

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Britzer Damm 1/3
in 12347 Berlin-Britz

Objektart: Mehrfamilienmietwohnhaus mit gewerblichem Nutzungsanteil
nebst Bauland-Reservefläche

Grundbuch: Berlin-Britz, Blatt 6089

Auftraggeber: **Amtsgericht Neukölln**

Geschäftsnummer: 70K 106/21

Wertermittlungsstichtag: **2.6.2022**

Verkehrswert: 6.300.000,00 €



Straßenansicht Vorderhaus



Hofansicht Vorderhaus

Das Gutachten umfasst 32 Seiten zuzügl. 30 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@hrs-immobilienbewertung.de

Sitz der Partnerschaft Hendreich, Ricking, Schäfer | Sachverständigen PartG | Dreilindenstraße 60 | 14109 Berlin
Eingetragen im Partnerschaftsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (PR 1583 B), buero@HRS-Immobilienbewertung.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück ist im vorderen Bereich mit einem viergeschossigen, massiv errichteten Gebäude mit voller Unterkellerung und nicht ausgebautem Dach bebaut. Im hinteren Bereich befinden sich ein Werkstattgebäude und Garagen die technisch und wirtschaftlich überaltert sind. Dieser Grundstücksteil wird einer neuen Verwertung zugeführt.
Planungsrecht:	gemischtes Gebiet für den vorderen Grundstücksteil; für den hinteren Grundstücksteil gilt betreffend der Art der Nutzung § 34 BauGB. Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich der B-Planverfahrens 8-88.
Lage:	einfache Wohnlage nach Berliner Mietspiegel, hohe Lärmbelastung
Baujahre, ca.:	1929 für das Vorderhaus; 1925 für das Werkstattgebäude; Garagen von 1938 und 1957
Grundstücksgröße:	3.168 m ²
Wohn-/Nutzfläche, rd.:	1.346,34m ² im Vorderhaus
IST-Miete (Nettokaltmiete):	9.495,24 €/Monat für das Vorderhaus
Nutzung:	Vollvermietung im Vorderhaus; Werkstattgebäude vertragsfrei; 22 der 52 Garagen sind vermietet, jedoch kurzfristig kündbar
Wertermittlungsstichtag:	2.6.2022
Verkehrswert:	6.300.000,00 €
Gutachten Nr.	685/22



Einzelgaragen im hinteren Grundstücksteil
Straßenperspektive, Blick nach Süden, Objekt markiert



Auszug aus der Flurkarte, Grundstück 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	7
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.4 Bodenbeschaffenheit	12
2.5 Erschließungszustand	12
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	12
3.1 Art des Gebäudes	13
3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau	13
3.3 Technische Gebäudeausstattung	14
3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand	14
3.5 Beschreibung der Wohnungen/Arztpraxis	15
3.6 Weitere Objektdaten	17
3.7 Ermittlung der Flächen	20
4. Wertermittlung	21
4.1 Definition des Verkehrswertes	21
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.3 Ermittlung des Ertragswertes	23
4.4 Vergleichswert	29
4.5 Zusammenstellung der Werte	31
4.6 Ermittlung des Verkehrswertes	31
4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	32

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.
 Luftbild, ca. M. 1: 1000
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1000
 Auszug aus dem Lageplan, o. M.
 Grundriss Erdgeschoss, Mehrfamilienwohnhaus, vorn, o. M.
 Grundriss Kellergeschoss, Mehrfamilienwohnhaus, vorn, o. M.
 Werkstattgebäude im hinteren Grundstücksteil, Grundriss EG und KG, Schnitt
 Grundriss der Garagen auf dem hinteren Grundstücksteil, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Beanstandungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Auswertung der Mietenliste – Mehrfamilienwohnhaus vorn –
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt** Mehrfamilienmietwohnhaus mit gewerblichem Nutzungsanteil und Bauland-Reservefläche.
- 1.2 Zweck der Wertermittlung** Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
- 1.3 Auftraggeber** Amtsgericht Neukölln
Karl-Marx-Str. 77/79
12043 Berlin

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 20.5.2022 zum Ortstermin geladen.

Antragstellerin

vertreten durch die Verfahrensbevollmächtigte
Rechtsanwälte Dr. Rodloff & Kollegen
Dillmannstraße 1
70193 Stuttgart

Antragsgegner

vertreten durch die Verfahrensbevollmächtigte
Rechtsanwälte LJRR Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Lennéstraße 9
10785 Berlin

Hausverwaltung

Heinrich Zachger Immobilien GmbH
Meinekestr. 17
10719 Berlin

Mieter im Haus

Ortstermin: 2.6.2022
ab 11:00 Uhr

Teilnehmer:

- Geschäftsführer der Hausverwaltung, Heinrich Zachger Immobilien GmbH
- Hauswart, zeitweise
- einzelne Mieter, jeweils zeitweise für die Zeit der Wohnungsbesichtigungen
- die unterzeichnende Sachverständige
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: Bauarchiv von Neukölln am 29.4.2022

Hinweis	In der Bauakte waren keine Unterlagen zum Gebäude auf dem vorderen Grundstücksteil vorhanden. Gemäß telefonischer Rücksprache mit dem Mitarbeiter im Bauarchiv, Herrn Grieber am 9.5.2022, sind Akten aufgrund eines Brandes im Bauarchiv zerstört. Daher ist insb. der Planbestand aus der Vorkriegszeit unvollständig.
Rücksprache:	am 27.6.2022 mit dem Geschäftsführer der Hausverwaltung zur tatsächlichen Höhe der Nettokaltmiete der Arztpraxis im EG; am 8.7.2022 mit Herrn Nobiling, Stadtplanungsamt Neukölln zum B-Plan Entwurf 8-88; am 12.7.2022 und am 9.8.2022 mit Herrn Wortmann, Stadtplanungsamt Neukölln, zum gültigen Planungsrecht, als Nachfrage zur erteilten planungsrechtlichen Auskunft vom 11.4.2022
Verwendete, objektbez. Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 13.12.2021• Baulastenauskunft vom Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, vom 26.4.2022• Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vom Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Verwaltung, vom 27.4.2022• Planungsrechtliche Auskunft vom Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, vom 11.4.2022• Auskunft über baubehördliche Auflagen vom Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, vom 22.4.2022• Erschließungsbeitragsbescheinigung vom Bezirksamt Neukölln, Straßen- und Grünflächenamt, vom 13.4.2022• Unterlagen aus der Bauakte im Bauarchiv Neukölln• Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin, vom 28.6.2022
Von der Hausverwaltung wurden beim Ortstermin folgende Unterlagen übergeben:	<ul style="list-style-type: none">• Mietenliste, Stand vom 6/2022• Energieausweis vom 11.4.2016
Am 13.6.2022 wurden in den Räumen der Hausverwaltung folgende Unterlagen übergeben:	<ul style="list-style-type: none">• Grundrisse Erd- und Kellergeschoss, Straßenansicht des Wohnhauses, ohne Datum und Verfasserangabe• Grundriss-Skizze einer Wohnung, ohne Angabe der Lage, ohne Datums- und Verfasserangabe• Grundriss vom Erdgeschoss, Schnitt und Ansicht zum Werkstattgebäude, ohne Verfasserangabe, vom 11.7.1931• "Zeichnung für den Bau von 20 Kraftwagenräumen", Grundrisse der Garagen mit Ansicht und Schnitten, ohne Datums- und Verfasserangabe. Mit Genehmigungsstempel der Behörde vom 18.6.1938.• "Entwurf zum Neubau eines Fabrikgebäudes" mit Grundriss von EG und KG, Ansicht und Schnitt, vom 5.9.1925• Lageplan des öffentlich bestellten Vermessers, Pallaske vom 24.10.1957. Mit Genehmigungsvermerk der Behörde, u.a. vom 9.12.1957 zum Neubau von Garagen auf dem hinteren Grundstücksteil• sämtliche Mietverträge der Gewerbemieter• zwei typische Mietverträge für Wohnnutzung im Haus

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

weitere Auskünfte: In 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 Grundbuchauszug

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Grundbuch:	Britz
Grundbuchblatt:	6089
Gemarkung:	Flur 202; Flurstück 99
Bezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Britz
Anschrift des Grundstücks:	Britzer Damm 1/3 12347 Berlin-Britz
Grundstücksgröße:	3.168,00 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche Britzer Damm 1/3
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer gemäß Grundbuchauszug Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich ohne Berücksichtigung der Eintragungen aus Abt. II.
Hinweis:	unter der lfd. Nr. 4 zu 1 Die <u>Zwangsversteigerung</u> ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, 70 K 106/21). Eingetragen am 13.12.2021.
<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.

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

2.2 Lage

Wohnlage: einfache Wohnlage mit hoher Lärmbelastung laut Berliner Mietspiegel

Stadtlage gemäß GAA Berlin: Südost (keine Citylage, entspricht restlichem Stadtgebiet)

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

Einkaufsmöglichkeiten: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der weiteren Umgebung entlang des Britzer Damms Richtung Norden.
Überregional bedeutende Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den Gropiuspassagen in ca. 5,0 m Entfernung.

Öffentliche Grünanlagen: Park am "Schloss Britz" in ca. 1,9 km; ehemaliges "Flugfeld Tempelhof" in ca. 2,0 km Entfernung

Verkehrslage: Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt:
Bushaltestelle "Hermannstr./Mariendorfer Weg" (277, M44, N77) in ca. 250 m;
S- und U-Bhf. "Hermannstraße" (U8, S41, S42, S45, S46, S47) in ca. 450 km

Verkehrsanbindung:
Auffahrt zur Stadtautobahn A 113, Auffahrt "Britzer Damm" in ca. 50 m Entfernung

Parkmöglichkeiten: Längsparken entlang der Straße, zum Ortstermin eingeschränktes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland

Himmelsrichtung der Straßenfront: Westen

benachbarte störende Betriebe: keine

Beeinträchtigungen: Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm feststellbar.

Altlasten:

Laut vorliegender schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes liegen für das Grundstück Notierung im Bodenbelastungskataster vor. Das Grundstück wird unter der Nr. 4443 im Bodenbelastungskataster als Verdachtsfläche geführt. Auf die Kopie der Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

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

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte (Gesamtlärm-Index 2017) des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen über 75 dB(A) angegeben. Werte unter 50 dB(A) gelten dabei als unbelastet. Die Belastungen resultieren im Wesentlichen aus dem Straßenverkehr und sind am höchsten im Bereich der Straßenfassade.

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 Juni 2022:
13,3 % für den Bezirk Neukölln, 8,7 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)

wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
3.025 €/Monat im Postleitzahlbereich 12347, 3.304,00 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2022 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2020 zu 2021, absolut in Anzahl Einwohner
-845 für den Bezirk Neukölln, + 5.518 für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2022 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2018 bis 2030
+1,1% für den Bezirk Neukölln; + 4,7 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2022 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
1,7 % im Bezirk Neukölln, 1,6% für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2021/2022)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baulandqualität:	baureifes Land nach ImmoWertV
Baugebiet:	Gemischtes Gebiet/Baugebiet nach § 34 BauGB
Zustand der öffentlichen Straßen:	Britzer Damm als vierspurige Straßen mit Asphaltbelag; jeweils beidseitig angelegte Fußwege mit Gehwegplatten und Mosaikpflaster befestigt; beidseitig angelegt Radwege mit Betonsteinpflaster befestigt. Britzer Damm als Hauptverkehrsstraße und Autobahzubringer
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen/Gewerbe
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als nicht voll ausgelastet.
Baustufe:	IV/3 für beide Bereich nach Baunutzungsplan
umliegende Bebauung:	Mehrfamilienwohnhäuser in geschlossener Bauweise, teilweise mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen.
aktueller Planungsstand:	Gemäß der vorliegenden schriftlichen Auskunft des Bezirksamtes gliedert sich das Grundstück aus planungsrechtlicher Sicht in zwei Bereiche. Für den <u>vorderen Grundstücksteil</u> mit einer Tiefe von 40 m ab der vorderen Grundstücksgrenze besteht gültiges Planungsrecht nach Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 und dem Bebauungsplan XIV-A von 1971 mit den förmlich festgelegten Straßen- und Baufluchtlinien die eine einer max. Bebauungstiefe von 20 m ab der Straßenkante vorsieht. Demnach ist als Art der Nutzung "gemischtes Gebiet" festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung gilt die Baustufe IV/3 mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,2 bei max. 4 Vollgeschossen und geschlossener Bauweise.

Für den hinteren Bereich (nach der 40 m Linie) ist aufgrund einer Widerspruchsentscheidung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 3.3.2021 die ursprüngliche Festsetzung der Art der Nutzung nach Baunutzungsplans als "beschränktes Arbeitsgebiet" für funktionslos erklärt worden. In der Auskunft heißt es: "Die tatsächlichen Verhältnisse weichen so wesentlich und offenkundig von dem festgesetzten Baugebiet ab, das der Baunutzungsplan für diesen Teil seines Geltungsbereiches die städtebauliche Gestaltungsfunktion nicht mehr erfüllen kann. Bauanträge und Bauvorbescheide sind deshalb hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 BauGB zu prüfen". Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird die Baustufe IV/3 angegeben mit einer zulässigen GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,2 bei vier Vollgeschossen und geschlossener Bauweise.

Weiterhin heißt es: "Des Weiteren wurde am 17.7.2018 das B-Planverfahren 8-88 eingeleitet und am 22.2.2019 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die bezirklichen Planungsziele sehen für die Grundstücke eine Festsetzung als "urbanes Gebiet" ... vor. Dies impliziert eine angestrebte Mischnutzung von Wohnen, Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wobei diese Nutzungen nicht gleichgewichtig sein müssen. Bei Festsetzung des B-Plans 8-88 ersetzen dessen Festsetzungen die Ausweisungen des Baunutzungsplans." Weitere Angaben, insb. zum Maß der Nutzung, sind nicht enthalten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsgebietsverordnung gemäß § 172 Abs. Nr. 1 BauGB für das Gebiet "Silbersteinstraße/Glasower Straße" im Bezirk Neukölln vom 17.7.2017 zum Schutz der Bestandsbevölkerung.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet. Straßenlandabtretungen sind derzeit nicht geplant. Das Objekt genießt dabei in seiner vorhandenen Größe Bestandsschutz.

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

Zum § 34 BauGB

Gemäß § 34 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geprüft. Dort heißt es: "Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."

Was genau unter der Art der Nutzung zu verstehen ist, kann erst im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden die nicht Teil des Auftrages war. Hier wird davon ausgegangen, dass die in der Auskunft der Behörde genannte "Wohnnutzung und kleinteilige Mischnutzung" als Nutzungsart gilt.

Zum B-Planverfahren 8-88:

Gemäß der vorliegenden planungsrechtlichen Auskunft wurde der Aufstellungsbeschluss am 17.7.2018 gefasst. Gemäß den Angaben auf der Internetseite des Senats Berlin (FIS-Broker, Einsicht am 27.6.2022) sind keine weiteren Schritte auf dem Weg zur Planreife, wie z.B. frühzeitige Bürgerbeteiligung, öffentliche Auslegung, Festsetzung und Veröffentlichung im Amtsblatt, erfolgt.

Am 24.6.2022 wurde bei der Behörde im Bezirksamt eine Auskunft zur Terminalschiene des B-Planverfahrens erbeten, sowie zu ggf. geplanten Festsetzungen der baulichen Auslastung.

Am 8.7.2022 wurde zur Terminalschiene vom Planungsamt per Mail mitgeteilt: "Das Bebauungsplanverfahren 8-88 hat zurzeit bei uns keine Priorität. Eine Weiterführung des Verfahrens und somit die Festsetzung des Bebauungsplanes sind nicht absehbar". In der Mail heißt es weiterhin "Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt im Geltungsbereich des B-Planentwurfs 8-88 zur Anwendung."

Es wurden, in Bezug auf das B-Planverfahren, keine weiteren oder genaueren Angaben zum geplanten Maß der Nutzung gemacht.

Insofern wird hier zunächst aus der Beschlussvorlage Nr. 181/18 für die Beschlussfassung am 17.7.2018 zitiert. Demnach wird das Bebauungsplanverfahren im Normalverfahren durchgeführt.

Als Art der Nutzung soll für das Gebiet gemäß § 6a BauNVO "Urbanes Gebiet" festgelegt werden. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung:

In der Beschlussvorlage wird auf das sog. "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" eingegangen dessen Durchführung für den Bereich des B-Planentwurfs geprüft wird. Gemäß dem Modell würden im Bereich des B-Plan mind. 30 % der geplanten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen realisiert werden.

In der "Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin" des Berliner Senats zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vom November 2018 heißt es: "Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ist anzuwenden, soweit neues Planungsrecht Grundlage für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben mit Wohnnutzung ist. Bei Bebauungsplanverfahren mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen kommt das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Unterhalb dieser Schwelle liegt die Entscheidung, ob in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie Kostenbeteiligungen für die Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur mit dem jeweiligen Vorhabenträger vertraglich vereinbart werden sollen, im Ermessen des Planaufstellers." Für den Bezirk Neukölln gilt seit dem 19.5.2020 das sog. "Neuköllner Modell" dass ab einer Geschossfläche von 1.000 m² Wohnen greift.

In den telefonischen Rücksprachen vom 12.7.2022 und vom 9.8.2022 mit dem Stadtplanungsamt wurde erläutert, dass das sog. "Neuköllner Modell" der kooperativen Baulandentwicklung, abweichend vom Senatsmodell, dann greift, wenn durch eine Neubebauung die gemäß Baunutzungsplan festgesetzte GFZ überschritten wird. Für das Bewertungsgrundstück ist gemäß Baunutzungsplan eine GFZ von 1,2 festgesetzt, sodass hier davon ausgegangen wird, dass bei einer evtl. Neubebauung das kooperative Baulandmodell dann zur Anwendung kommt wenn diese GFZ-Auslastung überschritten wird. Gemäß der mündlichen Auskünfte könnte, betreffend der baulichen Auslastung des Grundstücks, über Ausnahmeregelungen auf dem hinteren Grundstücksteil eine GFZ bis zu max. 2,5 realisiert werden. Dies wäre jedoch nur mit deutlichen Bauauflagen im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung zur Errichtung von Sozialwohnungen und/oder sozialen Einrichtungen möglich die durch den Eigentümers und zu dessen Lasten zu errichten wären. Weiterhin heißt es, dass es immer auf den "Einzelfall", sprich: den konkreten Entwurf ankommen würde.

Im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung wird für den hinteren Teil eine GFZ-Auslastung von 2.0 angenommen. Hier wird weiterhin angenommen, dass die Auflagen des "kooperativen Baulandmodells" bereits anteilig in den Bodenrichtwerten (der hier mit einer baulichen Auslastung von 2.0 ausgewiesen wird) eingepreist sind, bzw. sich Fördermittel und Kosten bis zu dieser baulichen Auslastung gegenseitig aufheben. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass eine (mögliche) höhere bauliche Auslastung aufgrund der baubehördlichen Auflagen zu höheren Kosten für den Eigentümer führt.

Eine genau Klärung der Auflagen und Bestimmungen und der tatsächlichen Auslastung kann nur im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden, die nicht Teil des Auftrages ist. Insofern muss an dieser Stelle auf etwaige rechtliche Unsicherheiten hingewiesen werden.

Weiterhin ist festzustellen, dass der B-Plan 8-88 noch keine Planreife hat und seit dem Aufstellungsbeschluss keine weiteren Schritte vollzogen wurden. Insofern ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, wann und ob überhaupt eine Planreife erreicht wird.

Planungsrechtlich ist die Bebaubarkeit des Grundstücks daher zum Wertermittlungsstichtag auch nach § 33 BauGB zur beurteilen. Demnach ist die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung dann zu gestatten, "wenn anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht und die Erschließung gesichert ist".

Gemäß der vorliegenden Auskunft der Behörde wird derzeit die Zulässigkeit der Bebauung betreffend der Art der Bebauung nach § 34 BauGB geprüft.

Die Bewertung des Grundstücks stellt daher auf das derzeitige Planungsrecht ab. Dabei wird angenommen, dass eine Bebauung mit Wohnungen den Zielen des B-Planentwurfs nicht entgegensteht.

Betreffend der (fiktiven) Grundstücksaufteilung zwischen dem bebauten vorderen Teil und dem neu zu verwertenden hinteren Teil wird auf die Angaben aus den am 12.7.2022 und am 9.8.2022 geführten Telefonate mit dem Stadtplanungsamt abgestellt, die hier als richtig angenommen werden. Danach sind für das vordere Grundstück die Nutzungsmaße des Baunutzungsplans einzuhalten. Ein höheres Gewicht würde demnach auf die Einhaltung der GRZ gelegt.

Mithin ergibt sich die fiktive Aufteilung der Grundstücksfläche wie folgt:

Gesamte Grundstücksfläche:	3.168,00 m²
davon vordere Grundstücksfläche:	1.500,00 m²
davon hintere Grundstücksfläche:	1.668,00 m²

Denkmalschutz: Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, es unterliegt jedoch dem Umgebungsschutz aufgrund des eingetragenen Gartendenkmals Juliusstraße 38 (Innenhof mit Brunnen und Gartenlaube, um 1910). Auf diesen Umstand wird im Rahmen der Bewertung gesondert eingegangen.

Landschafts-/Naturschutz: Keine Festlegung

Bauordnungsrecht:

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

Baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen:

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

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:	soweit erkennbar überwiegend eben
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 Baugrund aus Geschiebelehm und -mergel; Grundwasserstand bei 32,00 bis 32,50 m über NHN. In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.
Grundstücksgestalt:	leicht unregelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabenzustand:	Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind nach derzeitiger Rechtslage keine Erschließungsbeiträge im Sinne des BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz mehr zu entrichten. Nach derzeitiger Rechtslage gilt das Grundstück damit als erschließungsbeitragsfrei. Auf die Auskunft in den Anlagen des Gutachtens wird verwiesen.
Versorgungsleitungen:	Strom, Telefon; weiteres ist nicht bekannt geworden
Be- und Entwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen / Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zu Grundstück und Haus wurde gestattet.

Das Grundstück ist bebaut mit einem viergeschossigen, voll unterkellerten Mehrfamilienmietwohnhaus mit gewerblichem Nutzungsanteil (hier auch "Vorderhaus" genannt) in geschlossener Bauweise mit nicht ausgebautem Satteldach. Im hinteren Grundstücksteil befinden sich eine Werkstatt mit Teilunterkellerung und eingeschossige Garagenzeilen die über eine Durchfahrt in Vorderhaus und Werkstattgebäude erreichbar sind.

Es wurden im "Vorderhaus" vier Wohnungen und die Arztpraxis im Aufgang Britzer Damm 3, EG besichtigt. Die besichtigten Wohnungen liegen im Britzer Damm 1, 3. OG, Mitte (vermietet); 1. OG, rechts (vermietet); EG, links (vermietet) und Britzer Damm 3, EG, rechts (Leerstand). Weiterhin wurden das Kellergeschoss mit Heizungskeller das Dachgeschoss und die Hofbereiche besichtigt.

Im hinteren Grundstücksteil wurden das Erdgeschoss der leerstehenden, eingeschossigen Werkstatt und die Garagenanlagen besichtigt. Bei den Garagen fand eine Außenbesichtigung statt. Das Kellergeschoss unter der Werkstatt wurde nicht besichtigt.

Die weiteren Feststellungen erfolgen aufgrund der Ergebnisse der Besichtigung und nach Aktenlage soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Weitere Ausstattungsmerkmale werden nach Erfahrungswerten unterstellt. Des Weiteren wird auf die Bilder in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

Die Beschreibung erfolgt zunächst für den vorderen Grundstücksteil mit dem Mehrfamilienwohnhaus. Danach erfolgt die Beschreibung des hinteren Grundstücksteils mit Werkstattgebäude und Garagen.

Vorderer Grundstücksteil**3.1. Art des Gebäudes**

Bezeichnung:	Mehrfamilienmietwohnhaus mit Gewerbe im EG
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr, ca.:	1929
tatsächliches Baualter:	93 Jahre zum Bewertungsstichtag am 2.6.2022. Im Rahmen der Bewertung geht gemäß den Modellansätzen des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das ursprüngliche Baujahr in die Bewertung.
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Einbau neuer Schallschutzfenster, straßenseitig, ca. im Jahr 2000, im Zusammenhang mit dem Autobahnbau • Erneuerung der E-Verteilung in den Wohnungen und Sanierung der Wasserleitungen im gesamten Haus, ca. im Jahr 1994 • Erneuerung der Dachdeckung, Einbau einer winddichten Folie in den Dachschrägen, Dämmung der obersten Geschossdecke, ca. im Jahr 2005 • Modernisierung der Bäder, jeweils in den bezugsfrei gewordenen Wohnungen, im Zeitraum ca. 1998 bis 2013. In diesem Zusammenhang erfolgten weiterhin Sanierungsmaßnahmen (Abschleifen der Dielenböden, Einbau neuer Küchen) in den Wohnungen. Die Maßnahmen wurden gemäß Angabe beim Ortstermin bei ca. 2/3 der Wohnungen durchgeführt. <p>Die Auflistung folgt den Angaben beim Ortstermin. Es sind keine weiteren, konkreten Maßnahmen bekannt geworden.</p>
Förderung:	Das Gebäude gilt als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier nicht anzuwenden.

3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Unterkellerung:	100 %
Fundamente:	vermutlich als Streifenfundamente
Abdichtung:	vorhanden; teilw. schadhaft aufgrund des Baualters
Außenwände:	massiv
Innenwände	massiv
Decken:	Decke über KG massiv; weitere Decken vermutlich als Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach mit Ziegeldeckung; Gauben; das Dach ist nicht ausgebaut; Dämmung der obersten Geschossdecke; keine Dämmung jedoch mit winddichter Folie an den Dachschrägen; Außenentwässerung über Zinkblechdachrinnen und -fallrohre

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus erfolgt über eine flache Stufe; der Zugang zu den einzelnen Geschossen erfolgt über die Haustreppen; Aufzüge sind nicht vorhanden; Haus und Wohnungen sind daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich.
Treppen/Treppenhaus:	Im Haus befinden sich zwei Treppenhäuser die als 2- bzw. 3-Spänner organisiert sind; jeweils massive Treppenläufe mit keramischem Belag im Bereich des Hauseingangsbereiches und des Zugangs zum Hof; massive, zweiläufige Treppe mit Holztritt- und -setzstufen, Holzgeländer und -handlauf, Trittstufen mit Linoleumbelag; massive Außentreppe zum Heizungskeller
Keller:	gemauerte Wände, überwiegend ohne Putz und Anstrich; Estrichboden; Mieterkeller als einfache Holzverschläge
Grundstückszugang:	Der Grundstückszugang erfolgt direkt von der Straße; es muss kein Fremdgrundstück überquert werden.
Zufahrt zum Hof:	erfolgt über eine Durchfahrt im Vorderhaus; lichte Breite derzeit ca. 2,40 m gemäß dem übergebenen Grundriss EG
Hauseingang:	bauezeitliche, massive Holztür mit Glasausschnitt und Oberlicht; Klingel- und Gegensprechanlage
Fassaden:	Putz/Anstrich ohne zusätzliche Wärmedämmung
Fenster:	PVC-Fenster mit Schallschutzverglasung; PVC-Fenster mit Isolierverglasung; Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung (in den Treppenhäusern und Dachkammern)

3.3 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Ölzentralheizung; Einbau ca. im Jahr 2000; innenliegende Öltank, Fassungsvermögen ca. 9.000 l; Verteilung im Haus über Platten-/Rippenheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung; Warmwasserspeicher im Keller
Kabelanschluss:	vorhanden
Sonstiges:	keine weiteren Einrichtungen

3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

Außenanlagen:	Hoffläche mit Betonsteinpflaster und Beton komplett befestigt
Nebenanlagen:	werden gesondert beschrieben (hinterer Grundstücksteil)
besondere Bauteile:	Dachgauben
Müllstellplatz:	offen auf dem Hof
Bautenzustand:	überwiegend normaler mit Tendenz zu einfachem baulichen 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.

3.5 Beschreibung der Wohnungen/Arztpraxis

Wohnungen:	<p>Gemäß Mietenliste befinden sich zum Wertermittlungsstichtag im Haus 19 Wohnungen. Eine der Wohnungen wurde aus zwei Wohnungen zusammen gelegt.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren 18 Wohnungen vermietet und 1 Wohnung bezugsfrei.</p> <p>Die bezugsfreie Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, direkt neben der Durchfahrt zum Hof. Um die geplante Verbreiterung der Durchfahrt realisieren zu können wird diese Wohnung nicht mehr vermietet und die Fläche überwiegend der Durchfahrt zugeschlagen. Die verbleibende Restfläche kann nicht mehr als Wohnung vermietet werden.</p> <p>Bei den Wohnungen handelt es sich überwiegend um 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Flur, Küche und Bad. Zwölf der Wohnungen verfügen über eine Loggia. Die Spanne der Wohnungsgrößen gemäß Mietenliste (ohne zusammen gelegte Wohnungen) beträgt rd. 50,00 bis 84,00 m² WF.</p>
Arztpraxis:	<p>Gemäß Mietenliste befindet sich im Haus eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Die Arztpraxis befindet sich in den Räumen einer ehemaligen Wohnung. In der Bauakte konnte kein Antrag auf Umnutzung von Wohn- zu Praxisnutzung gefunden werden. Allerdings wurden in der Bauakte Bauanträge zu Umbauten in der schon bestehenden Praxis gefunden, sodass die Legalität der Nutzung unterstellt werden kann.</p>
Besonnung, Belichtung, Belüftung:	<p>Die Belichtung der Wohn-/Nutzflächen erfolgt überwiegend von zwei Seiten; für die mittleren Wohnungen jeweils einseitig. Die Belichtung ist ausreichend; eine Querbelüftung überwiegend gut möglich</p>
Sanitäre Einrichtungen:	<p><u>in den sanierten Wohnungen:</u> WC, Waschbecken, Badewanne; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden bis ca. 2,10 m</p> <p><u>in den nicht sanierten Wohnungen:</u> WC mit Spülkasten, Waschbecken, frei stehende Badewanne; Fliesen auf dem Boden und teilweise an den Wänden bis ca. 1,50 m</p> <p>Weitere Einrichtungen mieterseits.</p>
Waschmaschinenstellplatz:	<p>in Küche oder Bad vorgerichtet</p>
Küche:	<p><u>in den sanierten Wohnungen:</u> einfache Einbauküche, ohne Geräte/Herd/Spüle</p> <p><u>in den nicht sanierten Wohnungen:</u> Herd und Spüle</p> <p>Weitere Einrichtungen mieterseits.</p>
elektrische Leitungen:	<p>mittlerer Ausstattung</p>
Steckdosen:	<p>mittlerer Ausstattung</p>

Fußböden:	Estrich im KG, Auslegware, Fliesen, Dielung, Parkett. Abgeschliffene Dielung in den sanierten Wohnungen
Wandbehandlung:	Putz/Tapete/Anstrich/Bekleidung
Decken:	Putz/Tapete/Anstrich/abgehängte Decke
Zimmertüren:	überwiegend Holzrahmentüren, teilweise mit Glasausschnitten, teilweise als Doppeltüren, Holzumfassungszargen, überwiegend aus der Erbauungszeit
Loggia:	auf der Westseite (Straßenseite) angeordnet, ab 1. OG; Größen jeweils ca. 3 bis 4 m ² ; feste Brüstung mit Zinkblechabdeckung, Böden mit Estrich, weitere Beläge mieterseits
Wohnungsstandard:	Es handelt sich überwiegend um einen mittleren Wohnungsstandard; die technische und sanitäre Ausstattung stammt aus der Zeit ab 1995, bzw. aus der Zeit von 1998 bis 2013, in der die überwiegende Anzahl der Wohnungen saniert wurde.
Standard Gewerbeflächen:	Es handelt sich um einfache Gewerberäume ohne besondere repräsentative Wirkung mit mittlerem Nutzwert.
Sonstiges:	beim Ortstermin hing an der Hofdurchfahrt des Vorderhauses ein Baustellenschild für die Ausführung des genehmigungspflichtigen Vorhabens "Zur Verbreiterung einer bestehenden Durchfahrt". Im Rahmen dieser Maßnahme soll eine Leerstandswohnung im EG entfallen um die lichte Breite der Durchfahrt zu vergrößern und damit die Erreichbarkeit der hinteren Grundstücksfläche zu verbessern. Die Genehmigung wurde am 17.5.2018 erteilt. Mit den Bauarbeiten ist zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung noch nicht begonnen worden.
Energieausweis:	Der Energieausweis, mit Datum vom 11.4.2016, wurde auf der Grundlage des Energieverbrauchs erstellt.
Baumängel/Bauschäden:	Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Treppen abgenutzt, Oberflächen teilweise verbraucht; Abnutzungen an den Außenfassaden, insb. im Bereich EG der Hoffassade; teilweise aufsteigende Feuchte in den Kelleraußenwänden; Bodenbeläge im Hof uneben. Keine weiteren, sichtbaren Mängel und Schäden.

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

Hinterer Grundstücksteil

Auf dem hinteren Grundstücksteil befinden sich eine Werkstatt und Garagenzeilen. Gemäß den Unterlagen aus dem Bauarchiv und den durch die Hausverwaltung übergebenen Plänen wurde das Werkstattgebäude ursprünglich 1925 errichtet. Es handelt sich um ein einfaches Gebäude, das massiv errichtet wurde und über einen Teilkeller verfügt. Im südlichen Teil des Gebäudes befinden sich die ehemaligen Verwaltungsräume und einfache sanitäre Anlagen. Im nördlichen Gebäudeteil befinden sich die ehemaligen Werkstatträume. Das Dach ist als flach geneigtes Pultdach mit Bitumenbelag ausgeführt. Am südlichen Ende befindet sich im Gebäude eine Durchfahrt zu den dahinter liegenden Garagen. Das Gebäude verfügt über eine vom Vorderhaus getrennte, zentrale Heizungsanlage und eine dezentrale elektrische Versorgung für Warmwasser. Das Gebäude ist wirtschaftlich überaltert, die technische und sanitäre Ausstattung ist verbraucht, das Dach ist undicht.

Bei den Garagen handelt es sich um massiv errichtete Garagenzeilen mit flach geneigten Pultdächern mit Bitumen- oder Wellblechdeckung und einfachen Holzdoppeltüren zu den Einzelgaragen. Gemäß Mietenliste handelt es sich um 52 Garagen. Gemäß Angabe sind die Garagen nicht beheizbar und haben auch keine Stromversorgung. Gemäß den vorliegenden Plänen wurden diese in den Jahren 1938 und 1957 errichtet. Laut den Maßangaben in den Grundrissen (mit Freigabestempel von 1938) haben die Garagen Abmessungen von ca. 2,50/2,60 m x 5,00 m und sind damit nur teilweise für heutige Automodelle geeignet. Die Garagen sind wirtschaftlich überaltert.

Die Außenbereiche zwischen den Garagen und der Werkstatt sind mit Beton befestigt.

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

3.6 Weitere Objektdaten

Vermietungsstand:	<p>Vollvermietung des Mehrfamilienmietwohnhauses mit dem gewerblichen Nutzungsanteil.</p> <p>Die sog. "Leerstandswohnung" im EG, die aufgrund der geplanten Verbreiterung der Hofdurchfahrt nicht mehr vermietet werden kann, wird hier nicht als Leerstand bewertet. Die Fläche dieser Wohnung bleibt aufgrund der notwendigen Baumaßnahme ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung des Rohertrages.</p> <p>Das Werkstattgebäude im Hof ist nicht vermietet.</p> <p>22 Garagen sind vermietet, 30 Garagen sind vertragsfrei.</p> <p>Gemäß Angabe der Hausverwaltung beim Ortstermin handelt es sich dabei um kurzfristig kündbare Verträge. Die Korrektheit dieser Aussage wird hier angenommen.</p>
Mietenliste:	<p>Von der Verwaltung wurde beim Ortstermin mit Stichtag 6/2022 eine Mietenliste vorgelegt.</p> <p>Die angegebenen Nettokaltmieten der Wohnungen wurden mittels der Gegenüberstellung zu den Mittelwerten des Berliner Mietspiegels plausibilisiert. Ich nehme an, dass die dort genannten Mieten zum Wertermittlungsstichtag gezahlt wurden.</p> <p>Die Ermittlung des Rohertrages stützt sich insofern auf diese Liste die hier als korrekt angenommen wird. Ein Aufmaß war nicht Teil des Auftrages.</p>

Im Haus ist ein Wohnungsmietvertrag mit einer Bruttokaltmiete vereinbart. Die Nettokaltmiete dieser Wohnung wird hier rechnerisch auf der Basis der \emptyset kalten Betriebskosten im Haus ermittelt.

Mietverträge:

Gewerbe:

Der Mietvertrag der Arztpraxis im EG hat vorgelegen. Mietbeginn war gemäß Mietenliste der 1.2.1996. Der ursprüngliche Mietvertrag hat hier nicht vorgelegen. Der hier vorliegende Mietvertrag, unterzeichnet am 31.8.2006/14.9.2006, nennt einen Mietbeginn am 1.10.2006 und war auf 10 Jahr befristet. Der Vertrag verlängert sich jeweils um 1 Jahr wenn nicht eine Partei spätestens 9 Monate vor Ablauf der Mietzeit der Verlängerung widerspricht.

Es ist eine Nettokaltmieten vereinbart, die Nebenkosten werden separat abgerechnet. Soweit Mehrwertsteuer erhoben wird geht diese bei der vorliegenden Wertermittlung nicht ein.

Gemäß der 3. Nachtragsvereinbarung (unterzeichnet am 3.12./6.12./7.12.2021) endete die Festvertragszeit zum 31.10.2021. Somit verlängert sich das Mietverhältnis nun jeweils um ein Jahr solange keine Partei widerspricht.

Mit gleicher Vereinbarung ist die Koppelung der Miethöhe an den Index des stat. Bundesamtes aufgehoben worden.

Gemäß vorliegendem Mietvertrag beträgt die Nettokaltmiete seit dem 1.10.2021 monatlich 1.621,39 €. Die in der Mietenliste angegebene Nettokaltmiete war gemäß Rücksprache mit der Hausverwaltung am 27.6.2022, nicht richtig. Entsprechend geht die Miethöhe lt. Mietvertrag in die Ermittlung des Rohertrages ein.

Wohnen

Von der Verwaltung wurden zwei typische Mietverträge zur Verfügung gestellt.

Der 1. Vertrag nennt als Mietbeginn den 1.2.1978. Er ist als unbefristeter Vertrag abgeschlossen. Es sind keine Vorauszahlungen für die Betriebskosten vereinbart.

Gemäß Mietenliste werden diese aber nunmehr geleistet; weiterhin ist in der Mietenliste eine NK-Miete angegeben. Insofern wird angenommen, dass Zusatzvereinbarungen getroffen wurden woraufhin nunmehr eine Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten vereinbart sind.

Der 2. Vertrag nennt als Mietbeginn den 16.9.2002. Er ist ebenfalls als unbefristeter Vertrag abgeschlossen, wobei eine Kündigung in der ersten beiden Jahren ausgeschlossen wird. Es ist eine Nettokaltmiete vereinbart sowie monatliche Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten. Bezüglich der kleineren Instandhaltungen ist der Mieter bis zu einem Anteil von 6% der Jahresnettokaltmiete belastbar, im Einzelfall jedoch mit max. 100 €.

Garagen

Die Mietverträge haben nicht vorgelegen. Gemäß Angabe des Vertreters der Hausverwaltung beim Ortstermin handelt es sich um kurzfristig kündbare Mietverträge. Eine schriftliche Anfrage der unterzeichnenden Sachverständigen vom 23.6.2022 an die Hausverwaltung zur Art der Mietverträge der Garagenmieter wurde bis zur Abgabe des Gutachtens nicht beantwortet. Insofern wird hier die Angabe beim Ortstermin als richtig unterstellt.

Mieteinnahmen:

Mehrfamilienwohnhaus (vorderer Grundstücksteil):

Gemäß der Auswertung der Mietenliste wird eine monatliche NK-Miete von 9.495,24 € erzielt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die NK-Miete der Wohnung mit dem Bruttokaltmietvertrag rechnerisch ermittelt wurde.

Garagen (hinterer Grundstücksteil):

Gemäß der vorliegenden Mietenliste sind 22 der 52 Garagen vermietet. Es wird eine monatliche NK-Miete von 2.061,68 € erzielt.

Die Mieterträge aus Garagenvermietung finden in diesem Gutachten keine Berücksichtigung, da hier von einer Freimachung des hinteren Grundstücksteils ausgegangen wird um die Fläche einer neuen Verwertung zuzuführen.

Betreffend der Auswertung der Mietenliste wird auf die Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

Wohnfläche

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

Die Wohnfläche wurde im vorliegenden Fall der Mietenliste der Hausverwaltung entnommen und überschlägig auf der Basis der Geschossfläche plausibilisiert. Zur Ermittlung der exakten Wohnfläche ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

Aktuelle Situation

COVID-19-Pandemie

Zum Wertermittlungsstichtag waren Auswirkungen der Corona-Pandemie erkennbar. Nach aktueller Marktbeobachtung ist derzeit jedoch nicht von einer dauerhaften Beeinflussung der Immobilienpreise, insbesondere bei Wohnimmobilien, auszugehen, sodass der Umstand der Pandemie hier ohne Berücksichtigung in Form von Zu- oder Abschlägen bleibt. Welche genauen Auswirkungen die Pandemie auf die Höhe und Entwicklung der Immobilienpreise haben wird, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt anhand der aktuell verfügbaren Marktdaten weder feststellen noch seriös prognostizieren. Eine weitere Marktbeobachtung ist notwendig um die tatsächlichen Auswirkungen besser einschätzen zu können.

3.7 Ermittlung der Flächen

- überschlägig anhand des Lageplans des öb Vermessers Pallaske vom 24.10.1957 ermittelt -

Bebaute Fläche

Mietwohnhaus	37,25 m	x	12,48 m	=	<u>464,82 m²</u>
Summe bebaute Fläche					464,82 m²

Bruttogrundfläche (BGF)

Mietwohnhaus	464,82 m ²	x	6 Geschosse	=	<u>2.788,92 m²</u>
Summe Bruttogrundfläche					2.788,92 m²

Geschossfläche (GF)

Mietwohnhaus	464,82 m ²	x	4 Vollgeschosse	=	<u>1.859,28 m²</u>
Summe Geschossfläche					1.859,28 m²

gesamte Grundstücksfläche: 3.168,00 m²

zugewiesene Grundstücksfläche laut Text: 1.500,00 m²
– für den vorderen Grundstücksteil mit dem Mehrfamilienwohnhaus –

vorhandene GRZ 464,82 m² : 1.500,00 m² = 0,31 **bzw. rd. 0,30**

vorhandene GFZ 1.859,28 m² : 1.500,00 m² = 1,24 **bzw. rd. 1,20**

Die **Wohn-/Nutzflächen** aus der Mietenliste werden überschlägig anhand des durchschnittlichen, baujahrsbezogenen Umrechnungsfaktors 76/100 von Wohn-/Nutzfläche zu wertrelevanter Geschossfläche des GAA Berlin plausibilisiert.

Wohn-/Nutzflächen, Mietwohnhaus mit Gewerbe

Geschossfläche 1.859,28 m² x 0,76 Faktor = **1.413,05 m²**

Wohn-/Nutzflächen im Mietwohnhaus mit Gewerbe, lt. Mietenliste = 1.346,34 m²**

Abweichung, absolut 66,71 m²

Abweichung, in % 4,7%

Die Abweichung zu den Flächenangaben aus der Mietenliste sind gering und im Toleranzbereich. Weiterhin ist die Wohnung im EG mit einer Wohnfläche von rd. 51 m², die aufgrund der Verbreiterung der Hofdurchfahrt entfällt, in der Wohnfläche lt. Mietenliste nicht mehr enthalten. Unter Einbeziehung dieser Wohnung läge die Abweichung nur noch bei absolut 15,71 m². Damit sind die Flächenangaben aus der Mietenliste plausibilisiert und gehen in die Ermittlung des Rohertrages ein. Die Wohn-/Nutzflächen wurden überschlägig plausibilisiert. Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ggf. ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

** Wohnfläche lt. Mietenliste jedoch ohne Gewerbe im Hof und ohne die sog. Leerstandswohnung im Britzer Damm 3, EG, rechts die für die Verbreiterung der Hofdurchfahrt benötigt wird.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

Der Ertragswert wird im Folgenden hergeleitet. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Renditeobjekt. Daher führt der Ertragswert zu realistischen Werten. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt aus dem Ertragswert. Die Ermittlung des Verkehrswertes des hinteren Grundstücksteils erfolgt auf der Basis des Bodenrichtwertes der um die Abbruchkosten gemindert wird.

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

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

Das Vergleichswertverfahren ist eigentlich das vorrangig zu betrachtende Verfahren. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da deren Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist die Verfügbarkeit von Vergleichsobjekten in einem zeitlichen Zusammenhang zum Wertermittlungsstichtag. 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. Eine Abfrage in der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses (GAA Berlin) ergab, dass keine ausreichende Zahl vergleichsgeeigneter Kauffälle zur Verfügung gestellt werden konnte, sodass das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden kann. Die Abfrage in der Kaufpreissammlung des GAA Berlin erfolgte am 28.6.2022, welche im Gutachten auch dargestellt wird.

4.3 Ermittlung des Ertragswertes

Allgemeines und Begriffserläuterung

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

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

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

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

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

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

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

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

Wertansätze im Ertragswertverfahren

Zur Ermittlung des Ertragswertes wird auf die Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zu "Liegenschaftszinssätzen 2021" vom 10.12.2021 Bezug genommen. Diese gelten für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil von bis zu 80% und mind. vier Mieteinheiten. Das vorliegende Objekt gehört zu diesem Teilmarkt, daher kann die o.g. Veröffentlichung hier angewendet werden.

Das Objekt ist voll vermietet. Mit einem strukturellen Leerstand ist, auch im Hinblick auf die gut angebundene Lage, das Mietniveau und die Art der Nutzung, nicht zu rechnen.

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

Die Ermittlung des Ertragswertes folgt insofern dem Bewertungsmodell des GAA Berlin. Daher sind hier zur Ermittlung des Rohertrages die tatsächlichen Durchschnittsmieten anzusetzen. Gleiches gilt für die Wahl der Bewirtschaftungskosten die zum Reinertrag führen. Ebenso ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach dem Modell des GAA Berlin zu wählen.

Bezüglich des anzusetzenden Bodenrichtwertes heißt es in der Veröffentlichung: "Bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss wird als Bodenwert der letzte vor dem Kaufzeitpunkt veröffentlichte und hinsichtlich der tatsächlichen GFZ angepasste Bodenrichtwert angesetzt. Der Einfluss der tatsächlichen GFZ wurde mithilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten GFZ - Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist im Rahmen der Ertragswertermittlung modellkonform der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 anzusetzen. Sofern erforderlich ist eine konjunkturelle Anpassung vorzunehmen."

Wahl des Mietansatzes

Gemäß dem Modell des GAA Berlin werden die tatsächlichen Objektmieten zum Wertermittlungstichtag in die Ermittlung des Rohertrages ein. Im Haus ist ein Wohnungsmietvertrag als Bruttokaltmietvertrag abgeschlossen worden. Die Nettokaltmiete dieser Wohnung wird rechnerisch ermittelt. Hierzu werden die \emptyset Betriebskosten im Haus ermittelt und von der Bruttokaltmiete in Abzug gebracht. Die Leerstandswohnung im EG bleibt, wie zuvor geschildert, ohne Berücksichtigung. Ich verweise auf die Auswertung der Mietenlistes im Anhang zu diesem Gutachten.

Bewirtschaftungskosten

In Abhängigkeit von der Wohn-/Nutzfläche und der \emptyset Miethöhe ergibt sich der prozentuale Anteil vom Rohertrag der für die Verwaltungskosten eingestellt werden muss. Bei einer Mietfläche im Vorderhaus von rd. 1,400 m² und der zum Wertermittlungsstichtag tatsächlich erzielten \emptyset Nettokaltmiete von 7,05 €/m² ergeben sich Verwaltungskosten in Höhe von rd. 5,3 % vom Rohertrag.

Der Berliner Gutachterausschuss (GAA Berlin) sieht in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung in der o.g. Veröffentlichung Instandhaltungskosten von 14,70 €/m²/Jahr sowohl für Wohnen als auch für gewerbliche Nutzung vor.

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

In der o. g. Veröffentlichung findet sich eine Tabelle zur Bestimmung der Restnutzungsdauer dieser Bauten. Auf diese Tabelle wird bei der Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer Bezug genommen. Für Objekte der Baujahre von 1919 bis 1949 bei normalem Bauzustand wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von 40 Jahren angegeben und bei schlechtem Bauzustand eine RND von 25 Jahren. Gemäß den Kriterien des GAA ist das Objekt mit einem normalen Bautenzustand mit Tendenz zum schlechten Bautenzustand zu bewerten. Insofern geht hier eine RND von 35 Jahren in die Bewertung ein.

Wahl des Liegenschaftszinses

Zur Ermittlung des Liegenschaftzinssatzes wird die Tabelle 11 der o.g. Veröffentlichung herangezogen.

Für Objekte in der Gebietsgruppe "Südost" mit einem Baujahr von 1919 bis 1948 wird bei einer tatsächlichen \emptyset Objektmiete von rd. 7,00 €/m² ein Liegenschaftzinssatz von 1,7 % angegeben. Es erfolgt ein Zuschlag von 0,3 für den Altbezirk Neukölln. Somit ergibt sich aufgrund jener Veröffentlichung ein Liegenschaftzinssatz von 2,0 %. Die stabile Marktsituation und die Wertsteigerung bei den Bodenrichtwerten wird in einem Abschlag beim Liegenschaftzinssatz berücksichtigt, der die Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag spiegelt. Im Folgenden findet daher der Liegenschaftzinssatz von 1,8% Anwendung.

Ermittlung des Bodenwertes

Aufteilung der Grundstücksfläche auf vorderen und hinteren Grundstücksteil

Bei der Aufteilung der Flächen wurde maßgeblich auf die planungsrechtliche Auskunft und die Rücksprachen mit dem Planungsamt abgestellt. Ich verweise auf meine Darstellung beim Planungsrecht und auf die Ermittlung der Flächen unter dem Pckt. 3.7.

Betreffend der **Art der Nutzung** wird für den hinteren Grundstücksteil nach § 34 BauGB entschieden. Hier ist die Umgebungsbebauung maßgeblich, die wesentlich durch Wohnbebauung und ggf. kleinteiliges Gewerbe geprägt ist. Für die Ermittlung des Bodenwertes des hinteren Grundstücksteils kann somit auf den selben Bodenrichtwert wie für den vorderen Grundstücksteil zurückgegriffen werden.

Vorderer Grundstücksteil mit dem Mehrfamilienwohnhaus

Gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin ist der Bodenrichtwert der Zone des Bewertungsobjektes zum 1.1.2021 anzusetzen. Dieser liegt bei 2.000 €/m² bei einer GFZ von 2,0 für Wohnnutzung. Dieser muss an die tatsächliche GFZ des Wertermittlungsobjektes angepasst werden.

Grundlage hierfür ist die Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zu GFZ-Umrechnungskoeffizienten (UK) von 2004 für Grundstücke mit Wohnnutzung in Gebieten der geschlossenen Bauweise. Die Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Hinterer Grundstücksteil als Bauland-Reservefläche

Ausgangswert ist der zuvor schon benannte Bodenrichtwert, jedoch nunmehr zum 1.1.2022. Dieser liegt gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Berlin bei 2.200 €/m² bei einer GFZ von 2,0 und Wohnnutzung. Aufgrund der planungsrechtlichen Situation wird eine mögliche GFZ von 2,0 angenommen. Insofern geht der Bodenrichtwert ohne weitere Anpassungen als Ausgangswert in die Wertermittlung ein. Ich verweise auf mein vorherigen Darstellungen.

Weiterhin wird ein Zuschlag für die Marktentwicklung eingestellt. Dieser fällt jedoch moderat aus, da der Bodenrichtwert in den Jahren 2020 und 2021 unverändert war und erst zum 1.1.2022 leicht gestiegen ist.

Abbruch der vorhandenen Bebauung

Wie bereits dargestellt, ist der hintere Grundstücksteil mit der vorhandenen Bebauung planungsrechtlich nicht ausgelastet. Aus den vorhandenen baulichen Anlagen läßt sich zudem kein maßgeblicher Ertrag erwirtschaften. Weiterhin handelt es sich um einfache Gebäude die wirtschaftlich überaltert sind. Die Gebäude gehen daher als Abbruchgebäude in die Bewertung ein.

Vom ermittelten Bodenwert sind die Abbruchkosten in Abzug zu bringen, soweit diese vom Markt bei der Preisbindung berücksichtigt werden. Weiterhin müssen Kosten aufgewendet werden um die Befahrbarkeit des hinteren Grundstücksteils zu ermöglichen. Wie bereits zuvor erwähnt, muß die Durchfahrt im Vorderhaus verbreitert werden. Diese Umstände werden in einem pschl. % Abzug berücksichtigt, der sich am vorläufigen Bodenwert orientiert.

Risikoabzug

Weiterhin ist das Risiko einzupreisen, dass ohne Bauvoranfrage nicht genau geklärt werden kann welche Art der Bebauung gemäß § 34 BauGB für diese Grundstücksfläche genehmigungsfähig ist. Weiterhin ist nicht bekannt geworden, welche Festsetzungen bezüglich des Maßes der Nutzung durch den B-Planentwurf 8-88 zu erwarten sind und welche genauen Auswirkungen das kooperative Baulandmodell bei der Bebauung des Grundstücks haben wird. Dazu bleibt ungeklärt, ob der B-Pan 8-88 überhaupt Planreife erreichen wird. Ich verweise auf meine Darstellungen beim Planungsrecht. Hier ist auch darauf hinzuweisen, dass das eingetragene Gartendenkmal auf dem nördlichen Nachbargrundstück möglicherweise zu Einschränkungen bei der Bebaubarkeit führen kann. Hier ist ein Abzug in die Bewertung einzustellen, da ein Marktteilnehmer, dessen Verhalten hier abgebildet werden soll, auf diese Unwägbarkeiten mit einem Abschlag beim Preis reagieren wird. Der Abzug fällt jedoch moderat aus, da hier auch berücksichtigt werden muss, dass unbebaute Grundstücks i.d.R. zu höheren Preisen als zu den Bodenrichtwerten verkauft werden. Die geschilderten Umstände werden in einem Risikoabzug dargestellt, der sich als % Anteil am vorläufige Bodenwert orientiert.

Ermittlung des Bodenwertes**Vorderer Grundstücksteil**

Gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) liegt der Bodenrichtwert

per 1.1.2021 für dieses Gebiet bei

2.000 €/m² für **Wohnen** bei einer GFZ von 2,0.

Die weiteren Anpassungen erfolgen gemäß Text.

Berechnung des Bodenwerts - VORDERER GRUNDSTÜCKSTEIL MIT WOHNHAUS

zugewiesene Grundstücksfläche, gemäß Text				1.500 m ²
Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss Berlin vom 01.01.2021				2.000,00 €/m ²
GFZ des Bodenrichtwertes	2,0	UK: 1,0000		
GFZ tats. vorhanden	1,2	UK: 0,6277		
An tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert:				
	Bodenwert / 1,00	x	0,6277	1.255,40 €/m ²
Bodenwert:	1.500 m ² x		1.255,40 €	1.883.100,00 €
Bodenwert gesamt rund:				1.883.100,00 €

Hinterer Grundstücksteil

Ausgangswert für die Ermittlung des Bodenwertes des hinteren Grundstücksteils ist der Bodenrichtwert zum 1.1.2022. Dieser liegt bei

2.200 €/m² für **Wohnen** bei einer GFZ von 2,0.

Die weiteren Anpassung erfolgen gemäß Text.

Berechnung des Bodenwerts - HINTERER GRUNDSTÜCKSTEIL ALS BAULANDRESERVE

zugewiesene Grundstücksfläche, gemäß Text				1.668 m ²
Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss Berlin vom 01.01.2022				2.200,00 €/m ²
GFZ des Bodenrichtwertes	2,0	UK: 1,0000		
GFZ planungsrechtlich möglich, gemäß Text	2,0	UK: 1,0000		
An mögliche GFZ angepasster Bodenwert:				
	Bodenwert / 1,00	x	1	2.200,00 €/m ²
Bodenwert:	1.668 m ² x		2.200,00 €	3.669.600,00 €
konjunkturelle Anpassung bis zum WST			2,00%	73.392,00 €
ergibt konjunkturell angepassten Bodenwert zum WST				3.742.992,00 €
Abzug für Freimachung, u.a. , gemäß Text			-2,00%	-74.859,84 €
Risikoabzug, gemäß Text			-15,00%	-561.448,80 €
ergibt, Bodenwert, bereinigt				3.106.683,36 €
Bodenwert gesamt rund:				3.106.700,00 €

Berechnung des Ertragswertes

Die Ermittlung des Ertragswertes ergibt sich somit wie folgt:

Ertragswertberechnung				
Jahresrohmiete:				
<i>gem. Tabelle "Auswertung der Mietenliste"</i>				
Wohnen	7.873,85 €	x	12 Monate	94.486,15 €
Gewerbe	1.621,39 €	x	12 Monate	<u>19.456,68 €</u>
				113.942,83 €
Verwaltungskosten:	als Anteil des Jahresrohertrages 5,3%			-5.007,77 €
Instandhaltungskosten:				
Wohnen/Gewerbe	14,70 € /m ²	x	1.346,34 m ²	-19.791,20 €
Mietausfallwagnis:				
Wohnen	2% der Jahresrohmiete			-1.889,72 €
Gewerbe	4% der Jahresrohmiete			<u>-778,27 €</u>
Reinertrag pro Jahr				86.475,87 €
Reinertragsanteil im Verhältnis zur Jahresrohmiete			76%	
Liegenschaftszinssatz			1,80%	
Restnutzungsdauer, gem. Vorgabe Gutachterausschuss			35 Jahre	
Bodenwert (wie oben ermittelt)			1.883.100,00 €	
Barwertfaktor			25,80	
Berechnung des Ertragswertes:				
Jahresreinertrag				86.475,87 €
abzüglich Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)				<u>-33.895,80 €</u>
Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag				52.580,07 €
Ertragswert:				
Barwertfaktor x Reinertrag der baulichen Anlage	25,80	x	52.580,07 €	1.356.565,87 €
zuzüglich Bodenwert, vorderer Grundstücksteil				<u>1.883.100,00 €</u>
gesamt				3.239.665,87 €
Zuschlag, hinterer Grundstücksteil, gemäß Ermittlung				<u>3.106.700,00 €</u>
gesamt				6.346.365,87 €
Ertragswert gerundet				6.300.000,00 €

4.4 Vergleichswert

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 möglichst weitgehende Übereinstimmung lassen sich die Verhältnisse auf dem jeweiligen Teilmarkt beurteilen. Wie schon erwähnt, ist die Anzahl der Kauffälle nicht ausreichend. Weiterhin ist die Streuung zu groß, sodass hier nur die Auskunft dargestellt, jedoch kein Vergleichswert abgeleitet wird.

Am 28.6.2022 wurde in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin eingesehen.

Die Abfrage erfolgt für den vorderen Grundstücksteil mit dem Mietwohnhaus und der zugewiesenen Grundstücksfläche gemäß Text

Der Abfrage lagen folgende Eigenschaften zugrunde:

Abfragekriterien zur Auswahl von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin		
Bewertungsobjekt	Bewertungskategorien	Vergleichsobjekte
Mietwohnhaus mit gewerblichem Anteil	Objektart	Mehrfamilienwohnhaus, Mietwohnhaus, Wohn- und Geschäftshaus mit und ohne Läden / Büros/Praxisflächen
2.6.2022	Stichtag / Kaufdatum	2.6.2019 bis zum 2.6.2022
einfach	stadträumliche Wohnlage	einfach
Neukölln	Lage	West-Berlin
1929	Baujahr	1918 bis 1945
2.200 €/m ²	Bodenrichtwert	1.300 bis 1.800 €/m ²
2,0	typ. GFZ der Bodenrichtwertzone	2,0
1.500 m ²	Grundstücksgröße	ab 500 bis 1.800 m ²

Dabei ist zu bemerken, dass in den gesuchten Gebieten seit 2019 nur sechs Verkäufe getätigt wurden. In der Auswahl ist kein Kauffall mit ähnlicher Grundstücksgröße wie das Wertermittlungsobjekt vorhanden. Es wurden keine Lage- oder Größenanpassungen vorgenommen. Die Spanne der konjunkturell auf den Wertermittlungsstichtag angepassten Kaufpreise liegt dabei bei rd. 1.260 €/m² Geschossfläche (GF) bis 2.440 €/m² GF, der ø Kaufpreis lag bei rd. 1.987 €/m² GF.

Bezogen auf die Geschossfläche des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksteil vorn mit dem Mehrfamilienwohnhaus von rd. 1.859 m² ergäben sich somit Gesamtkaufpreise für das hier zu bewertende Objekt von rd. 2,3 Mio € bis rd. 4,5 Mio € bei einem Mittelwert von rd. 3,7 Mio €. Die Werte bestätigen somit der Größenordnung nach den ermittelten Verkehrswert.

Zur Plausibilisierung wird weiterhin auf den Grundstücksmarktbericht 2021/2022 des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen sowie auf die Veröffentlichung "Immobilienpreisservice" mit Stand vom 1.10.2021, des ivd. e.V. Berlin-Brandenburg und der Ertragswert auf jenen Grundlagen plausibilisiert:

Plausibilisierung des Ertragswertes (VORDERER Grundstücksteil)

Marktbericht des Berliner Gutachterausschusses 2021/2022

Wohn- und Geschäftshäuser, Jahresvielfaches des Rohertrages

Baujahre 1920-1948, restliches Stadtgebiet, Kaufpreise im Jahr 2021

Kaufpreis je m² Geschossfläche**1.526,00 - 3.188,00 €/m²****28,8 fach****ermittelter Ertragswert**

3.239.665,87 € / 113.942,83 €

28,4 fachentspricht je m² Geschossfläche3.239.665,87 € / 1.859,28 m²**1.742,43 €/m²****Immobilienpreisservice des ivd Berlin-Brandenburg e.V., Stand 01.10.2021:**

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

einfache bis mittlere Wohnlage

Baujahr 1900 - 1949

Kaufpreis je m² Wohn-/Nutzfläche**1.600,00 - 2.500,00 €/m²**

ermittelter Ertragswert

3.239.665,87 € : 1.346,34 m²**2.406,30 €/m²**

Auf Basis des Ertragswertes (NUR für den vorderen Grundstücksteil mit dem Mehrfamilienwohnhaus) ergibt sich somit ein Wert von rd. 1.742 €/m² Geschossfläche. Das Vielfache ergibt sich mit rd. 28,4 fach. Der Wert, bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche, ergibt sich mit rd. 2.406 €/m² Wohn-/Nutzfläche. Damit bestätigen die Daten des Gutachterausschusses Berlin und des ivd. e.V. den ermittelten Ertragswert der sich im Mittelbereich der Auswertungen bewegt.

Besonders hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass es sich hier nicht um einen Vergleichswertmittlung im Sinne der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) handelt, sondern dass die Heranziehung der Werte des Berliner Gutachterausschusses und des ivd. e.V. lediglich der sehr groben Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes dient.

4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Ertragswert (Verfahrenswert): **6.300.000,00 €**

4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

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

Der Verkehrswert für das Mehrfamilienmietwohnhaus mit gewerblichem Nutzungsteil nebst der Bauland-Reservefläche

belegen im

Britzer Damm 1/3

12347 Berlin-Britz

zum Wertermittlungsstichtag am 2.6.2022 wird ermittelt auf

6.300.000,00 Euro

Der Wert gilt für das Objekt unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen die zum Wertermittlungsstichtag gelten. Weiterhin wurde der Verkehrswert ohne Berücksichtigung der vorhandene Bodenbelastungen auf dem Grundstück ermittelt.

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.

Weitere Feststellungen:

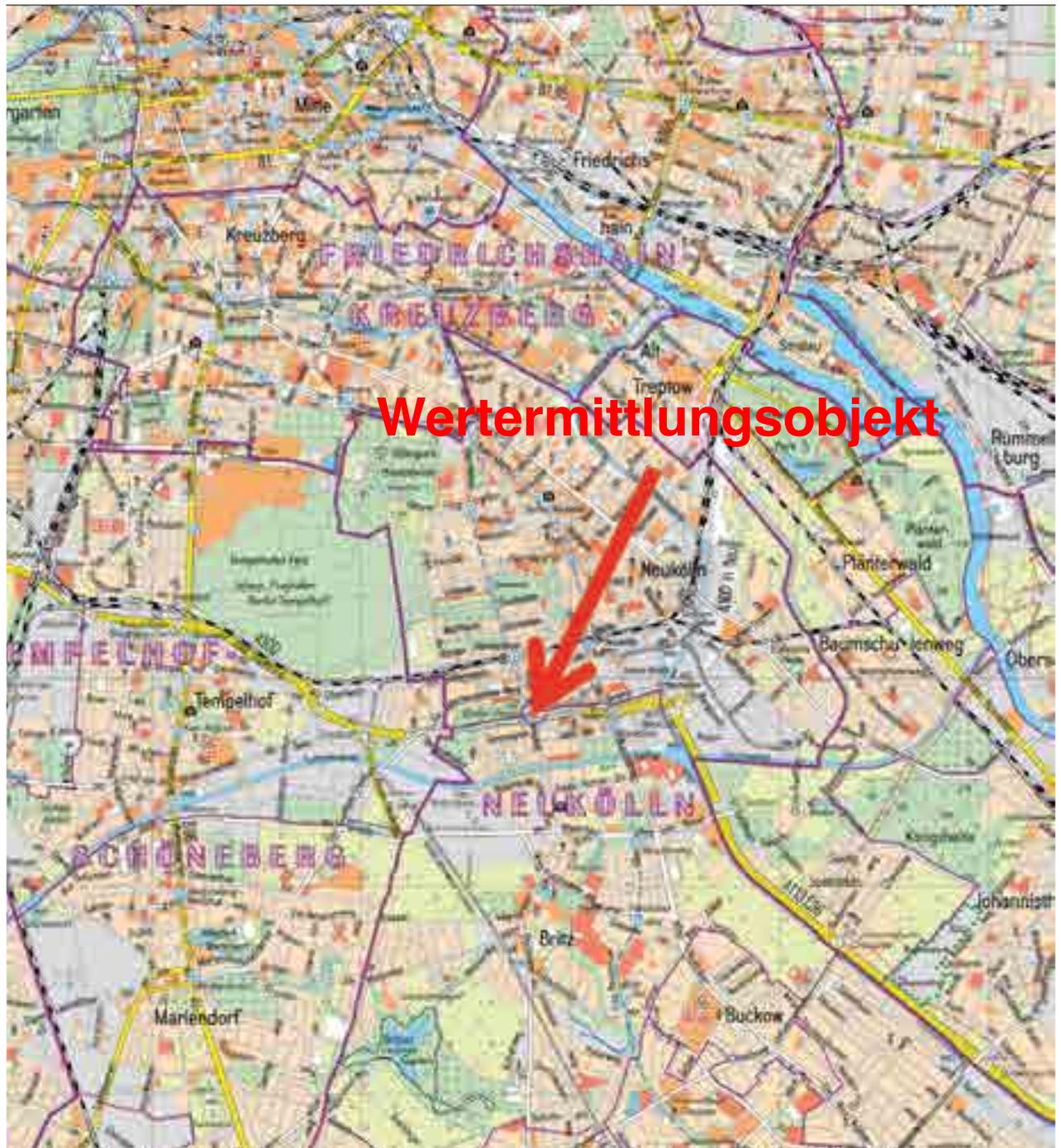
- zu a) Gemäß der beigefügter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Es ist keine WEG-Verwaltung bestellt worden da es sich nicht um Eigentum im Sinne des WEG handelt. Es ist jedoch eine Hausverwaltung tätig mit folgender Anschrift:
Heinrich Zachger Immobilien GmbH
Meinekestr. 17
10719 Berlin
- zu c) Durch die Hausverwaltung wurde eine Mieterliste übergeben die dem Gericht in separatem Schreiben übergeben wird.
- zu d) Wohnpreisbindungen gem. § 17 WoBindG sind nicht bekannt geworden.
- zu e) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt. Im Britzer Damm 3, EG, links wird eine Arztpraxis betrieben.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- zu g) Der Energieausweis lag vor und wird dem Gericht in separatem Schreiben übergeben.

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

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 23.8.2022

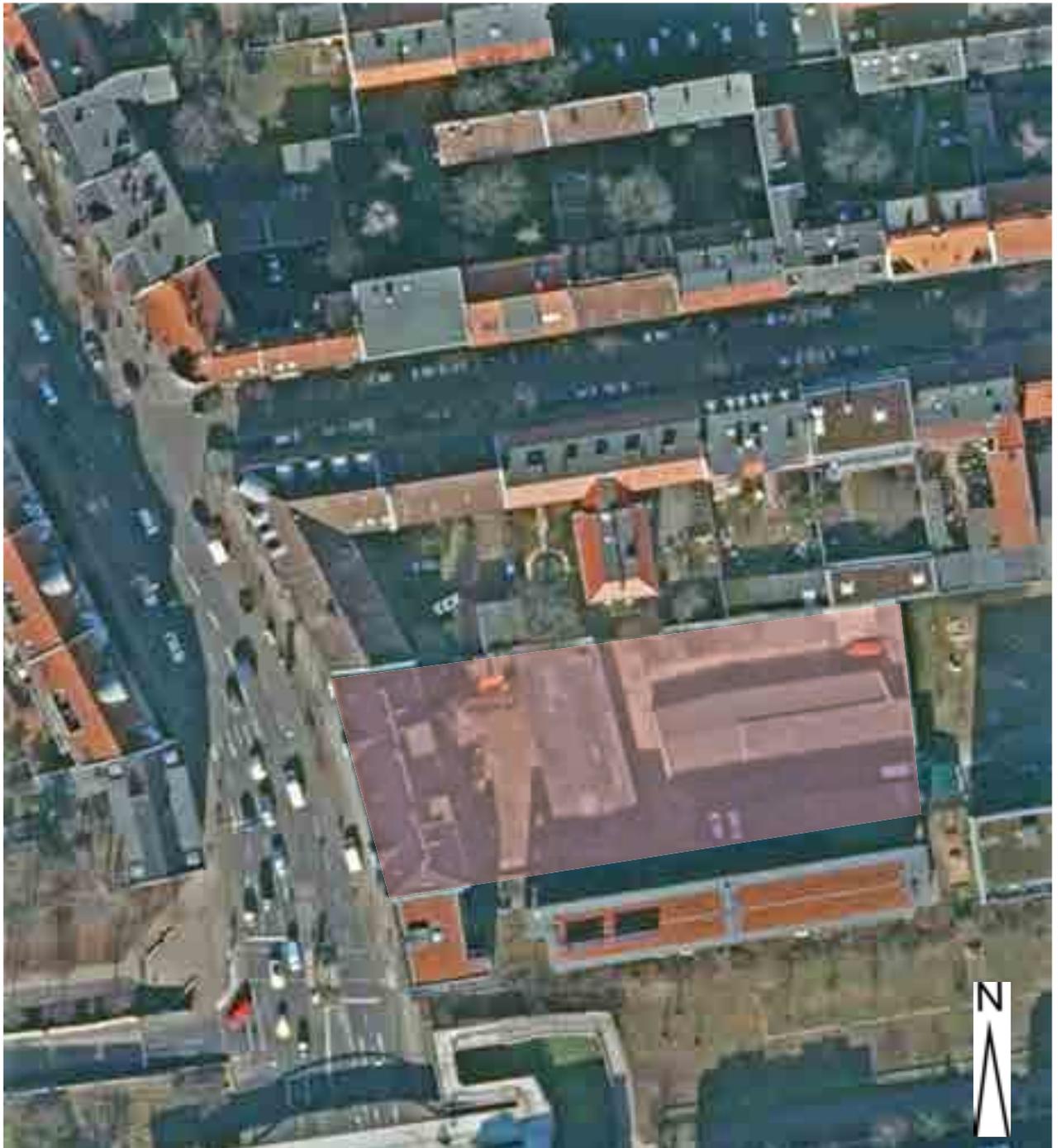
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

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 13.5.2022, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

**Luftbild, ca. M. 1: 1.000**

Das Grundstück ist markiert.

(Quelle: Digitale farbige Orthophotos 2021 (DOP20RGBI), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 13.5.2022, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

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

Das Grundstück ist markiert.

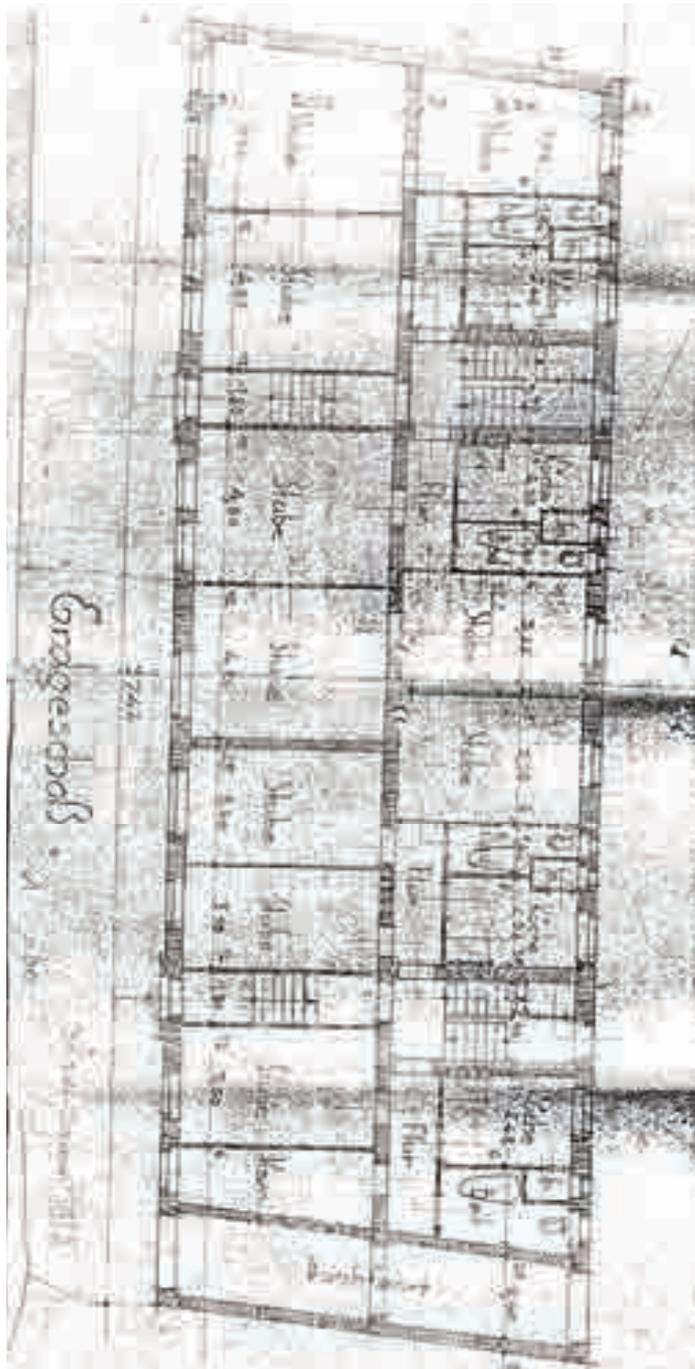
(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 13.5.2022, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



Auszug aus dem Lageplan, durch Verkleinerung o. M.

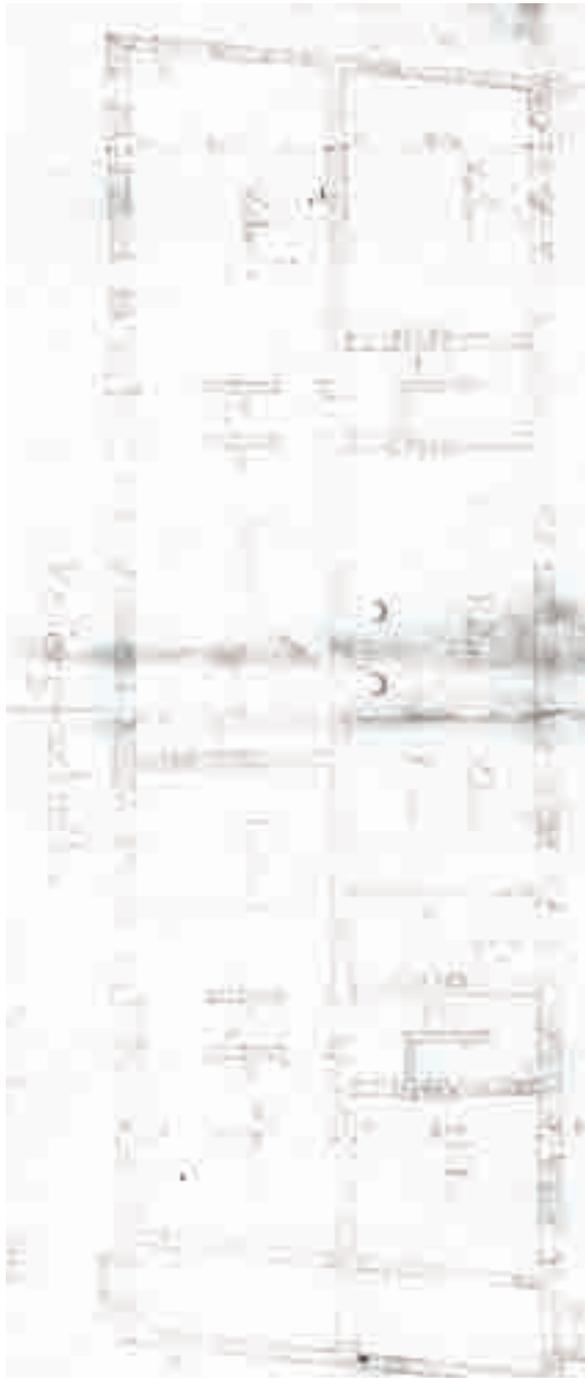
Des öffentlich bestellten Vermessers Pallaske vom 24.10.1957; gestempelt von der Behörde u.a. am 9.12.1957 zum Neubau von Garagen auf dem hinteren Grundstücksteil, das Grundstück ist markiert

(Quelle: Bauarchiv)



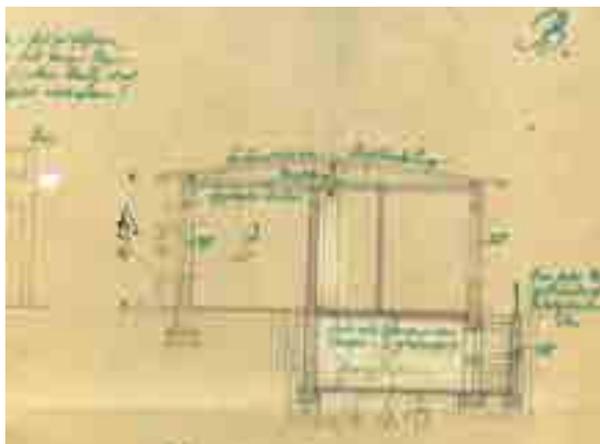
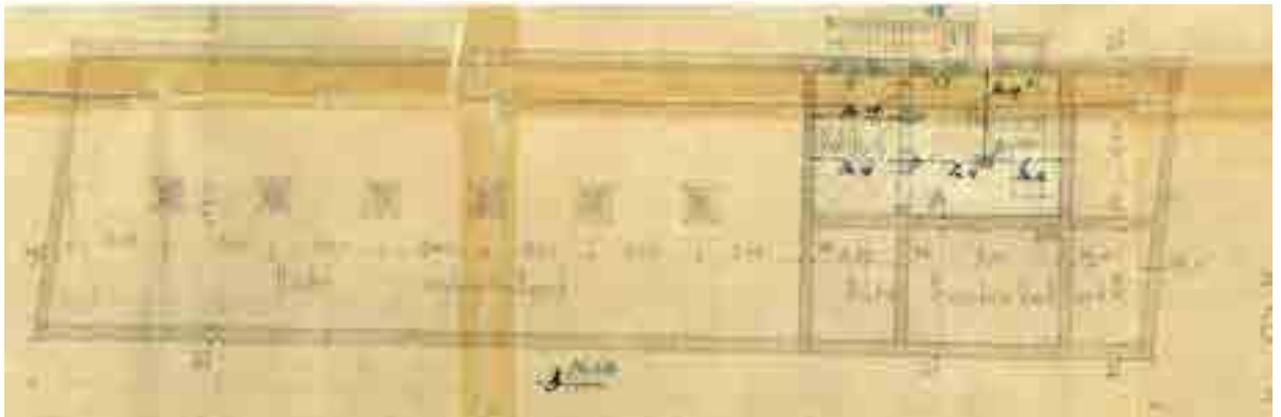
Grundriss Erdgeschoss, Mehrfamilienwohnhaus, vorn, durch Verkleinerung o. M.
ohne Datums- und Verfasserangabe

(Quelle: Kopien aus der Akte der Hausverwaltung Zachger Immobilien)



Grundriss Kellergeschoss, Mehrfamilienwohnhaus, vorn, durch Verkleinerung o. M.

ohne Datums- und Verfasserangabe

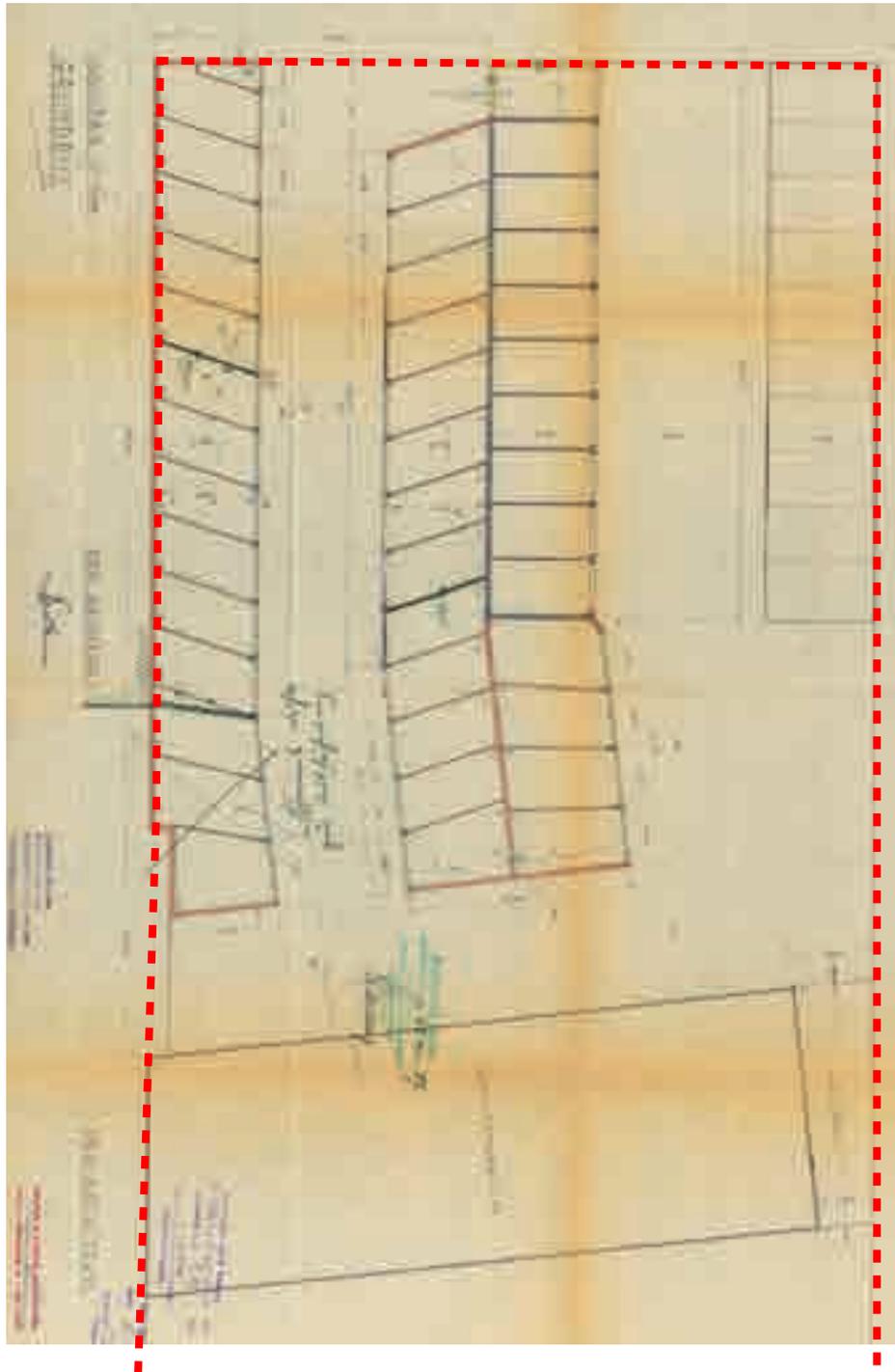


Werkstattgebäude im hinteren Grundstücksteil, durch Verkleinerung o. M.

von oben nach unten: Grundriss Kellergeschoss, Grundriss Erdgeschoss, Schnitt

"Entwurf zum Neubau eines Fabrikgebäudes" ohne Verfasserangabe, gestempelt von der Behörde u.a. am 5.9.1925

(Quelle: Kopien aus der Akte der Hausverwaltung Zachger Immobilien)



Grundriss der Gargen auf dem hinteren Grundstücksteil, durch Verkleinerung o. M.

Mit Darstellung des Werkstattgebäudes und der Einzelgaragen; Architekt W. H. Kühne, Bonn; gestempelt von der Behörde am 9.12.1957. Das Grundstück ist markiert.

(Quelle: Bauarchiv)



Straßenansicht Vorderhaus, Grundstück markiert

Hofansicht Vorderhaus, Grundstück markiert





Blick aus dem Vorderhaus Richtung Osten auf Werkstatt und Garagen

Blick aus dem Vorderhaus Richtung Osten auf Werkstatt und Garagen





Blick auf die Einzelgaragen im hinteren Grundstücksteil

Blick auf die Einzelgaragen im hinteren Grundstücksteil





Werkstattgebäude im hinteren Grundstücksteil



Werkstattgebäude

Werkstattgebäude

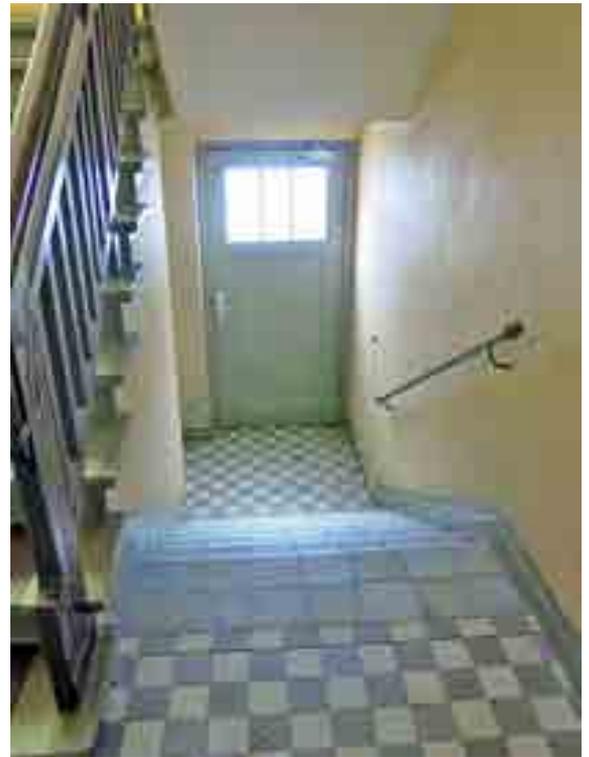


Werkstattgebäude





Vorderhaus, vorn, Hauseingangsbereich



Hauseingangsbereich

Treppenhaus



Treppenhaus





Treppenhaus

Dachgeschoss



Dachgeschoss





Kellergeschoss, Heizungsraum



Innenöltank

Mieterkeller



Leitungsverteilung





Beispiel für ein saniertes Bad



Beispiel für ein saniertes Bad

Beispiel für ein unsaniertes Bad



Beispiel für ein unsaniertes Bad





Beispiel für ein saniertes Bad



Beispiel für ein saniertes Bad

Beispiel für ein saniertes Bad, Gewerbeinheit



Beispiel für ein saniertes Bad, Gewerbeinheit





Beispiel für eine sanierte Küche



Beispiel für eine sanierte Küche

Beispiel für eine unsanierte Küche



Zimmer



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt



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

Frau

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

z. Hd. Frau Preuß

Eisvogelweg 61

14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

ABV/2022/301

Frau Kurschat

Telefon +49 30 90239-2242

baulastenauskuhf@

bezirksamt-neukoeln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.

§2a Abs. 1 VnVfG: post@bezirk-

samt-neukoeln.de

26.04.2022

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Berlin-Britz, Britzer Damm 1, 3 (Flur 202, Flurstück 99)

Anfrage vom: 08.04.2022

Ihr Zeichen: 70 K 106/21

Sehr geehrte Frau Hendreich,

sehr geehrte Frau Preuß,

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

Baulastenauskuhf

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung



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

Dipl.-Ing. Architektin

Evelyn Hendreich

Eisvogelweg 61

14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

UmNat V3a - IFG 32/04/22

Frau Schaffrath

Telefon +49 30 90239-4124

lena.schaffrath@bezirksamt-
neukoelln.de

Elektronische Zugangsführung gem.

§3a Abs. 1 VwVfG:

post@bezirksamt-neukoelln.de

27. April 2022

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 08.04.2022

Grundstück: Britzer Damm 1-3 (Flur: 202, Flurstück: 99), 12347 Berlin

Sehr geehrte Frau Hendreich,

Das angefragte Flurstück ist aufgrund seiner umweltrelevanten Nutzungen im Bodenbelastungskataster (BBK) unter der Nr. 4443 als Verdachtsfläche aufgeführt. Der Auszug aus dem BBK ist beigelegt.

Die Fläche ist geprägt durch umweltrelevante Nutzungen durch Kfz-Betriebe und Metallhandel.

Eine lokale Bodenverunreinigung von Mineralölkohlenwasserstoffen (Kfz-Werkstatt im zweiten Hinterhof) wurde im Jahr 1990 durch einen Bodenaushub von der damals zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt saniert.

Es ist mit anthropogenen Auffüllungen zu rechnen, die zum Teil mit Schadstoffen belastet sein können.

Weitere Erkenntnisse oder Untersuchungsberichte liegen nicht vor.

Gebührenfestsetzung

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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

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

Höhe der zu zahlenden Gebühr:	150,00 €	
Kassenzeichen:	2238 000 439 799	
IBAN	Geldinstitut	BIC
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PBNKDEFF100
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BELADEBEXXX
DE 05 1007 0848 0513 0885 00	Berliner Bank AG	DEUTDEDB110

Rechtsbehelfsbelehrung

Sie können gegen diesen Bescheid Widerspruch einlegen. Dieser ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bescheides schriftlich oder zur Niederschrift beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abt. Umwelt und Natur, - Umwelt- und Naturschutzamt -, 12040 Berlin, oder in elektronischer Form mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen an die E-Mail-Adresse post@ba-neukoelln.berlin.de zu erheben. Beachten Sie, dass der Zeitpunkt des Eingangs Ihres schriftlichen oder elektronischen Widerspruchs für die Fristwahrung entscheidend 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

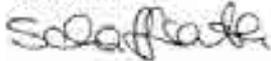
Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Schaffrath



Fundstellenverzeichnis

GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin
BGBI.	Bundesgesetzblatt
ABl.	Anzeigeblatt
IFG	Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz - IFG) vom 15. Oktober 1999 (GVBl. Seite 501) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.02.2018 (GVBl. S. 160)
GebfhrG	Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22.05.1967 (GVBl. Seite 516), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Anpassung des Berliner Landesrechts an die Änderungen der Zustellverfahrensordnung und weiterer Gesetze vom 05.06.2019 (GVBl. S. 284)
UGebO	Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Umweltschutz (Umweltschutzgebührenverordnung) vom 11. November 2008 (GVBl. Seite 417), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.10.2019 (GVBl. S. 710)
VGebO	Verwaltungsgebührenverordnung vom 24. November 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.03.2020 (GVBl. S. 226)
VaGO	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. 1320) geändert worden ist
BerDSG	Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (Berliner Datenschutzgesetz - BerDSG) vom 13. Juni 2018 Verfändert 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 - BerDSAnpUG-EU) vom 13. Juni 2018 (GVBl. S. 428)

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bodenbelastungskataster - Berlin		Erfassung: 01.10.1990
Katasterfläche 4443		Letzte Änderung: 24.04.2018
		Erstellt am: 20.04.2022
		Zuständig: UA Neukölln
		Arbeitszeichen: Um c1: 22.09.03, c2
<u>Adressen</u>		
12347 Berlin	Britzer Damm 1 (Neukölln) (Flur: 202, Flurstück: 99)	
12347 Berlin	Britzer Damm 3 (Neukölln)	
Flächenabgrenzung:	Lage und Abgrenzung genau bekannt	
Fläche:	3100m²	
<u>Kategorie und Bearbeitungsstand nach BBodSchG</u>		
Kategorie nach BBodSchG:	Verdachtsfläche	
Bewertung:	Teilsanierung erfolgt; weitere Anhaltspkt. für schädli. Bodenverändrg./Altlast	
Bearbeitungsphasen:	Recherchen werden/wurden durchgeführt	
Flächenbezug der durchgeführten Maßnahmen:		
Untersuchungsqualität:		
Weitere Hinweise:	Bei baubed. Eingriffen ist Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich	
Falkategorien:	Branchenstandort	
Nutzungsangaben nach BBodSchG:	Industrie- und Gewerbegrundstücke	
Bemerkung:	Teilsanierung April 1990: lokale Verunreinigung im Bereich eines offenen Fasses mit ölgetränktem Schlamm, wurde ordnungsgemäß beseitigt (Bodenaushub bis 0,3 m Tiefe).	
<u>Falkategorien</u>		
<u>Branchenstandort</u>		
Nr. 1	Schwermetalle	Verdacht
	Bemerkung	
	Branchenstandort	
	Industrie-/ Gewerbestandort	
<u>Grundstücksnutzung</u>		
Aktuelle Nutzung:	Kfz- Werkstatt und Garagen- Vermietung	
Nutzer:	Heldi Grübler	
Nutzung von:	13.12.2011	bis:
WZ-Nr.:	2491	WZ-Typ:
		Reparatur von KFZ, Fahrradern, Lackierung von
		Strassenfahrzeugen
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Falkategorie:	Branche 1	
Aktuelle Nutzung:	Wohnen und Gewerbe	
Nutzer:	nH	
WZ-Nr.:	x...	WZ-Typ: Wirtschaftscod nicht bestimmbar!
Ehemalige Nutzung:	Kfz- Werkstatt und Garagen- Vermietung	
Nutzer:	Peter Grübler	
Nutzung von:	02.01.1967	bis: 13.12.2011
WZ-Nr.:	2491	WZ-Typ:
		Reparatur von KFZ, Fahrradern, Lackierung von
		Strassenfahrzeugen
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Falkategorie:	Branche 1	
Ehemalige Nutzung:	Altmetall- Einzelhandel	
Nutzer:	Fa. Carl Steinhöfel jun.	
Nutzung von:	1952	bis: 1952
WZ-Nr.:	x...	WZ-Typ: Wirtschaftscod nicht bestimmbar!

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung



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

Geschäftszeichen Stapl c3
Herr Wörmann

Telefon +49 30 90239-3466
stephan.wormann@bezirksamt-
neukoelln.de

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

11. April 2022

Grundstück Berlin-Britz, Britzer Damm 1/3, Flurstücksnummer 99 Planungsrechtliche Auskunft

Sehr geehrte Frau Hendreich,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 08.04.2022.

Die o. g. Grundstücke liegen nach den Ausweisungen des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28.12.1960, der hier in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) von 1958 und dem Bebauungsplan XIV-A von 1971 als übergeleiteter (qualifizierter) Bebauungsplan weiter gilt, mit einem straßenseitigen Streifen von 40 Metern Tiefe im „gemischten Gebiet“ gemäß § 7 Abs. 9 BauO Bln 1958. Als Maß der Nutzung gilt die Baustufe IV/3; Grundflächenzahl (GRZ): 0,3; Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2 und Anzahl der Vollgeschosse: 4. Es gilt die geschlossene Bauweise. Eine förmlich festgestellte (f.f.) Baufluchtlinie verläuft entlang des Britzer Damms auf der Grundstücksgrenze, eine f.f. Straßenfluchtlinie ist nicht vorhanden. Die maximale Bebauungstiefe beträgt im gemischten Gebiet 20 Meter ab der Baufluchtlinie Britzer Damm.

Der rückwärtige, 40 Meter vom Britzer Damm entfernte Teil des Grundstücks 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.) Baufluchtlinien als

Planungsrechtliche Auskunft

übergeleiteter (einfacher) Bebauungsplan weiter gilt, im „beschränkten Arbeitsgebiet“ gemäß § 7 Nr. 10 BauO Bln 1958. Aufgrund einer Widerspruchsentscheidung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 3. März 2021 wurde das gesamte „beschränkte Arbeitsgebiet“ im Umfeld der Jahnstraße 17 hinsichtlich der Art der Nutzung für funktionslos erklärt, da sich im Gebiet eine Entwicklung zu einer Wohnbebauung mit kleinteiliger Mischnutzung vollzogen hat. Die tatsächlichen Verhältnisse weichen so wesentlich und offenkundig von dem festgesetzten Baugebiet ab, dass der Baunutzungsplan für diesen Teil seines Geltungsbereiches die städtebauliche Gestaltungsfunktion nicht mehr erfüllen kann. Bauanträge und Bauvorbescheide sind deshalb hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 BauGB zu prüfen.

Anders als die Art der baulichen Nutzung stellt sich die Festsetzung des Baunutzungsplans hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht als funktionslos dar. Die Baumassenzahl wurde vom Gesetzgeber als Maßstab für Arbeitsgebiete vorgesehen, um das Maß der Nutzung für Gebäude mit ungewöhnlichen Geschosshöhen, wie bspw. Fabrikhallen besser erfassen zu können. Dies bedeutet, dass eine Anwendung der BMZ bei der Genehmigung von Wohnungs- und kleinteiliger Bebauung dem Sinn und Zweck der Regelung zur BMZ und mithin der Intention des Baunutzungsplans zu widersprechen würde. Aus diesem Grund ist für das Maß der Nutzung die GFZ der Baustufe IV/3 maßgeblich. Als Maß der Nutzung gilt hier somit wie für den vorderen Teil des Grundstücks die Baustufe IV/3: Grundflächenzahl (GRZ): 0,3; Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2 und Anzahl der Vollgeschosse: 4., es gilt die geschlossene Bauweise.

Des Weiteren wurde am 17.07.18 durch den Bezirksamts-Beschluss 181/18 das Bebauungsplanverfahren 8-88 eingeleitet und am 22.02.19 im Amtsblatt für Berlin auf den Seiten 1294/95 ortsüblich bekanntgemacht. Die bezirklichen Planungsziele sehen für die Grundstücke eine Festsetzung als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO vor. Dies impliziert eine angestrebte Mischnutzung von Wohnen, Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wobei diese Nutzungen nicht gleichgewichtig sein müssen. Bei Festsetzung des Bebauungsplans 8-88 ersetzen dessen Festsetzungen die Ausweisungen des Baunutzungsplans.

Die o.g. Grundstücke liegen im Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für das Gebiet Silbersteinstraße / Glasower Straße im Bezirk

Planungsrechtliche Auskunft

Neukölln von Berlin vom 17. Juli 2017. Weitere Informationen zur Erhaltungsverordnung erhalten Sie unter folgendem Link:

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/soziale-erhaltungsverordnung/milieuschutz/milieuschutzgebiete/artikel.1001269.php>

Die o. g. Grundstücke befinden sich nicht in einem Sanierungsgebiet, Straßenlandabtretungen sind derzeit nicht geplant. Änderungen des hier gültigen Planungsrechtes sind derzeit nicht zu erwarten. Das Grundstück befindet sich in der Umgebung eines Gartendenkmals (Juliusstraße 38).

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Wortmann

Planungsrechtliche Auskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Zentrale Auskunftsstelle



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

ausschließlich per E-Mail an:
hendreich@baunetz.de

Geschäftszeichen (bitte angeben)
BBB
Herr Strugale
Telefon +49 30 90239-2143
stadtplanung@
bezirksamt-neukoelln.de

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

22. April 2022

Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 08.04.2022
Grundstück: Britzer Damm 1 und 3 im Bezirk Neukölln

Sehr geehrte Frau Hendreich,

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Strugale

Diese Auskunft ist gebührenfrei.

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt
Straßen und Verwaltung



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

Dipl.-Ing.
Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (Bitte angeben)

SGA II 12

Frau Kehberg

Telefon +49 30 90239-2711

erschliessungsbeitrag@bezirksamt-
neukoelln.de

Oberstgebläude: Gradenstraße 36,
12437 Berlin, Raum 416

Elektronische Zugangseröffnung gem.

§ 3a Abs. 1 VwVfG:

post@bezirksamt-neukoelln.de

13. April 2022

Erschließungsbeitragsbescheinigung für das Grundstück

Britzer Damm 1, 3; in 12347 Berlin,
Gemarkung Britz, Flur 202, Flurstück 99

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 08.04.2022 teile ich Ihnen mit:

Für das o.g. Grundstück sind nach derzeitiger Sach- und Rechtslage 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. Ferner behält sich Berlin seine Rechte vor, insbesondere im Falle eines Irrtums über tatsächliche Verhältnisse oder im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage.

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein gesonderter Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Auswertung der Mietenliste Britzer Damm 1/3, 12347 Berlin - NUR MEHRFAMILIENWOHNAUS VORN -

Lfd. Nr.	M.-Nr.	Lage	Nutzung	Vertragszustand	Wohnfläche lt. Mieterliste	IST-Zustand 2.6.2022				IST-Zustand 2.6.2022, rechmerische NK-Mieten				
						IST-Miete aktuell netto-/bruttokalt p.m. €	IST-Miete netto-/bruttokalt €/m²	IST-HZ-Kosten €	IST-BK-Kosten €	IST-Miete wohnen netto/kalt p.m. €	IST-Miete Gewerbe netto/kalt p.m. €	IST-Miete netto/kalt €/m²	IST-BK-Kosten- Anteil rech. ermittelt €	
1	002.41	BD 3 VH HP II	Gewerbe	vermietet	165,14 m²	1.621,39 €	9,82 €/m²	130,00 €	235,00 €		1.621,39 €	9,82 €/m²		
2	001.03	BD 1 VH EG II	Wohnen	vermietet	83,45 m²	481,76 €	5,77 €/m²	70,00 €	120,00 €	481,76 €		5,77 €/m²		
3	012.12	BD 3 VH EG re	Wohnen	entfällt wg. Hofdurchfahrt	50,87 m²	0,00 €	0,00 €/m²	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €/m²		
4	104.01	BD 1 VH 1.OG II	Wohnen	vermietet	109,54 m²	600,44 €	5,48 €/m²	105,00 €	165,00 €	600,44 €		5,48 €/m²		
5	105.05	BD 1 VH 1.OG re	Wohnen	vermietet	76,70 m²	442,78 €	5,77 €/m²	110,00 €	120,00 €	442,78 €		5,77 €/m²		
6	113.05	BD 3 VH 1.OG II	Wohnen	vermietet	63,01 m²	428,47 €	6,80 €/m²	60,00 €	95,00 €	428,47 €		6,80 €/m²		
7	114.03	BD 3 VH 1.OG mi	Wohnen	vermietet	53,08 m²	316,25 €	5,96 €/m²	80,00 €	80,00 €	316,25 €		5,96 €/m²		
8	115.01	BD 3 VH 1.OG re**	Wohnen	vermietet	63,38 m²	333,10 €	5,26 €/m²	70,00 €	0,00 €	238,98 €		3,77 €/m²	94,12 €	
9	206.01	BD 1 VH 2.OG II	Wohnen	vermietet	58,92 m²	316,43 €	5,37 €/m²	65,00 €	80,00 €	316,43 €		5,37 €/m²		
10	207.07	BD 1 VH 2.OG mi	Wohnen	vermietet	49,57 m²	375,00 €	7,57 €/m²	70,00 €	75,00 €	375,00 €		7,57 €/m²		
11	208.06	BD 1 VH 2.OG re	Wohnen	vermietet	75,98 m²	610,98 €	8,04 €/m²	83,00 €	110,00 €	610,98 €		8,04 €/m²		
12	216.05	BD 3 VH 2.OG II	Wohnen	vermietet	63,32 m²	423,92 €	6,69 €/m²	70,00 €	93,30 €	423,92 €		6,69 €/m²		
13	217.06	BD 3 VH 2.OG mi	Wohnen	vermietet	52,99 m²	407,00 €	7,68 €/m²	60,00 €	75,00 €	407,00 €		7,68 €/m²		
14	218.08	BD 3 VH 2.OG re	Wohnen	vermietet	63,69 m²	530,00 €	8,32 €/m²	100,00 €	110,00 €	530,00 €		8,32 €/m²		
15	309.03	BD 1 VH 3.OG II	Wohnen	vermietet	59,60 m²	292,66 €	4,91 €/m²	65,00 €	87,00 €	292,66 €		4,91 €/m²		
16	310.01	BD 1 VH 3.OG mi	Wohnen	vermietet	70,34 m²	342,98 €	4,88 €/m²	103,00 €	100,00 €	342,98 €		4,88 €/m²		
17	311.03	BD 1 VH 3.OG re	Wohnen	vermietet	59,01 m²	377,20 €	6,39 €/m²	115,00 €	90,00 €	377,20 €		6,39 €/m²		
18	319.06	BD 3 VH 3.OG II	Wohnen	vermietet	62,47 m²	574,00 €	9,19 €/m²	75,00 €	85,00 €	574,00 €		9,19 €/m²		
19	320.20	BD 3 VH 3.OG mi	Wohnen	vermietet	52,21 m²	550,00 €	10,53 €/m²	60,00 €	85,00 €	550,00 €		10,53 €/m²		
20	321.10	BD 3 VH 3.OG re	Wohnen	vermietet	63,94 m²	565,00 €	8,84 €/m²	60,00 €	100,00 €	565,00 €		8,84 €/m²		
im Mittel - IST-Zustand							7,12 €/m²	1,15 €	1,49 €			7,05 €/m²		
gesamt - IST-Zustand p.m. (ohne Leerstandswohnung im EG)						1.346,34	9.589,36 €	1.551,00 €	1.905,30 €	7.873,85 €	1.621,39 €	9.495,24 €		
gesamt IST-Zustand p.a.							115.072,32 €	13.045,66 €				113.942,83 €		
** Bruttokaltmiete vereinbart														

Auswertung der Mietenliste - MEHRFAMILIENWOHNHAUS VORN -

Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) ursprüngliche Fassung vom 23.6.1960, Inkrafttreten der Neufassung vom 1.7.1987, Inkrafttreten der letzten Änderung am 28.3.2020
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten am 1.1.2022
3. Wertermittlungsrichtlinie WertR (2006)
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ursprüngliche Fassung vom 26.6.1962, Inkrafttreten der letzten Änderung am 13.5.2017
5. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ursprüngliche Fassung vom 1.1.1900, Inkrafttreten der letzten Änderung am 1.1.2020
6. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Fassung vom 15.3.1951, zuletzt geändert am 5.12.2014
7. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ursprüngliche Fassung vom 24.3.1897, letzte Änderung am 24.5.2016

Weitere Unterlagen

1. Grundstücksmarktberichte, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
2. Bodenrichtwertkarten, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
3. Veröffentlichungen des Berliner Gutachterausschusses, GAA Berlin
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.