Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück:	Uhrmacheweg 41, Formerweg 1 in 12355 Berlin-Rudow
hier:	426/841 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1, gelegen in der Doppelhaushälfte Uhrmacherweg 41
Grundbuch:	Berlin-Rudow, Blatt 16463
Auftraggeber:	Amtsgericht Neukölln
Geschäftsnummer:	**70K 117/21**
Wertermittlungsstichtag:	14.4.2022
Verkehrswert:	**630.000,00 €**

Nord-Ost-Ansicht, Doppelhaushälfte WE 1 markiert

Süd-West-Ansicht

Das Gutachten umfasst 24 Seiten zuzügl. 20 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

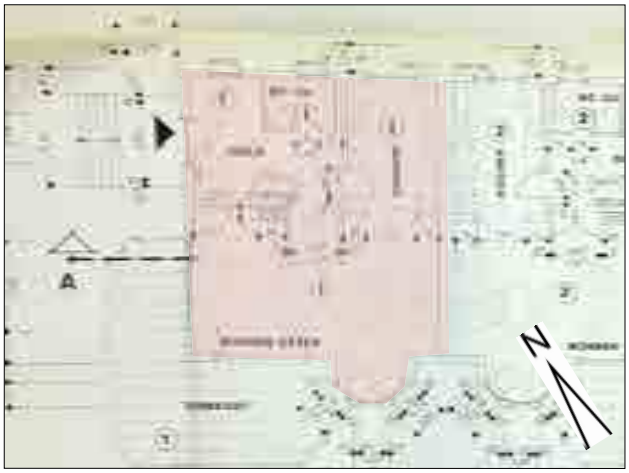
Von der Architektenkammer Berlin
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Eisvogelweg 61 I 14169 Berlin
Tel. 030 - 817 890 73
Fax 030 - 817 890 74
hendreich@hrs-immobilienbewertung.de

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

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Die zu bewertende Wohnung WE 1 liegt in einer Doppelhaushälfte. Das Haus ist massiv errichtet. Es besteht aus Keller-, Erd- und Dachgeschoss. Laut Grundrisszeichnung liegen im EG Küche und Wohnraum, im DG befinden sich drei Zimmer. Das Gebäude wurde bereits in der Rechtsform des WEG errichtet. Die WEG besteht aus zwei Eigentümern. Das Objekt liegt an einer Wohnstraße.
Nutzung:	Wohnen
Klassifizierung:	Allgemeines Wohngebiet
Lage:	mittlere Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Baujahr, ca.:	1997
Infrastruktur:	ca. 550 m zum U-Bhf. " Zwickauer Damm"
Wohn-, Nutzfläche, ca.:	126 m^2 in EG und DG, 74 m^2 in KG
Zustand der Gesamtanlage:	einfache Bauweise
Zustand der Wohnung:	ohne Besichtigung
Nutzung:	gilt als bezugsfrei da der Antragsagegner das Haus bewohnt
Wertermittlungsstichtag:	14.4.2022
Verkehrswert:	**630.000,00 €**
Gutachten Nr.	675/22



Grundriss EG, WE 1 in der Doppelhaushälfte markiert

Grundstück, WE 1 und SN-Gartenfläche markiert

Straßenperspektive, Grundstück markiert

Straßenperspektive, Grundstück markiert

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 4
- 1.1 Bewertungsobjekt 4
- 1.2 Zweck der Wertermittlung 4
- 1.3 Auftraggeber 4
- 1.4 Ortstermin 4
- 1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen 4

2. Grundstück und Lage 5
- 2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück 5
- 2.2 Lage 6
- 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung 7
- 2.4 Bodenbeschaffenheit 8
- 2.5 Erschließungszustand 9

3. Beschreibung der baulichen Anlagen 9
- 3.1 Art des Gebäudes 9
- 3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau 10
- 3.3 Technische Gebäudeausstattung 10
- 3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand 11
- 3.5 Beschreibung des Innenausbaus 11
- 3.6 Weitere Objektdaten 12
- 3.7 Ermittlung der Flächen 14

4. Wertermittlung 15
- 4.1 Definition des Verkehrswertes 15
- 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 15
- 4.3 Ermittlung des Sachwertes 17
- 4.4 Zusammenstellung der Werte 23
- 4.5 Ermittlung des Verkehrswertes 23
- 4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten 24

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.
Luftbild, ca. M. 1: 1000
Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1000
Lageplan aus der Teilungserklärung mit Darstellung der Sondernutzungsflächen, o. M.
Grundriss Kellergeschoss, o. M.
Grundriss Erdgeschoss, o. M.
Grundriss Dachgeschoss, o. M.
Schnitt, o. M.
Fotos
Baulastenauskunft
Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
Planungsrechtliche Auskunft
Auskunft zu baubehördlichen Beanstandungen
Erschließungsbeitragsbescheinigung
Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt Doppelhaushälfte in der Rechtsform des WEG

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 25.3.2022 zum Ortstermin geladen.

Antragstellerin
vertreten durch die Verfahrensbevollmächtigten
Naacke & Tholl Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB
Uhlandstraße 161
10719 Berlin

Antragsgegner
vertreten durch die Verfahrensbevollmächtigte
Rechtsanwälte Hobuß, Wowra
Friedrichstraße 134
10117 Berlin

Ortstermin: 14.4.2022
ab 11:00 Uhr

Teilnehmer:
- Antragsgegner
- Familienangehöriger, zeitweise
- die unterzeichnende Sachverständige
  Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

Der Zutritt zum Grundstück wurde gestattet, der Zutritt zum Haus nicht. Fotos sollten auf Wunsch des Antragsgegners nur vom öffentlichen Straßenland aus gefertigt werden.

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: Grundbuchamt von Neukölln am 24.3.2022

Verwendete, objektbez. Unterlagen:
- Grundbuchauszug vom 4.1.2022
- Teilungserklärung vom 8.10.1996 sowie Ergänzungsbewilligung vom 17.1.1997
- Baulastenauskunft vom Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, vom 2022
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vom Bezirksamt Neukölln, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Verwaltung, vom 29.4.2022

- Planungsrechtliche Auskunft vom Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, vom 29.3.2022
- Auskunft über baubehördliche Auflagen vom Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, vom 22.4.2022
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom Bezirksamt Neukölln, Straßen-und Grünflächenamt, vom 28.3.2022
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung, vom 14.4.2022

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:	Rudow
Grundbuchblatt:	16463
Gemarkung:	Flur 416; Flurstück 56/2
Bezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Rudow
Anschrift des Grundstücks:	Uhrmacherweg 41, Formerweg 1 12355 Berlin-Rudow
Anschrift der Wohnung:	Uhrmacherweg 41 12355 Berlin-Rudow
Grundstücksgröße:	841,00 m²
zugewiesene Grundstücksfläche WE 1:	426,00 m² entspricht SNR-Fläche am Grundstück gemäß Teilungserklärung
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
Miteigentumsanteil:	426/841 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichneten Wohnung sowie an der mit Nr. 1 bezeichneten Garage.

		Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 16463 bis 16464); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
	Hinweis:	Die Garage ist nicht errichtet worden. Hier ist entsprechend kein Sondereigentum entstanden.
Teilungserklärung:		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 8.10.1996 und vom 17.1.1997, eingetragen am 10.2.1997.
Sondernutzungsrechte:		Dem Wertermittlungsobjekt sind Sondernutzungsrechte an der Gartenfläche, im Lageplan bezeichnet mit A-B-C-D-A, zugewiesen. Auf die Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Erste Abteilung:		Eigentümer gemäß Grundbuchauszug
		Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
Zweite Abteilung:		Lasten und Beschränkungen
		Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich ohne Berücksichtigung der Eintragungen aus Abt. II.
	Hinweis:	unter der lfd. Nr. 1 zu 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, 70 K 117/21). Eingetragen am 4.1.2022.
Dritte Abteilung:		Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
		Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhanden – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-)Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.
Baulasten:		Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind keine Baulasten eingetragen.
		Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.2 Lage

Wohnlage:	mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	Süd-Ost
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten in der weiteren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und den übergeordneten Bedarf befinden sich in der weiteren Umgebung in Alt-Rudow in ca. 900 m Entfernung.
	Überregional bedeutende Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den Gropiuspassagen in ca. 2,9 m Entfernung.
Öffentliche Grünanlagen:	"Britzer Garten" in ca. 4,7 km Entfernung

Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bushaltestelle "Fleischerstraße" (271) in 250 m; U-Bhf. "Zwickauer Damm" (U7) in ca. 550 km; S-Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 113, Auffahrt "Stubenrauchstraße" in ca. 2,4 km Entfernung
Parkmöglichkeiten:	einseitiges Längsparken entlang der Straßen, zum Ortstermin eingeschränktes Angebot; gemäß Angabe beim Ortstermin besteht Parkdruck aufgrund der nah gelegenen Wohngebiete mit verdichtetem Wohnungsbau.
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Süd-West; Nord-West
benachbarte störende Betriebe:	keine
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Beeinträchtigungen feststellbar.

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

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

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:
Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte (Gesamtlärm-Index 2017) des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen von 50 bis 55 dB(A) angegeben. Werte unter 50 dB(A) gelten dabei als unbelastet.

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

Sozialdaten:
- Arbeitslosenanteil im März 2022:
  13,6 % für den Bezirk Neukölln, 8,8 % für Gesamtberlin
  (Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Ausländeranteil im Jahr 2019:
  25,3 % für den Bezirk Neukölln, 19,6 % für Gesamtberlin
  (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Regionalstatistiken)
- Status-Index. Soziale Stadtentwicklung 2019 (quartiersbezogen):
  2 (mittlerer Status) entspricht dem Status 2 von 4 als Planungsraum (Quelle: FIS-Broker Berlin)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baulandqualität:	baureifes Land nach ImmoWertV
Baugebiet:	Allgemeines Wohngebiet
Zustand der öffentlichen Straßen:	zweispurige Straßen mit Asphaltbelag, jeweils beidseitig angelegte Fußwege mit Betonsteinpflaster befestigt.

Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als voll ausgelastet.
erreichte GRZ, ca.:	0,20
erreichte GFZ, ca.:	0,40 laut der der überschlägigen Berechnung der Sachverständigen
Baustufe:	II/2 nach Baunutzungsplan
umliegende Bebauung:	überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienwohnhäuser
aktueller Planungsstand:	Für das Grundstück besteht gültiges Planungsrecht nach Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958, dem Bebauungsplan XIV-A von 1971 und den förmlich festgelegten Straßen- und Baufluchtlinien. Demnach ist als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung gilt die Baustufe II/2 mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 bei max. 2 Vollgeschossen. Weitere Festsetzungen existieren nicht. Das Objekt genießt dabei in seiner vorhandenen Größe Bestandsschutz. Es sind keine Straßenlandabtretungen vorgesehen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Denkmalschutz:	Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, auch nicht im Sinne des Umgebungsschutzes.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung

Bauordnungsrecht:
Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des vorhandenen Objektes und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie 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:	eben
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 Baugrund aus Schmelzwassersand; Grundwasserstand bei 34,50 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 ist werden keine Erschließungsbeiträge im Sinne des BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz geschuldet oder gestundet. Nach derzeitiger Rechtslage gilt das Grundstück damit als erschließungsbeitragsfrei. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Versorgungsleitungen:	Strom, Telefon; weiteres ist nicht bekannt geworden
Be- und Entwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zum Grundstück wurde gestattet, der Zutritt zum Gebäude wurde nicht gestattet. Es fand eine Außenbesichtigung des Hauses vom Grundstück und vom öffentlichen Straßenland aus statt. Fotos von Haus und Grundstück wurden vom öffentlichen Straßenland aus gefertigt.

Es handelt sich um ein Eckgrundstück.

Das Grundstück ist mit zwei Doppelhaushälften bebaut die bereits in der Rechtsform des WEG errichtet wurden. Die hier zu bewertende Doppelhaushälfte ist als Massivbau mit voller Unterkellerung, Erdgeschoss und Dachgeschoss errichtet.

Die weiteren Feststellungen erfolgen aufgrund der Ergebnisse der Außenbesichtigungen und nach Aktenlage soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Weitere Ausstattungsmerkmale werden nach Erfahrungswerten unterstellt.

3.1. Art des Gebäudes

Bezeichnung:		Doppelhaushälfte in der Rechtsform des WEG
Zweckbestimmung:		Wohnen
Baujahr:		1997
tatsächliches Baualter:	25	Jahre zum Bewertungsstichtag am 14.4.2022. Im Rahmen der Bewertung geht gemäß den Modellansätzen des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das ursprüngliche Baujahr in die Bewertung.
Modernisierungen:		Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Förderung:		Das Gebäude gilt als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier nicht anzuwenden.

3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Unterkellerung:	100 %
Fundamente:	gemäß vorliegenden Plänen als Plattenfundament

Abdichtung:	vorhanden und augenscheinlich in Ordnung
Außenwände:	massiv; Kalksandstein im KG; ab EG als Porotonziegel
Innenwände	massiv in Kalksandstein
Decken:	massiv; Decke über Dachgeschoss als Holzbalkendecke
Dach:	Krüppelwalmdach mit Betonsteindeckung; Dachkasten mit Holzbekleidung; Außenentwässerung über Zinkblechdachrinnen und -fallrohre; Regenrinne im Traufbereich zwischen den beiden Doppelhaushälften
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Außentreppe; das Haus ist daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugängig.
Innentreppen:	vom KG zum EG: massive Innentreppe in Stahlbeton vom EG zum DG: Holzwangentreppe zum Spitzboden: Zugang über Auszugtreppe aus dem Schlafzimmer im DG
Keller:	Zugang nur über Innentreppe; Wände massiv; Boden mit Estrich, teilweise mit Auslegware
Grundstückszugang:	Der Grundstückszugang erfolgt direkt von der Straße; es muss kein Fremdgrundstück überquert werden.
Hauseingang:	über eine massive Treppe zugängig; weiterhin besteht ein direkter Zugang von außen zur Küche über eine Treppe
Fassaden:	Putz auf Wärmedämmung
Fenster:	PVC-Fenster mit Isolierverglasung; Rolläden im EG; Gitter im KG

3.3 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Ölzentralheizung; innenliegende Öltank, Fassungsvermögen ca. 4.500 l; Verteilung im Haus über Platten-/Rippenheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Sonstiges:	keine weiteren Einrichtungen

3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

Außenanlagen:	einfache Außenanlagen mit Rasenflächen; Hecken- und Strauchbestand als Grundstücksabgrenzung; Zaunanlage zu den seitlichen Nachbarn und zur Straße; befestigter Weg zum Hauseingang; befestigte Flächen für zwei PKW-Stellplätze an der nord-östlichen Grundstücksseite
Nebenanlagen:	nicht vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon im DG, Brüstung aus Metall, Bodenbelag aus Fliesen
Müllstellplatz:	auf dem Grundstück

Bautenzustand:	überwiegend normaler baulicher Zustand gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin
Restnutzungsdauer:	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) als Verfahrenswert bestimmt und im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt.

3.5 Beschreibung des Innenausbaus

Raumaufteilung gemäß den vorliegenden Plänen:

KG:	Flur, 2 Kellerräume, 1 Hobbykeller (gemäß Angabe beheizbar); Heizungsraum mit Öl-Innentank
EG:	Diele, Gäste-WC mit Dusche,Küche, Wohnraum mit Zugang zur Terrasse
DG:	Flur, Bad, 3 Zimmer
Spitzboden:	einfache Lagerflächen
Besonnung, Belichtung, Belüftung:	Die Doppelhaushälfte ist von drei Seiten ausreichend belichtet. Eine Querbelüftung ist gut möglich.
Sanitäre Einrichtungen:	Bad im EG: WC, Waschbecken, Dusche; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden bis ca. 1,50 m Bad im DG: WC, Waschbecken, Badewanne, Dusche; Fliesen auf dem Boden und an den Wänden bis ca. 1,50 m
Waschmaschinenstellplatz:	im KG vorgerichtet
Küche:	Einbauküche, Fliesen im Arbeitsbereich
elektrische Leitungen:	nach VDE
Steckdosen:	nach VDE
Fußböden:	Estrich im KG, Auslegware, Fliesen
Wandbehandlung:	Putz/Tapete/Anstrich
Decken:	Putz/Tapete/Anstrich
Zimmertüren:	einfach Röhrentüren mit Umfassungszargen
Terrasse:	auf der Südseite vorhanden, Fläche ca. 20 m^2; Befestigung mit Plattenbelag; zugängig aus dem Wohnzimmer im EG; Treppe von der Terrasse in den Garten.
Sonstiges:	Die Räume im Kellergeschoss sind bauordnungsrechtlich nicht zum dauernden Aufenthalt zugelassen.
Nebenanlagen:	keine
Baumängel/Bauschäden:	Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Ein Energieausweis lag mir nicht vor. Abnutzungen an den Außenfassaden; Terrassenbelag uneben; Schäden am Dachrand; Schäden an den Holzbekleidungen der Dachkästen; Schäden im Bereich der Regenrinne im Traufbereich zwischen den beiden Häusern;

gemäß Angabe beim Ortstermin sollen dadurch auch Feuchteschäden im Gebäudeinneren entstanden sein.

Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Aussagen zu evt. vorhandenen Schäden und Mängeln getroffen werden.

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

3.6 Weitere Objektdaten

Anzahl der Wohnungen:	Eine Wohnung
WEG-Verwaltung:	Gemäß Angabe beim Ortstermin ist keine WEG-Verwaltung bestellt worden. Auch in der Grundakte im Grundbuchamt wurde keine Verwalterbestellung gefunden. Gemäß Angabe beim Ortstermin wirtschaften die beiden Miteigentümer so weit wie möglich unabhängig voneinander. Die Teilungserklärung regelt, dass die zwingend auf das Gesamtgrundstück entfallenden Kosten für Straßenreinigung, Be- und Entwässerungsentgelte sowie Versicherungen u.a. von den Eigentümern zur Hälfte zu tragen ist.
Betriebskostenabrechnungen:	Es werden keine Einzelwirtschaftspläne erstellt.
Instandhaltungsrücklage:	wird nicht gebildet
Wohngeld:	wird nicht erhoben
Sonderumlagen:	werden nicht erhoben
Protokolle der WEG-Versammlungen:	Es werden keine WEG-Versammlungen durchgeführt, entsprechend liegen keine Protokolle vor.
Nutzung:	Das Objekt wird vom Antragsgegner genutzt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung gilt es damit als bezugsfrei. war
Mieteinnahmen:	Gemäß Angabe des Antragsgegners beim Ortstermin ist ein Raum im Keller (der sog. Hobbyraum) für Lagerzwecke vermietet. Weitere Angaben wurden nicht gemacht, der Mietvertrag wurde nicht vorgelegt, die Höhe der evtl. Mieteinnahmen ist entsprechend nicht bekannt geworden. Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung wird unterstellt, dass das Mietverhältnis ohne Relevanz für die vorliegende Bewertung ist. Es handelt sich um eine Vereinbarung zu Lagernutzung, nicht um eine für Wohnnutzung,daher wird unterstellt, dass die erwähnte Nutzungsvereinbarung mit dem Zuschlag im Rahmen der Zwangsversteigerung untergeht.

Sollte sich diese Annahme späterhin als falsch herausstellen, ist das Gutachten in diesem Punkt ggf. zu korrigieren.

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 (WoFlV) 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 auf der Basis der Pläne aus Teilungserklärung überschlägig ermittelt. Zur Ermittlung der exakten Wohnfläche ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung definiert u. a. das Sondereigentum, das Gemeinschaftseigentum und ggf. Sondernutzungsrechte. In der Regel ist eine Gemeinschaftsordnung Teil der Erklärung. Zur Teilungserklärung gehört die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 5.9.1996. Dabei wurde die Anlage in 2 Wohneinheiten aufgeteilt.

Der Teilungserklärung sind keine Regelungen zu entnehmen, die im Rahmen der Bewertung gesondert berücksichtigt werden müßten. Auf die Regelungen zur weitestgehenden wirtschaftlichen Selbständigkeit der beiden Miteigentümer wurde an anderer Stelle bereits verwiesen. Für Objekte dieser Art sind die Regelungen durchaus typisch.

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 der vorhandenen Grundrisse ermittelt -

Bebaute Fläche

Doppelhaushälfte, ca.	8,64	m	x	10,04	m			=	86,75 m²
Erker	2,90	m	x	1,50	m	=	4,35 m²		
./.	0,78	m	x	0,78	m	=	-0,61 m²		3,74 m²
	Summe bebaute Fläche								**90,49 m²**

Bruttogrundfläche (BGF)

KG								=	90,49 m²
EG								=	90,49 m²
DG								=	86,75 m²
	Summe Bruttogrundfläche								**267,73 m²**

Geschossfläche (GF)

EG								=	90,49 m²
DG								=	86,75 m²
	Summe Geschossfläche								**177,24 m²**

zugewiesene Grundstücksfläche laut Text: 426,00 m²

vorhandene GRZ	90,49	m²	:	426,00	m²	=	0,21		**bzw. rd. 0,2**
vorhandene GFZ	177,24	m²	:	426,00	m²	=	0,42		**bzw. rd. 0,4**

Die **Wohn-/Nutzflächen** werden überschlägig anhand des durchschnittlichen Umrechnungsfaktores 82/100 von Wohn-/Nutzfläche zu Geschossfläche des GAA Berlin ermittelt. In die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen gehen KG, EG und DG ein. Aufgrund der Dachschrägen im DG wird der verminderte Umrechnungsfaktor von 60/100 verwendet.

Wohn-/Nutzflächen

EG	90,49	m²	x	0,82	Faktor			=	74,20 m²
DG	86,75	m²	x	0,60	Faktor			=	52,05 m²
	Summe Wohn-/Nutzflächen								**126,25 m²**
KG	90,49	m²	x	0,82	Faktor			=	74,20 m²
	Summe Nutzflächen								**74,20 m²**

Die Wohn-/Nutzflächen wurden überschlägig ermittelt. Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ggf. ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

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

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

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

Das Vergleichswertverfahren ist eigentlich das vorrangig zu betrachtende Verfahren. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da deren Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist die Verfügbarkeit von Vergleichsobjekten 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. Am 14.4.2022 erfolgte eine Abfrage in der Kaufpreissammlung des GAA Berlin die im Folgenden auch dargestellt wird. Bei dieser Abfrage wurden nur 4 Kaufpreis im Abfragezeitraum gefunden, sodass der Verkehrswert nicht aus dem Vergleichswert abgeleitet werden kann da die Anzahl der Kaufpreise zu gering ist. Die Spanne der konjunkturell auf den Wertermittlungsstichtag angepassten Kaufpreise liegt dabei bei rd. 3.100 €/m² bis 6.400 €/m², der ø Kaufpreis lag bei rd. 5.300 €/m² WF. Weitere Anpassungen wurden nicht vorgenommen. Bezogen auf die Wohnfläche von rd. 126 m² ergäben sich somit Gesamtkaufpreise für das hier zu bewertende Objekt von 390.00 € bis 800.000 €, der ø Wert liegt bei 670.000 €. Somit bestätigen die Vergleichskaufpreise der Größenordnung nach den ermittelten Sachwert.

Der Abfrage lagen weiterhin folgende Eigenschaften zugrunde:

Abfragekriterien zur Auswahl von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin

Bewertungsobjekt	Bewertungskategorien	Vergleichsobjekte
14.4.2022	Stichtag / Kaufdatum	14.4.2020 bis 14.4.2022
Neukölln	Bezirk	Neukölln
mittlere	stadträumliche Wohnlage	mittlere
1951	Bodenrichtwertzone	1951
580 €/m²	entspricht Bodenrichtwert	400 bis 580 €/m²
0,4	entspricht typ. GFZ der Richtwertzone	0,4
1997	Baujahr	1991 bis 2000
Einfamilienwohnhaus	Objektart	Einfamilienwohnhaus
Doppelhaushälfte	Gebäudestellung	Doppelhaushälfte
überwiegend normal	Baulicher Zustand	normal
rd.126 m²	Wohnfläche	90 bis 140 m²
WEG	Rechtsform	WEG
bezugsfrei	Status	bezugsfrei

4.3 Ermittlung des Sachwertes

Im **Sachwertverfahren im Allgemeinen** wird der Wert des Grundstücks aus dem Bauzeitwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV in den §§ 21 ff definiert. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert mit erfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

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

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

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

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

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

Sachwertermittlung
Die Ableitung des Sachwertes folgt dabei dem Berechnungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin). Zum Wertermittlungsstichtag am 14.4.2022 gelten die Sachwertanpassungsfaktoren 2021 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 58 vom 30.12.2021). Gemäß dem Bewertungsmodell werden Boden- und Bauzeitwert des Gebäudes zunächst getrennt ermittelt. Der Zeitwert von normalen Außenanlagen ist in den Ansätzen enthalten. Bauliche Nebenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen sind ggf. gesondert zu berücksichtigen. Der so ermittelte "vorläufige Sachwert", der sich aus Boden- und Bauzeitwert zusammensetzt, wird dann mit Hilfe der Korrekturwerte angepasst.

Die o.g. Faktoren des GAA Berlin sind für Einfamilienwohnhäuser in Realeigentum abgeleitet worden. Sie sind aber im vorliegenden Fall auch für das Wertermittlungsobjekt anwendbar, da es sich zwar um die Rechtsform des WEG handelt, es sich jedoch um Sondereigentum in Einfamilienwohnhäusern handelt und die Teilungserklärung weiterhin eine weitestgehend selbständige Nutzung in Anlehnung an Realeigentume ermöglicht. Auf die Rechtsform wird im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale gesondert eingegangen.

Im Rahmen der Ermittlung des Sachwertes geht gemäß Vorgabe des GAA Berlin zunächst der Bodenrichtwert zum 1.1.2021 als Ausgangswert ein. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Sachwertanpassungsfaktoren und die sog. Korrekturfaktoren auf die Mitte des Jahres 2021 bezogen sind. Die weitere Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird nachrangig mit einem Aufschlag im Rahmen der konjunkturellen Anpassung berücksichtigt.

Gemäß Vorgabe des GAA Berlin gehen die Bruttogrundflächen des Wohnhauses (KG, EG, DG) in die Wertermittlung ein.

Die Gesamtnutzungsdauer entspricht gemäß GAA Berlin 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer ist in Abhängigkeit von Baualter und Bautenzustand zu wählen. Diese wird gemäß GAA Berlin mit 50 Jahren angesetzt für Objekte mit einem tatsächlichen Baualter von 23 bis 27 Jahren bei normalen Bautenzustand. Für Objekte mit schlechten Bautenzustand werden 45 Jahre Restnutzungsdauer angesetzt. Der bauliche Zustand des hier zu bewertenden Objektes wird als überwiegend normal angesehen, entsprechend wird hier eine Restnutzungsdauer von 50 Jahren angesetzt.

Konjunkturelle Anpassung
Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf die vorläufige Marktanalyse 2020 des GAA Berlin (Vortrag von Thomas Sandner, Leiter der Geschäftsstelle des GAA Berlin, vom 23.3.2021) Ich beziehe mich auf die Auswertung zu "Mittleren Kaufpreisentwicklungen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Zeitraum von 2008 bis 2020, bezogen auf die BGF". Im vorliegenden Bewertungsfall beziehe ich mich bei der Ableitung der konjunkturellen Entwicklung auf den Auswertungszeitraum von 2017 bis 2020. Hier wird für ganz Berlin eine mittlere Preissteigerung im Teilmarkt von rd. 10 %/Jahr angegeben.

Die für die Jahre von 2017 bis 2020 ermittelte Preissteigerung wird für die Zeit bis zum Wertermittlungsstichtag in gleicher Weise unterstellt. Weiterhin werden die genannten Preissteigerungen als linear im Verlauf der Zeit unterstellt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird eine konjunkturelle Anpassung von Mitte des Jahres 2021 bis zum Stichtag am 14.4.2022 von pschl. **8 %** angenommen. Die Anpassung bezieht sich auf den gesamten Sachwert, der sich aus Boden- und Gebäudewertanteil zusammensetzt.

Berücksichtigung der besonderen objektspezifsichen Grundstücksmerkmale

Rechtsform des WEG
Die Anpassungsfaktoren des GAA Berlin beziehen sich auf Objekte in Realeigentum. Es handelt sich im vorliegenden Bewertungsfall jedoch nicht um ein real geteiltes Objekt sondern um ein Einfamilienwohnhaus, das bereits in der Rechtsform des WEG errichtet wurde. Diese Rechtsform ist durchaus typisch, auch im Einfamilienhausbau und kann sowohl aus baurechtlichen wie aus wirtschaftlichen

Gründen gewählt worden sein. Die Miteigentümer verhalten sich jedoch weitestgehend wie Eigentümer real geteilter Objekte. Im Vergleich zum Realeigentum ist ein Wohnungseigentum jedoch mit Zwängen belegt und der Eigentümer kann ggf. nicht allein über seinen Besitz verfügen. Weiterhin ist der Eigentümer ggf. an der Instandhaltung und Pflege des Gemeinschaftseigentums beteiligt. Auch gibt es ein erhöhtes Potential an "Reibungsmöglichkeiten" innerhalb einer WEG. Insofern wird dieser Umstand mit einem pschl. Abschlag in die Bewertung eingestellt.

Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Die Innenbesichtigung des Objektes wurde nicht gestattet. Insofern muss hier ein Risikoabschlag in die Bewertung eingestellt werden, der den Umstand spiegelt, dass hier ggf. Mängel und Schäden vorhanden sein könnten die im Rahmen einer Außenbesichtigung nicht erkennbar waren. Hierbei ist berücksichtigt, dass ein Marktteilnehmer, dessen Verhalten hier abgebildet werden soll, auf den Umstand der fehlenden Besichtigung ebenfalls mit einem Abschlag beim Kaufpreis reagieren wird.

Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) liegt der Bodenrichtwert per 1.1.2021 für dieses Gebiet bei

580 €/m² für **Wohnen** bei einer GFZ von 0,4

Gemäß dem Berechnungsmodell zu den Sachwertanpassungsfaktoren 2021 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) geht der Bodenrichtwert zum 1.1.2021 als Ausgangswert ohne GFZ-Anpassung und ohne Marktanpassung in die Bodenwertermittlung ein. Die Marktentwicklung wird im Anschluss durch einen Aufschlag berücksichtigt.

Die unter gleichartigen Lageverhältnissen zusammengefasste Bodenrichtwertzone ist relativ groß. Sie umfasst dabei im Wesentlichen eine Bebauung mit Wohngebäuden als Einfamilienwohnhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser ähnlicher Bauzeit und Bauart. Aufgrund der Nutzungsart und der baulichen Auslastung des Objektes innerhalb dieser Bodenrichtwertzone ist daher nicht davon auszugehen, dass ein gesonderter Zu- oder Abschlag erforderlich ist der im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmal gesondert berücksichtigt werden müßte. Vielmehr stellt sich das Bewertungsgrundstück typisch nach seiner Art und Lage dar.

Berechnung des Bodenwertes

zugewiesene Grundstücksfläche, gemäß Text		426,00 m²
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2021		580,00 €/m²
Bodenwert (Quadratmeter x Bodenwert)	=	**247.080,00 €**
bzw. rund		**247.000,00 €**

Ermittlung des Bauzeitwertes

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

Wohnen in der Dopelhaushälfte, eingeschränkt vergleichbarer Typ 2.01

Baujahr, gemäß Text:		1997	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer, lt. GAA:		80	Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer, lt. GAA:	rd.	50	Jahre
- gemäß GAA -			
Normalherstellungskosten 2010	rd.	945,00	€ / m²
- Ausstattungsstandard Stufe 4 -			
Regionalfaktor Berlin, lt. GAA:		1,00	
Preisfaktor II/2021 zu 2010 (stat. Landesamt):		1,4697	
Wert		1.388,87	€/m²
bzw. rd.		1.389,00	€/m²
Bruttogrundfläche		267,73	m²

Berechnung:

267,73 m² x 1.389,00 €/m² =	371.876,97	€
Summe:	371.876,97	€
./. Abzug in % wegen Alter und Zustand (linear)	37,5	%
ergibt Abzug	139.453,86	€
Alterswertgeminderter Bauzeitwert, vorläufig	232.423,11	€
(entspricht rd. 868,13 /m² BGF)		
+ Zeitwert baulicher Nebenanlagen (nachrangiger Ansatz)	0,00	€
Sachwert der baulichen Anlagen –Bauzeitwert–	232.423,11	€
bzw. rund	**232.000,00**	**€**

Sachwertberechnung

Bei der Sachwertberechnung wird auf die zuvor genannte Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Hier werden in Abhängigkeit vom ermittelten Sachwert des Grundstücks (der sich aus Boden- und Gebäudewert zusammensetzt) Anpassungsfaktoren veröffentlicht. Auf die Faktoren für Objekte im Altbezirk Neukölln (Tabelle 5) wird zurückgegriffen. Daneben werden, spezifiziert u.a. für die stadträumliche Wohnlage, den Bautenzustand, die Gebäudestellung und die Baujahresgruppe weitere Anpassungen ausgeworfen.

Im Anschluss erfolgt die nachrangige Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß meiner vorangegangen Erläuterungen.

Die Anpassung ergibt sich wie folgt:

ermittelter Bodenwert			247.000,00 €
ermittelter Bauzeitwert		+	232.000,00 €
ergibt vorläufigen Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)		=	479.000,00 €
Sachwertanpassungsfaktor, abhängig vom Sachwert des Grundstücks, lt. GAA:	1,13		
Weitere Anpassungsfaktoren des GAA Berlin			
Baujahresgruppe: 1991 bis 2001, Zuschlag	0,099		
Doppelhaushälfte, Zuschlag	0,114		
Baulicher Zustand: normal	0		
Gebäudekonstruktion: Massivhaus, neutral	0		
Stadträumliche Wohnlage: mittlere Wohnlage, Zuschlag	0,024		
Stadtlage: Lage in Westberlin, Zuschlag	0,056		
ohne Bauerrichtungsvertrag beurkundet, neutral	0		
ergibt Sachwertanpassungsfaktor laut GAA	1,423		
ergibt angepassten Sachwert, vorläufig:			681.617,00 €
(als angepasster vorläufiger Verfahrenswert)			
konjunkturelle Anpassung, gemäß Text	8,0%		54.529,36 €
ergibt Sachwert, konjunkturell angepasst, vorläufig:			736.146,36 €
(als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)			
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV § 8 (3):			
Abschlag wg. Rechtsform des WEG, gemäß Text	-10,0%		-73.614,64 €
Risikoabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung, gemäß Text	-5,0%		-36.807,32 €
ergibt Sachwert, gesamt:			**625.724,41 €**
(als Verfahrenswert)			
bzw. rund			**630.000,00 €**

4.4 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Sachwert (Verfahrenswert)**:** **630.000,00 €**

4.5 Ermittlung des Verkehrswertes

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

Der Verkehrswert für die Wohnungen WE Nr. 1 nebst dem Sondernutzungsrecht am Garten

belegen in der Doppelhaushälfte

Uhrmacherweg 41
12355 Berlin-Rudow

zum Wertermittlungsstichtag am 14.4.2022 wird ermittelt auf

630.000,00 Euro

Der Wert gilt für das Objekt in bezugsfreiem Zustand.

Erklärung der Sachverständigen

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

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

4.6 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. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sind hier Aussagen nur eingeschränkt möglich.

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 keine Eintragungen im Bodenbelastungkataster vorhanden.

zu b) Es ist keine WEG-Verwaltung bestellt worden. Auch in den Grundakten lag keine Verwalterbestellung vor. Wohngeld wird nicht erhoben.

zu c) Mietverhältnisse betreffend Wohnnutzung sind nicht bekannt geworden. Das Haus wird durch den Antragsgegner genutzt. Gemäß Angabe des Antragsgegners beim Ortstermin ist ein Raum im Keller zu Lagerzwecken vermietet. Der Mietvertrag hat nicht vorgelegen. Im Rahmen dieser Bewertung wird auf diesen Umstand nicht eingegangen.

zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.

zu e) Ein Gewerbebetrieb wird augenscheinlich nicht geführt.

zu f) Es sind augenscheinlich keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden.

zu g) Ein Energieausweis lag nicht vor.

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

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 5.5.2022

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

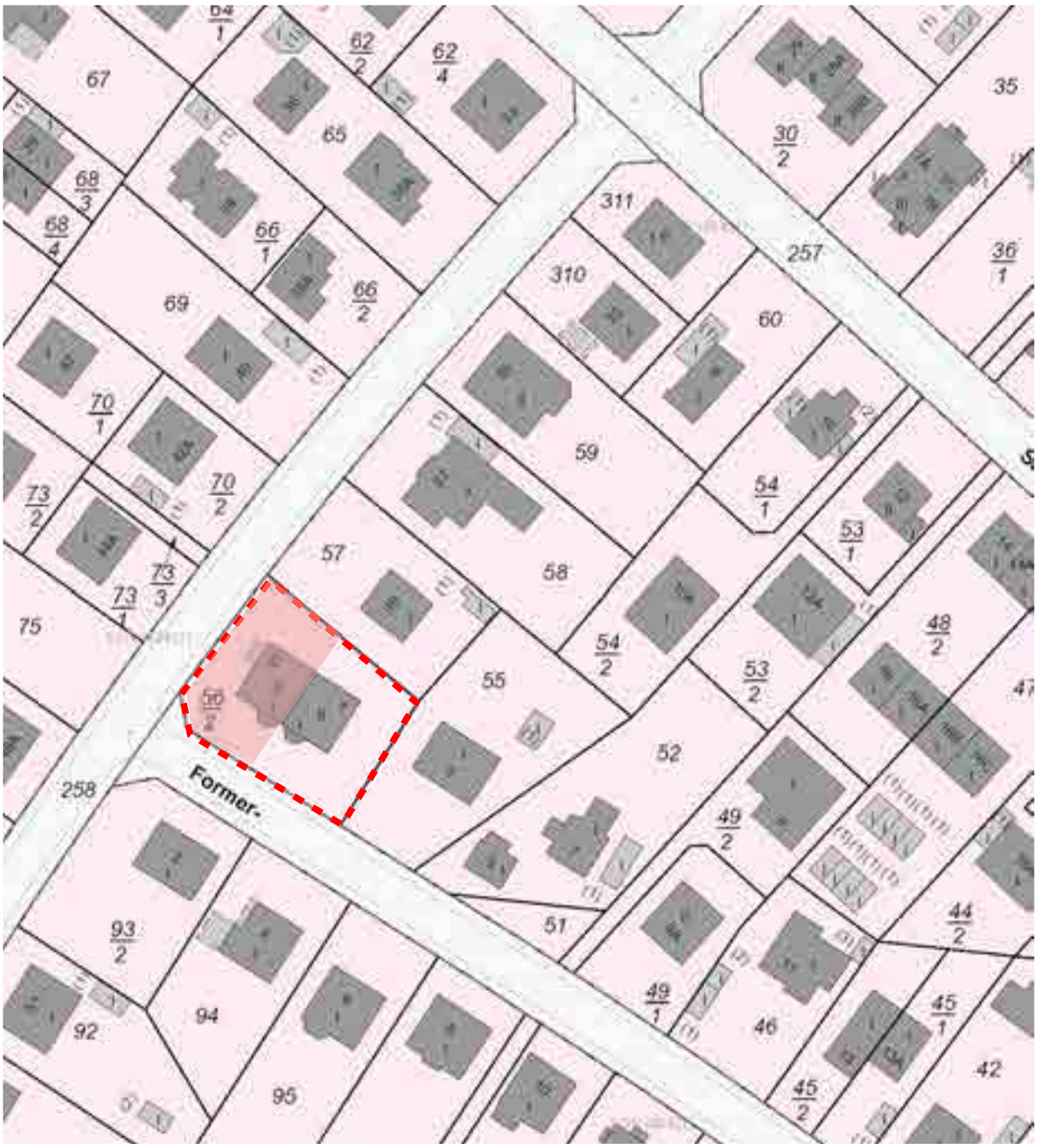
Quellennachweis: Zur Erstellung des Gutachtens wurden alle frei zugänglichen Informationsquellen sowie die entsprechende Fachliteratur und Aussagen des Gutachterausschusses Berlin verwendet.

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 25.3.2022, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

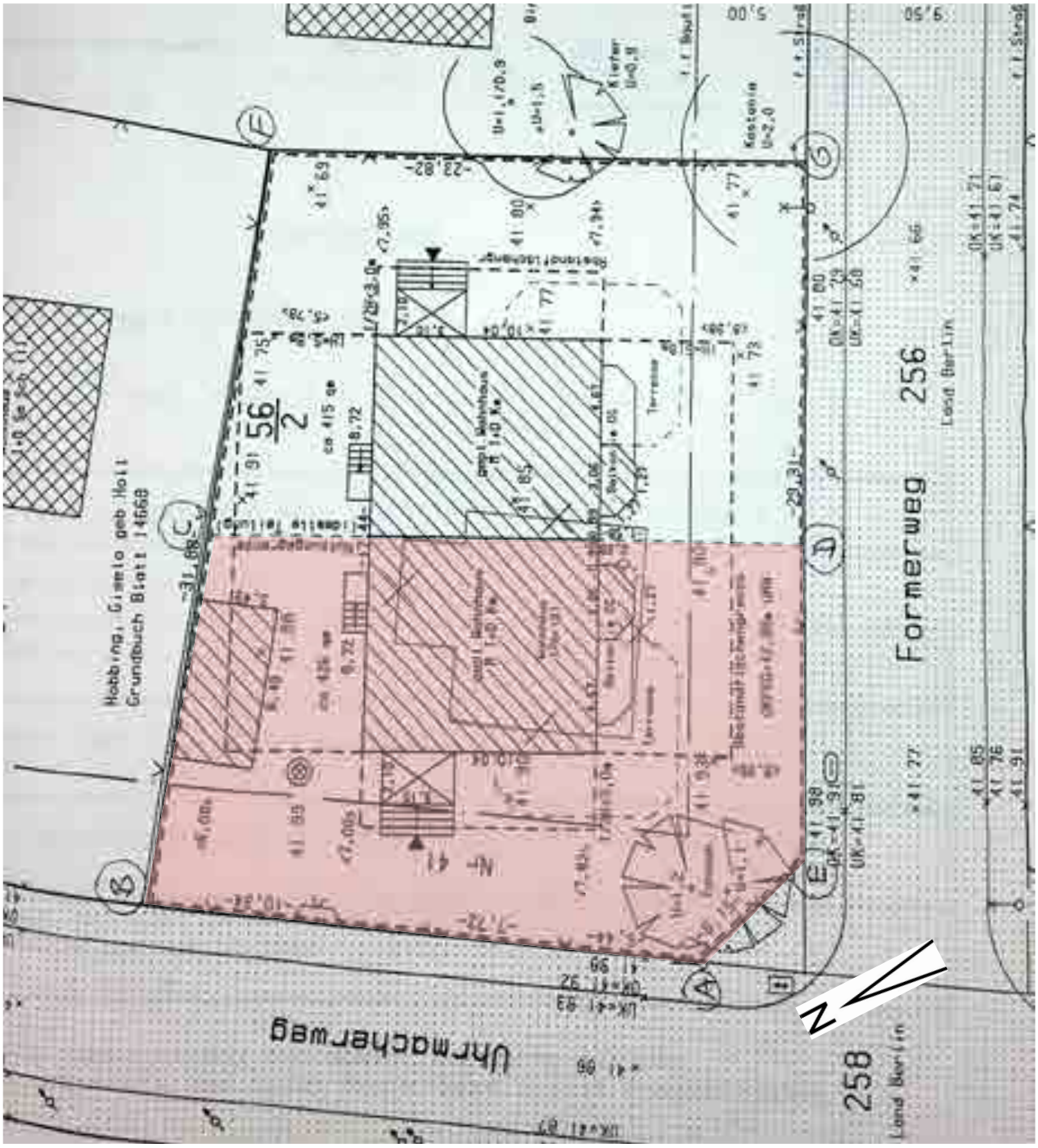
Luftbild, **ca. M. 1: 1.000**
Das Grundstück und die Lage der Wohnung in der Doppelhaushälfte sowie die Fläche des Sondernutzungsrechts an der Gartenfläche sind markiert.

(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 25.3.2022, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



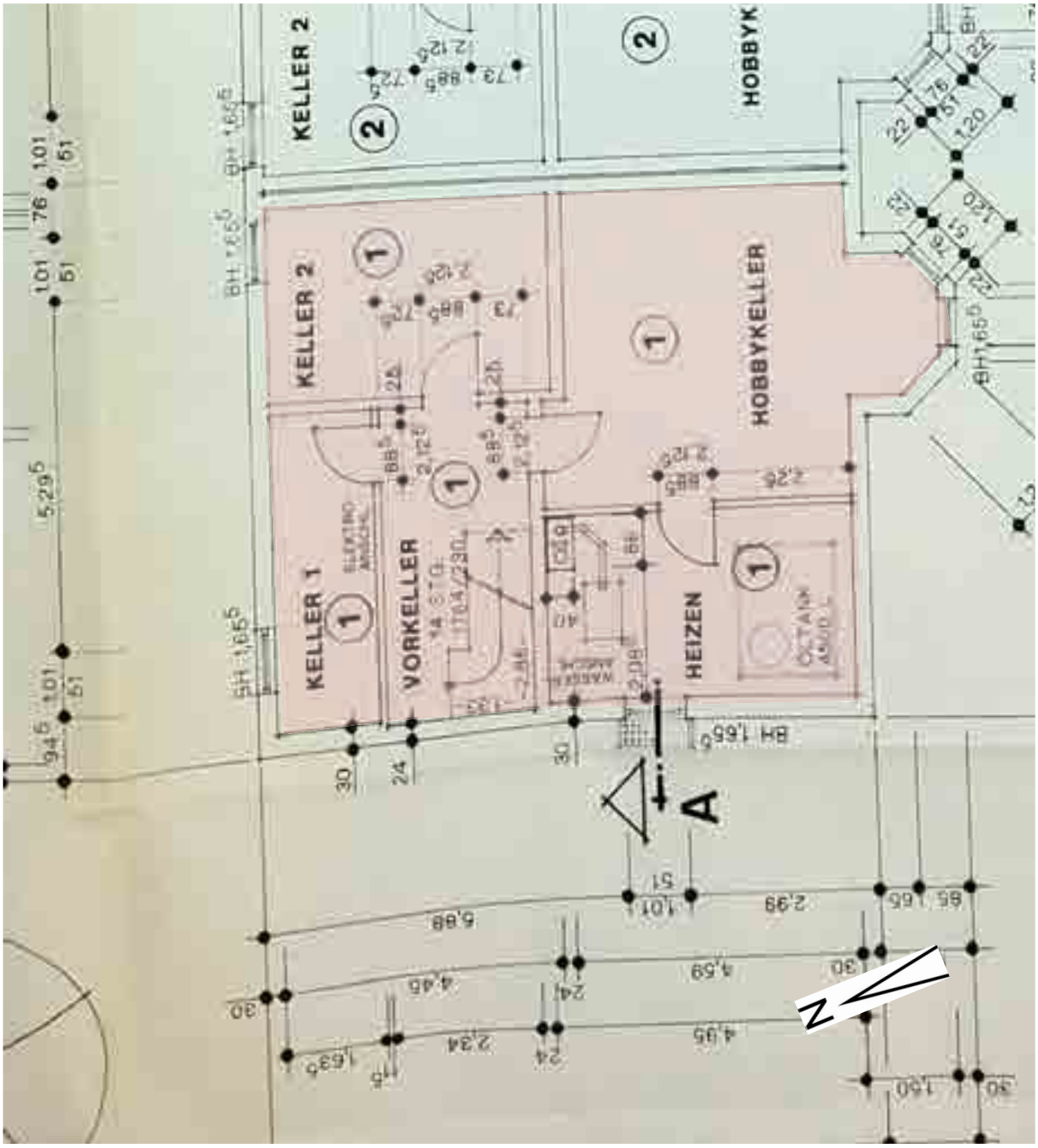
Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000
Das Grundstück und die Lage der Wohnung in der Doppelhaushälfte sowie die Fläche des Sondernutzungsrechts an der Gartenfläche sind markiert.

(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 25.3.2022, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



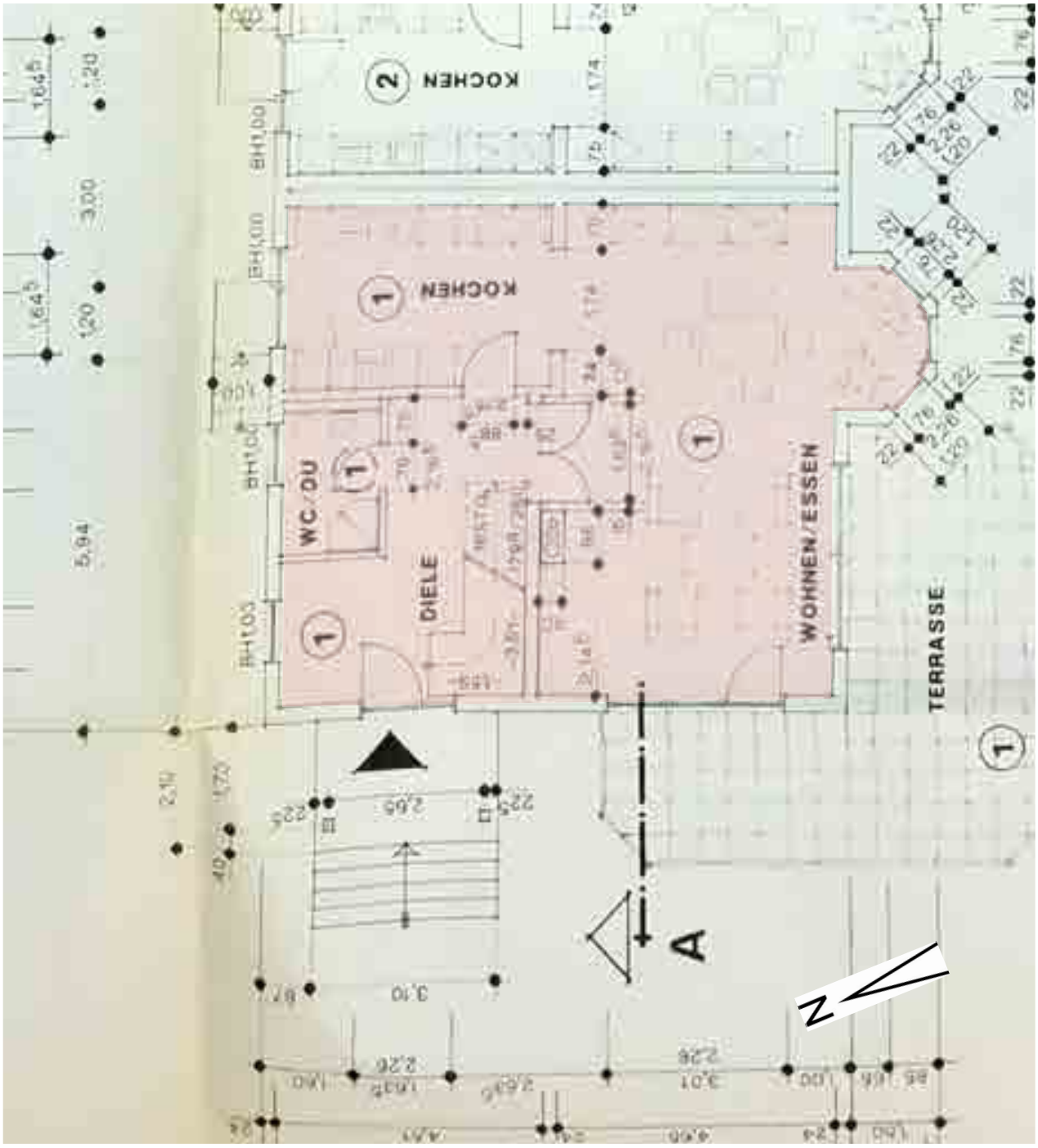
Lageplan mit Darstellung der Fläche zum Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche (A-B-C-D-E-A)
Die Sondernutzungsfläche der WE 1 ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)



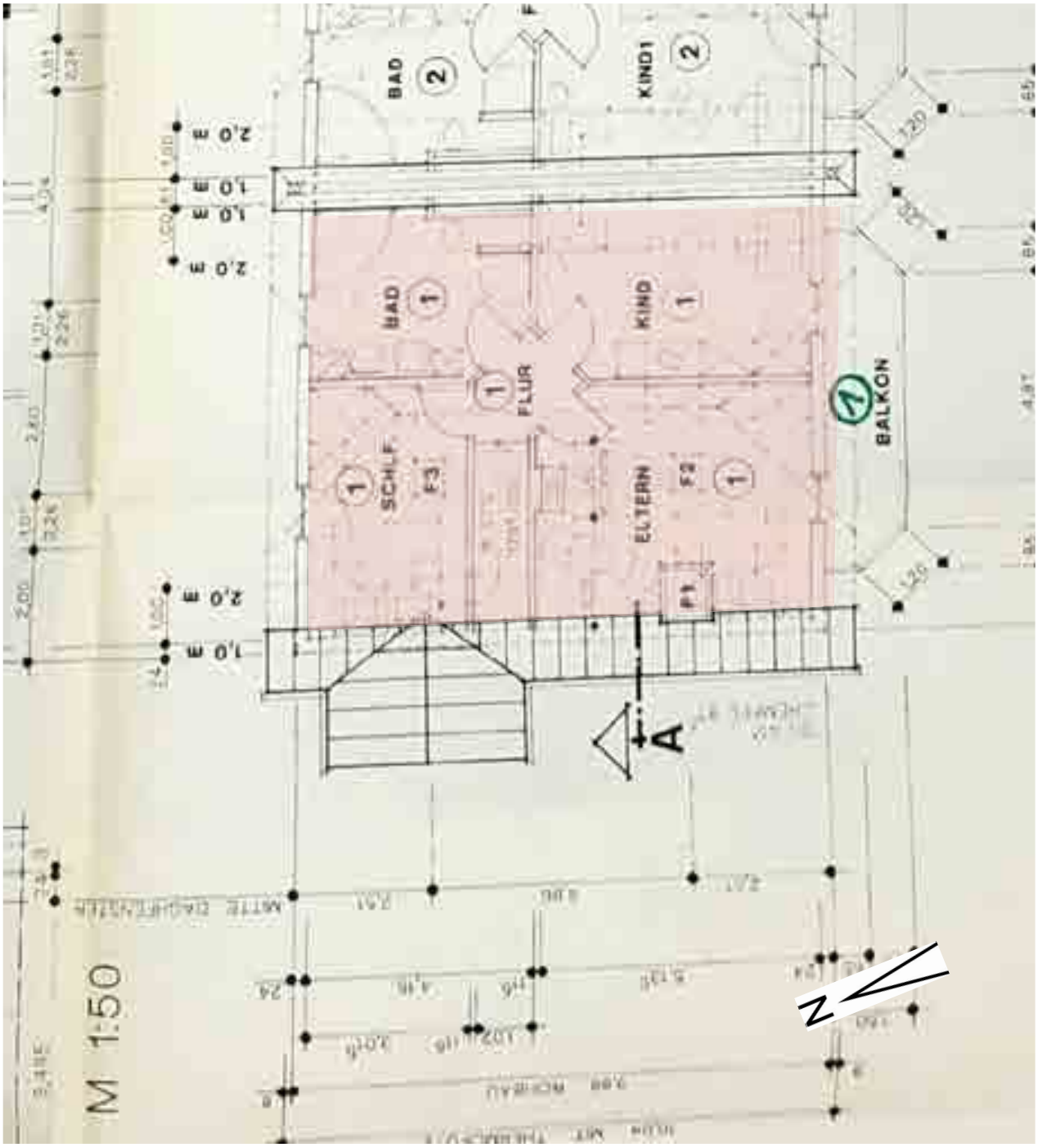
Grundriss Kellergeschoss, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage der WE 1 ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)



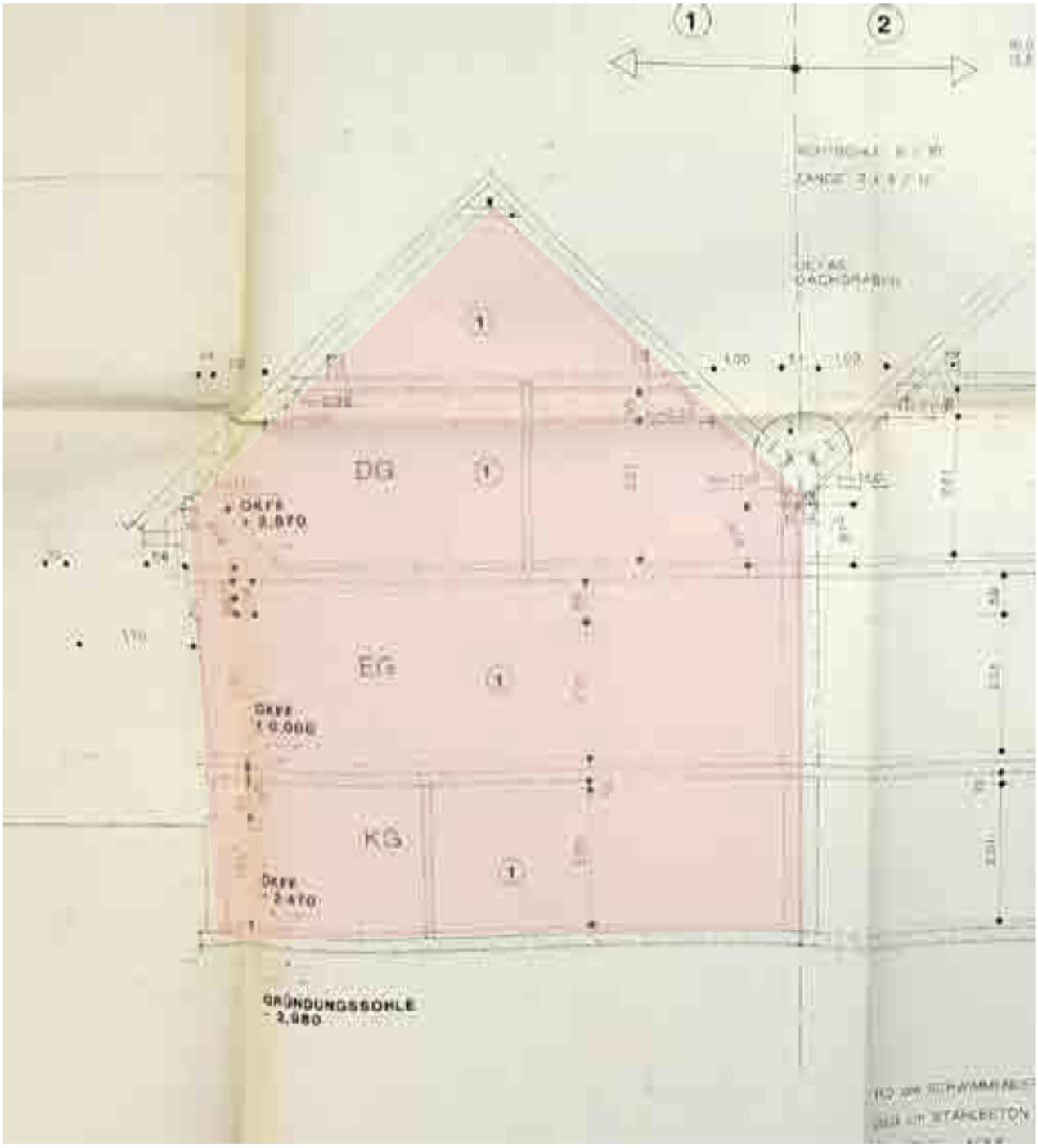
Grundriss Erdgeschoss, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage der WE 1 ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)



Grundriss Dachgeschoss, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage der WE 1 ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)



Schnitt A-A, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage der WE 1 ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)

Süd-West-Ansicht

Süd-West-Ansicht

Süd-West-Ansicht

Süd-West-Ansicht

Süd-West-Ansicht

Nord-West-Ansicht mit Terrasse

Nord-West-Ansicht mit Hauseingang

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

BERLIN

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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
ABV-2022-262
Frau Kurschat
Telefon +49 30 90239-2242
baulastenauskunft@
bezirksamt-neukoelln.de
Elektronische Zugangseröffnung gem. §3a Abs. 1 VwVfG: post@bezirksamt-neukoelln.de
30.03.2022

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Grundstück: Berlin-Rudow, Formerweg 1 / Uhrmacherweg 41 (Flur 416, Flurstück 56/2)
Anfrage vom: 25.03.2022
Ihr Zeichen: 70K 117/21

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

Baulastenauskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung

BERLIN

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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNat V3a - IFG 51/04/22
Frau Schaffrath
Telefon +49 30 90239-4124
jens.schaffrath@bezirksamt-neukoelln.de
Elektronische Zugangseröffnung gem. §3a Abs. 1 VwVfG:
post@bezirksamt-neukoelln.de
29. April 2022

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz
Ihr Antrag vom 19.04.2022
Grundstück: Formerweg 1 und Uhrmacherweg 41 (Flur: 416, Flurstück: 56/2), Berlin

Sehr geehrte Frau Hendreich,

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

Untersuchungsergebnisse für den Boden oder das Grundwasser liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln nicht vor, allerdings wurde das Flurstück gewerblich genutzt.

Gebührenfestsetzung

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

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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:	**30,00 €**
Kassenzeichen:	2238 000 446 386

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Schaffrath

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung

BERLIN

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

Geschäftszeichen Stzpl c3
Herr Wortmann
Telefon +49 30 90239-3466
stephan.wortmann@bezirksamt-neukoelln.de

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

24. März 2022

Grundstück Berlin-Rudow, Formerweg 1 / Uhrmacherweg 41
Planungsrechtliche Auskunft

Sehr geehrte Frau Hendreich,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 25.03.2022.

Das o. g. Grundstück befindet sich nach den Ausweisungen des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28.12.1960, der hier in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) von 1958, dem Bebauungsplan XIV-A von 1971 und den förmlich festgestellten (f. f.) Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter (qualifizierter) Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB weiter gilt, im „allgemeinen Wohngebiet" gemäß § 7 Nr. 8 BauO Bln 1958. Als Maß der Nutzung gilt die Baustufe II/2: Grundflächenzahl (GRZ): 0,2; Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4 und Anzahl der Vollgeschosse: 2. Die Bebauungstiefe beträgt 20,0 m, gerechnet ab der f. f. Baufluchtlinie. Es gilt die offene Bauweise. Für die genannten Grundstücke gelten keine Vorgaben des besonderen Städtebaurechts wie sie beispielsweise durch Erhaltungsgebiete, Sanierungsgebiete oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen begründet werden. Straßenlandabtretungen sind nicht geplant. Änderungen des hier gültigen Planungsrechtes sind derzeit nicht zu erwarten.

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

Planungsrechtliche Auskunft

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wortmann

Planungsrechtliche Auskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Zentrale Auskunftsstelle

BERLIN

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: 25.03.2022
Grundstück: Formerweg 1, Uhrmacherweg 41 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
Fachbereich Straßen und Verwaltung

BERLIN

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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGA II 11
Herr Weinert
erschliessungsbeitrag@bezirksamt-neukoelln.de

28. März 2022

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Für das Grundstück:
Formerweg 1, Uhrmacherweg 41, in 12355 Berlin
Gemarkung Rudow, Flur 416, Flurstück 56/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 25.03.2022 teile ich Ihnen mit:

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

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

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

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

Erschließungsbeitragsbescheinigung

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

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

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

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein gesonderter Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Weinert

2

Erschließungsbeitragsbescheinigung

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 (WoFlV), 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.