geknüpft. Da es sich hierbei um Wohnungen handelt, deren Errichtung mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, waren für die Zweckentfremdung jeweils Ausgleichsbeträge zu entrichten.

Im Rahmen der Bewertung kann nicht im Einzelnen geprüft werden, ob für die vorliegenden gewerblichen Nutzungen in Wohnungen jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültige Genehmigungen zur Zweckentfremdung vorliegen. Die tatsächliche Nutzung wird hier zunächst als zulässig unterstellt. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Ausgleichszahlungen mehr geleistet werden, da der Status der öffentlichen Förderung nunmehr ausgelaufen ist.

Übergebene Unterlagen der Vorverwaltung:

- Betriebskostenabrechnung 2023, wohnungsweise
- Energieausweise, block-, bzw. aufgangsweise
- Energieabrechnung der Firma Kalo vom 1.7.2023 bis zum 30.6.2024
- Heiz-, Warmwasser- und Hausnebenkosten, Abrechnung der Firma techem für 2023/2024
- Mietenliste mit Stand vom 16.12.2024
- beispielhafte Gewerbemietverträge
- beispielhafte Wohnungsmietverträge

- Verwendete, objektbez. Unterlagen:
- Grundbuchauszug von Rudow, Blatt 11633 vom 24.10.2024
 - Auskunft zur Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Geschäftsbereich Bezirksbürgermeister, Amt für Bürgerdienste - FB Wohnen, Sozialer Wohnungsbau, vom 22.11.2024
 - Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Verwaltung, vom 26.11.2024
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 10.12.2024
 - Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Finanzen und Verwaltung, vom 5.12.2024
 - Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen und Verwaltung, vom 22.11.2024
 - Auskunft zum Planungsrecht des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, vom 13.2.2025
- Rücksprachen:
- div. Rücksprachen mit der Hausverwaltung zur Vorbereitung und Durchführung des Ortstermins
 - Rücksprache mit dem Fachbereichsleiter Baulasten, am 22.4.2025
- 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:	11633
Gemarkung:	Flur 424; Flurstück 356/2
Bezirk:	Neukölln
Altbezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Rudow

Anschrift des Grundstücks:	Waßmannsdorfer Chaussee 1, 1A, 1B, 1C, 1E, 1F, 1G, 1H Groß-Ziethener Chaussee 7, 9 Neuköllner Straße 346, 348, 350 12355 Berlin-Rudow
Grundstücksgröße:	3.667,00 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer gemäß Grundbuchauszug Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen aus Abt. II. Gemäß Auftrag des AG Neukölln sollen jedoch für die Eintragungen mit den Nr. 6, 10 und 14 jeweils separate Ersatzwerte ermittelt werden. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das jeweilige Recht gemindert wird. unter der lfd. Nr. 1 bis 5 zu 1 gelöscht unter der lfd. Nr. 6 zu 1 Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3 f): Rückauflassungsvormerkung für "weibliche Person", geb. 3.7.1941. Gemäß Bewilligung vom 3.5.2007 und 11.7.2007 (UR-Nr. 137 und 214/2007, Notar Lutz Fabricius in Berlin) eingetragen am 7.9.2007. unter der lfd. Nr. 7 bis 9 zu 1 gelöscht unter der lfd. Nr. 10 zu 1 Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3 k): Rückauflassungsvormerkung für "weibliche Person", geb. 3.7.1941. Gemäß Bewilligung vom 3.5.2007 und 11.7.2007 (UR-Nr. 137 und 214/2007, Notar Lutz Fabricius in Berlin) eingetragen am 19.9.2007. unter der lfd. Nr. 11 bis 13 zu 1 gelöscht unter der lfd. Nr. 14 zu 1 Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.3 bezüglich eines 1/28 Grundstücksanteils (ehemaliger Anteil 3 l): Rückauflassungsvormerkung für "weibliche Person", geb. 3.7.1941. Gemäß Bewilligung vom 17.1.2013 (UR-Nr. T 24/2013, Notar Norbert Tiegs in Berlin) eingetragen am 12.3.2013.

unter der lfd. Nr. 15 bis 18 zu 1
gelöscht

unter der lfd. Nr. 19 zu 1
Eigentumsübertragungsvormerkung ... (Anmerkung der
Sachverständigen: hier ohne Relevanz)

unter der lfd. Nr. 20 zu 1
Eigentumsübertragungsvormerkung ... (Anmerkung der
Sachverständigen: hier ohne Relevanz)

unter der lfd. Nr. 21 zu 1
Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, 70K
94/24). Eingetragen am 24.10.2024

zu den vorgenannten Eintragungen:

Die Bewilligungen für die Eintragungen unter den lfd. Nr. 6,
10 und 14 haben vorgelegen.

Den Bewilligungen ist zu entnehmen, dass im Rahmen von
Schenkungen jeweils ein bedingtes Rückkaufrecht
zugunsten der Schenkerin eingetragen wurde. Dabei ist ver-
einbart, dass der Beschenkte seine durch Schenkung erhal-
tenen Anteile zu Lebzeiten der Schenkerin weder veräu-
ßern, noch verschenken, noch ohne deren Zustimmung be-
lasten darf. Weiterhin kann das Recht gezogen werden, soll-
te der Beschenkte vor der Schenkerin versterben.

Als negative Verfügung gilt auch, wenn die Zwangsverstei-
gerung von Dritten in die Miteigentumsanteile erfolgt. In der
Bewilligung vom 17.1.2013 ist weiterhin als Bedingung for-
muliert, dass auch ein Insolvenzverfahren über das Vermö-
gen des Beschenkten Grund für eine Rückübertragung ist.
Die Rechte lasten entsprechend auf den jeweiligen Anteilen
der Schenkung. Den Bewilligungen ist explizit zu entneh-
men, dass die Ansprüche mit dem Tod der Berechtigten en-
den und nicht vererbbar sind.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhan-
den – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht
den Wert, sondern mindern den (Kauf-)Preis oder werden
beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind für das
hier zu bewertende Grundstück Baulasten eingetragen.

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

Im Band 276, Blatt 6900, eingetragen am 17.12.1976 sind
hier folgende Eintragungen vorhanden:

1. Absatz: "Die im Lageplan des öffentlich bestellten Ver-
messungsingenieurs, ... , grün schraffiert angelegte Fläche
ABCDEA steht jederzeit als Zugang und Zufahrt zugunsten
der Grundstücke Berlin-Rudow, Waßmannsdorfer Chaussee
3 und 5, zur Verfügung."

2. Absatz: "Die im Lageplan grün schraffiert angelegten Flächen ABCDEA und FGHIF stehen als Zugang und Zufahrt zugunsten des Grundstücks Berlin-Rudow, Neuköllner Straße 348, zur Verfügung."

Anmerkung:

Die Eintragungen beziehen sich auf das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 355/2. Dieses Grundstück ist NICHT Teil der hier vorliegenden Bewertung.

Die Eintragung im 2. Absatz sichert für das Bewertungsgrundstück die Erreichbarkeit und Erschließung des Hofes und der dort befindlichen Garagen.

3. Absatz: "Als Ausgleich für die Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung des Grundstücks Berlin Rudow, Neuköllner Straße 348, werden 68,0294 m² auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks Berlin-Rudow, Neuköllner Straße 350/356, angerechnet."

Anmerkung:

Die Eintragung im 3. Absatz überträgt den Anteil der baulichen Überauslastung des Bewertungsgrundstücks auf das Nachbargrundstück. Allerdings werden die belasteten Grundstücke nur mit den Adressen genannt, nicht mit den Flurstücksnummern. Mithin kann hier nicht endgültig geklärt werden, auf welche konkreten Grundstücke sich die Belastung bezieht. Insbesondere da die genannte Nr. 350 Teil des Bewertungsgrundstücks ist und auf dem eigenen Grundstück keine Baulast wegen eigener Überauslastung eingetragen werden kann. Darüber hinaus stellt sich die "Überbauung" als marginal dar, sodass im Rahmen der Bewertung hierauf nicht gesondert Bezug genommen wird.

In Band 276, Blatt 6900 und Band 185, Blatt 4620 eingetragen am 11.8.1977 (Tagesangabe hier schwer lesbar) ist folgende Eintragung vorhanden:

1. Absatz: "Die Grundstücke Berlin-Rudow, Neuköllner Straße 346-350 und Neuköllner Straße 352-356, gelten als ein Baugrundstück, solange die im Lageplan des Architekten M. Frankenberger vom 14.6.1977 in rot angelegten Gebäude bestehen."

Anmerkung:

Bei den rot angelegten Gebäuden handelt es sich um den eingeschossigen Anbau (Apotheke) und weiterhin um Garagen, die als Überbau vom Bewertungsgrundstück (Flurstücksnummer 356/2) auf das Grundstück mit der Flurstücksnummer 355/2 ragen und nur von diesem aus erreichbar sind.

Dem beigefügten Lageplan sind leider keine Grundstücksgrenzen zu entnehmen. Gemäß Rücksprache mit dem Fachbereichsleiter Baulasten wird hier angenommen, dass es sich um eine Vereinigungsbaulast für die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 356/2, 355/2 und 353/2 handelt.

Gemäß Rücksprache sind die im Lageplan eingezeichneten roten Linien hier ohne Belang, da sich diese auf Oberflächengestaltungen beziehen.

Die geschilderten Umstände bedürfen einer rechtlichen Klärung, die jedoch im Rahmen der Bewertung nicht erfolgen kann. Mithin wird bei der Bewertung auf die bezeichneten Annahmen abgestellt.

Im Rahmen der Bewertung wird auf die bestehenden Baulasteneinträge gesondert Bezug genommen.

2.2 Lage

Bezirk:	Neukölln
Altbezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Rudow
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	Südost
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	West
Gewerbelage gemäß IHK:	Ortsteilzentrum/Wohnstraße
Wohnlage:	mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024 mit hohen Lärmbelastungen, insb. für die Aufgänge an der Neuköllner Straße und an der Groß-Ziethener Chaussee
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der unmittelbaren Nähe des Objektes. Einkaufsmöglichkeiten für den übergeordneten Bedarf befinden sich in den "Gropius-Passagen" in ca. 3,8 km Entfernung. Der Tauentzien in der City-West ist in ca. 17,4 km Entfernung zu erreichen.
Öffentliche Grünanlagen:	Der Landschaftspark "Rudow Altglienicke" ist in ca. 2,1 km Entfernung erreichbar.
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bushaltestellen "U Rudow" (162, 172, 271, 372, 744, u.a.) in ca. 50 - 100 m Entfernung; U-Bhf. "Rudow" (U7) in ca. 50 -150 m Entfernung; S-Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes
Parkmöglichkeiten:	Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 113, Auffahrt "Stubenrauchstraße" in ca. 2,5 km, Auffahrt "Schönefeld Nord" in ca. 2,8 km Entfernung
Himmelsrichtung der Straßenfronten:	Zum Ortstermin ein stark eingeschränktes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland.
benachbarte störende Betriebe:	Nord-Ost zur Neuköllner Straße, Nord-West zur Groß-Ziethener Chaussee; Süd-West zur Waßmannsdorfer Chaussee
Beeinträchtigungen:	keine
	Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr der Neuköllner Straße und der Groß-Ziethener Chaussee feststellbar.

Altlasten:

Laut vorliegender schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes liegen für das Grundstück keine Notierungen im Bodenbelastungskataster vor. Für das angefragte Grundstück liegen jedoch Hinweise zu einer

ehemaligen Kiesgrube und gewerblichen Nutzungen vor. Die durch den Kiesabbau entstandene Fläche kann dabei mit unbekanntem Material verfüllt worden und mit Schadstoffen belastet sein. 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 (Straße, Schiene, Luft) des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen von 55 bis 74 dB(A) angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten dabei als unbelastet. Diese resultieren im Wesentlichen aus dem Straßenverkehr der Neuköllner Straße und der Groß-Ziethener Chaussee.

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 Januar 2025:
15,3 % für den Bezirk Neukölln, 10,2 % für Berlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index. Soziale Stadtentwicklung 2021 (quartiersbezogen):
Stufe 2 mittlerer Status, entspricht dem Status 2 von 4 als Planungsraum
(Quelle: FIS-Broker Berlin)

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:	Neuköllner Straße als vierspurige Hauptverkehrsstraße, befestigt mit Asphalt; beidseitig angelegte Fuß- und Radwege mit Betonstein- und Mosaikpflaster befestigt
	Großziethener Chaussee als zwei- bis vierspurige Hauptverkehrsstraße, befestigt mit Asphalt; beidseitig angelegte Fuß- und Radwege mit Beton- stein- und Mosaikpflaster befestigt

	Waßmannsdorfer Chaussee als zweispurige Nebenstraße, befestigt mit Asphalt; beidseitig angelegte Fußwege mit Betonstein- und Mosaikpflaster
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen/Gewerbe
Maß der baulichen Nutzung:	gemäß B-Plan
Baustufe:	gemäß B-Plan
umliegende Bebauung:	heterogene Bebauung im Kreuzungsbereich Neuköllner Straße/Ecke Großzientener Chaussee; sonst überwiegend Wohnbebauung in offener Bauweise
aktueller Planungsstand:	Gemäß der vorliegenden Auskunft der Behörde besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß dem am 18.6.1975 festgesetzten B-Plan XIV-19. Als Art der Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung gelten die Nutzungsmaße GRZ von 0,3, GFZ von 1,0 bei vier Vollgeschossen. Es gilt geschlossene Bauweise. Straßenlandabtretungen sind nicht geplant. Weiter Festlegungen bestehen nicht. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten 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. Diese Einschränkung gilt gemäß BauGB für Gebäude mit mehr als fünf Einheiten. Im Rahmen der Bewertung werden hieraus keine wertrelevanten Umstände abgeleitet. Weiterhin gilt für ganz Berlin die Verordnung zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB. Dies ist hier jedoch ohne Werteeinfluss.
Denkmalschutz:	Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, auch nicht im Sinne des Umgebungsschutzes.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung für das Bewertungsgrundstück; auf dem gegenüberliegenden Grundstück an der Neuköllner Straße ist ein Naturdenkmal/Findling eingetragen. Im Rahmen der Bewertung ist dies jedoch ohne Werteeinfluss.

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

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:	Stark fallend von den Rändern zur Mitte des Grundstücks.
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Geschiebelehm und -mergel; Grundwasserstand bei rd. 34,50 bis 35,00 m über NHN. In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabenzustand:	Laut vorliegender Auskunft des Bezirksamtes sind für die beiden Straßen "Neuköllner Straße" und "Groß-Ziethener Chaussee" im Bereich der Grundstücke keine Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff des BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung geschuldet oder gestundet. Es sind weiterhin keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Für den an die "Waßmannsdorfer Chaussee" anliegenden Teil des Grundstücks gilt folgendes: Die "Waßmannsdorfer Chaussee" ist noch nicht erstmals endgültig hergestellt. Somit konnte noch keine Erschließungsbeitragspflicht gemäß § 133 (2) BauGB entstehen. Wann die Straße erstmalig endgültig hergestellt wird, ist noch nicht bekannt. Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage kann erst nach erstmaliger endgültiger Herstellung der Straße festgestellt werden, ob Erschließungsbeiträge zu entrichten sind. Eine Schätzung eventuell in der Zukunft anfallender Kosten ist nicht möglich, da Zeitpunkt und Höhe des Aufwandes nicht kalkulierbar sind. <u>Auf die geschilderten Umstände wird im Rahmen der Bewertung gesondert Bezug genommen.</u> Auf die Auskunft in den Anlagen des Gutachtens wird verwiesen.
Erreichbarkeit der Hofflächen:	Die Hofflächen sind ausschließlich über das Flurstück 355/2 anfahrbar. Die Zufahrt befindet sich hofseitig des Hauses Waßmannsdorfer Chaussee 1C. Diese Zufahrt ist über die zuvor dargestellte Baulast gesichert.
Versorgungsleitungen:	Strom, Gas, 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 gänzlich zugänglich. Das Haus wurde in seinen wesentlichen Räumlichkeiten besichtigt. Beim Ortstermin wurden Teile des Kellergeschosses und die Treppenhäuser besichtigt an denen die jeweiligen besichtigten Wohnungen, bzw. Gewerbeeinheiten lagen. Die Dachgeschosse wurden nicht besichtigt. Es wurden die Mehrzahl der vorhandenen Gewerbeeinheiten und eine repräsentative Anzahl von Wohnungen besichtigt.

Das Grundstück ist bebaut mit voll unterkellerten Mietwohn- und Geschäftshäusern in Massivbauweise mit drei Geschossen und flach geneigtem Satteldach. Weiterhin sind eingeschossige Anbauten an den Gebäudeenden, bzw. -ecken vorhanden. Durch den Niveausprung von einem Geschoss zwischen Straßen- und Hofebene stellen sich Teilbereiche der Gebäude von der Hofseite aus als viergeschossig dar.

Es handelt sich um ein Grundstück, das an drei Straßen anschließt. Die Zugänge erfolgen jeweils von den Straßenseiten aus. Die Erschließung der einzelnen Ebenen erfolgt entsprechend über Treppenhäuser, die als Zwei- bis Dreispänner organisiert sind. Aufzüge sind nicht vorhanden.

Im Hof befinden sich drei Garagenzeilen. Zwei liegen mittig auf dem Grundstück und sind über die Zufahrt über das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 355/2 erreichbar. Eine weitere Garagenzeile liegt am östlichen Grundstücksrand und ist direkt vom Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 355/2 erreichbar. Die Müllcontainer stehen im Hof am östlichen Rand des Grundstücks zum Flurstück 355/2 und werden von dort aus geleert.

Die Gewerbeeinheiten befinden sich im gesamten Erdgeschoss im Gebäudeteil an der Neuköllner Straße. Weiterhin werden die eingeschossigen Anbauten gewerblich genutzt. Praxisflächen befinden sich in den Hochparterre- bzw. Obergeschossen der Gebäude, jeweils in umgenutzten, ehemaligen, z.T. zusammengelegten Wohnungen. Teilweise gehören Flächen in den Kellergeschossen zu den Gewerbeeinheiten. Einzelne Kellerflächen in den Gebäuden an der "Waßmannsdorfer Chaussee" werden gewerblich durch die Eigentümer genutzt. Neben diesen befinden sich hier lediglich die üblichen Nebenflächen, bzw. die Kellerverschläge der Mieter. Alle weiteren Einheiten ab EG/Hochparterre sind Wohnungen.

Bei den besichtigten Gewerbeeinheiten überwiegt ein einfacher bis normaler Standard. Der Standard der Wohnungen stellt sich sehr inhomogen dar. Es sind sowohl Wohnungen mit sehr einfachem Standard vorhanden bei langen Mietzeiten, wie auch, gemäß Angabe der Beteiligten beim Ortstermin, kürzlich sanierte Wohnungen mit deutlich besserem Standard. Bei Mieterwechsel erfolgt gemäß Angabe der Beteiligten beim Ortstermin fallweise eine Sanierung und Modernisierung der Wohnung (Erneuerung des Sanitärbereiches und der Elektrik u.a.).

Die Wohnungen befinden sich überwiegend in den Obergeschossen, bzw. im Hochparterre. Diese stellen sich baujahrestypisch mit kleinen Wohnungsgrößen dar. Teilweise wurden Wohnungen zusammengelegt. Die Wohnungen verfügen neben den Wohnräumen über Flur, Küche, Bad und i.d.R. auch über einen Balkon.

Außenflächen sind als befestigte Flächen vor dem Gebäudeteil Neuköllner Straße vorhanden. Die Flächen im Hof sind überwiegend befestigt als offene Stellplätze und Zufahrten zu den Garagenzeilen. Es ist vereinzelter Baumbestand und Abstandsgrün vorhanden. Die Außenflächen stellen sich als übliche und normale Außenflächen dar.

Die Garagenzeilen im Hof sind massiv errichtet und mit flach geneigten Pultdächern mit Bitumenlage abgedeckt. Sie verfügen über Holzdoppeltore, sie sind nicht beheizbar. Augenscheinlich ist die Mehrzahl der Garagen aufgrund der geringen lichten Torbreiten nicht geeignet für handelsübliche Pkw.

Weitere Ausstattungsmerkmale, sowie nicht besichtigte Bereiche werden nach Erfahrungswerten unterstellt. Zudem wird auf die Grundrisse und die Bilder in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

3.1. Art des Gebäudes und Zweckbestimmung

Bezeichnung:	Wohn- und Geschäftshaus
Zweckbestimmung:	Wohnen/Gewerbe/Dienstleistung
Baujahr, ca.:	1959 – entspricht dem Jahr der Schlußabnahme –
tatsächliches Baualter:	66 Jahre zum Bewertungsstichtag am 23.1.2025 Im Sinne der Modellvorgaben des GAA Berlin geht das ursprüngliche Baujahr in die Wertermittlung ein.
Sanierung/Modernisierung:	Teilweise Einbau neuer Fenster, z.T. als Schallschutzfenster; bei Mieterwechsel von Wohnungen wurden fallweise Bäder und Elektrik in den Wohnungen saniert. Weitere Maßnahmen sind nicht bekannt geworden. 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:	Leichter Instandhaltungsrückstau
Förderung:	Gemäß der vorliegenden Auskunft der Behörde zur Wohnpreisbindung wurden die Gebäude Waßmannsdorfer Chaussee 1, 1A, 1B, Groß-Ziethener Chaussee 7, 9 und Neuköllner Straße 346, 348 im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus errichtet. Das Ende der Förderung wird für diese Objekte mit dem 31.12.1988 angegeben. Für die Aufgänge Waßmannsdorfer Chaussee 1C, 1D, 1F und Neuköllner Straße 350 liegen keine Eintragungen zur Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG vor, mithin wurden diese ohne Förderung errichtet. Daher gelten alle Objekte als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier nicht (mehr) anzuwenden.

3.2 Gebäudekonstruktion und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Unterkellerung:	100 %
Fundamente:	Vermutlich baujahrestypisch als Streifenfundamente
Abdichtung:	Vorhanden und teilweise schadhaft
Außenwände:	Massiv
Innenwände:	Tragende/aussteifende Wände massiv; ggf. Leichtbauweise für nichttragende Wände
Decken:	massiv
Dach:	flach geneigtes Satteldach mit Welleternitdeckung; Außenentwässerung über Zinkblechfallrohre und -rinnen.

Barrierefreiheit:	Die Zugänge erfolgen über Stufen; die einzelnen Grundrissebenen sind allein über Treppen zugänglich; Aufzüge sind nicht vorhanden. Die Gebäude sind mithin nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich.
Treppenhäuser, Hauseingänge:	Treppenhäuser, i.d.R. mit zweiläufigen massiven Treppenläufen mit Metallgeländer und PVC-Handlauf. Fliesenbelag an den Wänden und auf den Böden; Putz und Anstrich
Grundstückszugang:	Das Grundstück ist direkt von der Straße zugänglich, Fremdgrundstücke müssen nicht überquert werden. Die Zufahrt zum Hof erfolgt jedoch ausschließlich über das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 355/2. Mithin muss hier ein Fremdgrundstück überquert werden.
Hauseingang:	Überwiegend bauzeitliche Holzrahmentüren, Klingel- und Gegensprechanlagen vorhanden.
Fassaden:	Putz und Anstrich
Fenster:	Heterogene Ausstattung mit Schallschutzfenstern mit Mehrfachisolierverglasung, Holzverbundfenster und PVC-Rahmenfenster mit Isolierverglasung
Heizung:	Heterogene Ausstattung mit dezentralen Nachtspeicheröfen, dezentrale Gastherme, bzw. Gaskombitherme; Teilflächen mit zentraler Beheizung; E-Heizgeräte in den Bädern
Warmwasserversorgung:	Dezentral über E-Durchlauferhitzer, bzw. die Gaskombithermen
Sonstiges:	Ggf. vorhandene weitere technische Einrichtungen wie private PV-Anlagen bleiben in Rahmen der Bewertung ohne Wertansatz
Elektrische Leitungen:	Heterogene Ausstattung; einfache Ausstattung bis Ausstattung nach VDE; teilweise neuere Ausstattung in den Gewerbeeinheiten durch die Mieter.

3.3 Beschreibung der Gewerbeflächen

Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss verfügen jeweils über einen direkten Zugang von der Straße. Hier sind i.d.R. Schaufensterfronten zur Straße vorhanden, sodass eine Sichtbarkeit der Ladeneinheiten gegeben ist. Die technischen und sanitären Ausstattungen sind sehr heterogen; einzelne Einheiten verfügen nur über einfachste Sanitäranlagen. Bei Gewerbeeinheiten mit mehr Publikumsverkehr sind neuwertigere Sanitäranlagen vorhanden.

Die Praxiseinheiten sind nur über Treppen erreichbar, mithin ist der Zugang für Patienten mit Gehbehinderung und für Krankentransporte sehr erschwert. Die Treppenhäuser sind baujahrestypisch sehr eng. Wartende Patienten "stören" mithin die Wohnungsmieter und "versperren" die Fluchtwege.

Soweit diese Einheiten besichtigt wurden, bestehen sie aus Empfangs-, Behandlungs- und Sozialräumen und überwiegend einfachen WC-Anlagen, teilweise mit Dusche. Die Böden sind mit Auslegware, bzw. PVC versehen, die Wände mit Tapete und Anstrich. Die Decken sind teilweise abgehängt mit integrierter Beleuchtung.

Es handelt sich überwiegend um einfache Räume mit zweckdienlicher Ausstattung ohne besondere repräsentative Wirkung und einfachem Nutzwert; die Flächen entsprechen nicht den Anforderungen an moderne Verkaufs- oder Praxisflächen.

Standard: überwiegend normal bis einfach

3.4 Beschreibung der Wohnungen

Es handelt sich um Wohnungen mit Größen von ca. 35 bis 65 m². Teilweise sind Wohnungen zusammengelegt. Die Grundrisse stellen sich überwiegend als baujahrestypisch dar. Vereinzelt entstehen aufgrund der Geometrie der Gebäude (Ecksituation, angrenzend an drei Straßen) und den daraus entstandenen Zwängen für die Raumaufteilung sehr verwinkelte Räume.

Die überwiegende Anzahl der Wohnungen verfügt über einen Balkon. Die Balkone orientieren sich jeweils zum Hof und sind mit einer leichten Brüstung und Fliesenbelag auf dem Boden versehen.

Oberflächen:	Holz/Fliesenbelag/PVC/Auslegware auf den Böden; Wände mit Putz und Anstrich; Decken, teilweise abgehängt, mit Anstrich
Sanitäre Einrichtungen:	überwiegend kleine und schmale Bäder; die Beschreibung erfolgt typisierend. <u>nicht sanierte Bäder</u> Badewanne mit, bzw. ohne Verblendung; WC mit vorgehängtem Spülkasten, bzw. ohne Spülkasten, Waschbecken; Auslegware/Fliesen auf dem Boden; Fliesenspiegel/Holzbekleidung; ggf. sind noch offene Bodenabläufe unter den Badewannen vorhanden. <u>sanierte Bäder</u> Ausstattung mit eingefliester Badewanne; WC mit vorgehängtem/eingebautem Spülkasten, Waschbecken; Fliesen auf dem Boden und auf den Wänden bis ca. 2,00 m Höhe, bzw. UK Decke
Küchen:	überwiegend schmale Küchen; soweit bekannt geworden sind die Einrichtungen mieterseits
Standard:	überwiegend normal bis einfach

3.5 Anmerkungen und Zustand

Sonstiges:	keine Anmerkungen
Zustand der Gesamtanlage:	Überwiegend normaler baulicher Zustand mit Tendenz zu schlechtem Zustand, gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin.
Restnutzungsdauer:	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin als Verfahrenswert bestimmt und, soweit nötig, im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt.
Baumängel/Bauschäden:	Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen. Aufsteigende Feuchte in den Kelleraußenwänden; teilweise fehlender Fensteranstrich; Fenster teilweise undicht; insgesamt abgenutzte Oberflächen; technische und sanitäre Ausstattung teilweise nicht mehr zeitgemäß. Aufgrund ggf. noch vorhandener, offener Bodenabläufe in den Bädern muss in diesen Bereichen mit Schwammbefall gerechnet werden. Konkreter Verdacht besteht nicht. Aufgrund des Baualters

muss mit der Verwendung kontaminierter Baustoffe gerechnet werden, zu diesen Punkten sind ggf. Sondergutachten nötig, dies war nicht Teil des Auftrags.

Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten.

Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.

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

- Anzahl der Mieteinheiten/Mietenliste: Im Haus befinden sich 48 Mieteinheiten; davon 36 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten.
- Der Mietenliste sind die Wohnflächen, die Namen der Mieter, die Höhe der NK-Mieten, die Höhe der Betriebskosten sowie das Einzugsdatum zu entnehmen. Die genaue Zuordnung zu einem Hausaufgang ist nicht vorhanden. Mithin sind die Daten zwar nicht vollumfänglich, jedoch für die Wertermittlung ausreichend prüfbar. Auf die Auswertung der Mietenliste in den Anlagen wird verwiesen.
- Vermietungsstand: Gemäß Mietenliste ist eine Leerstandswohnung verzeichnet; damit liegt annähernd Vollvermietung vor.
- Mietverträge: Von der Vorverwaltung wurden die eingangs erwähnten, beispielhaften Mietverträge übergeben.
- Wohnen: Bei den Wohnungsmietverträgen handelt es sich, soweit diese vorlagen, um unbefristete Mietverträge. Bei den älteren Verträgen wurden Bruttokaltmieten vereinbart, bei den Mietverträgen jüngerer Datums sind Nettokaltmieten und Vorauszahlungen für die Betriebskosten vereinbart. Heizkostenvorauszahlungen sind i.d.R. nicht nötig, da diese jeweils von den Mietern direkt mit dem Energielieferanten abgerechnet werden. Heizkosten werden nur für die Wohnungen im Aufgang Waßmannsdorfer Chaussee 1C erhoben, da hier eine zentrale Ölheizung vorhanden ist.
- Gewerbe: Die Gewerbemietverträge sind überwiegend befristet vereinbart, i.d.R. mit Optionen zur Verlängerung, bzw. stillschweigenden Verlängerungen falls nicht entsprechend der vereinbarten Kündigungsfrist gekündigt wurde.
- Soweit Mehrwertsteuer erhoben wird, geht diese bei der vorliegenden Wertermittlung nicht ein.

	Den vorliegenden Mietverträgen sind keine weiteren Besonderheiten zu entnehmen, die hier gesondert zu berücksichtigen wären.
Bruttokaltmietverträge:	Es sind 14 Bruttokaltmietverträge (davon zwei für gewerbliche Nutzung) vereinbart. Hier muss erwähnt werden, dass Bruttokaltmietverträge bis zum Jahr 2020 abgeschlossen wurden, was sich als ungewöhnlich darstellt.
NK-Miete der Bruttokaltmietverträge:	Die Höhe der tatsächlichen NK-Mieten wird rechnerisch ermittelt und ist der Mietenliste im Anhang zu entnehmen.
Mieteinnahmen zum WST:	Die Höhe der tatsächlichen Mieteinnahmen/Monat zum WST beträgt 35.376,64 €. Hierin sind die Heiz- und Betriebskosten enthalten. Auf die Auswertung der Mietenliste in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Stellplatz, Garagen:	Gemäß vorliegender Mietenliste werden dort 30 Garagen und 18 offene Stellplätze geführt. Ein Teil der offenen Stellplätze befindet sich jedoch auf dem Nachbargrundstück; diese werden hier nicht berücksichtigt. Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung werden dem Bewertungsgrundstück alle Garagen und zwei offene Stellplätze zugewiesen.
Sondermieten:	Werden nicht erzielt.
Hausverwaltung:	Wird zum Wertermittlungsstichtag durch den Antragsteller ausgeführt.
Energieausweise:	Haben vorgelegen. Diese sind vom 2.10.2019 und wurden gebäudeweise auf Basis des Energiebedarfs erstellt.
Abgeschlossenheitsbescheinigung:	Gemäß Bauakte wurde am 13.11.1984 ein Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem WEG gestellt. Die entsprechende Bescheinigung wurde am 20.11.1984 erteilt. Die Aufteilung wurde jedoch grundbuchrechtlich nicht vollzogen.

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.

Auf die Ermittlung/Zusammenstellung der Flächen im Anschluss wird verwiesen.

3.7 Ermittlung der Flächen

- auf Basis der Ermittlungen aus der Bauakte, gestempelt von der Behörde am 30.12.1988 -

Bebaute Fläche

= 1.361,14 m²
bzw. rund = **1.361,00 m²**

Geschossfläche (GF)

= 3.935,29 m²
bzw. rund = **3.935,00 m²**

Grundstücksfläche:		3.667,00 m²	
vorhandene GRZ	1.361,00 m ²	: 3.667,00 m ²	= 0,37
vorhandene GFZ	3.935,00 m ²	: 3.667,00 m ²	= 1,07

Die **Wohn-/Nutzflächen** wurden der Mietenliste der Vorverwaltung entnommen und gehen in die Ermittlung des Rohertrages ein. Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ggf. ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

Die Flächen ergeben sich wie folgt:

Wohn-/Nutzflächen lt. Mietenliste **3.254,94 m²**

Zur Zusammenstellung der **Wohn-/Nutzflächen** wird auf die Mietenliste in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen. Die Aufteilung auf Wohn- und Gewerbeflächen ergibt sich wie folgt:

Gewerbe	1.211,38 m ² = rd.	37,2%	Anteil an der Gesamtfläche
Wohn-/Nutzflächen	2.043,56 m ² = rd.	62,8%	Anteil an der Gesamtfläche
Gesamtfläche, Summe	3.254,94 m²		

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. 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 2023/24 veröffentlicht wurden, sowie über die Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V.

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 eingeleisige 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 2023" Bezug genommen. Diese war zwar zum Wertermittlungsstichtag noch nicht im Amtsblatt veröffentlicht (Amtsblatt für Berlin Nr. 9 am 21.3.2025), lag der Sachverständigen jedoch bereits als Arbeitsfassung zum Wertmittlungsstichtag vor, sodass hier auf diese Auswertung Bezug genommen wird. Sie gelten für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser 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. Die Liegenschaftszinssätze gelten zum Stichtag am 31.12.2023.

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 ist hier zur Ermittlung des Rohertrages die durchschnittliche monatliche Objektmiete anzusetzen. Steht 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 01.01.2023 anzusetzen."

Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin ist der Bodenrichtwert der Zone des Bewertungsobjektes zum 1.1.2023 anzusetzen. Das Objekt liegt in einer Zone (1951), deren Bodenrichtwert für Wohnnutzung mit einer GFZ von 0,4 bei offener Bauweise ausgewiesen ist.

Das Wertermittlungsobjekt stellt sich jedoch betreffend der Art und des Maßes der baulichen Nutzung als nicht typisch für die Bodenrichtwertzone dar. Es hat eine tatsächliche GFZ von 1,07 bei geschlossener Bauweise und bei Wohn- und Gewerbenutzung. Weiterhin gelten die GFZ-Umrechnungsfaktoren des GAA Berlin erst ab einer GFZ von 0,8.

Daher wird hier auf den Bodenrichtwert einer benachbarten Zone Bezug genommen, die betreffend Art und Maß der baulichen Nutzung dem Wertermittlungsobjekt entspricht. In der vergleichbaren Zone 1202 (Gropius-Passagen), liegt der Wert zum 1.1.2023 bei 700 €/m². Der Wert gilt für Wohnnutzung mit einer GFZ von 1,0. Eine GFZ-Anpassung des Bodenwertes an die tatsächliche GFZ des Bewertungsobjektes erfolgt mithilfe der entsprechenden Anpassungsfaktoren.

Die Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird nachrangig bei der konjunkturellen Anpassung berücksichtigt. Hier sei erwähnt, dass der Bodenrichtwert zum 1.1.2025 nunmehr sehr deutlich tiefer, bei 550 €/m² liegt.

Der Umstand, dass der GAA Berlin die Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies Bauland ableitet, wird nachrangig berücksichtigt.

Eine weitere Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsobjektes an Hauptverkehrsstraßen mit den dargestellten Lärmbelastungen muss nicht berücksichtigt werden. Diese sind im gewählten Bodenrichtwert bereits eingepreist, bzw. spiegeln sich in den tatsächlichen Miethöhen.

Die Berechnung des MODELLKONFORMEN, konjunkturell nicht angepassten Bodenwertes ergibt sich wie folgt:

Berechnung des Bodenwertes - als fiktiver Zwischenwert im Ertragswertverfahren -			
Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch			3.667 m ²
vergleichbarer Bodenrichtwert, gem. Gutachterausschuss Berlin vom 01.01.2023			700,00 €/m ²
GFZ des Bodenrichtwertes	1,00	UK: 0,5246	
GFZ tats. vorhanden	1,07	UK: 0,5596	
An tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert:			
	Bodenwert / 0,5246	x 0,5596	746,70 €/m ²
Bodenwert:	3.667 m ² x	746,70 €	2.738.148,90 €
Bodenwert gesamt rund:			2.738.100,00 €

Wahl des Mietansatzes

Anmerkung zur übergebenen Mietenliste

Die Mieten der Mietenliste (Stand vom 16.12.2024) sind nicht eindeutig nach Wohn- und Gewerbenutzung differenziert. Diese wurde von der unterzeichnenden Sachverständigen auf Basis der Ortsbesichtigung und der übergebenen Mietverträge vorgenommen. Eventuelle Unschärfen bei der Zuordnung sind hier mithin nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die Angaben aus der Mietenliste korrekt sind und weiterhin zum Stichtag gelten.

Wohnnutzung

Zur Plausibilisierung der tatsächlichen Mieten aus der vorliegenden Mietenliste wird für **Wohnnutzung** zunächst 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 Nettokaltmiete in €/m² aus.

Für Objekte mit einem Baujahr von 1950 bis 1964 in mittlerer Wohnlage ergeben sich folgende Vergleichsmieten (ohne Berücksichtigung evtl. Minderung aufgrund der Lärmbelastung):

Bezugsfertig von 1950 bis 1964, mittlere Wohnlage		
	Mittelwert	Spanne
Wohnfläche unter 35 m ²	7,94 €/m ²	6,11 – 11,49 €/m ²
Wohnfläche 35 bis 40 m ²	7,53 €/m ²	6,25 – 9,56 €/m ²
Wohnfläche 40 bis 45 m ²	7,07 €/m ²	5,88 – 9,06 €/m ²
Wohnfläche ab 45 m ²	6,60 €/m ²	5,73 – 8,86 €/m ²

Die im Haus gezahlte \emptyset NK-Miete liegt laut Auswertung der Mietenliste bei **5,11 €/m²**.

Im Haus sind 12 Wohnungsmieten mit ausgewiesenen Bruttokaltmieten vorhanden. Die tatsächlichen NK-Mieten werden hier unter Abzug der im Haus tatsächlich gezahlten \emptyset Betriebskosten in Höhe von 2,14 €/m² ermittelt.

Die üblichen Wohnungsgrößen im Haus liegen zwischen **35 bis 65 m²**. Die im gültigen Mietenspiegel genannten Mittelwerte liegen bei diesen Wohnungsgröße zwischen **6,60 bis 7,94 €/m²**. Mithin liegt die tatsächlich erzielte \emptyset Miete deutlich unterhalb der Mittelwerte des Mietspiegels.

Die tatsächlich erzielten Mieten stellen sich dabei bei Einzelwerten als sehr gering dar. Die untersten erzielten NK-Mietwerte liegen bei rd. 1,00€/m². Dabei handelt es sich, soweit aus der Mietenliste und den Mietverträgen erkennbar ist, z.T. um Mietverträge, die z.T. vor über 30 Jahren abgeschlossen wurden, bzw. um Mietverträge mit Eigennutzung.

Die obersten erzielten Mietwerte liegen, allerdings nur bei wenigen Wohnungen, bei rd. 7,60 €/m². Dabei handelt es sich, soweit aus der Mietenliste erkennbar, um Wohnungen, die in jüngerer Zeit vermietet wurden.

Für die Leerstandswohnung wird die \emptyset Bestandsmiete im Objekt angesetzt.

Mithin stellen sich die tatsächlichen Mieten im Objekt als marktüblich erzielbar dar und gelten als plausibilisiert. Es sei darauf hingewiesen, dass bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes auf die Höhe der tatsächlichen NK-Mieten 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.

Der IVD Berlin-Brandenburg e.V. veröffentlicht Mieten zu Büro- und Praxisflächen und zu Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen. Die Angaben stellen sich wie folgt dar:

Quelle: IVD e.V. Gewerbemietenübersicht Berlin 2023/24			
Büro- und Praxisflächen			
Lage	Größe	Nutzwert	Mietniveau
Wohnstraßen	bis 300 m ²	ohne Angabe	9 bis 17 €/m ²
Wohnstraßen	ab 300 m ²	ohne Angabe	9 bis 17 €/m ²
Ortsteilzentren	bis 300 m ²	ohne Angabe	10 bis 20 €/m ²
Ortsteilzentren	ab 300 m ²	ohne Angabe	10 bis 17 €/m ²
Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen			
Lage	Größe	Nutzwert	Mietniveau
Wohnstraßen	60 bis 120 m ²	ohne Angabe	8 bis 15 €/m ²
Wohnstraßen	ab 300 m ²	ohne Angabe	8 bis 12 €/m ²
Ortsteilzentren	60 bis 120 m ²	ohne Angabe	20 bis 35 €/m ²
Ortsteilzentren	ab 300 m ²	ohne Angabe	10 bis 20 €/m ²

Die tatsächlich gezahlte durchschnittliche Miete für Gewerbeflächen liegt bei 13,21 €/m². Einzelmieten erreichen im Haus Werte um 20,00 €/m². In der Regel liegen die Mietwerte jedoch jeweils im unteren Spannungsbereich der Auswertungen. Auf die Auswertung der Mietenliste wird verwiesen. Es handelt sich überwiegend um einfache, zweckdienliche Gewerbeflächen ohne repräsentativen Charakter. Die Zugänge, insb. zu den Arztpraxen in den Obergeschossen, sind nur über enge Treppenhäuser möglich, was die Erreichbarkeit deutlich erschwert. Mithin stellt sich die tatsächlich erzielte Miete als marktüblich erzielbar dar und gilt im Rahmen der Wertermittlung als plausibilisiert.

Stellplätze und Garagen:

Auf dem Grundstück sind zwei offene Stellplätze und 30 Garagen vorhanden. Der Mietenliste ist keine klare Differenzierung zu entnehmen, ob es sich um gewerbliche Vermietung oder um Vermietung an Wohnungsmieter handelt. Aufgrund der vergleichsweise marginalen Größe der Mieten aus Stellplatz- und Garagenmieten werden diese der Einfachheit halber der Gewerbenutzung zugeteilt. Der \varnothing Mietwert beträgt jeweils rd. 30,50 €/Monat/Stellplatz, bzw. Garage, der hier ohne Änderung, gemäß den Vorgaben des GAA Berlin, in der tatsächlichen Höhe in die Ermittlung des Rohertrages einfließt. Es handelt sich bei den Garagen um einfache Gebäude, teilweise ist die lichte Breite nicht ausreichend für konventionelle PkW.

Berücksichtigt werden bei der Ermittlung des Rohertrages nur diejenigen Stellplätze und Garagen die sich auf dem Wertermittlungsobjekt befinden. Offene Stellplätze auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 355/2 bleiben hier ohne Berücksichtigung, auch wenn sie dem hier zu bewertenden Objekt auf der Mietenliste zugeordnet sind.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden der zuvor genannten Veröffentlichung des GAA Berlin zu Liegenschaftszinssätzen 2023 für Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin entnommen. Diese sind modellkonform anzuwenden.

Der GAA Berlin sieht in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung in der o.g. Veröffentlichung Instandhaltungskosten von 13,30 €/m²/Jahr sowohl für Wohnen als auch für gewerbliche Nutzung vor. Für offene Wagenstellplätze werden pro Platz 50€/Jahr angegeben, für Garagen 100€/Jahr.

Die Verwaltungskosten sind gemäß der o.g. Veröffentlichung des GAA Berlin pschl. mit 339 €/Wohnung anzusetzen, bzw. mit 3% vom gewerblichen Mietertrag.

Das Mietausfallwagnis wird gemäß den Angaben des GAA Berlin 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 Restnutzungsdauer Bezug genommen. Für Objekte der Baujahre ab 1949 wird bei einem Baualter ab 58 Jahren und gutem Bauzustand eine Restnutzungsdauer von 55 Jahren angegeben, bei normalem Bauzustand eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren und für schlechten Bauzustand eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren. Das hier zu bewertende Objekt weist einen überwiegend normalen baulichen Zustand mit Tendenz zu schlechten Bauzustand auf. Weiterhin haben insbesondere die Außenbauteile seit der Errichtung keine wesentlichen Verbesserungen erfahren. Mithin wird eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren gewählt, die in die Ermittlung des Verkehrswertes eingeht.

Wahl des Liegenschaftszinses

Gemäß Tabelle 5 der vorliegenden Auswertung wird der Liegenschaftzinssatz in Abhängigkeit von der \varnothing Objektmiete gewählt. Der \varnothing Mietzinssatz im Haus liegt bei 8,12 €/m².

Auf dieser Basis ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,913 %. Anpassungen aufgrund des Baujahres und der Wohnlage sind hier nicht vorzunehmen. Bei einem gewerblichen Mietanteil von 60,52 % erfolgt ein Zuschlag auf den Liegenschaftszinssatz von +0,1815 %. Mithin ergibt sich auf Basis der Daten des GAA Berlin ein Liegenschaftszinssatz von 3,0945 %, bzw. von rd. 3,10 %.

Bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes muss das Risiko bedacht werden, dass ggf. nicht für alle

Gewerbeinheiten, insb. nach wechselnden Mietern, noch die behördlichen Genehmigungen zur zweckfremden Nutzung der (ehemaligen) Wohnungen als Gewerbeflächen vorliegen. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes wird der Liegenschaftszinssatz leicht erhöht und geht mit **3,20 %** in die Bewertung ein.

Konjunkturelle Anpassung

Wie bereits dargestellt, beziehen sich die Daten des GAA Berlin zur Ermittlung des Ertragswertes auf den 31.12.2023. Zur Anpassung an den Wertermittlungsstichtag am 23.1.2025 ist daher eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

Vom Stichtag der Auswertung der Liegenschaftszinssätze bis zum Wertermittlungsstichtag sind rd. **12,5 Monate** vergangen. Dieser Zeitraum muss von der konjunkturellen Entwicklung erfasst werden. Während jener Zeitspanne stand das Marktsegment der Ertragsobjekte in Berlin stark unter Druck.

Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf die Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zur "Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 3. Quartal 2024". Jene Veröffentlichung lag zum Wertermittlungsstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 22.11.2024).

Ich beziehe mich auf die Auswertung zur "Kaufpreisentwicklungen von Wohn- und Geschäftshäusern" bezogen auf den mittleren Kaufpreis in €/m² 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 2. Jahreshälfte 2022 rückläufig sind.

Weiterhin ist erkennbar, dass deutlich weniger Verkäufe stattfinden, der Markt mithin unter Druck ist. Dabei liegt der ø Kaufpreis im 3. Quartal 2024 im Verhältnis zum ø Kaufpreis zu Ende 2023 (worauf sich die Liegenschaftszinssätze beziehen) deutlich niedriger. Das Balkendiagramm mit Darstellung der längerfristigen Kaufpreisentwicklung ist den Anlagen zu diesem Gutachten beigelegt.

Die aktuelle Situation auf dem Markt ist nach wie vor geprägt durch hohe Kreditzinsen, hohe Energiekosten und steigende Baukosten bei gleichzeitigen Lieferengpässen derselben. 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.

Hier sei auf die bereits zuvor dargestellte Entwicklung des Bodenrichtwertes verwiesen. Dieser ist in den letzten Jahren jeweils gesunken. Erstmals der Wert zum 1.1.25 bestätigt den Vorjahreswert vom 1.1.2024. Die Werte stellen sich wie folgt dar:

1.1.2025 bei 550 €/m²
1.1.2024 bei 550 €/m²
1.1.2023 bei 700 €/m²
1.1.2022 bei 850 €/m²

Der hier modellkonform verwendete Bodenrichtwert zum 1.1.2023 lag mithin bei 700 €/m². Das entspricht einem Abschlag von -22 % vom 1.1.2023 bis zum 1.1.2024. Der Bodenrichtwert spiegelt nicht zwangsläufig die Entwicklung der Kaufpreise wider, er zeigt jedoch eine grundsätzliche Tendenz der Marktentwicklung.

Der GAA Berlin schreibt weiterhin: "Die derzeitigen Zahlen vermitteln bei den bebauten Grundstücken im Jahresvergleich 2024 zu 2023 einen deutlichen Trend zu weiter sinkenden Kaufpreisen in allen Teilmärkten. Im Jahresverlauf 2024 haben sich die Kaufpreise in fast allen Teilmärkten da-

gegen auf einem niedrigeren Niveau stabilisiert." Unter Berücksichtigung der angeführten Quellen und der angeführten Merkmale zur wirtschaftlichen Situation findet eine konjunkturelle Anpassung vom 31.12.2023 (Stichtag der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze) bis zum Wertermittlungsstichtag am 23.1.2025 in Höhe von **-10 %** Verwendung, die in die Bewertung eingeht.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Überbau und Umgriffsfläche

Wie bereits eingangs erwähnt, stehen Gebäudeteile des eingeschossigen Anbaus (Apothek) und die beiden Garagenzeilen am östlichen Grundstücksrand auf ZWEI Grundstücken. Im Rahmen der Bewertung für die Zwangsversteigerung muss jedoch für jedes Grundstück ein separater Verkehrswert ermittelt werden.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen sog. "entschuldbaren Überbau". Wie der Bauakte zu entnehmen ist, wurde im Rahmen der Erbauung der o.g. Gebäude eine Vereinigungsbaulast über die Grundstücke mit den Flurstücks-Nr. 356/2, 3552 und 353/2 erlassen. Weiterhin wurden die Grundstücke durch denselben Bauherren bebaut. Die Grundstücke wurden mithin bei der Bebauung als wirtschaftliche Einheit betrachtet. Daher liegen kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vor, die einem "entschuldbaren Überbau" entgegen stehen würden.

Damit entsteht seitens des Eigentümers des entschuldbar überbauten Grundstücks eine Duldungspflicht. Ihm wird das aus § 1004 BGB Abs. 1 fließende Recht entzogen, die Beseitigung des Überbaus zu verlangen.

Der Gesetzgeber fordert bei "entschuldbarem Überbau" den Ausgleich der widerstreitenden Interessen der beteiligten Nachbarn. Zugleich wird mit der Regelung in den §§ 912 ff. die "Zerstörung volkswirtschaftlicher Werte" verhütet.

Gemäß "Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren" Bernd-Peter Schäfer, Seminarskript, Institut für Kommunalberatung, ergibt sich die Antwort auf die Frage, wer Eigentümer des über die Grenze gebauten Gebäudeteils ist, nicht unmittelbar aus § 912 BGB. Die Eigentumsverhältnisse ergeben sich jedoch nach dem Willen des Gesetzgebers als mittelbare Folge aus der Vorschrift.

Im Rahmen der Wertermittlung muss daher geklärt werden, welches Grundstück als sog. "Stammgrundstück" gilt, dem das Gebäude zugeordnet ist. Der "überbaute" Teil ist mithin nur ein Scheinbestandteil des überbauten Grundstücks (§ 95 Abs. 1 Satz 2 BGB) und bleibt damit wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, von dem aus überbaut wurde.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen sog. "Eigenüberbau" da die Grundstücke zum Zeitpunkt des Entstehens demselben Eigentümer gehörten.

In diesem Fall kommt es bei der Bestimmung des Stammgrundstücks darauf an, welche Absichten und wirtschaftlichen Interessen den Erbauer geleitet haben. Ist eine Anknüpfung an die Absichten des Erbauers nicht möglich, so entscheiden die objektiven Gegebenheiten. Danach ist, ebenso wie bei einer späteren Grundstücksteilung, als Stammgrundstück das Grundstück anzusehen, auf dem sich nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung der eindeutig maßgebende Gebäudeteil befindet.

An die Absichten des Erbauers kann hier nicht angeknüpft werden, da diese nicht bekannt sind. Denkbar ist auch, dass ihm die Problematik (Gebäude auf zwei Grundstücken zu errichten) nicht bekannt war. Weiterhin ist auch die prüfende Behörde auf diesen Umstand nicht eingegangen, bzw. diese hat die Vereinigungsbaulast eingetragen. Mithin ist das Stammgrundstück, wie oben be-

schrieben, zu bestimmen. Die maßgebenden Gebäudeteile befindet sich auf dem hier zu bewertenden Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 356/2. Mithin gilt das Bewertungsgrundstück als Stammgrundstück.

Hiermit entsteht gegenüber dem Nachbarn eine "Rentenpflicht" des Überbauenden. Der Überbauende ist verpflichtet, den Nachbareigentümer durch eine Geldrente zum Ausgleich des Nutzungsverlustes an dessen überbautem Grundstücksteil zu entschädigen (§ 912 Abs. 2). Der Rentenanspruch entsteht zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung, auch wenn dieser erst später entdeckt wird. Auch für die Höhe der Rente ist der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend. Sie richtet sich nach dem Wert des überbauten Grundstücksteils zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung. Spätere Veränderungen des Grundwertes bleiben unberücksichtigt, um fortgesetzte nachbarliche Streitigkeiten auszuschließen.

Die Rentenlast ruht als subjektiv-dingliches Recht als Belastung auf dem Stammgrundstück auch ohne Eintragung im Grundbuch. Das Rentenrecht ist wesentlicher Bestandteil (§ 96 BGB) des überbauten Grundstücks.

Als Zeitpunkt des Entstehens gilt hier das Datum der Schlußabnahme der Gebäude, mithin das Jahr 1977. Daher wird zur Ermittlung der Höhe der Rentenlast auf die Bodenrichtwerte zum 31.12.1976 zurückgegriffen. Auch hier, ebenso wie bei der vorangegangenen Bodenwertermittlung für das Stammgrundstücks wird, aufgrund abweichender Art und Maß der Nutzung, auf den Bodenrichtwert der Zone an der Johannisthaler Chaussee (Gropius-Passagen) Bezug genommen. Dieser lag zum 31.12.1976 bei 240,00 DM für Wohnnutzung mit einer GFZ von 1.0. Gemäß Umrechnungskurs der Dt. Bundesbank (1,95583) ergibt sich ein Wert von rd. 123 €/m².

Gemäß Abgriff auf der Internet-Seite des Senats (FIS-Broker) ergeben sich für die eingeschossige Apotheke eine überbaute Fläche von rd. 7 m² und durch die Garagen jeweils 24 m² und 16 m². Mithin ergibt sich zunächst eine belastete Fläche von 47 m². Dieser wird eine sog. "Umgriffsfläche" zugerechnet, die hier pschl. mit 100 m² eingeht, da Zuwegungen bereit zu stellen sind. Dadurch ist auch diese Fläche der Nutzung durch den Grundstückeigentümer entzogen und muss entsprechend über eine Rentenlast ausgeglichen werde.

Es erfolgt die Anpassung an die tatsächlich vorhandene GFZ dieser Fläche mittels der damals gültigen Umrechnungskoeffizienten gemäß WertR, Anlage 23.

Nachdem auf diese Weise der an die GFZ angepasste Bodenwert zum Zeitpunkt der Überbauung ermittelt wurde, ergibt sich auf Basis des zuvor gewählten Liegenschaftszinssatzes eine jährliche Rentenzahlung vom Eigentümer des Bewertungsgrundstücks an den Eigentümer der überbauten Fläche. Diese wird dann über die zuvor ermittelte wirtschaftliche Restlaufzeit des Gebäudes kapitalisiert.

Es wird ein Risikozuschlag in Höhe von 10 % eingestellt aufgrund der Komplexität des Sachverhaltes und für Umstände, die hier ggf. noch nicht absehbar sind. Hierin ist auch die Übertragung der baulichen Auslastung aus der Baulast abgegolten. Auf die vorherigen Darstellungen sei verwiesen.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Berechnung der kapitalisierten Überbaurente

Überbaute Grundstücksfläche, gemäß Text	47,00 m ²			
zuzüglich Umgriffsfläche	100,00 m ²			
ergibt belastete Fläche				147,00 m ²
vergleichbarer Bodenrichtwert, gem. Gutachterausschuss Berlin vom 31.12.1976				123,00 €/m ²
Ermittlung der GFZ				
überbaute Fläche	47,00 m ²			
x Anzahl Geschosse	1			
ergibt eine Geschossfläche von	47,00 m ²			
und eine GFZ von	0,32			
GFZ des Bodenrichtwertes	1,00	UK: 1,0000		
GFZ tats. vorhanden	0,32	UK: 0,6020		
An tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert:				
Bodenwert:	Bodenwert / 1,00	x 0,602		74,05 €/m ²
	147 m ²	x 74,05 €		10.885,35 €
Ermittlung der kapitalisierten Rente				
Liegenschaftszinssatz	3,20%			
ergibt jährliche Rentenzahlung (Bodenwert x LZ)				348,33 €
Restnutzungsdauer des Gebäudes/Überbau	35	Jahre		
Barwertfaktor	20,87			
ergibt kapitalisierte Rentenzahlung (jährl. Rente x Barwertfaktor)		=		7.269,67 €
Risikozuschlag, gemäß Text	10,00%	=		726,97 €
ergibt				7.996,64 €
Überbaurente, kapitalisiert rund:				8.000,00 €

Dieser Betrag geht in das Ertragswertverfahren als Abzug ein. Aufgrund der Besonderheit der Umstände wird ein zusätzlicher Marktanpassungsabschlag in die Bewertung eingestellt, da ein Marktteilnehmer auf die geschilderten Umstände entsprechend reagiert.

Offene Erschließungsbeiträge

Der Bodenrichtwert wird vom GAA Berlin für erschließungsbeitragsfreies Bauland ermittelt. Für das vorliegende Grundstück sind jedoch bisher für den Abschnitt "Waßmannsdorfer Chaussee" noch keine Erschließungsabgaben entrichtet worden, da diese Straße bisher noch nicht ausgebaut ist. Mithin ist hier noch kein Erschließungsbeitrag fällig geworden. Daher handelt es sich - in diesem Teilbereich - nicht um erschließungsbeitragsfreies Bauland. Daher muß ein Abschlag in die Bewertung eingestellt werden. Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft des Straßen- und Grünflächenamtes ist jedoch derzeit nicht absehbar, ob und wann eine Erschließungsbeitragspflicht entsteht und in welcher Höhe der Erschließungsbeitrag ggf. ausfallen würde. Mithin geht im Rahmen der Bewertung nur ein sehr geringer pschl. Abzug ein, der das beschriebene Risiko abbildet und die Reaktion des Marktes auf die geschilderten Umstände darstellt.

Weitere Anpassungen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind hier nicht zu berücksichtigen. Insbesondere ist der Bauzustand bereits bei der Wahl der Restnutzungsdauer eingeflossen.

Berechnung des Ertragswertes

Die Ermittlung des Ertragswertes ergibt sich somit wie folgt:

Ertragswertberechnung					
Jahresrohmiete:					
<i>gem. Tabelle "Auswertung der Mietenliste"</i>					
Wohnen	36 Wohnungen	10.439,72 €	x	12 Monate	125.276,65 €
<i>Zwischensumme Wohnen</i>					<u>125.276,65 €</u>
Gewerbe		16.004,82 €	x	12 Monate	192.057,79 €
Garagen	30 Plätze, pschl.	915,02 €	x	12 Monate	10.980,24 €
Stellplätze	2 Plätze, pschl.	61,00 €	x	12 Monate	732,00 €
<i>Zwischensumme Gewerbe</i>					<u>203.770,03 €</u>
Summe Jahresrohmiete					329.046,68 €
Verwaltungskosten:					
	36 Wohnungen	Gewerbe		3,0%	-6.113,10 €
		Wohnen	339,00 €/Wohnung		-12.204,00 €
Instandhaltungskosten:					
Wohnen	13,30 €/m ²	x	2043,56 m ²		-27.179,35 €
Gewerbe	13,30 €/m ²	x	1.211,38 m ²		-16.111,35 €
Stellplätze	2 Stck.	x	50,00 €/Stellplatz		-100,00 €
Garage	30 Stck.	x	100,00 €/Garage		-3.000,00 €
Mietausfallwagnis:					
Wohnen	2% der Jahresrohmiete				-2.505,53 €
Gewerbe	4% der Jahresrohmiete				-8.150,80 €
Reinertrag pro Jahr					<u>253.682,54 €</u>
Reinertragsanteil im Verhältnis zur Jahresrohmiete					77%
Liegenschaftszinssatz					3,20%
Restnutzungsdauer, gem. Vorgabe Gutachterausschuss					35 Jahre
Bodenwert (wie oben ermittelt)					2.738.100,00 €
Barwertfaktor					20,87
Berechnung des Ertragswertes:					
Jahresreinertrag					253.682,54 €
abzüglich Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)					<u>-87.619,20 €</u>
Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag					166.063,34 €
Ertragswert:					
Barwertfaktor x Reinertrag der baulichen Anlage	20,87	x	166.063,34 €		3.465.741,91 €
zuzüglich Bodenwert, gemäß Ermittlung					<u>2.738.100,00 €</u>
gesamt					6.203.841,91 €
zzgl. konjunkturelle Anpassung, gemäß Text				-10%	<u>-620.384,19 €</u>
gesamt, vorläufig (ohne bog)					5.583.457,72 €
Abschlag, wegen Überbaurente, gemäß Text					-8.000,00 €
Abschlag, wg. offener Erschließungsbeiträge, pschl., gemäß Text				-0,5%	-27.917,29 €
Marktanpassungsabschlag, gemäß Text				-2,0%	-111.669,15 €
gesamt					<u>5.547.540,43 €</u>
Ertragswert gerundet					5.500.000,00 €

4.4 Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung wird auf die Daten des Grundstücksmarktberichts des Berliner Gutachterausschusses mit Berichtsjahr 2023/2024 verwiesen. Dieser lag zum Stichtag vor. Die Auswertung bezieht sich auf das Jahr 2023 und basiert auf 5 Kauffällen im Teilmarkt "Wohn- und Geschäftshäuser" im Bereich "restliches Stadtgebiet". Weiterhin wird Bezug genommen auf den Bericht zum "Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Stichtag 1.10.2023.

Plausibilisierung des Ertragswertes

Marktbericht des Berliner Gutachterausschusses 2023/2024

Wohn- und Geschäftshäuser, Jahresvielfaches des Rohertrages

Baujahre 1949 bis 1970, restliches Stadtgebiet Kaufpreise im Jahr 2023

Kaufpreis je m ² wGeschossfläche	Spannwerte	
	Mittelwert	
		1.035,00 - 3.969,00 €/m²
ermittelter Ertragswert, vorläufig	5.583.457,72 € / 329.046,68 €	2.483,00 €/m²
entspricht je m ² Geschossfläche	5.583.457,72 € / 3.935,00 m ²	17,0 fach
		1.418,92 €/m²

Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V., Stand 01.10.2023:

Wohn-/Geschäftshäuser bis 20% gewerblichem Mietanteil, ab 8 Wohnungen, Bezirk Neukölln

einfache bis mittlere Wohnlage

Baujahr 1950 - 1978

Kaufpreis je m² Wohn-/Nutzfläche

1.500 - 2.200 €/m²

ermittelter Ertragswert, vorläufig

5.583.457,72 € : 3.254,94 m²

1.715,40 €/m²

Auf Basis des vorläufigen Ertragswertes (nach konjunktureller Anpassung, ohne bog) ergibt sich somit ein Wert von rd. 1.418 €/m² wGeschossfläche. Der Wert bezogen auf die WF/NF ergibt sich mit rd. 1.715 €/m². Die Ergebnisse bewegen sich somit im unteren Bereich der vorgenannten Spannwerte. Das Vielfache ergibt sich mit rd. 17 fachen. Die Auswertung des Gutachterausschusses erfolgt ohne Differenzierung der Wohnlagen und des Bautenzustandes. Die Daten des IVD Berlin-Brandenburg e.V. beziehen sich auf einfache und mittlere Wohnlagen in Neukölln. Weiterhin beziehen sich die Vergleichswerte des GAA Berlin auf die Mitte des Jahres 2023 und die des IVD auf den 1.10.2023. Die jeweiligen Werte sind nicht konjunkturell angepasst. Insofern entspricht der ermittelte Verkehrswert der Lage des Objektes in mittlerer Wohnlage an stark lärmbelasteten Straßen, vergleichsweise niedrigem Mietniveau bei Wohnnutzung, einem hohen gewerblichen Anteil am Rohertrag bei gleichzeitig wenig repräsentativen Grundrissen. 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 der Wertminderung durch die Eintragung im Grundbuch, Abt. II

Recht aus Abt. II, unter der lfd. Nr. 6, 10 und 14

Das hier zu bewertende Grundstück ist mit bedingten Rückauffassungsvormerkungen zu Gunsten der Schenkerin belastet. Es handelt sich in allen Fällen um dieselbe Schenkerin. Diese ist am 3.7.1941 geboren. Die Bewilligungen haben hier vorgelegen. Diese wurden im Gutachten, Pkt. "2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück" dargestellt.

Gemäß den Bewilligungen belegen die Eintragung folgende Eigentumsanteile:

lfd. Nr. 6 zu 1: einen Eigentumsanteil von 2/7 (ehemaliger Anteil Abt. I, 3 f);

lfd. Nr. 10 zu 1: einen Eigentumsanteil von 1/14 (ehemaliger Anteil Abt. I, k);

lfd. Nr. 14 zu 1: einen Eigentumsanteil von 1/28 (ehemaliger Anteil Abt. I, 3 l).

Die Ansprüche enden mit dem Tod der Berechtigten. Demzufolge sind sie nicht vererblich.

Bewertung

Die Eintragungen sind im Grundbuch nicht gelöscht. Mithin wird hier davon ausgegangen, dass die Berechtigten noch lebt und die Ansprüche noch bestehen. Der Wert der jeweiligen Vormerkung richtet sich daher nach dem jeweiligen Wertanteil am Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks.

Es ergeben sich mithin folgende Wertminderungen:

Berechnung der Wertminderung		
unbelasteter Verkehrswert		5.500.000,00 €
Wertminderung durch die Eintragungen		
lfd. Nr. 6 betreffend des Miteigentumsanteils von	2/7	1.571.428,57 €
bzw. rund		1.571.000,00 €
lfd. Nr. 10 betreffend des Miteigentumsanteils von	1/14	392.857,14 €
bzw. rund		393.000,00 €
lfd. Nr. 14 betreffend des Miteigentumsanteils von	1/28	196.428,57 €
bzw. rund		196.000,00 €

4.6 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Ertragswert (Verfahrenswert): 5.500.000,00 €

Zusammenstellung der separaten Ersatzwerte:

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches, 6 zu 1: 1.571.000,00 €

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches, 10 zu 1: 393.000,00 €

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches, 14 zu 1: 196.000,00 €

4.7 Ermittlung des Verkehrswertes

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

Der Verkehrswert für das Mietwohn- und Geschäftshaus
belegen in der

Waßmannsdorfer Chaussee 1, 1A, 1B, 1C, 1E, 1F, 1G, 1H
Groß-Ziethener Chaussee 7, 9
Neuköllner Straße 346, 348, 350
12355 Berlin-Rudow

zum Wertermittlungstichtag am 23.1.2025 wird ermittelt auf

5.500.000 Euro

Dieser Wert gilt ohne Berücksichtigung der vorhandenen Eintragungen 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 Bewertungstichtag erstellt. Es entfaltet gegenüber Dritten, die keine erkennbaren Verfahrensbeteiligten sind, keine Wirkung. Bei einem Verkauf oder einer Versteigerung wird der Kaufpreis in eigener Verantwortung der Parteien vereinbart.

4.8 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 mündlicher Auskunft nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Weitere Feststellungen:

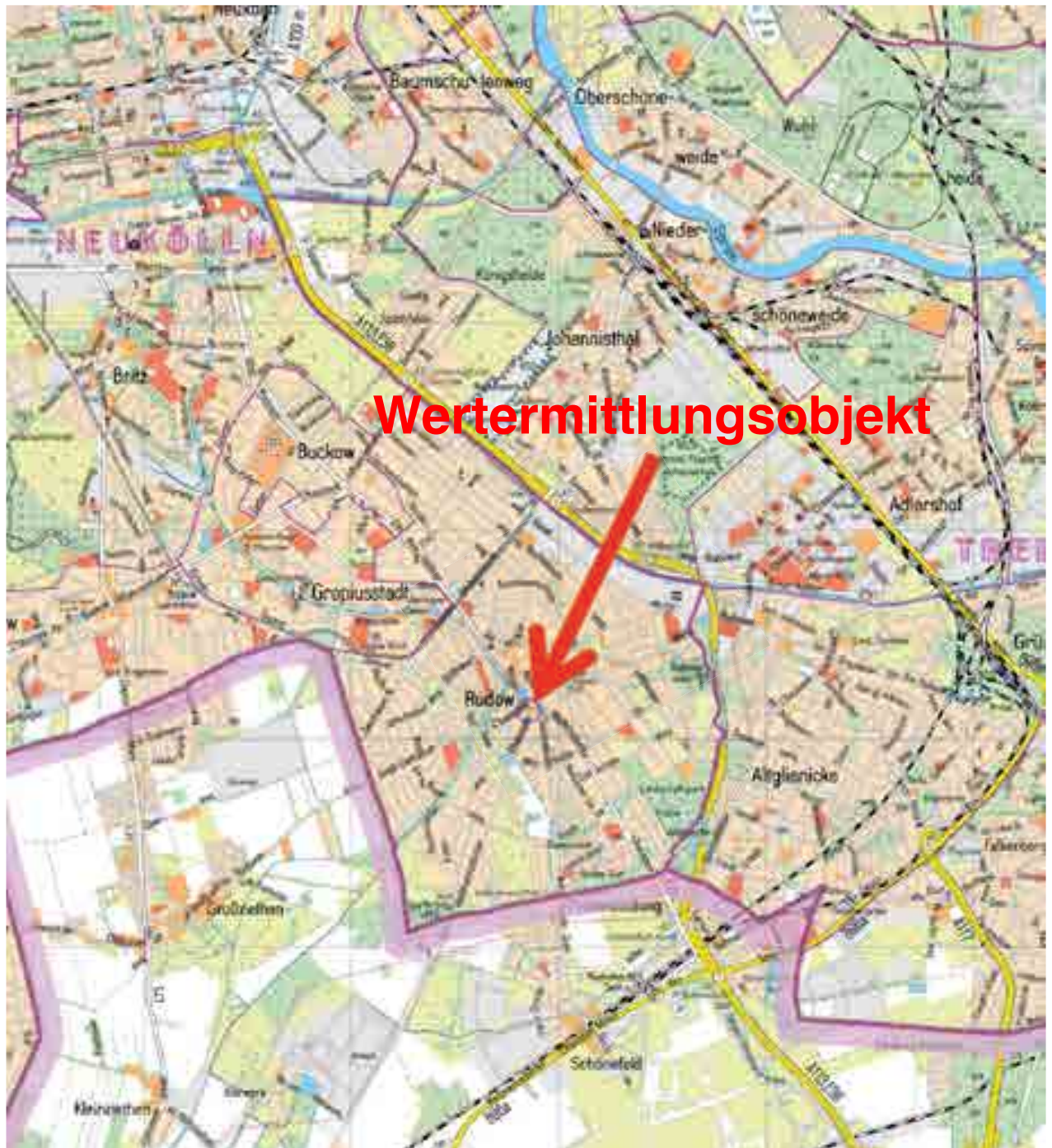
- zu a) Gemäß der beigefügten schriftlichen Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden. Es liegen jedoch Hinweise zu einer ehemaligen Kiesgrube und gewerbliche Nutzungen vor.
- zu b) Hausverwaltung:
Wird zum Wertermittlungsstichtag durch den Antragsteller ausgeführt.
Es handelt sich um ein ungeteiltes Objekt. Entsprechend wird kein Wohngeld erhoben.
- zu c) Dem Gericht wird in einem separaten Schreiben eine komplette Mieterliste übergeben.
- zu d) Wohnpreisbindungen gem. § 17 WoBindG liegen nicht vor
- zu e) Im Objekt werden Gewerbebetriebe geführt. Betreffend Art und Inhaber verweise ich auf das separate Schreiben und auf die übergebene Mieterliste.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden die nicht mit geschätzt wurden.
- zu g) Die Energieausweise lagen vor und werden dem Gericht übergeben.

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

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 29.4.2025

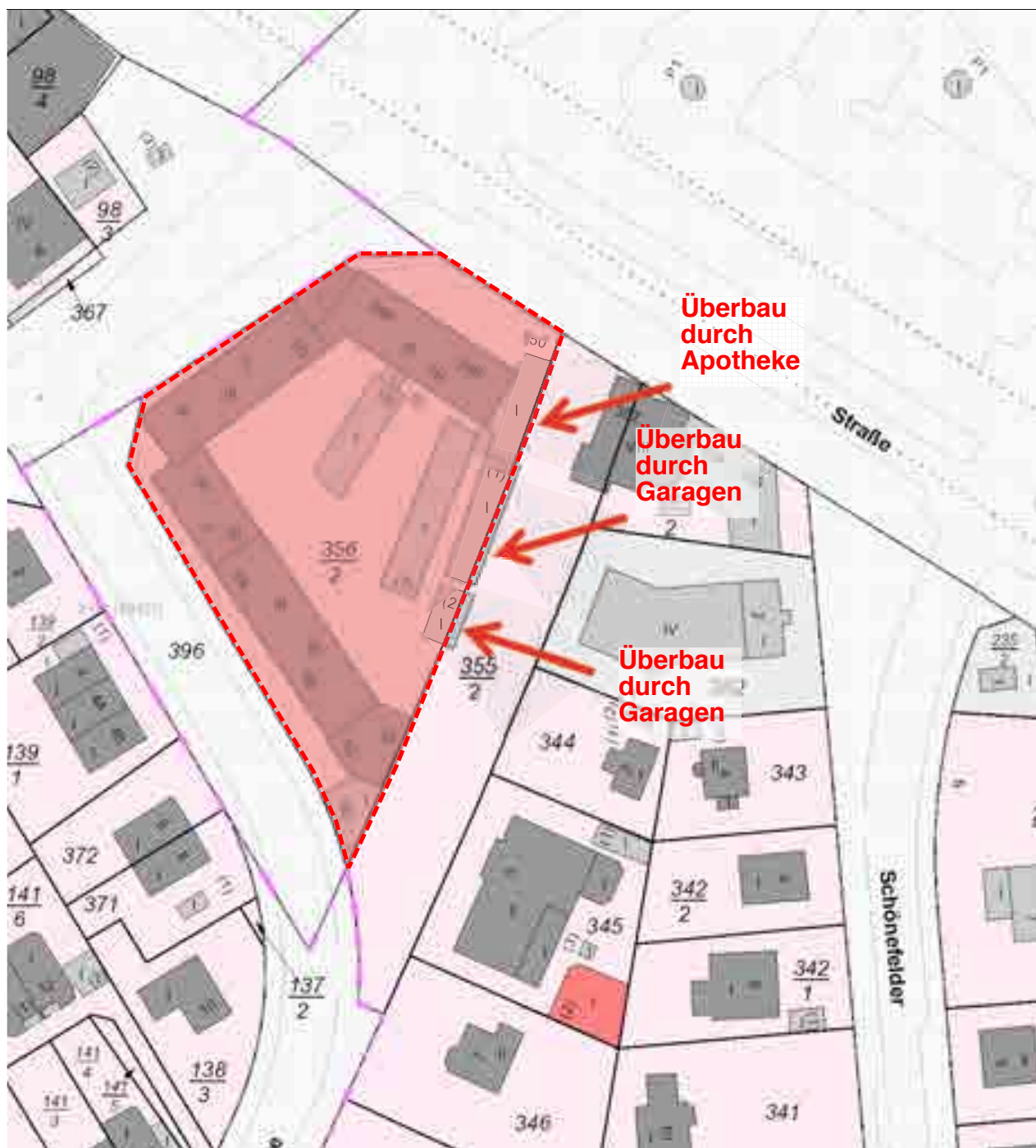
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

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



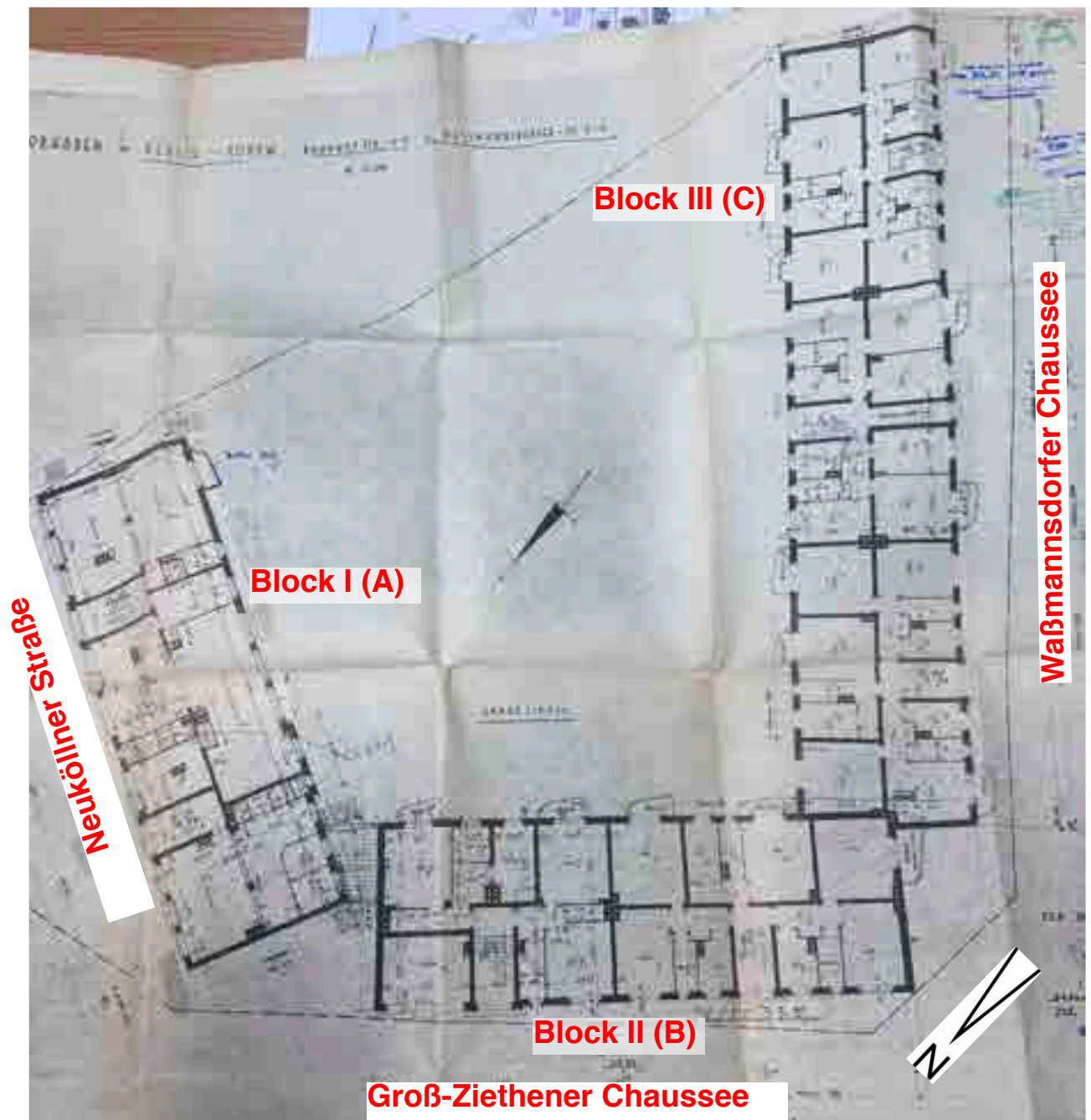
Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(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 25.11.2024, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

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

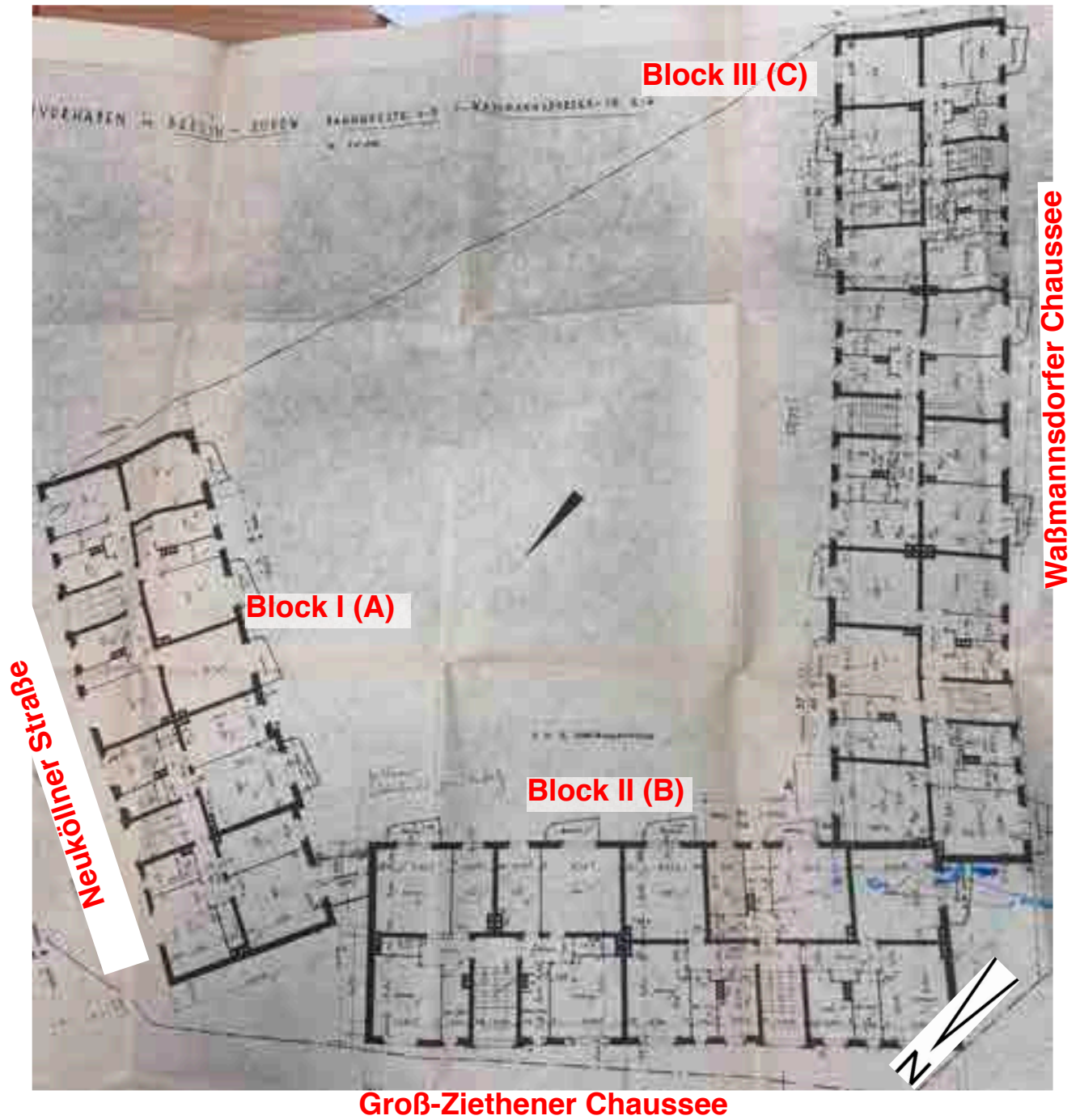
Das Grundstück ist markiert.

(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 9.1.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



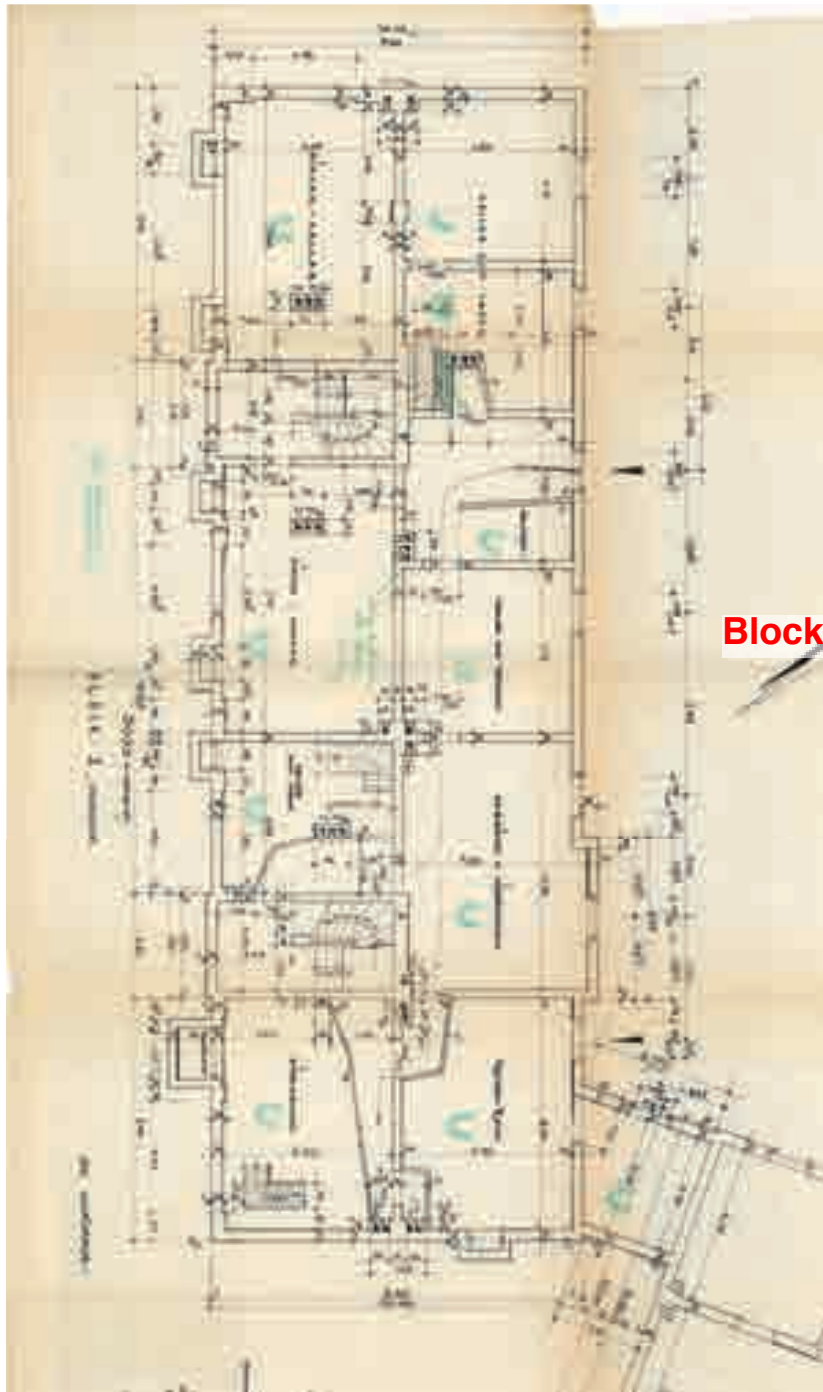
Grundriss Erdgeschoss, Übersicht, durch Verkleinerung o. M.
Rotergänzungen durch die unterzeichnende Sachverständige

(Quelle: Bauakte im Bauarchiv)



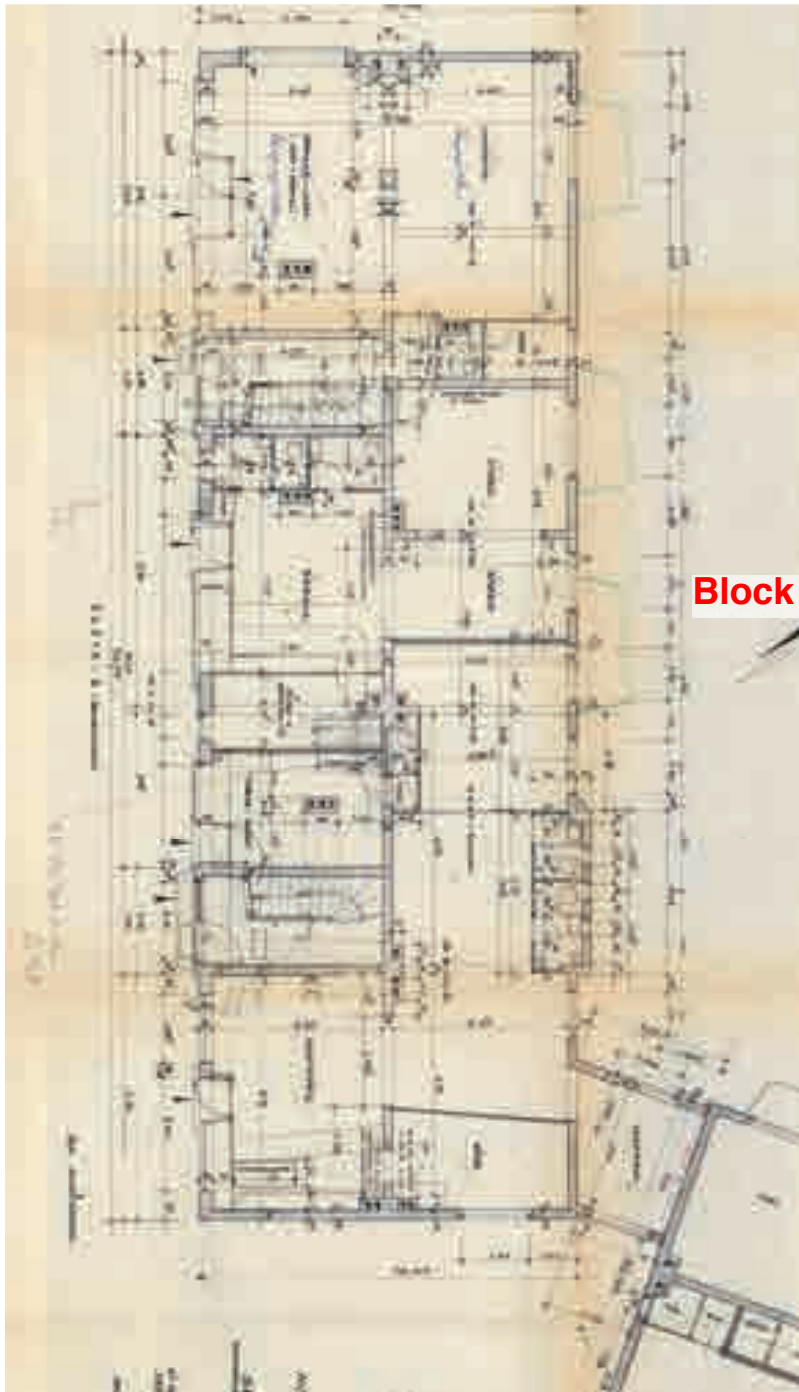
Grundriss 1. + 2. Obergeschoss, Übersicht, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte im Bauarchiv)



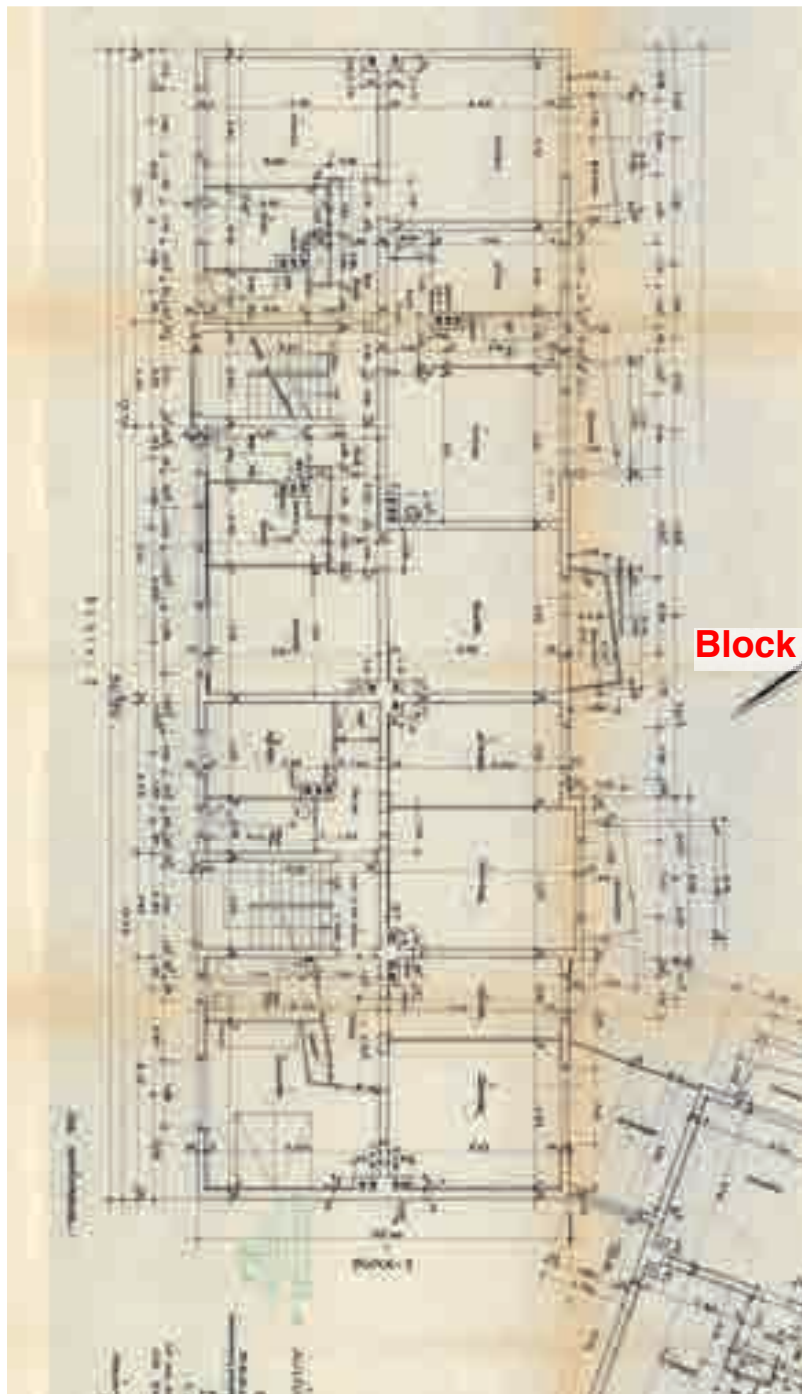
Grundriss Kellergeschoss, durch Verkleinerung o. M.
Block I (Block A), hier beispielhaft für die drei Blöcke

(Quelle: Bauakte im Bauarchiv)



Grundriss Erdgeschoss, durch Verkleinerung o. M.
Block I (Block A), hier beispielhaft für die drei Blöcke

(Quelle: Bauakte im Bauarchiv)



Grundriss 1. und 2. Obergeschoss, durch Verkleinerung o. M.
Block I (Block A), hier beispielhaft für die drei Blöcke

(Quelle: Bauakte im Bauarchiv)



Ansicht Neuköllner Straße 348/350

Ansicht Neuköllner Straße / Ecke Groß-Ziethener Chaussee





Ansicht Neuköllner Straße 346, 348, 350

Ansicht Neuköllner Straße 346





Blick in den Hof und auf die Garagen

Blick auf die Gebäude Neuköllner Straße 350 und 348



Grenze des Wertermittlungsobjektes

Überbau



Zufahrt zum Hof vom Flurstück 355/2 aus

Blick in den Hof





Garagenzeile im Hof, Blick zur Zufahrt

Garagenzeile im Hof, Blick auf die Hoffassaden der Häuser Neuköllner Straße 348, 350





Gewerbe - Apotheke im EG

Personal-WC



Personal-Küche





Gewerbe - Änderungsschneiderei im EG

Personal-WC und Pantry-Küche





Gewerbe - Fahrschule im EG

Eingangsbereich im EG





Gewerbe - Fahrschule - KG



Heizung für die Einheit

Sanitärbereich



E-Versorgung





Gewerbe - HNO-Praxis 1. OG

Personal-Küche



Patienten-WC





Gewerbe - Augenarztpraxis, Bereiche im EG, hier Behandlungsraum

Wartebereich



Patienten-WC





Gewerbe - Augenarztpraxis, Bereiche im KG, hier Wartebereich

Heizung für die Einheit



Büro





Gewerbe - Praxis für Urologie, Wartebereich

Personal-Küche



Untersuchungszimmer





Gewerbe - Sanitärhandel im eingeschossigen Anbau

Verkaufsraum



Personal-WC





Typisches Treppenhaus, Ausgang Neuköllner Straße 348

Typisches Treppenhaus



Typisches Treppenhaus





Beispielhafte 1-Zimmer-Wohnung, hier Bad



Bad mit Nachtspeicherheizung

Balkon und Blick in den Hof



Küche





Beispielhafte Wohnung, Bad



Nachtspeicherheizung

E-Verteilung



Küche





Beispielhafte Wohnung, Wohnzimmer



Küche

Bad





Beispielhafte Wohnung, Bad

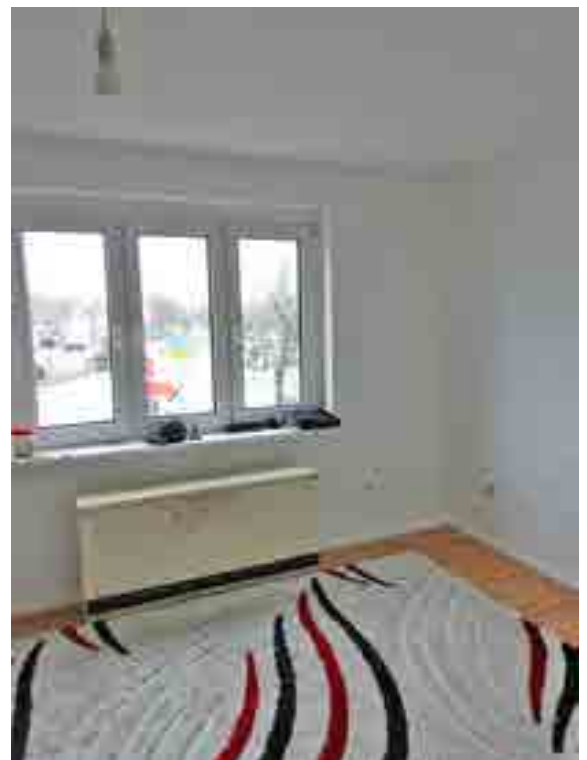


Bad mit E-Durchlauferhitzer

Küche



Zimmer





Beispielhafte Wohnung, Bad



Küche

Zimmer





Kellerzugang, Ausgang Waßmannsdorfer Chaussee



Zentralheizung

Kellergang



Treppe



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt



Bezirksamt Neukölln, Köpenicker Str. 53, 12040 Berlin, Fon: 030 902 11 11

Frau

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
z. Hd. Frau Paula Bachmann

Eisengelweg 61
12469 Berlin

Geschäftsstellennummer
030 902 11 263
Fax: 030 902 11 264

Telefon 030 902 11 224
Baulastensuchung
bezirksamt@neukoelln.de

Elektronische Zugangsdaten
Benutzer: 12355
Passwort: 12355

10119/24

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Berlin-Rudow, Groß-Ziethener Chaussee 7, 9 / Neuköllner Straße 346,
348, 350 / Waßmannsdorfer Chaussee 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H (Flur 424,

Flurstück 256/2)

Anfrage vom: 18.11.2024

Inr Zeichen: 70K 94/24

Sehr geehrte Frau Hendreich,
sehr geehrte Frau Bachmann,

In Beantwortung Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass zu dem vorgenannten Grundstück eine
Baulastensuchung besteht. Bitte entnehmen Sie die genauen Daten der beigefügten Kopie.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

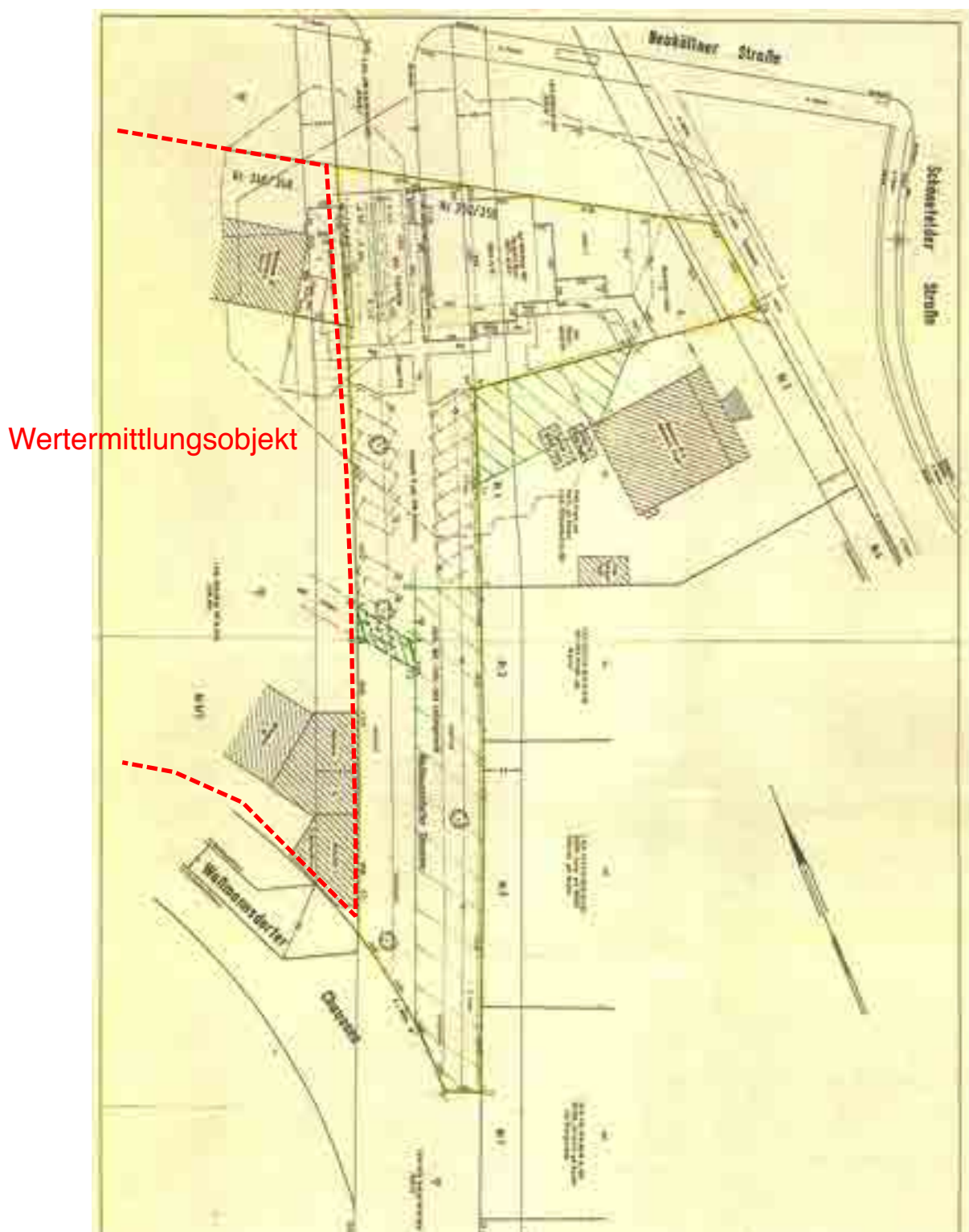
Karsch

Baulastenauskunft

<p>BAULASTVERZEICHNIS für Grundstückskarte / Anlage Grundstückskarte / Anlage Grundstückskarte / Anlage</p>	<p>Bestand der ...</p>
<p>Bezeichnung</p>	<p>...</p>
<p>...</p>	<p>...</p>
<p>...</p>	<p>...</p>

22

Baulastenauskunft, Blatt 6900 aus dem Baulastenverzeichnis



Lageplan zur Baulasteneintragung (Blatt 6900), durch Verkleinerung o. M.

Das Wertermittlungsobjekt ist markiert (rote Linie, Ergänzung durch die unterzeichnende Sachverständige)

<p>BAULASTENVERZEICHNIS</p> <p>Grundstück: Waßmannsdorfer Chaussee 1, u.a., 12355 Berlin-Rudow</p> <p>Blatt: 4620</p> <p>Verzeichnis-Nr.: 1</p>	<p>1. Lageplan</p> <p>2. Grundriss</p> <p>3. Querschnitt</p> <p>4. Höhenplan</p> <p>5. ...</p>
<p>1. Lageplan</p> <p>2. Grundriss</p> <p>3. Querschnitt</p> <p>4. Höhenplan</p> <p>5. ...</p>	<p>1. Lageplan</p> <p>2. Grundriss</p> <p>3. Querschnitt</p> <p>4. Höhenplan</p> <p>5. ...</p>

Baulastenauskunft, Blatt 4620 aus dem Baulastenverzeichnis



Lageplan zur Baulasteneintragung (Blatt 4620), durch Verkleinerung o. M.

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung



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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNatV6 - IFG 36/11/24
Frau Bloch
Telefon +49 30 90239-3393
anjes.bloch@bezirksamt-
neukoelln.de

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

26. November 2024

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 19.11.2024

Grundstücke: Waßmannsdorfer Chaussee 1, Groß-Ziethener Chaussee 7-9, Neuköllner
Straße 346-350 (Flur: 424, Flurstück: 356/2)

Sehr geehrte Frau Bochmann,

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

Für das angefragte Flurstück liegen Hinweise zu einer ehemaligen Kiesgrube und
gewerblichen Nutzungen vor. Die durch den Kiesabbau entstandene Fläche kann mit
unbekanntem Material verfüllt worden und mit Schadstoffen belastet sein.

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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.

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 001 244 476		
IBAN	Geldinstitut	BIC	
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PBNKDEFF100	
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BELADEBEXX	

Rechtsbehelfsbelehrung

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

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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



Fundstellenverzeichnis:

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

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Neukölln von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 Stadtplanung



Ilse-Joerg Heide, Geschäftl. Nr. 205/1102 (Personen)
 Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
 Eisvorplanung 61
 12459 Berlin

Grundsatzverfahren (Stp 2)
 40. Wohnungsbau
 Telefon +49 30 902 19 2166
 Justus-Waßmann (Bürgeramt)
 Rudow Mitte

Geplante Baugrubentiefe: 1,50 m
 93a Abs. 1 Nr. 2
 planungsrechtlich

12. Oktober 2024

Grundstück Berlin-Rudow, Waßmannsdorfer Chaussee 1, Groß-Ziethener Chaussee
 7/9,
 Neuköllner Str. 346/350, Flurstück 356/2
 Planungsrechtliche Auskunft

Sehr geehrte Frau Hendreich,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 18.11.2024.

Das u.g. Grundstück liegt nach den Ausweisungen des am 18.05.1975 festgesetzten
 Baugebietes XIV 19 im allgemeinen Wohngebiet. Die überbauten Grundstücksflächen
 werden durch Bauvorschriften festgesetzt. Folgende Festsetzungen gelten hinsichtlich des
 Nutzungsmaßes: GRZ: 0,3, GFZ: 1,0, vier Vollgeschosse. Es gibt eine geschlossene Bauweise.

Für die genannten Grundstücke gelten keine Vorgaben des Besonderen Städtebaurechts in
 die Spielweise durch Milieuschutzgebiete, städtebauliche Erhaltungsgebiete oder
 Sanierungsgebiete begründet werden. Änderungen des hier gültigen Planungsrechtes sind
 derzeit nicht zu erwarten. Strafanordnungen sind nicht geplant.

Inwieweit für bestehende Gebäude ein Bestandsschutz vorliegt, kann im Rahmen einer
 planungsrechtlichen Auskunft nicht beantwortet werden. Gerne können Sie mit dem
 Bauamtsrecht einen Termin vereinbaren, um zu recherchieren, für welche Gebäude

Planungsrechtliche Auskunft

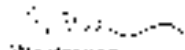
Anlagen Gesamtangaben vorliegen. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte der Homepage des Bezirksamtes unter

<https://www.berlin.de/ba-berlin-ost/berlin-politik-und-verwaltung/berlin/stadtwirtschaftsamt/bau-und-verkehrsamt/berlin/ba-aktuelle-berlin/artikel/231644.php>

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


W. Dreier

Planungsrechtliche Auskunft

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

5. Dezember 2024

Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 18. November 2024

Grundstück: Bezirk Neukölln, Waßmannsdorfer Chaussee 1(A-F), Groß-Ziethener
Chaussee 7/9, Neuköllner Str. 346/350

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 von Berlin
Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich
Paula Bochmann
Eisvogelweg 51
12469 Berlin

Gesellschaftsbesitzangelegenheiten
S04 112
Herr Krüger
Antragsergänzung Bescheidnummer
12355/112
27. November 2024

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Für das Grundstück:

Groß-Zielhener Chaussee 7,9, Neuköllner Straße 346, 348, 350, Waßmannsdorfer Chaussee
1.1A 4, in 12355 Berlin, Gemarkung Rudow, Flur 424, Flurstück 356/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 18.11.2024 teile ich Ihnen mit:

Das o.g. Grundstück wird durch die Verkehrsanlagen „Groß-Zielhener Chaussee“,
„Neuköllner Straße“ und „Waßmannsdorfer Chaussee“ erschlossen.

Für den an die Groß-Zielhener Chaussee und Neuköllner Straße anliegenden Teil des
Grundstücks gilt folgendes:

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

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

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Für den an die Waßmannsdorfer Chaussee entliegenden Teil des Grundstücks gilt folgendes.

Die Straße „Waßmannsdorfer Chaussee“ ist noch nicht einstufig endgültig hergestellt. Somit konnte noch keine Erschließungsbeitragspflicht gemäß § 133 (2) Baugesetzbuch (BauGB) entstehen. Wann die Straße einstufig endgültig hergestellt wird, 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.

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 Fortfalls 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/Lieferungsträgern, 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

Weiran

Erschließungsbeitragsbescheinigung

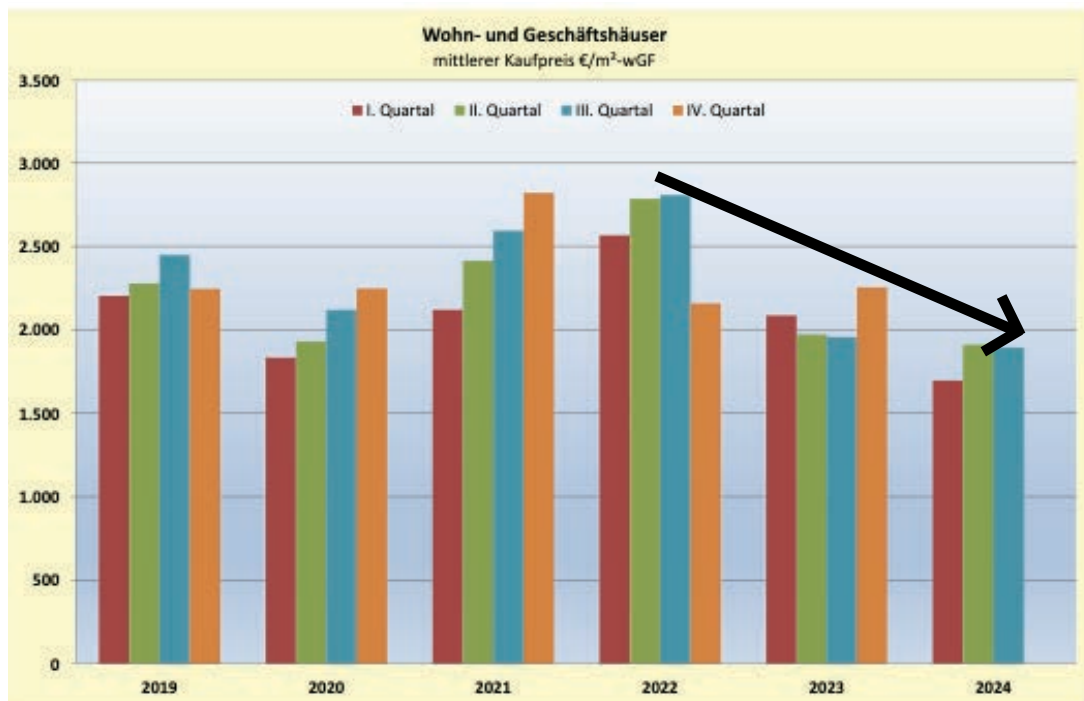
Gutachterausschuss für Grundbesitz in Berlin
Geschäftsstelle

BERLIN

Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 3. Quartal 2024

Der Berliner Immobilienmarkt zeigt noch keine eindeutigen Entwicklungen.

- Gesamtzahl der Kauffälle ist mit 5.150 Kauffällen im 3. Quartal 2024 (2. Quartal 2024: 5.171) annähernd gleichbleibend
- Rückgang des Geldumsatzes um rd. -10 % auf 3,1 Mrd. € im 3. Quartal 2024 (2. Quartal 2024: 3,4 Mrd. €)
- Rückgang des Flächenumsatzes um -8 % auf 93,2 ha (2. Quartal 2024: 101,7 ha)



Veröffentlichung des Gutachterausschusses Berlin zur Kaufpreisentwicklung

Auswertung der Mietenliste Waßmannsdorfer Chaussee 1, u.a., 12355 Berlin

Lfd. Nr.	W-Nr. HV	Lage	Nutzung	Vertrags-zustand	Mietvertrags-beginn	Wohn-Nutzfläche	IST-Zustand, Mietenliste Stand vom 16.12.2024					Mietensatz zum 23.1.2025						
							IST-Miete aktuell nettokalt p.m. €	IST-Miete aktuell Bruttokalt p.m. €	IST-Miete aktuell nettokalt €/m²	IST-HZ-Kosten €	IST-BK-Kosten €	Miete Stellplätze €	wohnen IST-nettokalt p.m. €	wohnen rech. nettokalt p.m. €	Gewerbe nettokalt p.m. €	Miete nettokalt p.m. €	Miete Garagen/ Stellplätze €/Stück	
1	101	EG und UG	Gewerbe	vermietet	01.01.16	160,00 m²	3.450,00 €		21,56 €/m²		339,00 €				3.450,00 €	21,56 €/m²		
2	201	EG, links	Gewerbe	vermietet	01.08.15	21,91 m²	340,00 €		15,52 €/m²		56,55 €				340,00 €	15,52 €/m²		
3	301	1. OG, rechts	Wohnen	vermietet	01.08.14	62,59 m²	382,95 €		6,12 €/m²		139,00 €		382,95 €			6,12 €/m²		
4	401	1. OG, links	Wohnen	vermietet	01.01.06	49,19 m²	281,22 €		5,72 €/m²		118,78 €		281,22 €			5,72 €/m²		
5	501	2. OG, rechts	Wohnen	vermietet	01.09.19	63,00 m²	409,00 €		6,49 €/m²		140,00 €		409,00 €			6,49 €/m²		
6	604	2. OG, links	Wohnen	vermietet	01.11.21	49,19 m²	338,00 €		6,87 €/m²		111,00 €		338,00 €			6,87 €/m²		
7	701	EG, rechts	Gewerbe	vermietet	01.06.10	60,24 m²		1.030,00 €			0,00 €				901,37 €	14,96 €/m²		
8	801	1. OG, rechts	Wohnen	vermietet	01.06.90	52,68 m²		192,77 €			0,00 €			80,29 €		1,52 €/m²		
9	901	1. OG, Mitte	Wohnen	vermietet	01.06.91	35,70 m²		154,42 €			0,00 €			78,19 €		2,19 €/m²		
10	1001	1. OG, links	Gewerbe	vermietet	01.04.14	52,10 m²	380,00 €		7,29 €/m²		117,00 €			380,00 €		7,29 €/m²		
11	1103	2. OG, rechts	Wohnen	vermietet	01.01.21	52,10 m²	275,00 €		5,28 €/m²		117,00 €		275,00 €			5,28 €/m²		
12	1201	2. OG, Mitte	Wohnen	vermietet	01.07.12	35,70 m²	254,55 €		7,13 €/m²		82,00 €		254,55 €			7,13 €/m²		
13	1301	2. OG, links	Wohnen	vermietet	01.06.04	52,10 m²	322,46 €		6,19 €/m²		117,00 €		322,46 €			6,19 €/m²		
14	1401	EG	Gewerbe	vermietet	01.11.13	134,85 m²	2.495,00 €		18,50 €/m²		285,00 €				2.495,00 €	18,50 €/m²		
15	1501	EG	Wohnen	vermietet	01.10.05	84,98 m²	429,93 €		5,06 €/m²		187,00 €		429,93 €			5,06 €/m²		
16	1603	EG, links	Gewerbe	vermietet	01.12.24	23,02 m²	460,00 €		19,98 €/m²		60,00 €				460,00 €	19,98 €/m²		
17	1703	1. OG, rechts	Wohnen	vermietet	01.05.23	53,96 m²	367,00 €		6,80 €/m²		120,00 €		367,00 €			6,80 €/m²		
18	1803	1. OG, links	Wohnen	vermietet	01.01.21	54,06 m²	338,00 €		6,25 €/m²		121,00 €		338,00 €			6,25 €/m²		
19	1901	2. OG, rechts	Wohnen	vermietet	01.08.07	53,96 m²	348,91 €		6,47 €/m²		121,00 €		348,91 €			6,47 €/m²		
20	2001	2. OG, links	Wohnen	vermietet	01.10.96	54,06 m²		443,78 €			0,00 €			328,35 €		6,07 €/m²		
21	2101	EG	Gewerbe	vermietet	01.01.01	139,66 m²	1.300,00 €		9,31 €/m²		250,00 €			1.300,00 €		9,31 €/m²		
22	2201	1. OG, rechts	Wohnen	vermietet	01.04.03	52,10 m²	258,58 €		4,96 €/m²		117,00 €		258,58 €			4,96 €/m²		
23	2301	1. OG, Mitte	Wohnen	vermietet	01.03.19	35,46 m²	225,00 €		6,35 €/m²		82,00 €		225,00 €			6,35 €/m²		
24	2401	1. OG, links	Wohnen	vermietet	01.03.04	52,10 m²	285,03 €		5,47 €/m²		117,00 €		285,03 €			5,47 €/m²		
25	2504	2. OG, rechts	Wohnen	vermietet	01.09.24	52,10 m²	395,00 €		7,58 €/m²		130,00 €		395,00 €			7,58 €/m²		
26	2602	2. OG, links	Wohnen	vermietet	01.07.21	35,46 m²	250,00 €		7,05 €/m²		82,00 €		250,00 €			7,05 €/m²		
27	2701	2. OG, links	Wohnen	vermietet	01.08.18	52,10 m²	348,00 €		6,68 €/m²		117,00 €		348,00 €			6,68 €/m²		
28	2801	EG	Gewerbe	vermietet	01.11.03	222,08 m²	2.950,00 €		13,28 €/m²		350,00 €		500,00 €		2.950,00 €	13,28 €/m²		
29	3101	1. OG	Gewerbe	vermietet	01.02.77	138,57 m²	1.385,00 €		9,99 €/m²		293,00 €			1.385,00 €		9,99 €/m²		
30	3201	2. OG, rechts, mitte	Wohnen	vermietet	01.03.04	88,00 m²	480,01 €		5,45 €/m²		100,00 €		193,00 €		480,01 €	5,45 €/m²		
31	3401	2. OG, links	Wohnen	vermietet	01.02.14	52,41 m²	306,00 €		5,84 €/m²		118,00 €		306,00 €			5,84 €/m²		
32	3502	EG, rechts	Wohnen	vermietet	01.04.20	61,60 m²		400,00 €			0,00 €			288,47 €		4,36 €/m²		
33	3603	EG, links	Wohnen	vermietet	01.10.24	61,70 m²	465,00 €		7,54 €/m²		155,00 €		465,00 €			7,54 €/m²		
34	3702	1. OG, rechts	Wohnen	Leerstand	19.10.24	65,08 m²	0,00 €							412,95 €		6,35 €/m²		
35	3801	1. OG, links	Wohnen	vermietet	01.01.70	65,17 m²		202,25 €			0,00 €			63,10 €		0,97 €/m²		
36	3905	2. OG, rechts	Wohnen	vermietet	01.10.24	65,08 m²	492,00 €		7,56 €/m²		163,00 €		492,00 €			7,56 €/m²		
37	4001	2. OG, links	Wohnen	vermietet	01.11.97	65,17 m²		240,74 €			0,00 €			101,59 €		1,56 €/m²		
38	4101	EG	Gewerbe	vermietet	01.07.17	139,95 m²	1.320,00 €		9,43 €/m²		296,00 €			1.320,00 €		9,43 €/m²		
39	4201	1. OG, rechts, mitte	Wohnen	vermietet	01.06.19	87,95 m²		350,00 €			0,00 €			162,21 €		1,84 €/m²		
40	4301	1. OG, links	Wohnen	vermietet	01.05.03	52,41 m²		164,67 €			0,00 €			52,76 €		1,01 €/m²		
41	4401	2. OG, rechts	Wohnen	vermietet	01.07.17	52,34 m²		200,00 €			0,00 €			88,24 €		1,69 €/m²		
42	4501	2. OG, Mitte	Wohnen	vermietet	01.06.19	35,61 m²		150,00 €			0,00 €			73,97 €		2,08 €/m²		
43	4601	2. OG, links	Wohnen	vermietet	01.08.00	52,41 m²		232,74 €			0,00 €			120,83 €		2,31 €/m²		
44	4701	Anbau	Gewerbe	vermietet	01.10.15	52,00 m²	962,00 €		18,50 €/m²		154,00 €		110,00 €		962,00 €	18,50 €/m²		
45	4803	1. OG, rechts	Wohnen	vermietet	01.09.24	68,68 m²	500,00 €		7,28 €/m²		87,00 €		136,00 €		500,00 €	7,28 €/m²		
46	4901	2. OG, Mitte	Wohnen	vermietet	01.07.79	68,68 m²		540,90 €			128,00 €		0,00 €		394,25 €	5,74 €/m²		
47	5001	Souterrain	Gewerbe	vermietet	01.09.12	67,00 m²		204,50 €			66,00 €		0,00 €		61,44 €	0,92 €/m²		
48	5401	EG, mitte	Wohnen	vermietet	16.08.18	68,68 m²	462,88 €		6,74 €/m²		122,00 €		152,00 €		462,88 €	6,74 €/m²		
49	ab 95501		Wo/Ge	vermietet			854,02 €									854,02 €		
50	ab 95501		Wo/Ge	Leerstand												61,00 €		
51	ab 97301		Wo/Ge	vermietet			510,00 €											
52	ab 97301		Wo/Ge	Leerstand												61,00 €		
im Mittel									Betriebskosten Bestand			2,14 €		6,35 €	NK-Bestandsmiete			
gesamt - p.m.							3.254,94 m²	24.620,54 €	4.506,77 €		1.007,00 €	5.242,33 €		8.214,52 €	2.225,20 €			976,02 €
							davon Wohnflächen:	2.043,56 m²	29.127,31 €			6.249,33 €		10.439,72 €	16.004,82 €			
							davon Gewerbeflächen:	1.211,38 m²			35.376,64 €				26.444,54 €			976,02 €
im Mittel														5,11 €/m²	13,21 €/m²			
im Mittel														8,12 €/m²				

Auswertung der Mietenliste

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.