

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Severingstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21, 29, 31, 33, 35, 37, 39
in 12351 Berlin-Gropiusstadt

hier: 9,731/1.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 82,
gelegen im Aufgang Severingstraße 39, Erdgeschoss, links,
nebst Kellerraum mit der Nr. 82

Grundbuch: Berlin-Britz, Blatt 4098

Auftraggeber: Amtsgericht Neukölln

Geschäftsnummer: **70K 97/24**

Wertermittlungstichtag: 30.1.2025

Verkehrswert: 130.000,00 €



Straßenansicht, die Lage der WE 82 ist markiert.



Gartenansicht

Das Gutachten umfasst 24 Seiten zuzügl. 23 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

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



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin
Tel. 030 - 817 890 73
Fax 030 - 817 890 74
hendreich@baunetz.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Die zu bewertende Wohnung besteht vermutlich aus Flur, Küche, Bad und 2 Zimmern nebst Balkon. Sie liegt im Erdgeschoss eines dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses. Die Wohnung ist von Osten und Westen belichtet, der Balkon orientiert sich dabei nach Osten. Eine Querlüftung ist aufgrund des Grundrisses gut möglich.
Nutzung:	Wohnen
Klassifizierung:	Reines Wohngebiet
Lage:	mittlere Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Baujahr, ca.:	1964
Infrastruktur:	Bushaltestelle "Tischlerzeile" (M11) in ca. 300 m Entfernung; ca. 750 m zum U-Bhf. "Johannisthaler Chaussee" (U 7)
Wohnfläche, rd.:	59,42 m ² laut Teilungserklärung
Zustand der Gesamtanlage:	einfache Bauweise
Zustand der Wohnung:	ohne Besichtigung
Nutzung/Nettokaltmiete:	Die Wohnung ist augenscheinlich vermietet und wird als solche bewertet. Die Höhe der NK-Miete ist nicht bekannt geworden.
Wertermittlungsstichtag:	30.1.2025

Verkehrswert: 130.000,00 €

Gutachten Nr. 785/24



Grundriss der Wohnung im EG
Straßenansicht, die Lage der Wohnung ist markiert.



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



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	9
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
2.4 Bodenbeschaffenheit	11
2.5 Erschließungszustand	12
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	12
3.1 Weitere Objektdaten	14
4. Wertermittlung	15
4.1 Definition des Verkehrswertes	15
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3 Ermittlung des Vergleichswertes	17
4.4 Ermittlung der Wertminderung durch die Grunddienstbarkeiten	21
– als separate Ersatzwerte –	
4.5 Zusammenstellung der Werte	23
4.6 Ermittlung des Verkehrswertes	23
4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	24

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 2000
 Lageplan des gesamten Grundstücks aus der Teilungserklärung, o. M.
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.
 Grundriss der Wohnung WE 82 im Erdgeschoss, Aufgang Severingstraße 39, o. M.
 Typenschnitt, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft (per Mail, gilt damit als mündlich erteilt)
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung Teilbereich Nord
 Erschließungsbeitragsbescheinigung Teilbereich Süd
 Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt** vermietete Eigentumswohnung
- 1.2 Zweck der Wertermittlung** Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
- 1.3 Auftraggeber** Amtsgericht Neukölln
Karl-Marx-Str. 77/79
12043 Berlin

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 14.1.2025 zum Ortstermin geladen.

Gläubiger

Commerzbank AG
vertreten durch den Vorstand
Unionstraße 3
59067 Hamm

Schuldner

Mieter

WEG-Verwaltung

Runge und Popp GmbH
Willdenowstraße 44
12203 Berlin

Ortstermin: 30.1.2025
ab 11.00 Uhr

Teilnehmer: • Hauswart
• die unterzeichnende Sachverständige
Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: im Grundbuchamt von Neukölln am 18.12.2024

Bauakteneinsicht: Es handelt sich um ein Objekt in der Rechtsform des WEG. Die wertrelevanten Unterlagen wurden im Grundbuchamt eingesehen. Es erfolgte keine zusätzliche Einsicht im Bauaktenarchiv. Es wird unterstellt, dass aus den nicht eingesehenen Unterlagen keine wertrelevanten Umstände erwachsen, die hier gesondert zu berücksichtigen wären. Sollten diese späterhin bekannt werden, so muss das Gutachten in diesen Punkten ggf. korrigiert werden.

Verwendete, objektbez. Unterlagen: • Grundbuchauszug von Britz,
Blatt 4098 vom 4.10.2024

- Teilungserklärung vom 19.8.1964
- Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Verwaltung, vom 11.12.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 9.1.2024
- Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Zentrale Auskunftsstelle, vom 6.1.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigungen, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen und Verwaltung, vom 10.12.2024
- Auskunft zum Planungsrecht des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, vom 10.2.2025 (per Mail: die Auskunft gilt daher als mündlich erteilt)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) vom 27.2.2025

Von den Verfahrensbeteiligten
übergebene Unterlagen/Angaben:

Mit Schreiben vom 27.12.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten um folgende Unterlagen/Angaben gebeten:

- Namen der Mieter der WE 82
- deren Mietvertrag mit allen Zusatzvereinbarungen, Angabe der aktuellen NK-Miete
- Energieausweis

Bis zur Abgabe des Gutachtens wurden keinerlei Unterlagen übergeben. Der Schuldern hat mit Mail vom 29.1.2025 angegeben, dass die Wohnung vermietet ist. Weitere Angaben wurden nicht gemacht.

Von der WEG-Verwaltung übergebene Unterlagen/Angaben:

- Energieausweise zum Objekt
- Angabe der Höhe des aktuellen Wohngeldes
- Gesamtwirtschaftsplan 2024
- Einzelwirtschaftsplan der WE 82 aus dem Jahr 2024
- Protokoll der WEG-Versammlung vom 6.3.2024

Rücksprachen:

keine gesonderten Rücksprachen

Weitere Auskünfte:

Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des GAA Berlin 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

Wohnungsgrundbuch:	Britz
Grundbuchblatt:	4098
Gemarkung:	Flur 308 und 309; Flurstücke 5/3, 191/4, 219/4, 8/3, 413/1, 413/3
Grundstücksgröße:	15.530,00 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Bezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Gropiusstadt
Anschrift des Grundstücks:	Severingstraße 11, 13, 15, 17, 19, 21, 29, 31, 3, 35, 37, 39 12351 Berlin-Gropiusstadt
Anschrift der Wohnung:	Severingstraße 39 12351 Berlin-Gropiusstadt
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
Miteigentumsanteil:	9.731/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 82 Hausnummer 39, im Erdgeschoss, links. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch- blatt angelegt (Blatt 4018 bis Blatt 4106). Der hier eingetra- gene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Mitei- gentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte be- schränkt.
Teilungserklärung:	Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Teilungserklärung vom 19.8.1964.
Sondernutzungsrechte:	Dem hier zu bewertenden Sondereigentum sind keine Son- dernutzungsrechte zugewiesen.
<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 dem Grundbuch, Abteilung II. Gemäß Auftrag des AG Neukölln sollen jedoch für die Eintra- gungen jeweils separate Ersatzwerte ermittelt werden. Ent- scheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das jeweilige Recht ge- mindert wird.

Mithin werden die jeweiligen Werte als separate Ersatzwerte, ohne Anrechnung auf den Verkehrswert, ermittelt.

unter der lfd. Nr. 1 zu 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in dem Recht zur Führung und Unterhaltung einer Mittendruck-Gasstraßenleitung für die Berliner Gaswerke "Gasag", Eigenbetrieb von Berlin in Berlin. Gemäß Bewilligung vom 18.7.1966 zu gleichem Rang mit den Lasten in Abteilung II Nr. 2 und 3 eingetragen am 30.08.1966 in Britz Blatt 4008 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Wohnungsgrundbuchblätter (Britz Blatt 4018 bis Blatt 4097 und Blatt 4099 bis Blatt 4106) übertragen am 16.05.1967.

unter der lfd. Nr. 2 zu 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in dem Recht, Fernsprechkabel zu legen, zu betreiben und zu unterhalten, nunmehr für die Deutsche Telekom AG, Bonn. Gemäß Bewilligung vom 18.7.1966 zu gleichem Rang mit den Lasten in Abteilung II Nr. 1 und 3 eingetragen am 30.8.1966 in Britz Blatt 4008 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Wohnungsgrundbuchblätter (Britz Blatt 4018 bis Blatt 4097 und Blatt 4099 bis Blatt 4106) übertragen am 16.05.1967. Veränderung gemäß § 2 Abs. 1 PostUmwG eingetragen am 01.09.1998.

unter der lfd. Nr. 3 zu 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in dem Recht, einen Schmutzwasser- und Regenwasserkanal zu betreiben und zu unterhalten für das Land Berlin -Berliner Stadtentwässerung- in Berlin. Gemäß Bewilligung vom 18.07.1966 zu gleichem Rang mit den Lasten in Abteilung II Nr. 1 und 2 eingetragen am 30.8.1966 in Britz Blatt 4008 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Wohnungsgrundbuchblätter (Britz Blatt 4018 bis Blatt 4097 und Blatt 4099 bis Blatt 4106) übertragen am 16.5.1967.

unter der lfd. Nr. 4 zu 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in dem Recht, zwei Netzstationen einzurichten und zu betreiben. Für die Berliner Kraft- und Licht (Bewag) -Aktiengesellschaft in Berlin gemäß Bewilligung vom 18.7.1966 eingetragen am 1.9.1966 in Britz Blatt 4008 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteil angelegten Wohnungsgrundbuchblätter (Britz Blatt 4018 bis Blatt 4097 und Blatt 4099 bis Blatt 4106) übertragen am 16.5.1967.

unter der lfd. Nr. 5 zu 1

gelöscht

unter der lfd. Nr. 6 zu 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in dem Recht, das Grundstück zur Wartung, Unterhaltung und Wiederherstellung der Warmwasserleitungen, der Übergabe-

stationen und der Hausstationen zu betreten, für die GEHAG Gemeinnützige Heimstätten-Aktiengesellschaft in Berlin.

Gemäß Bewilligung vom 20.2.1967 (18.9.1964) eingetragen am 16.5.1967. Die Last hat gleichen Rang mit der Last Abt. II Nr. 7.

unter der lfd. Nr. 7 zu 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend im Recht, das Grundstück zur Wartung, Unterhaltung und Wiederherstellung der Sprengwasserleitungen zu betreten, für die GEHAG Gemeinnützige Heimstätten-Aktiengesellschaft in Berlin. Gemäß Bewilligung vom 20.2.1967 (18.9.1964) eingetragen am 16.5.1967. Die Last hat gleichen Rang mit der Last Abt. II Nr. 6.

zu den vorgenannten Eintragungen:

Die Bewilligungen haben vorgelegen.

Der Bewilligung vom 18.7.1966 ist zu entnehmen, dass im Rahmen des Grundstückskaufvertrages zwischen dem Land Berlin und der damaligen Käuferin GEHAG für das damalige Kaufgrundstück (mit einer Größe über 178.000 m²) Vereinbarungen zur Erschließung dieser großen, zu bebauenden Fläche getroffen wurden. Diese Vereinbarungen betreffen die Herstellung, Verlegung und Pflege von unterirdisch zu verlegenden Versorgungsleitungen, wie Gas-, Be- und Entwässerungsleitungen sowie Telefonkabel.

Die Bewilligung vom 20.2.1967 bezieht sich u.a. auf eine grundbuchrechtliche Vereinigung der damaligen Kaufgrundstücke.

unter der lfd. Nr. 8, 9, 10 zu 1
gelöscht

unter der lfd. Nr. 11 zu 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für weibliche Person, geb. 21.2.1934. Gemäß Bewilligung vom 6.9.2017 (UR-Nr. 685/2017, Notar Matthias Kranz in Berlin) eingetragen am 10.11.2027.

zu der vorgenannten Eintragung:

Der Bewilligung vom 6.9.2017 ist zu entnehmen, dass im Rahmen des Grundstückskaufvertrages der Veräußerin ein lebenslängliches Wohnungsrecht an der Eigentumswohnung gemäß § 1093 BGB eingeräumt wurde. Das Wohnungsrecht ist unentgeltlich. Weiterhin wird vereinbart, dass die Berechtigte anteilig die Bewirtschaftungskosten und die Betriebskosten trägt. Darüber hinaus ist sie zur Durchführung üblicher Schönheitsreparaturen verpflichtet und trägt die Kosten kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen.

Der Käufer trägt die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen, die darüber hinausgehen sowie eventuelle Sonderumlagen der Eigentümergemeinschaft. Das Recht, die Ausübung des Wohnungsrechts einem Dritten zu überlassen, wird ausgeschlossen.

Weiterhin heißt es: "Für den Fall, dass der Verkäufer aus der Wohnung auszieht und nicht innerhalb von sechs Monaten

dort wieder einzieht, endet das Wohnungsrecht nach seinem Auszug. Der Verkäufer verpflichtet sich in diesem Fall hiermit als Berechtigter gegenüber dem Käufer zur Abgabe der entsprechenden Löschungsbewilligung."

"Der Verkäufer erteilt hiermit dem Käufer unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, im Falle seiner polizeilichen Abmeldung unter Beachtung der vorstehenden Sechsmonatsfrist die Löschung des eingetragenen Wohnungsrechts zu bewilligen. Das Grundbuchamt hat nicht zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Abgabe der Löschungsbewilligung vorliegen."

unter der lfd. Nr. 12 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln 70K 97/24). Eingetragen am 4.10.2024

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind keine Baulasten eingetragen.

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

2.2 Lage

Bezirk:

Neukölln

Altbezirk:

Neukölln

Ortsteil:

Gropiusstadt

Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:

Südost

Stadtlage gemäß GAA Berlin:

West

Wohnlage:

Mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024

Infrastruktur:

Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der weiteren Umgebung

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich an der "Johannisthaler Chaussee" in ca. 400 m Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten für den übergeordneten Bedarf befinden sich in den "Gropius-Passagen" in ca. 900 m Entfernung. Der Tauentzien in der City-West ist in ca. 16 km Entfernung zu erreichen.

Öffentliche Grünanlagen:

Der Park "Britzer Garten" ist in ca. 1,7 km Entfernung erreichbar.

Verkehrslage:

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt:
Bushaltestelle "Tischlerzeile" (M11) in ca. 300 m Entfernung;
U-Bhf. "Johannisthaler Chaussee" (U7) in ca. 750 m Entfernung;
S-Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes

	Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 113, Auffahrt "Johannisthaler Chaussee" in ca. 3,0 km Entfernung
Parkmöglichkeiten:	Zum Ortstermin ein eingeschränktes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland.
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Westen
Benachbarte störende Betriebe:	Keine
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr auf der "Johannisthaler Chaussee" feststellbar.

Altlasten:

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

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

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

In der aktuellen strategischen Lärmkarte (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen von 55 bis 64 dB(A) angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten als unbelastet.

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

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im 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
3.733 €/Monat im Bezirk Neukölln (PLZ 12351), 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:	Reines Wohngebiet

Zustand der öffentlichen Straßen:	zweispurige Straße, befestigt mit Betonplatten, zweiseitig angelegte Fußwege mit Gehwegplatten befestigt
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück wird mit der vorhandenen Bebauung als baurechtlich voll ausgelastet angenommen.
Umliegende Bebauung:	Mehrfamilienhäuser als dreigeschossige Zeilenbauten; Punkthochhäuser mit 14 Geschossen; eingeschossige Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite, augenscheinlich auch für Erholungszwecke.
Aktueller Planungsstand:	<p>Gemäß der vorliegenden mündlichen Auskunft der Behörde besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß dem am 26.4.1967 festgesetzten B-Plan XIV-104. Als Art der Nutzung ist Reines Wohngebiet festgelegt, als Maß der Nutzung gilt Baukörperausweisung.</p> <p>Das Grundstück liegt gemäß BauGB § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 2 im Erhaltungsgebiet "Gropiusstadt" zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.</p> <p>Weiter Festlegungen bestehen nicht. Über geplante Straßenlandabtretungen ist nichts bekannt geworden. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.</p> <p>Für ganz Berlin gilt die Verordnung zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB. Dies ist hier jedoch ohne Werteinfluss.</p>
Denkmalschutz:	Das o. g. Grundstück ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Berlin eingetragen; weiterhin befindet es sich nicht im Sichtbezug eines Denkmals/Denkmalensembles und unterliegt damit auch nicht dem Umgebungsschutz.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung

Bauordnungsrecht:

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

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

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

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:	Überwiegend eben. Das Grundstück grenzt östlich an ein Regenwassersammelbecken, in diese Richtung fällt das Grundstück.
Baugrund:	<p>Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Geschiebelehm und -mergel; Grundwasserstand bei rd. 34,50 bis 35,00 m über NHN.</p> <p>In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen</p>

den aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.

Grundstücksgestalt: Unregelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabenzustand: Laut schriftlicher Auskünfte des Bezirksamtes werden für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung geschuldet oder gestundet.

Nach derzeitiger Rechtslage gilt das Grundstück damit als erschließungsbeitragsfrei.

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

Versorgungsleitungen: Strom, Wasser, Fernwärme; weiteres ist nicht bekannt geworden.

Be- und Entwässerung: An zentrale Netze angeschlossen

Regenentwässerung: An zentrale Netze angeschlossen; ggf. Versickerung auf dem Grundstück.

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zum Haus wurde ermöglicht, der Zugang zur Wohnung WE 82 wurde nicht gestattet. Es wurden das Treppenhaus, der Keller im Aufgang der Wohnung und das Grundstück besichtigt. Weitere Bereiche waren nicht zugänglich.

Die Baubeschreibung erfolgt mithin auf Basis der Außenbesichtigung und nach Aktenlage, soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient.

Die Beschreibung nicht besichtigter Bereiche erfolgt nach Erfahrungswerten, auf deren Basis die Bewertung erfolgt. Weiterhin wird auf die Pläne und die Fotos in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

Das Grundstück besteht aus zwei Teilen. Diese sind mit vier dreigeschossigen, voll unterkellerten Mehrfamilienhäusern als Zeilenbauten mit flach geneigtem Satteldach bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich weiterhin befestigte offene Stellplätze für PKW und kleinere Garagenzeilen. Diese können, gemäß Angabe des Hauswerts, von der Verwaltung gemietet werden.

Die Häuser werden über befestigte Fußwege erschlossen. Die Hauseingänge liegen dabei jeweils straßenseitig Richtung Westen.

Die Fassaden sind mit Putz und Anstrich versehen. Die Fenster sind als PVC-Rahmenfenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Gartenseitig verfügen die Wohnungen jeweils über Balkone.

Die hier zu bewertende Wohnung WE 82 liegt im Erdgeschoss. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine sog. "halbe Treppe". Ein Aufzug ist im Haus nicht vorhanden. Das Treppenhaus ist als "Dreispänner" organisiert. Zum Sondereigentum an der Wohnung gehört der Kellerraum mit gleicher Nr. Beim Ortstermin konnte nicht geklärt werden, ob der tatsächlich genutzte Kellerraum dem der Teilungserklärung entspricht. Hier wird angenommen, dass der Wohnung grundsätzlich ein Kellerraum zur Verfügung steht.

Die hier zu bewertende Wohnung ist von zwei Seiten aus belichtet. Der Balkon orientiert sich dabei

nach Osten. Die genaue Grundrissaufteilung geht aus dem Teilungsplan nicht hervor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich um eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche und Bad handelt. Küche und Bad orientieren sich dabei Richtung Westen zur Straße.

Gemäß Einzelwirtschaftsplan wird die Wohnung zentral über Fernwärme beheizt. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt demnach ebenfalls zentral über Fernwärme.

Da der Zutritt zur Wohnung nicht gestattet wurde, ist entsprechend keine Aussage zur tatsächlichen Raumaufteilung und zum Innenausbau möglich. Auch können keine Aussagen zu Wand-, Decken- und Bodenflächen und zur technischen und sanitären Ausstattung gemacht werden.

Des Weiteren wird auf die Bilder in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

Bezeichnung:	Eigentumswohnung als Etagenwohnung
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr, ca.	1964
tatsächliches Baualter:	61 Jahre zum Bewertungsstichtag am 30.1.2025
Modernisierungen:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Instandsetzungsarbeiten:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Förderung:	Das Gebäude gilt als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier nicht anzuwenden.
Grundstückszugang:	Der Zugang zum Grundstück erfolgt direkt von der Straße; es müssen keine Fremdgrundstücke überquert werden.
Wohnfläche, ca.	59,42 m ² Gemäß Angabe auf dem Teilungsplan. Auf den Grundriss in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Baumängel/Bauschäden:	<u>Am Gemeinschaftseigentum:</u> Wegeflächen sind teilweise uneben. Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden <u>Am Sondereigentum:</u> Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine Aussagen zu evtl. bestehenden Mängeln und Schäden getroffen werden.

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

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

3.1 Weitere Objektdaten

Rechtsform Gesamtobjekt: Das Objekt wurde in der Rechtsform des WEG errichtet.

Energieausweis:	Gemäß dem vorliegenden Energieausweis vom 24.8.2017, der auf der Basis des Energieverbrauchs erstellt wurde, hat das Gebäude einen Endenergieverbrauch von 139 kWh (m ² a). Der Primärenergieverbrauch wird mit 180 kWh (m ² a) angegeben.
Abgeschlossenheitsbescheinigung:	Vom 23.11.1964
WEG-Verwaltung:	Runge und Popp GmbH Willdenowstraße 44 12203 Berlin
Betriebskostenabrechnungen:	<p>Gemäß Einzelwirtschaftsplan 2024 liegen die umlagefähigen Kosten bei 2.482,36 €/Jahr. Davon entfallen 817,16 € auf die jährlichen Heizkosten. Das entspricht (bei einer beheizbaren Fläche von 48,34 m²) rd. 1.40 €/m² WF im Monat.</p> <p>Die "kalten Betriebskosten" wurden mit 138,77 €/Monat abgerechnet. Das ergibt (bezogen auf die gesamte Wohnfläche von 59,42 m²) rd. 2,34 €/m² WF im Monat.</p>
Erhaltungsrücklage:	<p>Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung liegt die Höhe der Rücklage zum 1.1.2025 bei rd. 342.000,00 €.</p> <p>Gemäß Einzelwirtschaftsplan 2024 wurde eine monatliche Zahlung zur Rücklage in Höhe von 82,65 € erhoben. Das entspricht rd. 1,40 €/m² im Monat.</p>
Wohngeld:	319,00 €/Monat. Hierin ist die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (82,65 €) enthalten.
Sonderumlagen:	Es sind keine Sonderumlagen bekannt geworden, deren Fälligkeit noch aussteht und daher vom Ersterher zu zahlen sind.
Nutzung:	Gemäß Angabe des Schuldner ist die Wohnung vermietet. Weiterhin ist an Wohnungstür, Hauseingang und Briefkasten eine Name angebracht, der nicht dem Namen des Schuldners entspricht. Mithin wird im Rahmen der Bewertung davon ausgegangen, dass die Wohnung vermietet ist.
Mietvertrag:	Wurde nicht übergeben.
Mieteinnahmen:	Sind nicht bekannt geworden.

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, vollanrechenbar 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.

Die Wohnfläche wurde im vorliegenden Fall den Angaben der Teilungspläne entnommen. Diese wurde von der unterzeichnenden Sachverständigen überschlägig plausibilisiert. Zur Ermittlung der exakten Wohnfläche ist ein Aufmaß erforderlich, dies war nicht Teil des Auftrages.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

das Ertragswertverfahren
das Sachwertverfahren
das Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Ermittlung des Vergleichswertes

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

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

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

Am 27.2.2025 wurde die Kaufpreissammlung des GAA Berlin eingesehen. Gesucht wurden Kauffälle von vermieteten Eigentumswohnungen in mittlerer Wohnlage.

Es wurden 18 Kauffälle gefunden. Nach konjunktureller Anpassung und Lageanpassung wurden sieben Kaufpreise, die außerhalb der einfachen Standardabweichung lagen, ausgeschlossen. Wie es zu diesen besonders hohen oder niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ist nicht bekannt geworden. Sie gehen nicht in die Ermittlung des Vergleichswertes ein. Es verbleiben somit 11 Kaufpreise in der Auswertung.

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

Den Abfragen lagen weiterhin folgende Eigenschaften zugrunde:

Abfragekriterien zur Auswahl von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin		
Bewertungsobjekt	Bewertungskategorien	Vergleichsobjekte
Etagenwohnung	Wohnungsart	Etagenwohnung
Mehrfamilienwohnhaus	Gebäudeart	ohne Einschränkung
30.1.2025	Stichtag / Kaufdatum	30.1.2024 bis zum 30.1.2025
Westberlin	Stadtlage	Westberlin
1,0	typische GFZ	bis 1,0
550 €/m ²	BRW	bis 800 €/m ²
mittlere Wohnlage	stadträumliche Wohnlage	mittlere Wohnlage
1964	Baujahr	1960 bis 1980
EG	Geschosslage	EG, HP, OG
59,42 m ²	Wohnfläche	40 bis 70 m ²
vermietet	Verfügbarkeit	vermietet

Anpassung der Kaufpreise

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

Anpassung an die Lage

Die hier zu bewertende Wohnung liegt zwar an einer ruhigen Anliegerstraße, jedoch in der Nähe zu einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße mit entsprechenden Lärmimmissionen; das Umfeld des Bewertungsobjektes ist heterogen und ohne städtebauliche Besonderheiten.

Einige Vergleichskaufpreise liegen direkt an Hauptverkehrsstraßen und mithin in stärker lärm-belasteten Lagen als das Bewertungsobjekt. Es wird unterstellt, dass aufgrund der "schlechteren" Lage dieser Objekte im Vergleich zum Bewertungsobjekt niedrigere Kaufpreise erzielt wurden als sie für Objekte in besseren Lagen erzielt worden wären. Bei diesen Objekten wird aufgrund der "schlechteren Lage" im Vergleich zum Bewertungsobjekt entsprechend ein Zuschlag auf den Kaufpreis angesetzt.

Zwei Vergleichsobjekte liegen in deutlich attraktiveren Lagen oder in der Nähe von Grünanlagen. Es wird unterstellt, dass aufgrund der "besseren" Lage dieser Objekte höhere Kaufpreise erzielt wurden als sie für Objekte in schlechteren Lagen erzielt worden wären. Bei diesen Objekten wird aufgrund der "besseren Lage" im Vergleich zum Bewertungsobjekt entsprechend ein Abschlag auf den Kaufpreis angesetzt.

Bei weiteren Vergleichskaufpreisen liegen vergleichbare Merkmale vor, bzw. es liegen sich aufhebende Eigenschaften vor, sodass hier keine Anpassungen aufgrund der Lage vorgenommen werden müssen.

Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum vom 30.1.2024 bis zum Wertermittlungstichtag am 30.1.2025, mithin aus den letzten 12 Monaten vor dem Wertermittlungstichtag. Es erfolgt die konjunkturelle Anpassung der Kaufpreise auf den Wertermittlungstichtag. Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Dabei wird Bezug genommen auf die Veröffentlichung des GAA Berlin zum "Vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024". Jene Veröffentlichung lag zum Wertermittlungstichtag zwar noch nicht vor (Veröffentlichungsdatum am 21.2.2025). Die ausgewerteten Daten beziehen sich jedoch auf die Vergleichskaufpreise, mithin wird hier auf diese Veröffentlichung Bezug genommen.

Bezug genommen wird auf die Auswertung zur "Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen" für den Bereich Altbau (kein Erstbezug nach Errichtung). Die Auswertung erfolgt quartalsweise für die Jahre 2020 bis 2024. Dieser Auswertung ist zu entnehmen, dass der Preisanstieg der letzten Jahre nunmehr beendet ist und die Preise seit ca. der 2. Jahreshälfte 2022 rückläufig sind.

Im "Vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024" heißt es: Bei Eigentumswohnungen im Bestand ist die Anzahl der Kauffälle ebenfalls um 19 % gestiegen, bei den Neubauten, allerdings bei deutlich weniger Fallzahlen, ist ein Zuwachs von 24 % zu beobachten. Der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen im Bestand ist im Jahr 2024 um 18 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, bei Eigentumswohnungen im Neubau um 22 %. Die durchschnittlichen Kaufpreise sind gegenüber dem Vorjahr mit -4 % beim Bestand und -3 % bei den Neubauten nur leicht gesunken.

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

Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung findet, unter Beachtung der aktuellen Marktentwicklung und der dargestellten Auswertungen, mithin eine konjunkturelle Anpassung (für den Teilmarkt Altbau) von -4 %/Jahr Verwendung.

Nicht zuletzt sind auch die Bodenrichtwerte rückläufig. Die Entwicklung des Bodenrichtwertes (BRW) in der Zone des Wertermittlungsobjektes (BRW bezogen auf die GFZ von 1,0, Zone 1202, stellt sich wie folgt dar:

zum 1.1.2022 (850 €/m²)

zum 1.1.2023 (700 €/m²)

zum 1.1.2024 (550 €/m²)

zum 1.1.2025 (550 €/m²)

Mithin ist der BRW der Zone zum 1.1.2023 und zum 1.1. 2024 um -18%, bzw. -22 gegenüber dem jeweiligen Vorjahreswert gesunken. Erst der Wert zum 1.1.2025 bestätigt den Vorjahreswert.

Generell werden die genannten Preisentwicklungen als linear im Verlauf der Zeit unterstellt und auf das jeweilige Kaufdatum der Vergleichswerte bezogen ermittelt. Die tatsächlichen Kaufpreise werden somit auf den Wertermittlungstichtag im Januar 2025 konjunkturell angepasst.

Wertansatz

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

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

Risiko der fehlenden Besichtigung und der fehlender Unterlagen

Die hier zu bewertende Wohnung konnte nicht besichtigt werden, mithin sind die tatsächliche Ausstattung, die Raumaufteilung und der tatsächliche Zustand nicht bekannt geworden. Hierfür muss ein Risikoabzug in die Bewertung eingestellt werden. Weiterhin ist die Wohnung vermietet, jedoch wurde der Mietvertrag nicht übergeben. Mithin sind ggf. wertrelevante Vertragsbedingungen vorhanden, die hier jedoch nicht bewertet werden können und mithin ebenfalls im Risikoabschlag zu berücksichtigen sind. Der Risikoabschlag stellt die Reaktion des Marktes auf die geschilderten Umstände dar und wird im Rahmen der Bewertung in Form einer Pauschale eingestellt.

Lage im Erdgeschoss

Der größere Teil der Vergleichswohnungen befindet sich im Obergeschoss, während das Bewertungsobjekt im Erdgeschoss gelegen ist. Eine Lage im Erdgeschoss oder Hochparterre wird regelmäßig mit einer schlechteren Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten vom Zugang, manchmal sogar vom öffentlichen Straßenraum, verbunden, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet. Ferner werden Wohnungen in der unteren Etage ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster oder Balkontüren vergleichsweise einfach. Insofern wird davon ausgegangen, dass für jene Einheiten ein geringerer Kaufpreis gezahlt wird. Mithin wird auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert ein Abschlag vorgenommen, um diesen an die Lage des Bewertungsobjekts im Erdgeschoss wertmäßig anzupassen. Da einige Vergleichskaufpreise ebenfalls im Erdgeschoss liegen, und mithin das Lagemerkmal bereits anteilig eingepreist ist, wird ein moderater Abschlag eingestellt.

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

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

Berechnung des Vergleichswertes**Mittelwert gemäß Auswertung** (s. Tabelle)**2.559,52 €/m² WF**

Die ermittelte Standardabweichung beträgt 401,75. Der Variationskoeffizient liegt bei 0,16. Werte unter 0,20 sind statistisch gut belastbar und zur Ableitung des Vergleichswertes geeignet.

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

Ausgangswert

2.559,52 €/m² WF

Wohnfläche, gemäß Text

59,42 m²

Vergleichswert, vorläufig

59,42 m² WF 2.559,52 €/m² WF = 152.086,68 €

entspricht Vergleichswert, vorläufig**152.086,68 €**

(als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)

entspricht (bezogen auf die Wohnfläche)

2.559,52 €/m² WF

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Risikoabschlag wegen fehlender Besichtigung, u.a.

gemäß Text

-10,0%

-15.208,67 €

Abschlag wegen der Lage im Erdgeschoss,

gemäß Text

-5,0%

-7.604,33 €

ergibt Vergleichswert

129.273,68 €

bzw. Vergleichswert, rund**130.000,00 €**

(als Verfahrenswert)

entspricht (bezogen auf die Wohnfläche)

2.187,82 €/m² WF

Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegen die Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre 1949 bis 1970, die in der Rechtsform des WEG erstellt wurden in Berlin in einfacher und mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet Südost im Jahr 2023 bei 2.633 €/m² bis 4.301 €/m², jeweils bezogen auf die Wohnfläche. Der Mittelwert wird mit ø 3.424 €/m² angegeben. Die Auswertung basiert auf 37 Kauffällen. Die Auswertung differenziert nicht nach vermietetem oder bezugsfreiem Zustand. Gemäß Erläuterungstext des GAA Berlin ist die Mehrzahl der Objekte (rd. 76 %) bezugsfrei veräußert worden. Mithin bilden die in der Auswertung genannten Werte nicht die Kaufpreise von vermieteten Wohnungen ab. Weiterhin beziehen sich die genannten Werte jeweils auf die Mitte des Jahres 2023. Nach konjunktureller Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungsstichtag am 30.1.2025, gemäß meiner vorherigen Ausführungen von rd. -4 %/Jahr (über den Zeitraum von rd. 19 Monaten ergibt sich eine Anpassung von rd. -6,33 %) liegen die Spannwerte bei **2.466 €/m²** bis **4.028 €/m²**, bzw. bei einem ø von **3.206 €/m²**.

Der vorläufige Wert der hier zu bewertenden Wohnung (in vermietetem Zustand) liegt bei rd. **2.559 €/m²**

Wohnfläche und damit im unteren Spannbereich der Auswertung des GAA Berlin. Der Wert entspricht der tatsächlichen Lage der Wohnung in mittlerer Wohnlage im Erdgeschoss und ohne besondere Lagequalitäten bei einer vergleichsweise kleinen Wohnung. Höhere Werte sind hier nicht zu erwarten. Somit bestätigen die Daten des GAA Berlin den ermittelten Vergleichswert.

4.4 Ermittlung der Wertminderung durch die Grunddienstbarkeiten als separate Ersatzwerte

Recht aus Abt. II, unter den lfd. Nr. 1 bis 4, 6 und 7

Die hier zu bewertende Wohnung ist mit Grunddienstbarkeiten belastet. Die Bewilligungen haben hier vorgelegen. Sie wurden im Gutachten, Pkt. "2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück" dargestellt.

Die Eintragungen belasten die damalige gesamte Grundstückskauffläche. Zwischenzeitlich wurde das damalige Grundstück neu aufgeteilt, sodass das hier zu bewertende Grundstück, obwohl es mit 15.530 m² immer noch vergleichsweise groß ist, nur einen Bruchteil der damaligen Grundstücksfläche darstellt. Bei Grundstücken dieser Größe ist es nötig und daher üblich, dass Versorgungsleitungen, die bei kleineren Grundstücken im öffentlichen Straßenland verzogen werden, hier auf privaten Flächen verlegt werden müssen. Mithin ist die Herstellung, Betreibung und Wartung dieser Versorgungsleitungen privatrechtlich zu sichern. Weiterhin ist anzunehmen, dass die bei der Entwicklung einer solch großen Fläche die Bebauung auf dem Grundstück unter Berücksichtigung der belasteten Bereiche erfolgte. Mithin kann davon ausgegangen werden, dass keine baulichen Beeinträchtigungen vorliegen.

Weiterhin wurde bei der Ortsbesichtigung festgestellt, dass vom Bewertungsobjekt aus keinerlei Beeinträchtigungen erkennbar, sind die im Zusammenhang mit den Eintragungen stehen.

Gemäß den vorliegenden Bewilligungen sind weder laufende Nutzungsentgelte noch Ausgleichszahlungen vereinbart worden. Entsprechend sind keine wirtschaftlichen Vorteile zu berücksichtigen.

Bewertung

Gemäß Kleiber "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" 10. Auflage 2023 (Kapitel VIII Rechte und Belastungen am Grundstück) handelt es sich bei den vereinbarten Leitungsrechten um sog. "Benutzungsgrunddienstbarkeiten". Hier heißt es dazu: "Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr haben solche Eintragungen meist einen nicht nachweisbaren Werteinfluss. Häufig wird ein eher symbolischer Wertabschlag wegen "Grundbuchverschmutzung" vorgenommen. Auch in der Beleihungswertermittlung kann in gleicher Weise mit historischen, nicht ausgenutzten Belastungen umgegangen werden."

Eine Erlösminderung durch die Eintragungen ist nicht erkennbar, mithin müssen auch aus diesen Gründen keine wertbeeinflussenden Merkmale eigestellt werden. Weiterhin wird angenommen, dass die Eintragungen keinen Einfluss auf die Vermarktung bzw. die Vermarktungsdauer haben. Daher können die Eintragungen im Rahmen einer Grundbuchverschmutzung bewertet werden und gehen mit einem symbolischen geringen pschl. Abschlag in die Ermittlung ein. Die einzelnen Rechte werden dabei als gleichwertig unterstellt.

In Abwägung der oben genannten Vertragsbedingungen wird hier ein Abzug von 100 € des Verkehrswertes/Recht eingestellt. Besondere Gründe für einen höheren Wertanteil liegen nicht vor, daher wird der genannte Wert in Ansatz gebracht.

Berechnung der Wertminderung, Abt. II, lfd. Nr. 1 bis 4, 6 und 7, jeweils:

unbelasteter Verkehrswert	130.000,00 €
Wertminderung durch die Eintragung, jeweils in Abt. II des Grundbuches, gemäß Text, pschl.	50,00 €
bzw. rund	100,00 €

Recht aus Abt. II, unter der lfd. Nr. 11

Die Wertminderung des mit dem **Wohnungsrecht** belasteten Objekts ergibt sich dabei aus dem zunächst unbelasteten Verkehrswert. Im Anschluss wird auf Grundlage des so genannten „an das Leben gebundener Leibrentenbarwertfaktors“ der Wert der Wohnung unter Berücksichtigung des Wohnungsrechts ermittelt wird. Dieser "Abzinsungsfaktor" basiert auf dem Alter und dem Geschlecht der Berechtigten und einem entsprechenden Liegenschaftszinssatz.

Der Gutachterausschuss Berlin weist für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze aus. Insofern wird hier auf den "Immobilienpreisservice" des IVD e.V. Berlin-Brandenburg 2023/2024 zurück gegriffen. Hier werden zum Stichtag 1.10.2023 Daten veröffentlicht. Für Eigentumswohnungen mit einer ø Größe von 90 m² wird eine Spanne von 1,00 bis 3,50 % ausgewiesen. Aufgrund der kleinen Objektgröße und dem fortgeschrittenen Alter der Berechtigten findet hier ein Zinssatz im unteren Spannungsbereich in Höhe von 1,5 % Anwendung.

Zusammenstellung der wertrelevanten Daten:

Berechtigte, weiblich, geboren am 21.2.1934	
Alter der Berechtigten am Wertermittlungsstichtag am 30.1.2025	90,00
Lebenserwartung laut Sterbetafel 2021/2023	4,10 Jahre
Liegenschaftszinssatz, gemäß Text	1,5%
ergibt Abzinsungsfaktor von	0,94803

Bewertung

Im vorliegenden Bewertungsfall ist auf das hohe Alter der Berechtigten hinzuweisen und weiterhin auf die Bestimmung in der Bewilligung, wonach das Wohnungsrecht erlischt, wenn die Berechtigte länger als sechs Monate nicht mehr in der Wohnung wohnt. Mithin könnte es sein, dass die Berechtigte schon verstorben ist, bzw. das Recht aufgrund von Wegzug mithin erloschen ist. Für den Umstand der Erlöschung des Rechts aufgrund von Wegzug spricht der Umstand, dass der Namen an Klingelschild und Briefkasten nicht mit dem Namen der Berechtigten übereinstimmt. Mithin wird im vorliegenden Fall kein weiterer Marktanpassungsabschlag in die Bewertung eingestellt.

Die Ermittlung der Wertminderung ergibt sich mithin wie folgt.

Berechnung der Wertminderung, Abt. II, lfd. Nr. 11

unbelasteter Verkehrswert	130.000,00 €
./. Wert der Wohnung unter Berücksichtigung der Eintragung	
x Abzinsungsfaktor, gemäß Text	-0,94803
ergibt Wertminderung	6.756,10 €
bzw. rund	6.800,00 €

4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Vergleichswert (Verfahrenswert): **130.000,00 €**

Zusammenstellung der separaten Ersatzwerte:

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches, 1 zu 1:	100,00 €
Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches, 2 zu 1:	100,00 €
Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches, 3 zu 1:	100,00 €
Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches, 4 zu 1:	100,00 €
Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches, 6 zu 1:	100,00 €
Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches, 7 zu 1:	100,00 €
Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches, 11 zu 1:	6.800,00 €
- Wohnungsrecht -	

4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

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

Der Verkehrswert für die Wohnung WE 82 nebst Kellerraum mit gleicher Nr.

gelegen in der

Severingstraße 39

12351 Berlin-Gropiusstadt

zum Wertermittlungsstichtag am 30.1.2025 wird ermittelt auf

130.000,00 Euro

Der Wert gilt für die vermietete Wohnung. Weiterhin ist im Verkehrswert der Umstand eingepreist, dass das Objekt nicht besichtigt werden konnte. Die Wertminderungen aus Abt. II des Grundbuches wurden als separate Ersatzwerte, ohne Anrechnung auf den Verkehrswert, ermittelt.

Erklärung der Sachverständigen

Es wurde der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder besonderer Umstände ermittelt. Der Wertermittlung liegt der derzeitige im Text erläuterte Kenntnisstand der wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjektes zugrunde. Es wird darauf hingewiesen, dass andere als in dieser Wertermittlung zugrunde gelegten Sachverhalte eine neue Wertermittlung erfordern. Für unrichtige und unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

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

4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender Auskunft der Behörde nicht vor.
- zu d) Aufgrund der fehlenden Besichtigung kann keine Aussage zu einem evtl. Verdacht auf Hausschwamm gemacht werden.

Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß beigefügter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Die WEG Verwaltung wird ausgeführt von:

Runge und Popp GmbH
Willdenowstraße 44
12203 Berlin

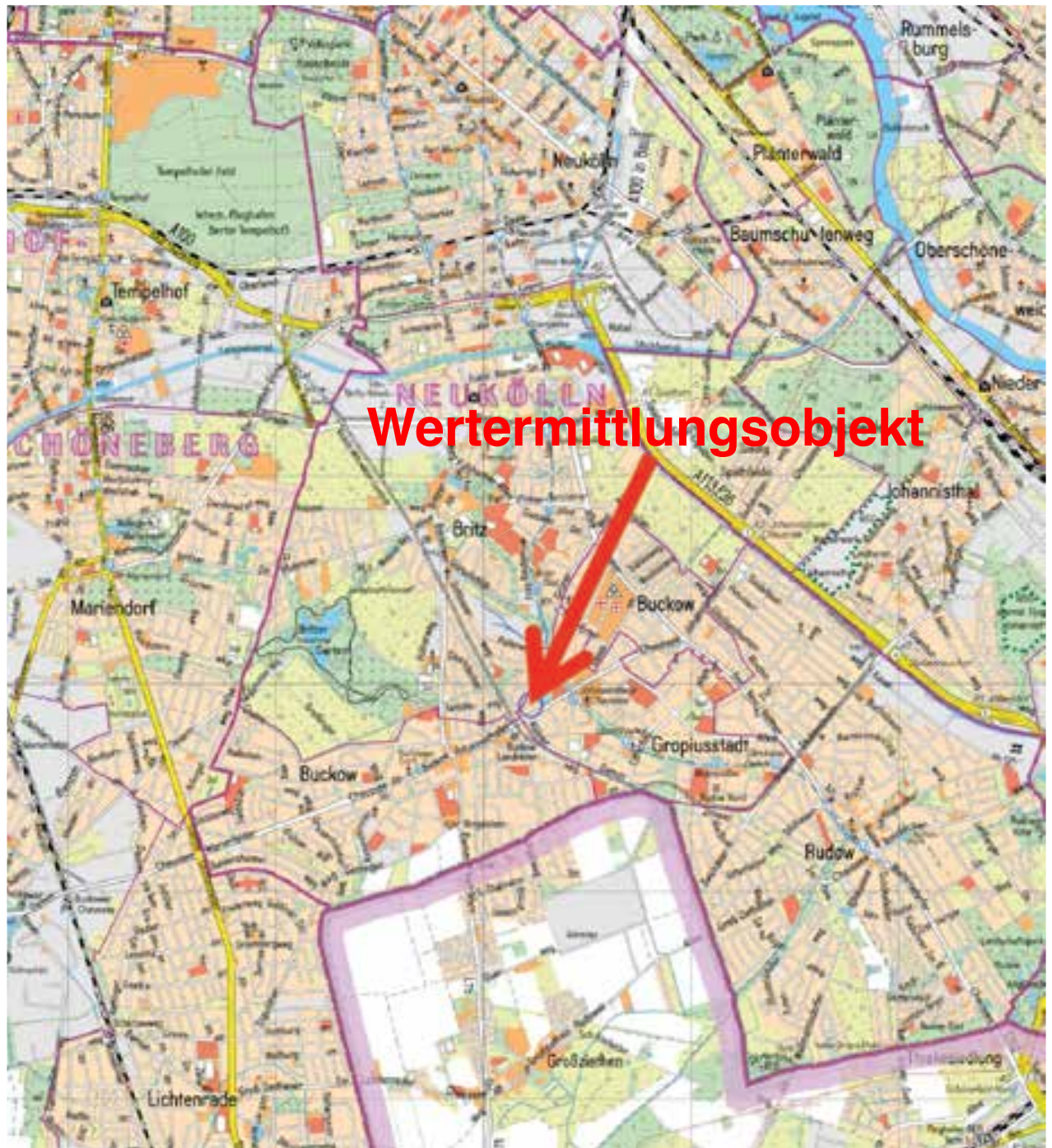
Eine Verwalterbestellung war in der Grundakte vorhanden und wird dem Gericht übergeben. Die Höhe des monatlichen Wohngeldes wurde mit 319,00 € angegeben. Hierin ist die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (82,65 €) enthalten.
- zu c) Die Wohnung ist augenscheinlich und gemäß Angabe des Schuldners vermietet. Der Name an Klingel und Briefkasten wird dem Gericht in separatem Schreiben mitgeteilt.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG liegt nicht vor. Die Auskunft der Behörde wird dem Gericht übergeben.
- zu e) Es wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- zu f) Es sind vermutlich keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden, die hier nicht mitgeschätzt wurden.
- zu g) Ein Energieausweis lag vor und wird dem Gericht übergeben.

Das Gutachten wurde 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 Leitung und Verantwortung der Unterzeichnenden erstellt.

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 3.3.2025

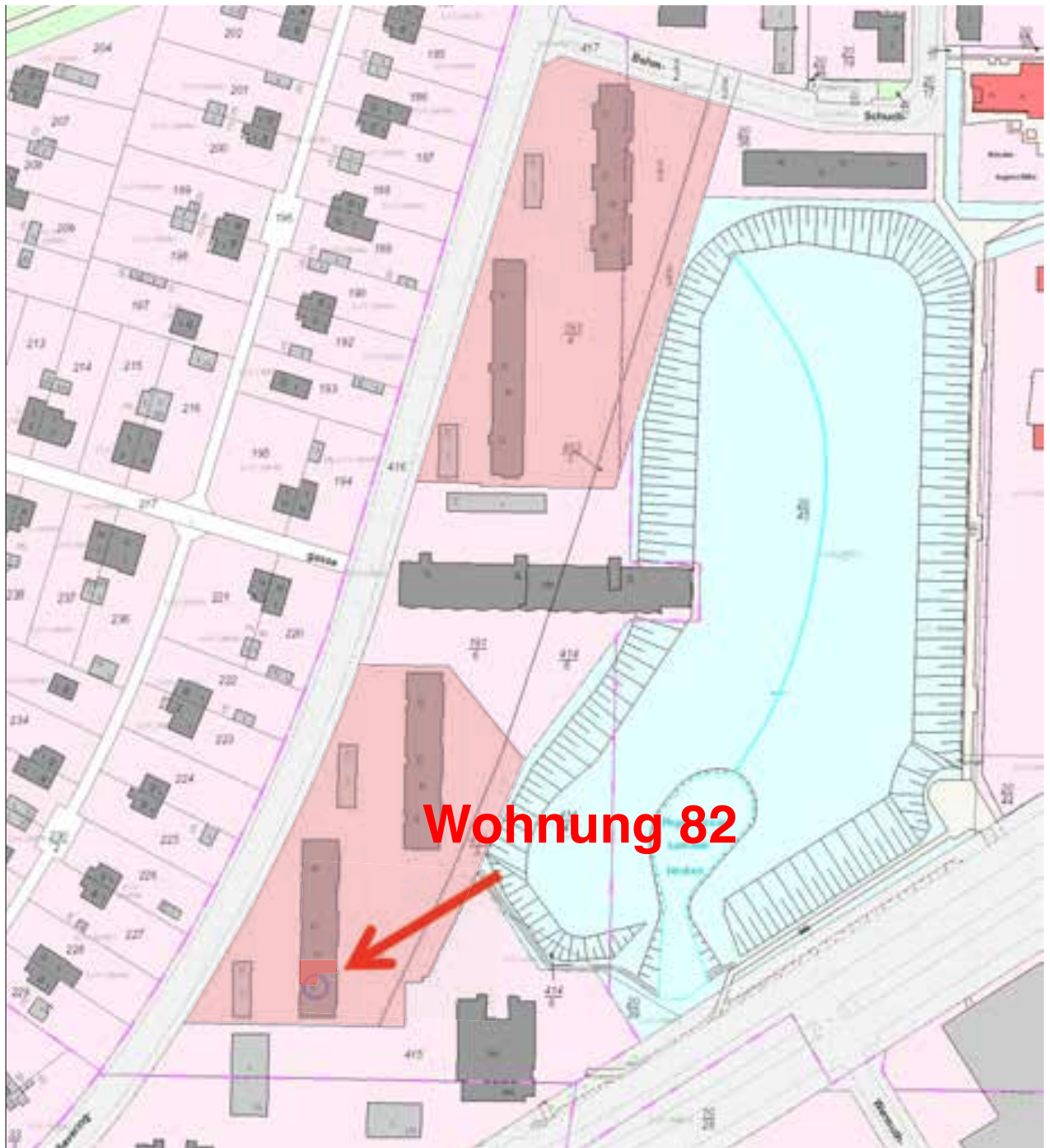
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

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



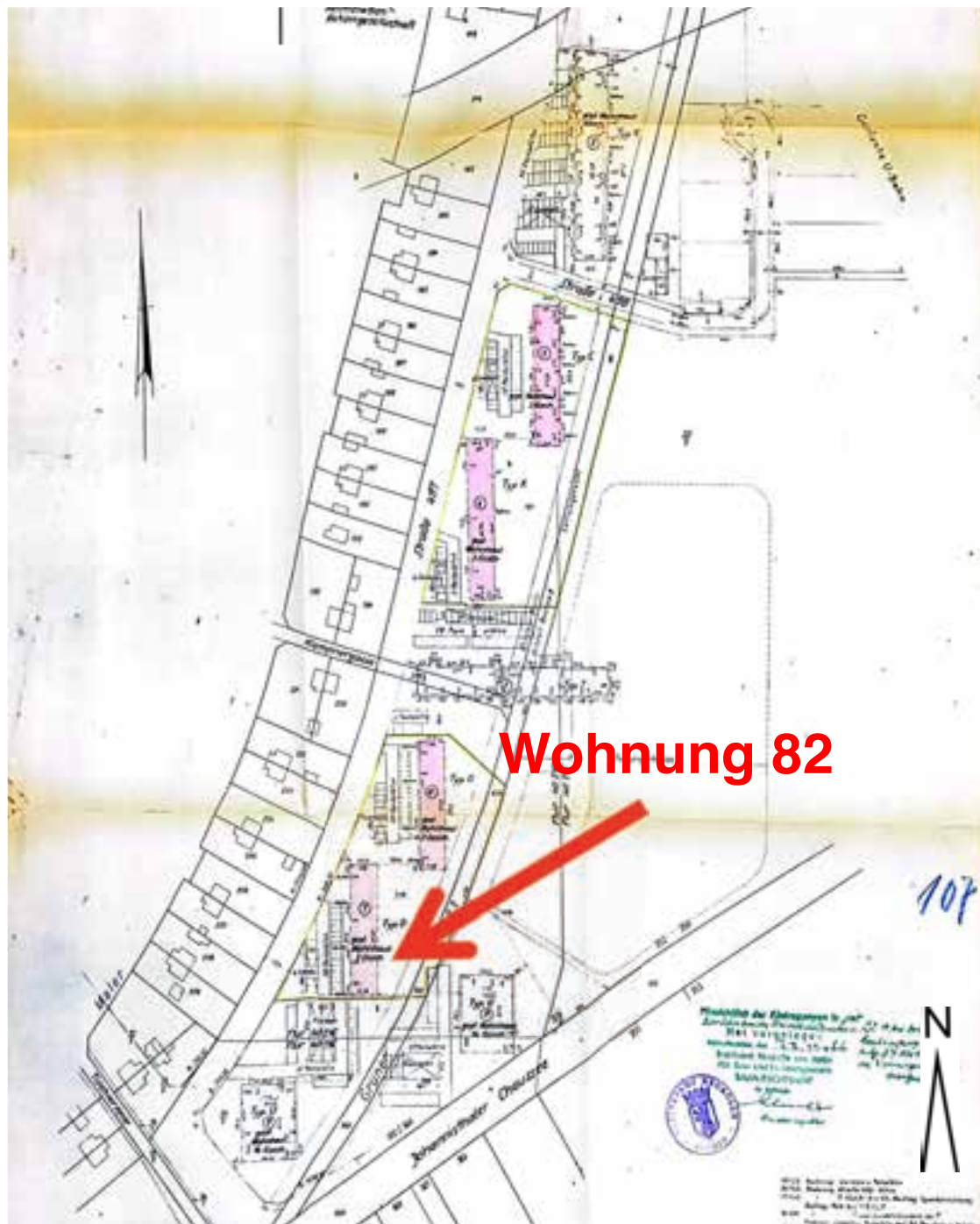
Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(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 13.1.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

**Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 2.000**

Das Grundstück und die Lage der Wohnung sind markiert.

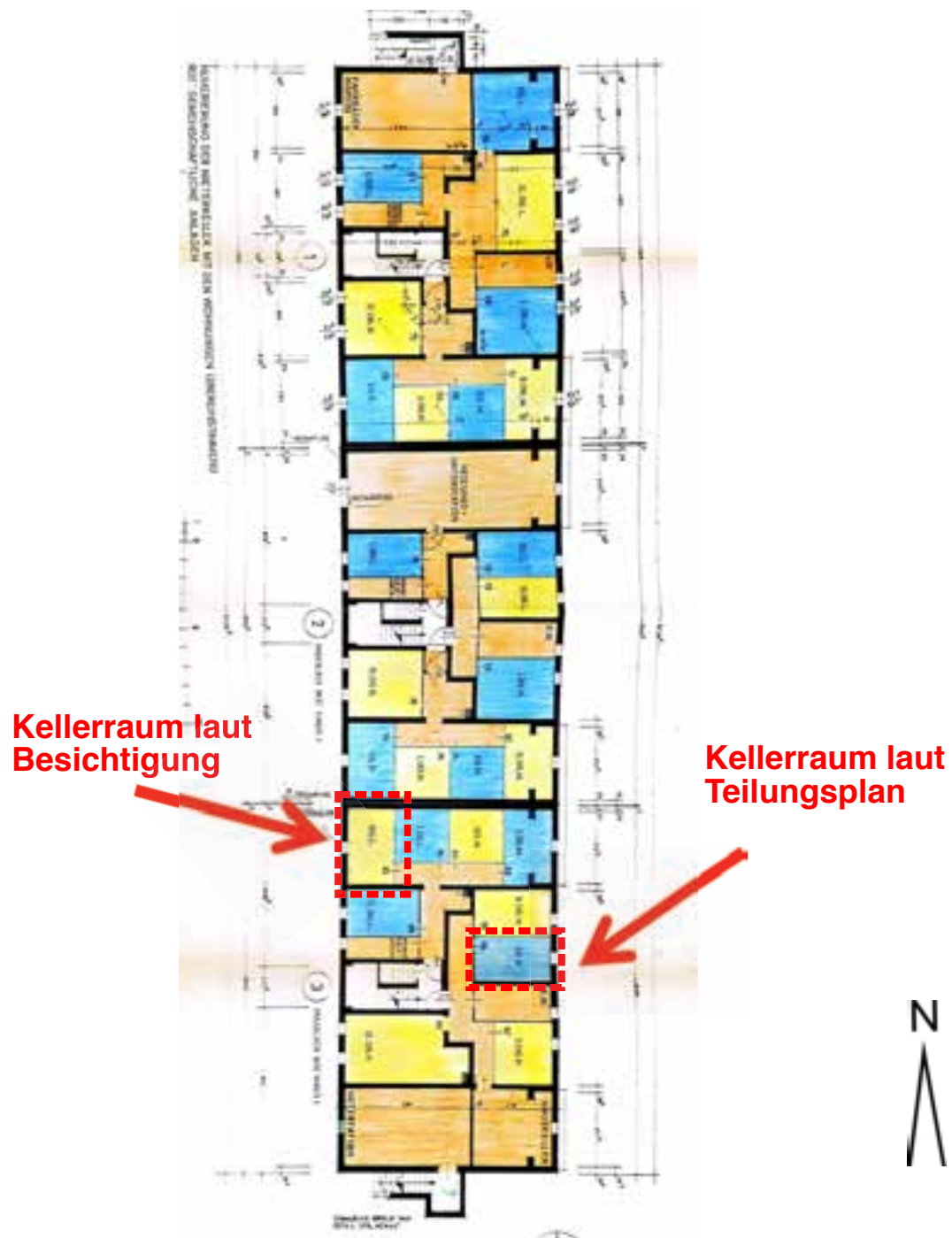
(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 9.12.2024, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



Lageplan des gesamten Grundstücks, durch Verkleinerung o. M.

Das Grundstück (bestehend aus zwei Teilen) ist gelb umrandet. Die Lage der Wohnung ist markiert.

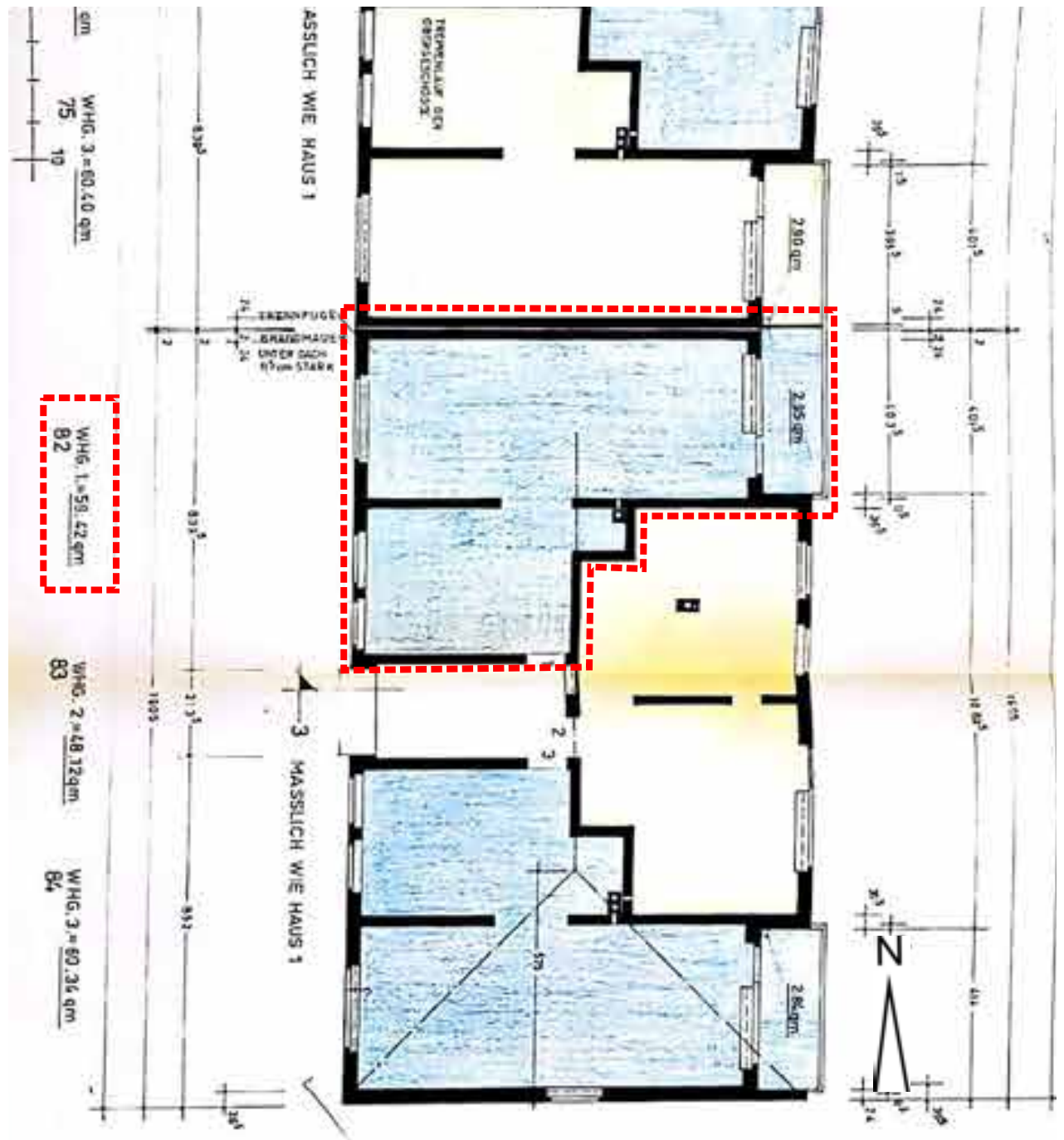
(Quelle: Teilungserklärung)



Grundriss Kellergeschoss, durch Verkleinerung o. M.

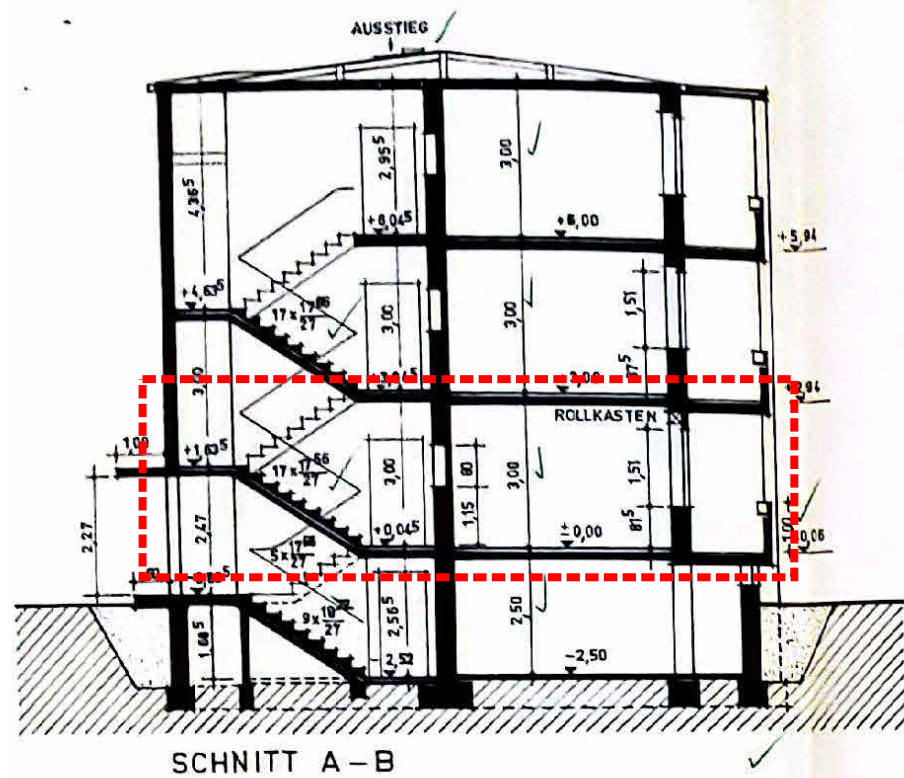
Die Lage des Kellerraums mit der Nr. 82 laut Teilungserklärung und laut Besichtigung ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)



Grundriss der Wohnung WE 82 im Erdgeschoss, Aufgang Severingstraße 39, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage der Wohnung ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)



Typenschnitt, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage der Wohnung im EG ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)



Straßenansicht, die Lage der Wohnung ist markiert.

Fußweg vor dem Haus und Hauseingang, die Lage der Wohnung ist markiert.





Hauseingang



Treppe vom EG zum KG

KG, Kellerraum Nr. 82. Die Lage entspricht nicht der Lage nach Teilungserklärung.



Kellergang





Treppe vom Hauseingang zum EG



EG, Wohnungseingangstür der WE 82

Treppenhaus, Blick auf das Podest im EG





Gartenansicht, die Lage der Wohnung ist markiert

Grundstück und Gartenansicht, die Lage der Wohnung ist markiert





Grundstück, Blick nach Norden

Grundstück, Blick nach Norden



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung



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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNatV6 - IFG 21/12/24
Frau Bloch

Telefon +49 30 90239-3393
anjes.bloch@bezirksamt-
neukoelln.de

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

11. Dezember 2024

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 06.12.2024

Grundstück: Severingstr. 39 (Flur: 308; 309, Flurstücke: 191/4, 219/4, 413/1, 413/3; 5/3, 8/3)

Sehr geehrte Frau Bochmann,

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

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

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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 001 328 498	
IBAN	Geldinstitut	BIC
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PBNKDEFF100
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BELADEBEXXX

Rechtsbehelfsbelehrung

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

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

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

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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)



Datenschutzhinweis

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Betreff: Antw: [SPAM SPF-Header-Fehler] 70K 97/24 Severingstr. 39 u.a. in 12351 Berlin-Gropiusstadt, Planungsrecht

Von: <Jascha.Gross@bezirksamt-neukoelln.de>

Datum: 10.02.25 12:02

An: <hendreich@baunetz.de>, <buero@hendreich.de>

Sehr geehrte Frau Bochmann,

das Grundstück Severingstr. 39, 12351 Berlin befindet sich im Geltungsbereich des am 26. April 1967 festgesetzten Bebauungsplanes XIV-104, der als Maß der Nutzung einen dreigeschossigen Baukörper ausweist und als Art der Nutzung „reines Wohngebiet“ festsetzt. Zudem findet der Bebauungsplan XIV-A vom 5. August 1971 Anwendung.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet, jedoch im Erhaltungsverordnungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB / "Milieuschutzgebiet" Gropiusstadt.

Diese Auskunft gilt als mündlich, sodass Ihnen keine Gebühren entstehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jascha Groß
(er/ihn, Anrede: Sehr geehrter Herr Groß)

Bezirksamt Neukölln von Berlin | Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung

Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin
Zimmer N 6005
Tel. +49 30 90239-3378, Fax +49 30 90239-2458
jascha.gross@bezirksamt-neukoelln.de

Planungsrechtliche Auskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Finanzen und Verwaltung



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

Bearbeiter: Herr Strugale

(ausschließlich per E-Mail)

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

6. Januar 2025

Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 06. Dezember 2024

Grundstück: Severingstraße 39 in 12351 Berlin (Neukölln)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Grundstück existieren keine baubehördlichen Beschränkungen.

Diese Auskunft ist gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Strugale

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

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



Bezirksamt Neukölln, Postfach 83, 12342 Berlin (Postanschrift)
Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich
Paula-Bachmann
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Gezeichnet von (Zeichnergeber):
SDA 111
Kern 01/01
Anschließungsbeitragsbescheinigung
neu bearbeitet
10. Dezember 2024

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Für das Grundstück:

Severingstraße 11,13,15,17,19,21, in 12351 Berlin

Gemarkung Buckow, Flur 308,309, Flurstücke 5/3,8/3,219/4,413/1

Ehrgeachtete Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 06.12.2024 teile ich Ihnen mit:

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

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

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

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

Erschließungsbeitragsbescheinigung, Teilbereich Nord

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

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

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

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein gesondelter Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Weiner

2

Erschließungsbeitragsbescheinigung Teilbereich Nord

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



Beauftragte: Kati-Maria von Ull, 12040 Berlin (Unterstadt)
Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich
Paula Buchmann
Eswogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftsbereich: Baugewerbe
Stich: 11
Karte: 06.00
Kontakt: erba@berlin.de | berlin@berlin.de
Telefon: 030 902 00-100
10. Dezember 2024

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Für das Grundstück:
Severingstraße 29, 31, 33, 35, 37, 39, in 12351 Berlin
Gemarkung Buckow, Flur 308, Flurstücke 219/4, 413/3

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage vom 06.12.2024 teile ich Ihnen mit:

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

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

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

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

Erschließungsbeitragsbescheinigung Teilbereich Süd

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

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

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

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein gesondelter Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Werner

2

Erschließungsbeitragsbescheinigung Teilbereich Süd

Auswertung der Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin													
Ausgangswerte			Kaufpreis und Kp/ m² /WF			Lageanpassung			konjunkturelle Anpassung			Auswertung	
Nr.	Lfd. Nr.	Vertragsdatum	Lage	Wohnfläche	tatsächlicher Kaufpreis	tatsächlicher Kp	je m²/WF	Abschlag wg. besserer Lage gemäß Text	Zuschlag wg. schlechterer Lage gemäß Text	ergibt	zum WST	ergibt	Auswahl
		Baujahr	e	WF	KP	KP		-10%	10%				
1	80	02/24	1961	59,40	135.000,00 €		2.272,73 €		227,27 €	2.500,00 €	-3,67%	2.408,33 €	2.408,33 €
2	150	02/24	1960	60,74	300.000,00 €		4.939,08 €			4.939,08 €	-3,67%	4.757,98 €	4.757,98 €
3	113	02/24	1962	62,30	120.000,00 €		1.926,16 €			1.926,16 €	-3,67%	1.855,54 €	1.855,54 €
4	154	03/24	1962	53,50	208.000,00 €		3.887,85 €			3.887,85 €	-3,33%	3.758,26 €	3.758,26 €
5	343	03/24	1963	60,91	160.000,00 €		2.626,83 €		262,68 €	2.889,51 €	-3,33%	2.793,19 €	2.793,19 €
6	282	04/24	1961	56,20	108.000,00 €		1.921,71 €			1.921,71 €	-3,00%	1.864,06 €	1.864,06 €
7	300	04/24	1961	69,90	100.000,00 €		1.430,62 €			1.430,62 €	-3,00%	1.387,70 €	1.387,70 €
8	641	05/24	1966	64,77	197.000,00 €		3.041,53 €			3.041,53 €	-2,67%	2.960,42 €	2.960,42 €
9	407	05/24	1962	58,00	147.130,00 €		2.536,72 €			2.536,72 €	-2,67%	2.469,08 €	2.469,08 €
10	474	05/24	1962	69,90	177.000,00 €		2.532,19 €			2.532,19 €	-2,67%	2.464,66 €	2.464,66 €
11	1318	09/24	1965	62,34	156.500,00 €		2.510,43 €			2.510,43 €	-1,33%	2.476,95 €	2.476,95 €
12	940	09/24	1962	56,94	187.902,00 €		3.300,00 €		330,00 €	3.630,00 €	-1,33%	3.581,60 €	3.581,60 €
13	1367	09/24	1961	58,30	125.000,00 €		2.144,08 €		214,41 €	2.358,49 €	-1,33%	2.327,04 €	2.327,04 €
14	910	10/24	1977	EG	90.000,00 €		2.229,93 €		222,99 €	2.452,92 €	-1,00%	2.428,39 €	2.428,39 €
15	1954	10/24	1975	EG	179.000,00 €		4.068,18 €	406,82 €		3.661,36 €	-1,00%	3.624,75 €	3.624,75 €
16	991	10/24	1965	1 OG	160.000,00 €		2.398,80 €			2.398,80 €	-1,00%	2.374,81 €	2.374,81 €
17	1055	11/24	1963	2 OG	200.000,00 €		3.521,13 €			3.521,13 €	-0,67%	3.497,65 €	3.497,65 €
18	33	01/25	1969	1 OG	127.000,00 €		2.171,31 €	217,13 €		1.954,18 €	0,00%	1.954,18 €	1.954,18 €
Mittelwerte, nicht angepasst				58,86	159.862,89 €		2.747,74 €			Mittelwert		2.721,37 €	2.559,52 €
										Standardabweichung		838,23	401,75
										Varianzkoeffizient		0,31	0,16
geringe Rundungsabweichungen aufgrund von Tabellenkalkulation sind möglich													

Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin

Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) ursprüngliche Fassung vom 23.6.1960, Inkrafttreten der Neufassung vom 1.7.1987, Inkrafttreten der letzten Änderung am 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.