

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück:

Neuhofer Str. 86
in 12355 Berlin-Rudow

Objektart:

Grundstück mit einem Wohnhaus für einfachste Wohnzwecke

Grundbuch:

Berlin-Rudow, Blatt 19907

Auftraggeber:

Amtsgericht Neukölln

Geschäftsnummer:

70K 105/24

Wertermittlungstichtag:

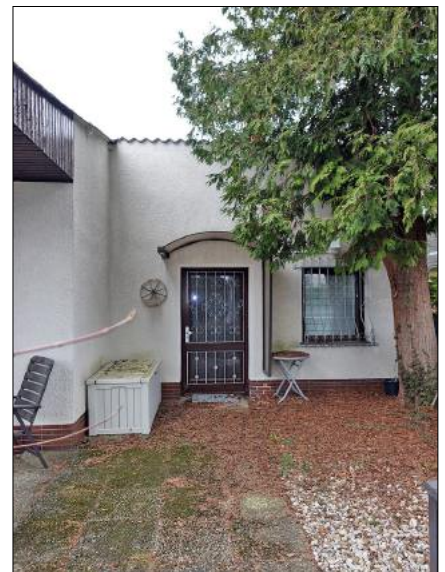
12.3.2025

Verkehrswert:

200.000,00 €



Straßenansicht



Hauseingang

Das Gutachten umfasst 23 Seiten zuzügl. 20 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

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



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin

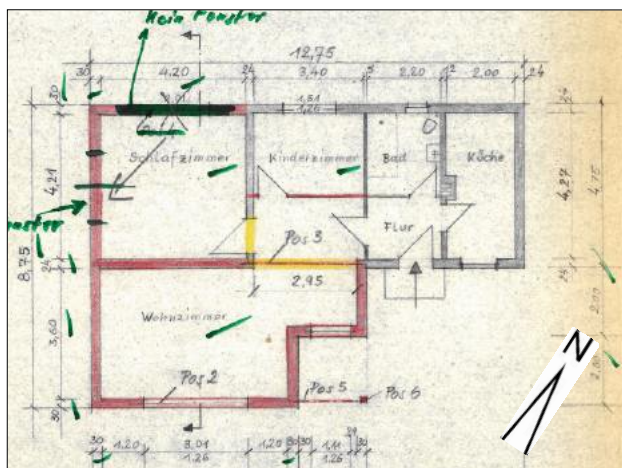
Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

hendreich@baunetz.de

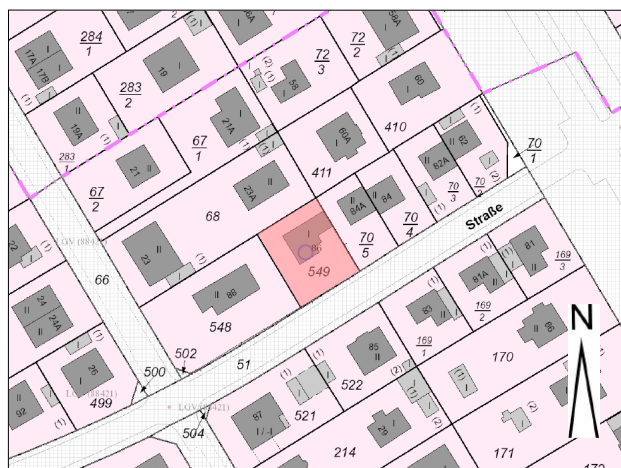
Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Kleinstwohnhaus für einfachste Wohnzwecke in Mischbauweise bebaut. Das Dach ist als flach geneigtes Pfettendach ausgeführt. Die Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus Rasenflächen und sind vernachlässigt. Das Objekt wurde gemäß Angabe des Betreuers in den letzten Jahren als Wochenendhaus genutzt.
Lage:	Mittlere Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Baujahr, ca.:	1974
Grundstücksgröße:	413 m ²
Infrastruktur:	U- Bahnhof "Rudow" (U7) in ca. 900 m
Wohn-/Nutzfläche, rd.:	72 m ²
Zustand:	überwiegend bauzeitlicher Zustand des Gebäudes; Modernisierung des Bades und der E-Verteilung
Nutzung:	Das Haus ist eigengenutzt und gilt damit als bezugsfrei.
Wertermittlungsstichtag:	12.3.2025
Verkehrswert:	200.000,00 € – in bezugsfreiem Zustand –
Gutachten Nr.	791/25



Grundriss Erdgeschoss

Neuhofer Straße, Blick nach Nord-Ost



Flurkarte genordet Grundstück ist markiert

Neuhofer Straße, Blick auf das Grundstück



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	4
2. Grundstück und Lage	5
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	5
2.2 Lage	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.4 Bodenbeschaffenheit	8
2.5 Erschließungszustand	9
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1 Art des Gebäudes	10
3.2 Technische Gebäudeausstattung	10
3.3 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand	10
3.4 Weitere Objektdaten	11
3.5 Ermittlung der Flächen	12
4. Wertermittlung	13
4.1 Definition des Verkehrswertes	13
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
4.3 Ermittlung des Sachwertes	15
Ermittlung des Bodenwertes	18
Berechnung des Bauzeitwertes	18
Sachwertberechnung	20
4.4 Vergleichswert	21
4.5 Zusammenstellung der Werte	22
4.6 Ermittlung des Verkehrswertes	22
4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	23

Anlagen:

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

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus für einfachste Wohnzwecke

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 25.2.2025 zum Ortstermin geladen.

Betreibender Gläubiger

Land Berlin
v.d.d. Finanzamt Neukölln
Thiemannstraße 1
12059 Berlin

Schuldnerin

v.d.d. Betreuer Herrn RA Stefan Senkel
Marienburger Straße 1
10405 Berlin

Ortstermin: 12.3.2025
ab 12:00 Uhr

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

Teilnehmer:

- Betreuer Herr RA Stefan Senkel, für die Schuldnerin
- die unterzeichnende Sachverständige Frau Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Bauakteinsicht: im Bezirksamt Neukölln, am 13.2.2025

Gemäß Einsicht in die Bauakte bildeten das Bewertungsgrundstück und das westlich angrenzende Grundstück ursprünglich ein Baugrundstück. Aus der Akte geht das Jahr der Grundstücksteilung nicht hervor.

Auf dem Bewertungsgrundstück wurde im Februar 1960 die Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses erteilt. Die behördliche Schlußabnahme erfolgte am 24.6.1960.

Am 24.11.1972 wurde der Bauantrag zur "Erweiterung eines Wohnhauses" gestellt. Dabei wurde das Gebäudevolumen quasi verdoppelt. Diese Erweiterungsmaßnahme machte auch den Aufbau eines neuen Daches nötig.

	Die Genehmigung der Maßnahme erfolgte am 14.3.1973 und die behördliche Schlußabnahme am 15.11.1974. Im Rahmen der Bewertung gilt das Jahr 1974 mithin als Baujahr.
Rücksprachen:	keine separaten Rücksprachen
Vom Gericht überlassene Unterlagen:	• Grundbuch Rudow, Blatt 19907 vom 4.11.2024
Angaben des Betreuers:	Der Betreuer der Schuldnerin hat mit Schreiben vom 12.2.2025 mitgeteilt, dass das Haus als Wohnhaus/Wochenendhaus genutzt wurde und dass es nicht vermietet ist. Weiterhin hat er mitgeteilt, dass kein Energieausweis vorliegt.
weitere verwendete, objektspezifische Unterlagen:	• Unterlagen aus der Bauakte im Bauarchiv Neukölln • Angabe zur Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG, Bezirksamt Neukölln von Berlin, FB Wohnen Sozialer Wohnungsbau, vom 31.1.2025 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 11.2.2025 • Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Verwaltung, vom 28.1.2025 • Planungsrechtliche Auskunft, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, vom 11.2.2025 • Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Finanzen und Verwaltung, vom 6.2.2025 • Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen und Verwaltung, vom 29.1.2025 Weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.
weitere Auskünfte:	Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen. Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt. Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuch

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Grundbuch:	Berlin-Rudow
Grundbuchblatt:	19907

Gemarkung:	Flur 429; Flurstück 549
Bezirk:	Berlin-Neukölln
Ortsteil:	Rudow
Anschrift des Grundstücks:	Neuhofer Straße 86 12355 Berlin-Rudow
Grundstücksgröße:	413,00 m²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen Die Wertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches.
Hinweis:	unter der lfd. Nr. 1 zu 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, 70 K 105/24). Eingetragen am 4.11.2024.
<u>Dritte Abteilung:</u>	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhanden – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-) Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.
<u>Baulasten:</u>	Gemäß der vorliegenden Auskunft der Behörde sind für das Grundstück keine Baulasten eingetragen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.2 Lage

Ortsteil:	Rudow
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	Südost, bzw. restliches Stadtgebiet (keine Citylage)
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	West
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der weiteren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich entlang der Straße "Alt-Rudow" in ca. 850 m Entfernung. Die überregional bedeutenden Einkaufsbereiche "Gropius-Passagen" sind in ca. 4,6 km Entfernung und der "Tauentzien" in ca. 17,5 km Entfernung zu erreichen.
Öffentliche Grünanlagen:	Die Wohngegend ist stark durchgrünt; der "Britzer Garten" ist in ca. 6,8 km Entfernung erreichbar.

Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bushaltestelle "Neuhofer Str." (171, 260, 372) in ca. 160 m, U- Bahnhof "Rudow" (U7) in ca. 900 m, S-Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes. Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 113, AS "Stubenrauchstraße" in ca. 3,4 km Entfernung.
Parkmöglichkeiten:	Zum Ortstermin ausreichendes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland
Himmelsrichtung der Straßenfronten:	Süd-Ost
benachbarte störende Betriebe:	keine
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchti- gungen erkennbar.

Altlasten:

Gemäß vorliegender Auskunft der Behörde liegen für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vor.

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

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte 2022 des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen von 55 bis 59 dB(A) angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten dabei als unbelastet.

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

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im Februar 2025:
15,1 % für den Bezirk Neukölln, 10,2 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 mittlerer Status, entspricht dem Status 3 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

Art der baulichen Nutzung: Wohnen

Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als nicht voll ausgelastet.
erreichte GRZ, rd.:	0,21
erreichte GFZ, rd.:	0,21 gemäß überschlägiger Berechnung der Sachverständigen
Bauweise:	offen
umliegende Bebauung:	überwiegend Einfamilienhäuser, überwiegend ein- bis zweigeschossig
aktueller Planungsstand:	Gemäß vorliegender Auskunft besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958, dem Bebauungsplan XIV-A von 1971 und den f.f. Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan. Demnach ist als Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt; als Maß der Nutzung gilt die Baustufe II/2 mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4, bei 2 Vollgeschossen. Es gilt offene Bauweise. Eine fünf Meter breite Vorgartenzone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Straßenlandabtretungen sind nicht bekannt geworden. Keine weiteren Festsetzungen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Denkmalschutz:	Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, auch nicht im Sinne des Umgebungsschutzes.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung

Bauordnungsrecht:

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

baubehördliche Auflagen:

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

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:	eben
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Geschiebelehm und -mergel; Grundwasserstand bei 35,00 m über NHN. In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen am Grundwasser aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.
Grundstücksgestalt:	regelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Art der Straßen:	Neuhofer Straße als zweispurige Anliegerstraße, Befestigung mit Asphalt; beidseitig angelegte Fußwege, Befestigung mit Betonsteinpflaster.
Erschließungszustand:	Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft der Behörde sind für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge geschuldet oder gestundet. Das Grundstück gilt daher als voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Versorgungsleitungen:	Strom, Gas, Telefon; weiteres ist nicht bekannt geworden
Be- und Entwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	dezentral, Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

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

Das Grundstück und das Gebäude waren beim Ortstermin zugänglich. Das Wohnhaus wurde in seinen wesentlichen Räumlichkeiten besichtigt.

Beim hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein in Mischbauweise errichtetes, eingeschossiges Gebäude für einfachste Wohnzwecke. Das Haus ist einseitig in Grenzbauweise errichtet, es ist nicht unterkellert. Die Streifenfundamente sind gemauert, der Fußboden besteht aus Dielung, bzw. Spanplatten, die auf den tragenden Kanthölzern verlegt sind. Das Dach ist als flach geneigtes Pfettendach ausgeführt. Die Dachdeckung ist gemäß Baubeschreibung aus der Bauakte mit Welleternit ausgeführt. Die Regenentwässerung erfolgt über außenliegende Regenrinnen und -fallrohre. Ggf. befindet sich auf dem Grundstück eine Zisterne zum Auffangen des Regenwassers.

Die abgehängte Decke über dem EG ist mit einer 5 cm Dämmschicht aus Mineralwolle gedämmt. Deckenauslässe für die Raumbeleuchtung sind nicht vorhanden. Die Fassaden bestehen aus Putz und Anstrich. Die Fenster sind als Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung ausgeführt, teilweise sind die Fenster vergittert. Es sind Rolläden im Handbetrieb vorgerichtet. Die Gebäudehülle stellt sich als überwiegend in bauzeitlichem Zustand dar.

Die Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen dem beiliegenden Grundriss in den Anlagen zu diesem Gutachten. Es sind eine Diele, eine Küche, ein Bad, zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer vorhanden. Dabei wurden die E-Verteilung und das Bad augenscheinlich kürzlich saniert. Im Bad sind Dusche, WC und Waschbecken vorhanden. Weiterhin ist hier ein Anschluss für eine Waschmaschine vorgerichtet. Die Küche verfügt über eine einfache Ausstattung. Die Bodenbeläge stellen sich in den Wohnräumen als Laminatböden dar, im Bad ist der Boden gefliest.

Das Haus wurde gemäß Angabe des Betreuers durch die Eigentümerin für Wochenendzwecke genutzt, bzw. für ebensolche vermietet.

Betreffend der Ausstattung, der Raumaufteilung und des Zustandes wird weiterhin auf die Bilder in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

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

3.1. Art des Gebäudes

Bezeichnung:	Einfamilienwohnhaus für einfachste Wohnzwecke
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr:	1974
tatsächliches Baualter:	51 Jahre zum Wertermittlungsstichtag am 12.3.2025.
Hinweis:	Im Rahmen der Bewertung geht gemäß Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das ursprüngliche Baujahr in die Bewertung ein.
Förderung:	Das Gebäude wurde nicht im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet. Das Gebäude gilt somit als frei finanziert. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier <u>nicht</u> anzuwenden.
Modernisierungen:	Modernisierung des Bades und der E-Verteilung. Es sind keine weiteren konkreten Maßnahmen bekannt geworden, bzw. sind hier ohne Werteinfluss. Es sei darauf hingewiesen, dass ggf. durchgeführte Maßnahmen, die über 15 Jahre zurückliegen, gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin nicht mehr vollumfänglich als Modernisierungsmaßnahmen gelten.
Sanierung/Instandsetzung:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden, bzw. sind hier ohne Werteinfluss.
Grundstückszugang:	Das Grundstück ist direkt von der Straße aus zugänglich; es müssen keine Fremdgrundstücke überquert werden.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus erfolgt ebenerdig; das Haus ist daher ohne weitere Hilfsmittel zugänglich und nutzbar.

3.2 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Gaskombitherme, Fabrikat Viessmann; Verteilung über Plattenheizkörper mit Thermostaten; Strukturheizkörper im Bad
Warmwasserversorgung:	über Gaskombitherme
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Sonstiges:	keine Anmerkungen

3.3 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

Außenanlagen:	Sehr einfache und vernachlässigte Außenanlagen mit Rasenflächen; Wegeflächen mit Betonsteinen befestigt; Einfriedung mit Metallzaun; Hauszugänge und Sitzfläche vor dem Hauseingang mit Betonsteinen befestigt.
besondere Bauteile:	Keine
Allgemeinzustand:	Schlechter baulicher Zustand gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin
Restnutzungsdauer:	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) als Verfahrenswert bestimmt und im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt.
Nebengebäude:	Es sind keine Nebengebäude vorhanden.

3.4 Weitere Objektdaten

Sonstiges:	Keine Anmerkungen
Energieausweis:	Liegt gemäß Angabe des Betreuers nicht vor.
Baumängel/Bauschäden:	Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen. Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Aufgrund des Baujahres muss mit der Verwendung kontaminierter Baustoffe gerechnet werden. Hier sind ggf. Sondergutachten nötig. Dies war nicht Teil des Auftrages. Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.

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

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

Nutzung:	Vertrags- und bezugsfrei
Mietvertrag:	Besteht nicht
Mieteinnahmen:	Liegen entsprechend nicht vor.

Wohnfläche

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgeverordnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Eine Berechnung kann auch auf der Grundlage der DIN 283 erfolgen, allerdings ist diese Verordnung 1983 ersatzlos gestrichen worden. Sind Wohnflächenangaben vorhanden, werden diese von der Sachverständigen übernommen und überschlägig überprüft. Von der Sachverständigen selbst durchgeführte Berechnungen folgen der WoFIV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFIV § 4, Anrechnung von Grundflächen, voll anrechenbar die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m. Zur Hälfte werden Flächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m, aber weniger als 2 m angerechnet. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Allseitig umschlossene, nicht beheizbare Räume wie Wintergärten sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehen i.d.R. zu einem Viertel ein, höchstens jedoch zur Hälfte.

In der Bauakte waren keine Angaben zu Wohn-/Nutzflächen vorhanden. Die Wohn-/Nutzflächen werden im vorliegenden Fall auf der Basis der Maßangaben der Pläne aus der Bauakte überschlägig ermittelt. Maßgeblich ist hier die Bruttogrundfläche (BGF). Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

3.5 Ermittlung der Flächen

- auf Basis der Maßangaben der Pläne aus der Bauakte -

Bebaute Fläche

EG	12,75 m	x	4,75 m	=	60,56 m ²
	6,01 m	x	3,90 m	=	23,44 m ²
	2,00 m	x	2,00 m	=	4,00 m ²
Summe, rund					88,00 m²

Bruttogrundfläche (BGF)

EG		=	88,00 m²
	Summe, rund		88,00 m²

Geschossfläche (GF) und wertrelevante GF (wGF)

entspricht BGF	=	<u>88,00 m²</u>
Summe, rund		88,00 m²

Zusammenstellung der **Wohn-/Nutzflächen**

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

Die Flächen ergeben sich mithin wie folgt:

Wohn-/Nutzflächen

EG	88,00 m ²	x Faktor 0,82	=	72,16 m ²
Summe, rund				72,00 m²

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

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

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

Der Vergleichswert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes wird auf die Auswertungen des GAA Berlin im Grundstücksmarktbericht 2023/24 zurückgegriffen.

4.3 Ermittlung des Sachwertes

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

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

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

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

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

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

Sachwertermittlung

Die Ableitung des Sachwertes folgt dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin). Zum Wertermittlungsstichtag am 12.3.2025 gelten die Sachwertanpassungsfaktoren 2024 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 41 vom 27.9.2024). Gemäß dem Bewertungsmodell werden Boden- und Bauzeitwert des Gebäudes zunächst getrennt ermittelt. Der Zeitwert von normalen Außenanlagen ist in den Ansätzen enthalten. Bauliche Nebenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen sind ggf. gesondert zu berücksichtigen. Der so ermittelte "vorläufige Sachwert", der sich aus Boden- und Bauzeitwert zusammensetzt, wird dann mit Hilfe der Korrekturwerte, bzw. dem sog. Sachwertanpassungsfaktor angepasst.

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

Im Rahmen der Ermittlung des Sachwertes geht gemäß Vorgabe des GAA Berlin zunächst der Bodenrichtwert der Zone des Bewertungsobjektes zum 1.1.2023 als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen ein. Eine GFZ-Anpassung wird nicht vorgenommen. Der Bodenwert geht somit als sog. fiktiver Bodenwertanteil in die Ermittlung des Sachwertes ein.

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

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

Als vergleichbarer Gebäudetyp wird der NHK-Type 1.23 (freistehendes Einfamilienwohnhaus, ohne Unterkellerung, eingeschossig, Flachdach) ausgewählt.

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

Die Restnutzungsdauer (RND) ist in Abhängigkeit vom tatsächlichen Baualter und dem Bautenzustand zu wählen. Für Objekte mit einem tatsächlichen Baualter von 51 Jahren und normalem Bautenzustand wird gemäß GAA Berlin die Restnutzungsdauer (RND) mit 40 Jahren angesetzt; bei gutem Bautenzustand wird diese mit 55 Jahren angegeben, bei schlechtem Bautenzustand mit 25 Jahren. Das hier vorliegende Objekt weist einen schlechten baulichen Zustand auf. Die Bausubstanz wie die technische und energetische Ausstattung sind überwiegend bauzeitlich, bzw. die Maßnahmen zur Instandsetzung/Modernisierung liegen bereits einige Jahre zurück. Insbesondere die Außenwände haben seit der Erbauung keine wesentlichen Verbesserungen erfahren. Unter Würdigung der genannten Merkmale wird hier eine RND von 25 Jahren in Ansatz gebracht.

Konjunkturelle Anpassung

Die Sachwertfaktoren des GAA Berlin beziehen sich auf den **1.1.2024**. Daher muss eine konjunkturelle Anpassung vom 1.1.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag am 12.3.2025, mithin über 14,5 Monate erfolgen.

Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf den "Vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024" des GAA Berlin. Diese Veröffentlichung lag zum Wertermittlungsstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 21.2.2025).

Gemäß dem Bericht zeigt der Berliner Immobilienmarkt noch keine eindeutige Entwicklung. Die Gesamtzahl der Kauffälle wie auch der Geldumsatz sind im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Allerdings sind weiterhin Preiserückgänge von -3 % bis -17 % über alle Teilmärkte zu verzeichnen.

Bezüglich der Umsatzentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum von 2020 bis 2024,

bezogen auf die wGF, ist der Grafik zu entnehmen, dass die Preise seit etwa Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind. Im Jahr 2024 ist eine leichte Stabilisierung zu verzeichnen. Dennoch heißt es im Bericht: "Die Anzahl und der Geldumsatz verkaufter Ein- und Zweifamilienhäuser ist im Jahr 2024 jeweils 17 % fühlbar gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau ist im Vergleichszeitraum um **-7 %** gesunken."

Hier wird ebenfalls auf die Preisentwicklung des Bodenrichtwertes (BRW) in der Zone des Bewertungsobjektes hingewiesen. Diese stellt sich wie folgt dar:

1.1.2023 660 €/m²

1.1.2024 630 €/m²

1.1.2025 600 €/m²

Mithin ist der Bodenrichtwert in den letzten Jahren jeweils um rd. -5 % im Vergleich zum Vorjahreswert gesunken.

Unter Berücksichtigung der genannten Angaben geht im vorliegenden Bewertungsfall mithin eine konjunkturelle Entwicklung von rd. **-8 %** ein. Diese stellt die Anpassung vom 1.1.2024 bis zum WST am 12.3.2025 (über rd. 14,5 Monate) dar. Die Anpassung bezieht sich auf den gesamten Sachwert, der sich aus Boden- und Gebäudewertanteil zusammensetzt. Weiterhin wird die Preisentwicklung als linear im Verlauf der Zeit unterstellt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV

Hier ist ein Abzug aufgrund der sehr kleinen Grundstücksfläche einzustellen. Diese steht einer evtl. Neuverwertung des Grundstücks entgegen, da in Gebieten der offenen Bauweise, wie beim vorliegenden Objekt, besteht das Risiko, dass nach einer Freimachung des Grundstücks einer erneuten Grenzbebauung nicht (mehr) zugestimmt wird. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass der GAA Berlin den Bodenrichtwert für typische Grundstücke ableitet, die in Bezug auf Lage, Größe und Zugschnitt, u.a. als üblich bebaubar gelten. Das vorliegende Wertermittlungsobjekt stellt sich jedoch in Bezug auf die Größe als nicht typisch für die Bodenrichtwertzone dar. Mithin ist ein Abzug in die Bewertung einzustellen, der die Reaktion eines fiktiven Marktteilnehmers, dessen Verhalten hier abgebildet werden soll, darstellt.

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

Ermittlung des Bodenwertes

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

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

Gemäß dem Berechnungsmodell zu den Sachwertanpassungsfaktoren 2024 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) geht der Bodenrichtwert als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen in die Bodenwertermittlung ein. Der Bodenwert geht als Zwischenwert in die Ermittlung des Sachwertes ein und ergibt sich wie folgt:

Berechnung des fiktiven Bodenwertes		
Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch		413,00 m ²
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2023		660,00 €/m ²
Bodenwert (Quadratmeter x Bodenrichtwert)	=	272.580,00 €
bzw. rund		273.000,00 €

Berechnung des Bauzeitwertes

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

Wohnen im freistehenden EFH, eingeschränkt vergleichbarer Typ 1.23

Baujahr	1974
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer, gemäß GAA:	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	rd. 25 Jahre
- gemäß Modell GAA Berlin -	
Normalherstellungskosten 2010	rd. 1.420,00 €/m ²
- Ausstattungsstandard Stufe 4 -	
Regionalfaktor Berlin, lt. GAA:	1,00
Preisfaktor I/2024 zu 2010 (stat. Bundesamt)	1,79
Wert	2.541,80 €/m ²
bzw. rd.	2.542,00 €/m ²
Bruttogrundfläche, gemäß Flächenberechnung	88,00 m ²
<u>Berechnung:</u>	
88,00 m ² x 2.542,00 €/m ² =	223.696,00 €
Summe:	223.696,00 €
./.. Abzug in % wegen Alter und Zustand (linear)	
	68,75 %
ergibt Abzug	153.791,00 €
Alterswertgeminderter Bauzeitwert, vorläufig	69.905,00 €
+ Zeitwert baulicher Nebenanlagen (nachrangiger Ansatz)	0,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen – Bauzeitwert –	69.905,00 €
bzw. Rund	70.000,00 €

Sachwertberechnung

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

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

Die Anpassung ergibt sich wie folgt:

ermittelter fiktiver Bodenwert		273.000,00 €
ermittelter Bauzeitwert	+	70.000,00 €
ergibt vorläufigen Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	=	343.000,00 €
<u>Sachwertanpassungsfaktor, abhängig vom Sachwert des Grundstücks, lt. GAA:</u>	0,933	
<u>Weitere Anpassungsfaktoren des GAA Berlin</u>		
Baujahresgruppe: 1949 bis 1970, Abzug	-0,108	
Gebäudeart: freistehendes EFH, neutral	0	
Bautenzustand: schlecht, Abzug	-0,146	
Gebäudekonstruktion: Mischbauweise, Abzug, interpoliert	-0,0245	
Stadträumliche Wohnlage: mittlere Wohnlage, neutral	0	
Stadtlage: Lage in Westberlin, Zuschlag	0,029	
ergibt Sachwertanpassungsfaktor laut GAA	0,6835	
ergibt angepassten Sachwert, vorläufig:		234.440,50 €
(als angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		
ergibt Sachwert, gesamt:	-8,0%	-18.755,24 €
ergibt Sachwert, konjunkturell angepasst, vorläufig:		215.685,26 €
(als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV § 8 (3):</u>		
Abzug wegen Grundstücksgröße, gemäß Text	-5,0%	-10.784,26 €
ergibt Sachwert, gesamt:		204.901,00 €
(als angepasster Verfahrenswert)		
bzw. rund		200.000,00 €
entspricht, Sachwert, bezogen auf die wGF von	88,00 m ²	2.328,42 €/m ²
entspricht, Sachwert, bezogen auf die Grundstücksfläche von	413,00 m ²	496,13 €/m ²

4.4 Vergleichswert

Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegt das durchschnittliche Preisniveau bei Verkäufen von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern der Baujahre von 1949 bis 1970 in einfacher und mittlerer Wohnlage bei 2.193 bis 5.303 €/m² wGF, der Ø Kaufpreis liegt bei rd. 3.725 €/m². Die Auswertung bezieht sich auf 99 Kauffälle im Jahr 2023.

Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2023. Hier muss eine konjunkturelle Anpassung vorgenommen werden, da die Ø Preise zu Mitte des Jahres 2023 deutlich über denen zum Wertermittlungsstichtag am 12.3.2025 liegen. Gemäß Angabe des GAA Berlin wird eine konjunkturelle Entwicklung von -7 %/Jahr angenommen. Über den Zeitraum von rd. 20,5 Monaten ergibt sich mithin eine Anpassung von -12 %.

Nach Anpassung der Werte des GAA Berlin liegen die Spannwerte der Kaufpreise bei rd. **1.929 €** bis **4.666 €/m²**, bzw. bei einem Mittelwert von rd. **3.278 €/m² wGF**.

Der ermittelte Verkehrswert liegt bei rd. 200.000 €. Bezogen auf die wGF ergibt sich beim vorliegenden Objekt ein Wert vom rd. **2.328 €/m² wGF**, der im unteren Spannbereich der Auswertung liegt.

Die Vergleichsdaten beziehen sich auf Objekte mit Grundstücksgrößen von 427 bis 960 m² (Ø 684 m²) und einer Objektgröße von 78 bis 210 m² wGF (Ø 137 m²). Das hier zu bewertende Objekt liegt mit einer Grundstücksgröße von 413 m² außerhalb des untersten Spannwertes und mit ein wGF von rd. 88 m² im unteren Spannbereich der ausgewerteten Vergleichskaufpreise. Weiterhin handelt es sich um ein sehr einfaches Wohnhaus, dass heutigen Wohnvorstellungen und den heutigen energetischen Anforderungen nicht entspricht. Mithin wäre auch eine Baufreimachung des Grundstücks unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten denkbar. Der ermittelte Verkehrswert entspräche dabei einem bereinigten Bodenwert von rd. 500 €/m², bezogen auf die Grundstücksfläche von 413 m². In diesem Wert sind die Freimachungskosten dargestellt und die Mindergröße des Grundstücks.

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

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

4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Sachwert (Verfahrenswert), rd. 200.000,00 €

4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

Der Verkehrswert für das Grundstück

Neuhofer Straße 86
12355 Berlin-Rudow

zum Wertermittlungsstichtag am 12.3.2025 wird ermittelt auf

200.000,00 Euro

Dieser Wert gilt für das Objekt in bezugsfreiem Zustand. Ohne Berücksichtigung bleiben evtl. Entsorgungskosten für kontaminierte Baustoffe.

Erklärung der Sachverständigen

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

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

4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Bauakte waren keine entsprechenden Hinweise zu entnehmen.

Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß der beigelegten schriftlichen Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Es handelt sich um ein real geteiltes Objekt, nicht um ein nach WEG geteiltes Objekt. Entsprechend ist keine WEG-Verwaltung bestellt worden. Es wird kein Wohngeld gezahlt.
- zu c) Mieter und Pächter sind nicht vorhanden.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- zu e) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- zu g) Ein Energieausweis bzw. ein Energiepass im Sinne des EnEV liegt gemäß Angabe des Betreuers nicht vor.

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

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 11.4.2025

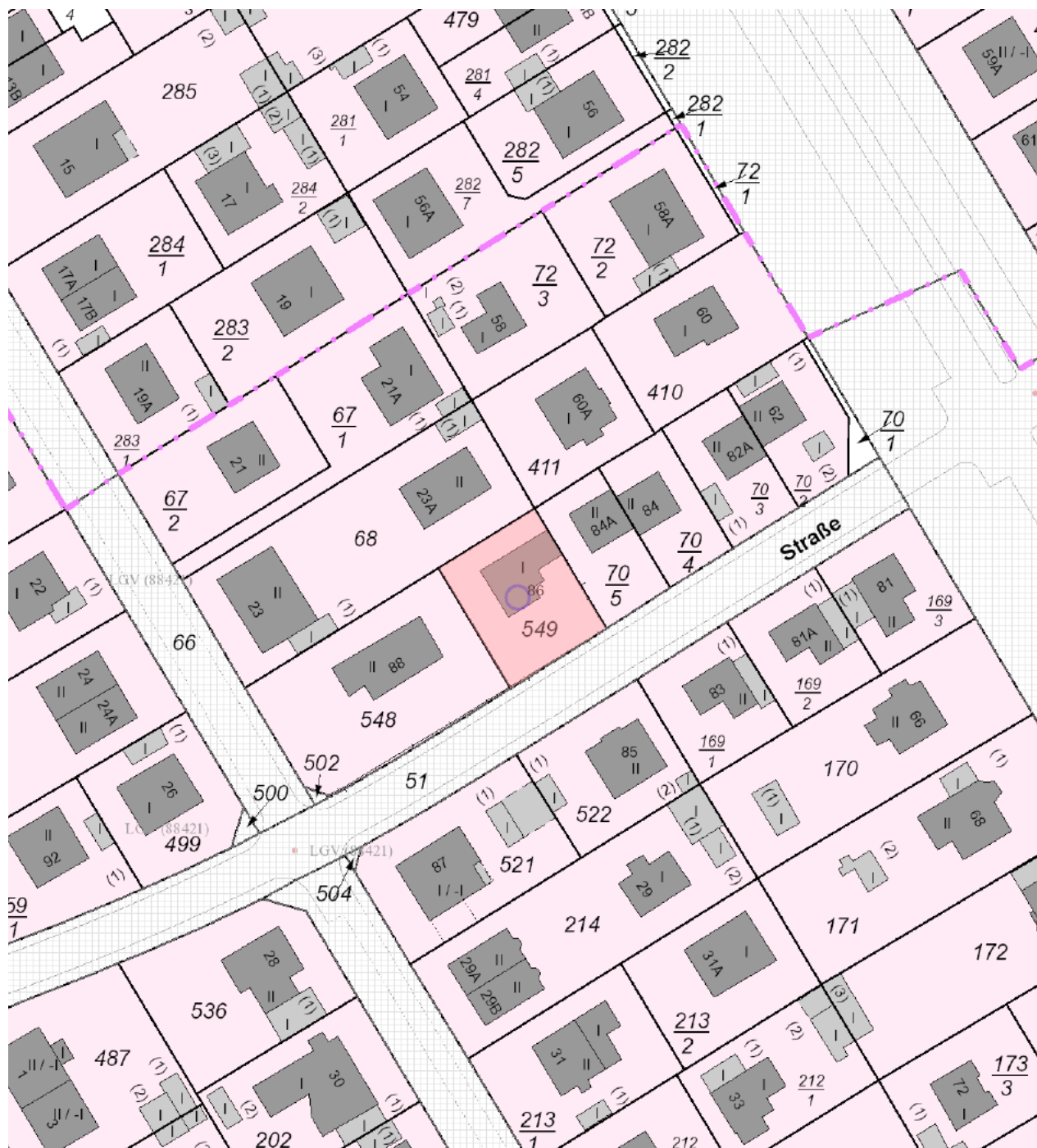
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

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

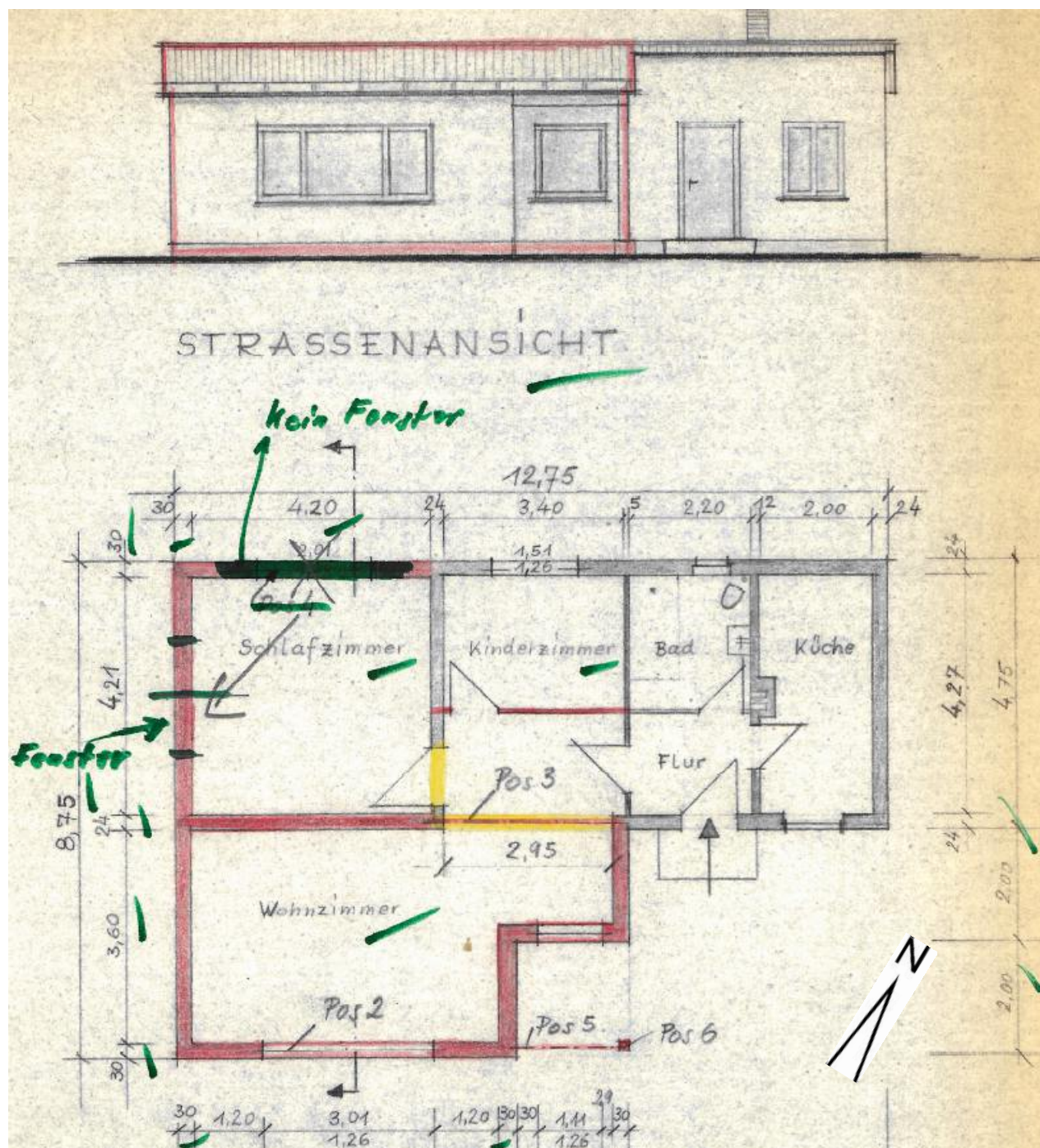
(Quelle: Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 27.1.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



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

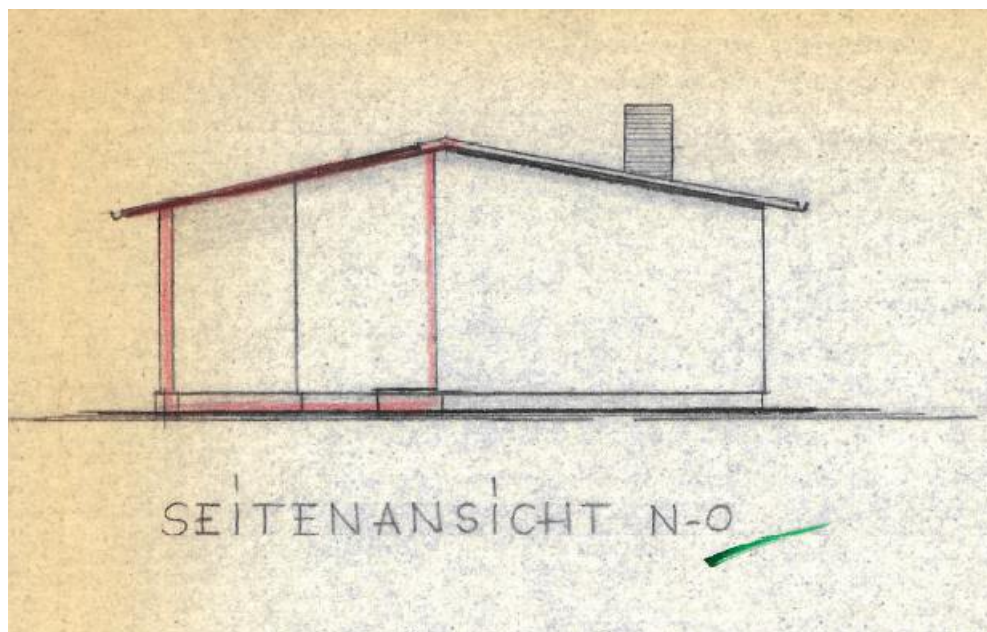
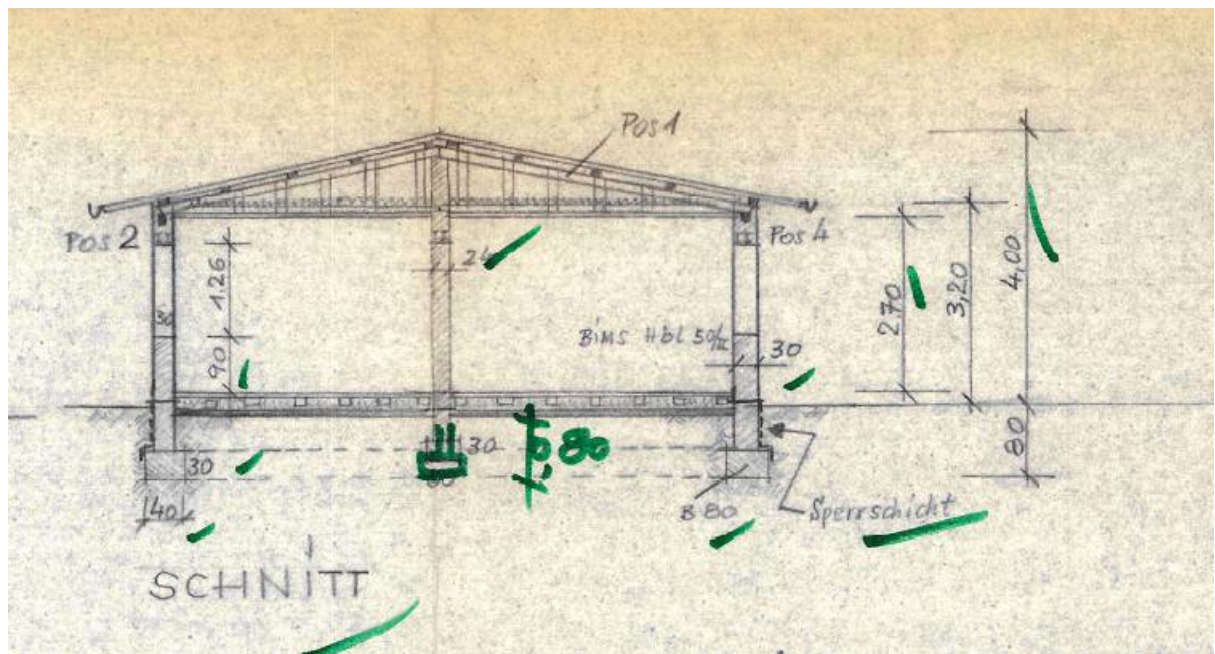
Das Grundstück ist markiert.

(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 27.1.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



Straßenansicht (oben) und Grundriss Erdgeschoss (unten), durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauaktenarchiv, Zeichnung für die Erweiterung eines Wohnhauses, Prüfstempel der Behörde vom 12.3.1973)



Schnitt (oben) und Seitenansicht (unten), durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauaktenarchiv, Zeichnung für die Erweiterung eines Wohnhauses, Prüfstempel der Behörde vom 12.3.1973)



Straßenansicht

Straßenansicht





Süd-Ost-Fassade, Straßenansicht

Süd-West-Fassade





Bereich zum nördlichen Nachbarn



Bereich zum nördlichen Nachbarn

Süd-West-Fassade, Blick zur Straße





Küche



Küche

Heizung



Heizung





Wohnzimmer

Wohnzimmer





Bad



Bad



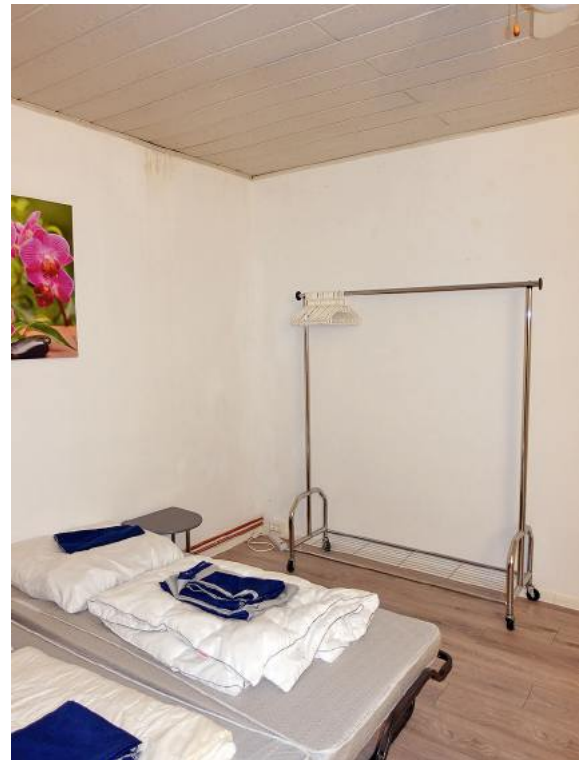
Bad



Bad



Zimmer



Zimmer

Detail, Heizung



Überdachter Freisitz neben dem Hauseingang



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt



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

Frau

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

z. Hd. Frau Paula Bochmann

Eisvogelweg 61

14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

ABV-2025-112

Frau Kurschat

Telefon +49 30 90239-2242

baulastenauskunft@

bezirksamt-neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.

§3a Abs. 1 VwVfG:

post@bezirksamt-neukoelln.de

11.02.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Berlin-Rudow, Neuhofer Straße 86 (Flur 429, Flurstück 549)

Anfrage vom: 27.01.2025

Ihr Zeichen: 70K 105/24

Sehr geehrte Frau Hendreich,

sehr geehrte Frau Bochmann,

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kurschat

Baulastenauskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung



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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNatV6 - IFG 33/01/25
Frau Bloch
Telefon +49 30 90239-3393
anjes.bloch@bezirksamt-
neukoelln.de

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

28. Januar 2025

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 27.01.2025
Grundstück: Neuhofer Str. 86 (Flur: 429, Flurstück: 549)
Geschäftszeichen 70K 105/24

Sehr geehrte Frau Bochmann,

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

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

Gebührenfestsetzung

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

Die Höhe der Gebühr wird nach Tarifstelle 1004 bzw. 1001 der Verwaltungsgebührenordnung (VGebO*) vom 24. November 2009 festgesetzt. Diese sieht einen Gebührenrahmen in Höhe von 5,00 Euro bis höchstens 500,00 Euro vor. Die

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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:	2538 000 113 728	
IBAN	Geldinstitut	BIC
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PBNKDEFF100
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BELADEBEXXX

Rechtsbehelfsbelehrung

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

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

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

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bloch



Fundstellenverzeichnis:

GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin
BGBl.	Bundesgesetzblatt
ABl.	Amtsblatt
IFG	Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz - IFG) vom 15. Oktober 1999 (GVBl. Seite 561) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.02.2018 (GVBl. S. 160)
GebBtrG	Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22.05.1957 (GVBl. Seite 516), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Anpassung des Berliner Landesrechts an die Änderungen der Justizbeitreibungsordnung und weiterer Gesetze vom 05.06.2019 (GVBl. S. 284)
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

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung



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

Geschäftszeichen: Stapl c1
Christina Albrecht

Telefon +49 30 90239-3488
christina.albrecht@
bezirksamt-neukoelln.de

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

vorab per Mail an heindreich@baunetz.de

11.02.2025

Grundstück Berlin-Neukölln, Neuhofer Straße 86 - Planungsrechtliche Auskunft

Sehr geehrte Frau Hendreich,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 27.01.2025.

Das o. g. Grundstück liegt nach den Ausweisungen des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28.12.1960, der hier in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) von 1958, dem Bebauungsplan XIV-A von 1971 und den förmlich festgestellten (f. f.) Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter (qualifizierter) Bebauungsplan weiter gilt, im „allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 7 Nr. 8 BauO Bln 1958. Als Maß der Nutzung gilt die Baustufe II/2; Grundflächenzahl (GRZ): 0,2; Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4 und Anzahl der Vollgeschosse: 2. Aus den Straßen- und Baufluchtlinien ergibt sich eine Vorgartenzone mit einer Tiefe von 5 m, welche von jeglichen baulichen Anlagen außer Überwegen bzw. Überfahrten freizuhalten ist. Es gilt die offene Bauweise.

Für die genannten Grundstücke gelten keine Vorgaben des besonderen Städtebaurechts wie sie beispielsweise durch Milieuschutzgebiete oder Sanierungsgebiete begründet werden.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Albrecht
(sie/ihr, Anrede: Sehr geehrte Frau Albrecht)

Planungsrechtliche Auskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Finanzen und Verwaltung



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

(ausschließlich per E-Mail)

Bearbeiter: Herr Strugale

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

6. Februar 2025

Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 27. Januar 2025
Grundstück: Neuhofer Straße 86 in 12355 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, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)
Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich
Paula Bochmann
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGA II 11
Herr Weinerl

erschliessungsbeitrag@bezirksamt-
neukoelln.de

29. Januar 2025

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Für das Grundstück:
Neuhofer Straße 86, in 12355 Berlin
Gemarkung Rudow, Flur 429, Flurstück 549

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 27.01.2025 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

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

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

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

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein gesonderter Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Weinert

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

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