

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Hüttenweg 50
in 14195 Berlin-Dahlem

hier: Waldfläche

Grundbuch: Berlin-Zehlendorf, Blatt 25071

Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg

Geschäftsnummer: **76 K 73/25**

Wertermittlungstichtag: 8.12.2025

Verkehrswert: 3.000,00 €

– unter der Annahme, dass es sich um Waldfläche handelt, die nicht bebaubar ist und mithin keine Bauerwartung vorliegt –



Straßenansicht, Süd-West-Ecke des Grundstücks



Süd-Ost-Grenze des Grundstücks

Das Gutachten umfasst 17 Seiten zuzügl. 16 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

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



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin

Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

hendreich@baunetz.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück ist unbebaut und stellt sich planungsrechtlich als Waldfläche dar; mithin ist eine bauliche Nutzung der Fläche nicht möglich. Auf der Bewertungsfläche befindet sich Aufwuchs, der auf ein Alter von ca. 20 Jahren eingeschätzt wird. Die Fläche ist gänzlich eingezäunt. Sie grenzt nord-westlich an ein Grundstück, auf dem sich ein Lebensmittelmarkt befindet. Nord- und süd-östlich grenzt die Fläche an ein Waldgebiet. Die Grundstücksgrenze ist auf der süd-östlichen Seite wegen eines Maststandortes ausgeklinkt. Süd-westlich grenzt das Grundstück an die Straße "Hüttenweg", die als Autobahn-zubringer dient.
Lage:	gute Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Grundstücksgröße:	1.954 m ²
Infrastruktur:	U-Bahnhof "Oskar-Helene-Heim" (U3) in ca. 1,1 km Entfernung
Nutzung:	Es wird Vertragsfreiheit unterstellt.
Wertermittlungstichtag:	8.12.2025
Verkehrswert:	3.000,00 € – unter der Annahme, dass es sich um Waldfläche handelt, die nicht bebaubar ist und mithin keine Bauerwartung vorliegt –
Gutachten Nr.	824/25



Straßenansicht, Süd-Ost-Ecke des Grundstücks
Hüttenweg, Blick Richtung Nord-West



Flurkarte genordet, das Grundstück ist markiert
Hüttenweg, Blick Richtung Süd-Ost



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	8
2.4 Bodenbeschaffenheit	9
2.5 Erschließungszustand	10
3. Beschreibung des Grundstücks	10
3.1 Weitere Objektdaten	11
4. Wertermittlung	12
4.1 Definition des Verkehrswertes	12
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
4.3 Ermittlung des Vergleichswertes	14
4.4 Zusammenstellung der Werte	16
4.5 Ermittlung des Verkehrswertes	16
4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	17

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000
 Fotos
 Auskunft zu Baulasten
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Negativauskunft aus dem Bauaktenarchiv des Bezirksamtes
 Auszug aus der Übersichtskarte "Schutzgebiete und Schutzobjekte nach
 Naturschutzrecht Berlin", o. M.
 Auszug aus der Karte "LSG-38 Grunewald", o. M.
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Waldgrundstück

1.2 Zweck der Wertermittlung

Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Schöneberg
Ringstraße 9
12203 Berlin

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 20.11.2025 zum Ortstermin geladen.

Gläubigerin

vertreten durch die Verfahrensbevollmächtigte
HPK - Steuerberater Rechtsanwälte
Nahensteig 188b
84028 Landshut

Schuldnerin

vertreten durch die Liquidatorin
Berlin Assets GmbH i.L.
Lindenallee 10
14806 Belzig OT Fredersdorf

Ortstermin:

8.12.2025
ab 9.00 Uhr

Teilnehmer:

- Frau Arsel Polat, Mitarbeiterin des Verfahrensbevollmächtigten des Gläubigers
- die unterzeichnende Sachverständige
Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht im Grundbuchamt:

nicht erforderlich

Bauakteneinsicht:

Gemäß vorliegender Auskunft der Behörde sind im Bauaktenarchiv des Bezirksamtes keine Akten vorhanden.

Auf die Negativauskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten sei verwiesen.

Verwendete, objektbez. Unterlagen:

- Grundbuch von Zehlendorf, Blatt 25071 vom 10.9.2025
- Schreiben des AG Schöneberg vom 11.11.2025 zur Änderungsmitteilung des Amtsgerichtes Schöneberg vom 30.10.2025 betreffend der Wirtschaftsart zum Grundbuch von Zehlendorf, Blatt 25071. Die Wirtschaftsart wurde von "Gebäude- und Freifläche" in "Sonstige Vegetationsfläche" geändert. Die Eintragung ist aufgrund des Ersuchens des

	Vermessungsamtes erfolgt. • Negativauskunft zum Aktenbestand im Bauaktenarchiv des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 31.10.2025 (per Mail, gilt damit als mündlich erteilte Auskunft) • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 17.11.2025 • Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 4.11.2025 • Planungsrechtliche Auskunft, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, vom 11.11.2025 • Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, Tiefbau- und Grünflächenverwaltung, vom 6.1.2026 • Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin vom 23.1.2026
Angaben/Unterlagen der Beteiligten:	Nach dem Ortstermin wurden von der Vertreterin des Verfahrensbevollmächtigten folgende Unterlagen übergeben: • Vorbescheid Nr. 2022/1645 vom 11.10.2022 zum Vorbescheid/Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage auf dem Bewertungsgrundstück vom 22.3.2022
Rücksprachen:	am 20.11.2025 mit Herrn Bergmann und am 23.1.2026 mit Frau Kuzop, Stadtplanungsamt zum Entwicklungszustand/ Bebaubarkeit des Grundstücks.
Weitere Auskünfte:	Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des GAA Berlin - und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen. Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt. Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung. Weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuchauszug

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Wohnungsgrundbuch:	Zehlendorf
Grundbuchblatt:	25071
Gemarkung:	Flur 7, Flurstück 24

Grundstücksgröße:	1.954,00 m ²
Wirtschaftsart:	"Gebäude- und Freifläche" laut vorliegendem Grundbuchauszug "Sonstige Vegetationsfläche" laut der Eintragungsmitteilung des Amtsgerichts Schöneberg
Bezirk:	Steglitz-Zehlendorf
Ortsteil:	Dahlem
Anschrift des Grundstücks:	Hüttenweg 50 14195 Berlin-Dahlem
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer gemäß Grundbuchauszug Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen aus dem Grundbuch, Abteilung II. Mithin werden die Eintragungen nur auszugsweise zitiert. unter den lfd. Nr. 1 zu 1 Beschränke persönliche Dienstbarkeit (Duldung von gas-technischen Anlagen, Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung) für die GASAG eingetragen am 29.12.2004 unter den lfd. Nr. 2 bis 4 zu 1 gelöscht unter der lfd. Nr. 5 zu 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76K 73/2025). Eingebracht am 10.9.2025.
<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

Bezirk:	Steglitz-Zehlendorf
Altbezirk:	Zehlendorf
Ortsteil:	Dahlem
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	Südwest, bzw. restliches Stadtgebiet (keine Citylage)
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	West

Wohnlage:	gute Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der näheren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück. Der überregional bedeutende Einkaufsbereich "Tauentzien" ist in ca. 8,6 km Entfernung zu erreichen.
Öffentliche Grünanlagen:	Die Wohngegend ist stark durchgrünt; der Berliner Forst "Grunewald" grenzt unmittelbar an das Grundstück an.
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bushaltestelle "Waldfriedhof Dahlem" (285) in ca. 350 m; Bushaltestelle "Hüttenweg" (115, N10) in ca. 750 m; U-Bahnhof "Oskar-Helene-Heim" (U3) in ca. 1,1 km; S- Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes. Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 100, AS "Hohenzollerndamm" in ca. 2,5 km Entfernung.
Parkmöglichkeiten:	Zum Ortstermin eingeschränktes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland.
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Süd-West
Benachbarte störende Betriebe:	Lebensmittelmarkt auf dem benachbarten Grundstück
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Beeinträchtigungen aufgrund von Straßenverkehrslärm erkennbar.

Altlasten:

In der vorliegenden Auskunft des Bezirksamtes heißt es: "Das angefragte Flurstück ist zum Teil mit einer größeren Altlastenfläche belegt, die im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nr. 2098 eingetragen ist. Für das Gesamtgrundstück Hüttenweg 50 wurden Detailerkundungen und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Wie Sie dem beigegeführten Katasterauszug in der Zeile "Bewertung" entnehmen können, ist die gesamte Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit." Auf die Kopie der Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

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

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

In der aktuellen strategischen Lärmkarte 2022 des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen von 55 bis 69 dB(A) angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten als unbelastet. Die Belastungen resultieren aus dem Straßenverkehr auf dem Hüttenweg.

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 Dezember 2025:
7,0 % für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf, 10,1 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 hoher Status, entspricht dem Status 4 von 4 als Planungsraum
(Quelle: FIS-Broker Berlin)

Wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
6.454 €/Monat im Bezirk Steglitz-Zehlendorf (PLZ 14195), 4.021 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2024 zu 2023 absolut in Zahlen Einwohner
- 402 für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf, + 19.045 für die ganze Stadt Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040
- 0,6 % für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf und + 5,0 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
2,0 % im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, 1,6 % für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baulandqualität:	Flächen der Land- und Forstwirtschaft nach ImmoWertV
Baugebiet:	Waldgebiet
Zustand der öffentlichen Straßen:	Hüttenweg als zweispurige Straße, befestigt mit Asphalt, beidseitig angelegte Fußwege mit Gehwegplatten und Mosaikpflaster befestigt. Der Hüttenweg dient als Autobahn-zubringer zur A 115.
Art der baulichen Nutzung:	keine Bebauung vorhanden; keine Bebauung möglich
Maß der baulichen Nutzung:	keine Bebauung vorhanden; keine Bebauung möglich
Umliegende Bebauung/Nutzung:	Supermarkt in der ehemaligen Werkhalle der US-Amerikaner; Mehrfamilienwohnhäuser; Wald
Aktueller Planungsstand:	Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft der Behörde besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der BauO Berlin von 1958. Es liegen die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB vor. Damit wird die Festsetzung des Baunutzungsplans in diesem Fall in eine Bebauungsplanfestsetzung "Waldgebiet" überführt. Weitere Festlegungen bestehen nicht. Über geplante Straßenlandabtretungen ist nichts bekannt geworden. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten sei verwiesen. Gemäß telefonischer Rücksprachen mit dem Stadtplanungsamt ist eine Beurteilung des Grundstücks nach § 34 BauGB nicht möglich. Hiernach wäre die Umgebungsbebauung ausschlaggebend für die Bebaubarkeit des Grundstücks. <u>Auf Basis der vorliegenden Auskunft und der mündlichen Angaben ist eine Bebauung des Grundstücks nicht möglich.</u> Durch den Vertreter des Gläubigers wurde der Vorbescheid 2022/1645 vom 22.3.2022 übergeben. Dieser bezieht sich auf die Bauvoranfrage vom 22.3.2022. Hierbei wurde beantragt, auf dem Bewertungsgrundstück ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss und Tiefgarage zu realisieren. Die überbaute Grundstücksfläche soll laut Antrag 670 m² betragen.

Der Vorbescheid wurde von der Behörde negativ beschieden. Zur Begründung wurde angeführt, dass das Grundstück in einem Waldgebiet nach § 6 Nr. 3 BO 58 liegt. Es heißt weiter in dem Schreiben: "Die Bebauung des Flurstücks 24 ist städtebaulich nicht vertretbar. Planungsrechtlich wird der erforderlichen Befreiung zur Bebauung der nach § 6 BO 58 festgelegten Fläche "Waldgebiet" nicht zugestimmt."

Aus dem Text des Vorbescheids geht weiter hervor, dass das Bewertungsgrundstück als Tankstelle und das Nachbargrundstück, Flurstück 278/1, durch die USA als Werkstattgebäude genutzt wurden.

Nachdem die USA die Nutzung der Flurstücke im Jahr 2002 abgegeben hatten, wurde die Umnutzung des Werkstattgebäudes in einen Lebensmittelmarkt beantragt. Die Tankstelle, das heutige Flurstück 24, wurde als Abbruch und Renaturierungsfläche beantragt. Die Renaturierung des heutigen Flurstücks 24 war planungsrechtlich die Voraussetzung für eine Zustimmung zur planungsrechtlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der Bebauungsplanfestsetzung „Waldgebiet" für die Nutzung mit dem Lebensmittelmarkt.

Mithin bestätigen diese Angaben den bereits zuvor festgestellten Entwicklungszustand des Grundstücks als "Waldgebiet", das keiner baulichen Nutzung zugeführt werden kann.

Denkmalschutz:

Das o. g. Grundstück ist nicht in der Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen. Das Grundstück befindet sich jedoch in Sichtbezug zu einem eingetragenen Gartendenkmal (Friedhof) und unterliegt damit ggf. dem Umgebungsschutz. Dies ist im Rahmen der Bewertung ohne Werteeinfluss.

Landschafts-/Naturschutz:

Das Grundstück liegt im Naturschutzgebiet "LSG-38 Grunewald". Auf den Auszug aus dem Geoportal Berlin in den Anlagen zu diesem Gutachten sei verwiesen.

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

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

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:

überwiegend eben

Baugrund:

Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Schmelzwassersand; Grundwasserstand bei rd. 31,50 bis 32,00 m über NHN.

In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.

Grundstücksgestalt:

leicht unregelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabenzustand:	Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes wird das Grundstück durch die zum Ausbau bestimmte Erschließungsanlage "Hüttenweg" erschlossen. Für das Grundstück sind keine Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung geschuldet oder gestundet. Nach derzeitiger Rechtslage gilt das Grundstück damit als erschließungsbeitragsfrei. Wann und ob ein evt. Ausbau der Straße erfolgt, ist nicht bekannt geworden. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen. Im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung ist dies ohne Werteeinfluss.
Versorgungsleitungen:	nicht bekannt geworden
Be- und Entwässerung:	nicht vorhanden
Regenentwässerung:	Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

Die Baubeschreibung erfolgt auf Basis der Besichtigung und nach Aktenlage, soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Die Beschreibung nicht besichtigter Bereiche erfolgt nach Erfahrungswerten, auf deren Basis die Bewertung erfolgt.

Das Waldgrundstück war nur in den Randbereichen einsehbar. Es ist nahezu vollständig mit Bäumen und Sträuchern überwuchert. Der vorhandene Aufwuchs wird auf ein Alter von ca. 20 Jahren geschätzt. Die Bäume scheinen jedoch nicht angepflanzt sondern vielmehr spontan aufgewachsen zu sein. Soweit erkennbar befinden sich auch Bauschutt, Sperrmüll und Mauerreste auf dem Grundstück.

Das Grundstück ist umlaufend mit Zaunanlagen gesichert. Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht erkennbar. Es wird angenommen, dass sich die vorhandenen Zaunanlagen an den Grundstücksgrenzen orientieren. Beim Ortstermin konnte nicht geklärt werden, ob der Behälter für die Kleidersammlung auf dem Bewertungsgrundstück oder dem Nachbargrundstück steht. Im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung bleibt dieser Umstand daher ohne Berücksichtigung.

Das Grundstück grenzt im Süd-Westen an den "Hüttenweg", die nord-westliche Seite grenzt an den Parkplatz des Supermarktes und die beiden anderen Grundstücksseiten grenzen an Waldflächen, bzw. einen Waldweg der vom Hüttenweg aus Richtung Nord-Osten in den Wald führt. Soweit erkennbar verläuft der Waldweg zum Teil auf der Fläche des Bewertungsgrundstücks.

An der süd-östlichen Grundstücksseite ist das Grundstück ausgeklinkt aufgrund eines Maststandortes.

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

Zweckbestimmung:	Waldgebiet
Grundstückszugang:	Der Zugang zum Grundstück erfolgt direkt von der Straße aus; es müssen keine Fremdgrundstücke überquert 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.

3.1 Weitere Objektdaten

Miet-/ Pachtverhältnisse:	Sind nicht bekannt geworden. Entsprechend wird unterstellt, dass das Objekt vertragsfrei ist.
Mietvertrag:	Ist nicht bekannt geworden. Entsprechend wird unterstellt, dass das Objekt vertragsfrei ist.
Mieteinnahmen:	Sind nicht bekannt geworden. Es wird unterstellt, dass keine Einnahmen zu berücksichtigen sind.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

Der Ertragswert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich von unbebauten Grundstücken eine untergeordnete Rolle da Renditeüberlegungen keine Relevanz haben.

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 unbebauten Grundstücken keine untergeordnete Rolle, da keine aufstehende Bebauung vorhanden ist aus der Substanzwerte herzuleiten sind.

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Verkehrswert aus dem Bodenwert hergeleitet. Der Gutachterausschuss Berlin ermittelt jährlich zum Stichtag am 1. Januar die Bodenrichtwerte im vergleichenden Verfahren. Insofern wird hier auf diesen Bodenrichtwert als Ausgangswert Bezug genommen.

4.3 Ermittlung des Vergleichswertes

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert aus dem Bodenwert abgeleitet. Dabei sind die vorliegende planungsrechtliche Auskunft, nebst den Rücksprachen mit dem Planungsamt, und der vom Gläubiger übergebene negative Bauvorbescheid Grundlage für die Bewertung der Fläche.

Demnach handelt es sich um eine **Waldfläche**, die nicht bebaubar ist und für die keine Bauerwartung besteht. Ich unterstelle im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung die Richtigkeit dieser Aussage. Eine abschließende rechtliche Klärung des Entwicklungszustandes der Fläche kann erst im Rahmen einer Bauvoranfrage erfolgen, dies war nicht Teil des Auftrages. Sollte sich die Annahme späterhin als falsch herausstellen, muss das Gutachten in diesem Punkt korrigiert werden.

Das Wertermittlungsgrundstück liegt in der Bodenrichtwertzone mit der Nr. 1658. Der Bodenrichtwert dieser Zone ist für baureifes Land mit Wohnnutzung und einer GFZ von 0,6 ausgewiesen. Das Bewertungsobjekt entspricht aber weder betreffend der Art noch dem Maß der baulichen Nutzung der Bodenrichtwertzone. Daher kann der Bodenrichtwert nicht zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Die Fläche stellt sich vielmehr als marktfähiges Nichtbauland dar. Im aktuellen Marktbericht 2024/2025 des GAA Berlin heißt es hierzu: "Nichtbauland sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind." Hierunter fallen u.a. land- und forstwirtschaftliche Flächen (...). Der GAA Berlin hat für diesen Teilmarkt Bodenrichtwertzonen über das gesamte Stadtgebiet nach der jeweiligen die Zone prägenden Nutzungsarten gebildet."

Weiter heißt es: "**Land- und forstwirtschaftliche Flächen** sind Grundstücke, die nach ihren tatsächlichen und rechtlichen Zustandsmerkmalen, der Lage und sonstigen Beschaffenheit für absehbare Zeit nur für land- und forstwirtschaftliche Zwecke genutzt werden oder nutzbar sind (innerland- und innerforstwirtschaftlicher Grundstücksverkehr)." Auf dem Grundstücksteilmarkt für land- und forstwirtschaftliche Flächen hat nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Daher hat der Gutachterausschuss Kaufpreise aus an Berlin angrenzenden Gebieten im Land Brandenburg in die Bodenrichtwertermittlung einbezogen. In den Bodenrichtwertzonen wird lediglich das berlinweit geltende mittlere Bodenrichtwertniveau dargestellt. In Abhängigkeit besonderer gebietstypischer Gegebenheiten ist hier eine Einordnung in die Wertspannen der Tabelle auf Seite 41 möglich. Zu den Erwerbsgartenbauflächen zählen Flächen im Freiland und unter Glas oder Kunststoff, auf denen Obst, Gemüse, Zierpflanzen, Baumschulerzeugnisse und Gartenbausämereien in Hauptnutzung gewerbsmäßig zum Verkauf angebaut werden."

Eine Abfrage in der Kaufpreissammlung des GAA Berlin ergab, dass seit 2013 nur sechs Verkäufe im Teilmarkt "Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Erwerbsgartenbaufläche" im gesamten Stadtgebiet getätigt wurden. Die Abfrage erfolgte ohne weitere Einschränkungen. Aus diesen Kauffällen kann kein Vergleichswert abgeleitet werden, da diese in den wesentlichen Merkmalen nicht mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen.

Ausgangswert bei der vorliegenden Bewertung ist daher der Bodenrichtwert für Land- und Forstwirtschaft. Gemäß Bodenrichtwertkarte des GAA Berlin liegt der Bodenrichtwert per 1.1.2025 bei

0,60 €/m² bei einer Wertspanne von 0,50 €/m² bis 1,00 €/m²

Es ist zu beachten, dass es sich hierbei um eine kleine Waldfläche handelt, die nicht im forstwirtschaftlichen Sinne bewirtschaftet werden kann. Aufgrund der Nähe zur Siedlungsfläche wird hier jedoch der obere Spannwert von 1,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Der Bodenrichtwert zum 1.1.2025 nebst den Wertspannen entsprechen den Werten der Vorjahre. Mithin ist keine konjunkturelle Anpassung bis zum Wertermittlungstichtag zu berücksichtigen.

Der Bodenrichtwert für Waldflächen enthält keinen Wertanteil für den Aufwuchs. Mithin ist hier ein Zuschlag in die Wertermittlung einzustellen. Der GAA Berlin veröffentlicht keine entsprechenden Zuschlagsfaktoren für den Aufwuchs. Daher wird hier auf die Angaben und Veröffentlichungen in Potsdam zurückgegriffen. Der Wertanteil für Aufwuchs wird hier mit rd. 60% vom Bodenwert genannt. Mithin ist hier ein Zuschlag in die Bewertung einzustellen. Da es sich im vorliegenden Fall nicht um eine regulär bewirtschaftete forstwirtschaftliche Fläche handelt, sondern vielmehr um "spontanen Aufwuchs", wird dieser Faktor jedoch gemindert.

Der Umstand, dass das Bewertungsgrundstück als Renaturierungsfläche für den benachbarten Lebensmittelmarkt dient und planungsrechtlich die Voraussetzung für die Umnutzung zum Lebensmittelmarkt war, ist weder privatrechtlich im Grundbuch über eine Dienstbarkeit, noch öffentlich-rechtlich über eine Baulast gesichert. Hierzu heißt es im o.g. Bauvorbescheid: "Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder Baulastsicherung waren nicht erforderlich, weil das Flurstück 24 keine Baulandfläche ist und somit nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht." In Rahmen der hier vorliegenden Bewertung wird unterstellt, dass diese Aussage stimmt. Mithin bleibt dieses Merkmal bei der vorliegenden Bewertung ohne Wertansatz.

Risiko wegen eingeschränkter Begehung

Weiterhin muss ein Risikoabschlag in die Bewertung eingestellt werden, der den Umstand spiegelt, dass das Grundstück nicht vollends einsehbar und begehbar war und hier ggf. noch Sachverhalte auftauchen, die zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der eingeschränkten Begehungs- und Besichtigungsmöglichkeiten nicht erkennbar waren. Dieser Risikoabzug wird ebenfalls in Form einer Pauschale vom vorläufigen Vergleichswert berücksichtigt.

Die Ermittlung des Vergleichswertes ergibt sich wie folgt:

<u>Berechnung des Vergleichswertes</u>				
Grundstückgröße				1.954,00 m ²
Bodenrichtwert per 1.1.2025, Waldfläche, gemäß Text				1,00 €/m ²
x Fläche des Grundstück	1.954,00 m ²	=		1.954,00 €
entspricht dem vorläufigen Vergleichswert				
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV § 8 (3):</u>				
zuzüglich Aufwuchs, gemäß Text	30,0%	=		586,20 €/m ²
abzüglich Risiko wegen eingeschränkter Begehung, gemäß Text	-1,0%	=		-19,54 €/m ²
ergibt Vergleichswert, gesamt		=		2.520,66 €
	bzw. rund			3.000,00 €

4.4 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Bodenwert, bereinigt (Verfahrenswert): **3.000,00 €**

4.5 Ermittlung des Verkehrswertes

Im vorliegenden Fall wird der **Verkehrswert** aus dem bereinigten **Bodenwert** abgeleitet.

Der Verkehrswert für das Grundstück, Flurstück 24

Hüttenweg 50

14195 Berlin-Dahlem

zum Wertermittlungstichtag am 8.12.2025 wird ermittelt auf

3.000,00 Euro

Dieser Wert gilt für das Objekt in vertragsfreiem Zustand unter der Annahme, dass es sich planungsrechtlich um eine Waldfläche handelt, für die keine Bauerwartung besteht.

Erklärung der Sachverständigen

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

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

4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Es ist keine Bebauung vorhanden. Entsprechend wird kein baulicher Zustand beurteilt; es liegen keine anstehenden Reparaturen an.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender Auskunft der Behörde nicht vor.
- zu d) Es ist keine Bebauung vorhanden. Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht daher nicht.

Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß beigefügter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Es sind keine Miet- oder Pachtverhältnisse bekannt geworden. Das Grundstück wird als vertragsfrei angenommen.
- zu c) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG liegt nicht vor.
- zu d) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- zu e) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden, die hier nicht mitgeschätzt wurden.
- zu f) Das Grundstück ist unbebaut, ein Energieausweis liegt entsprechend nicht vor.

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

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 26.1.2026

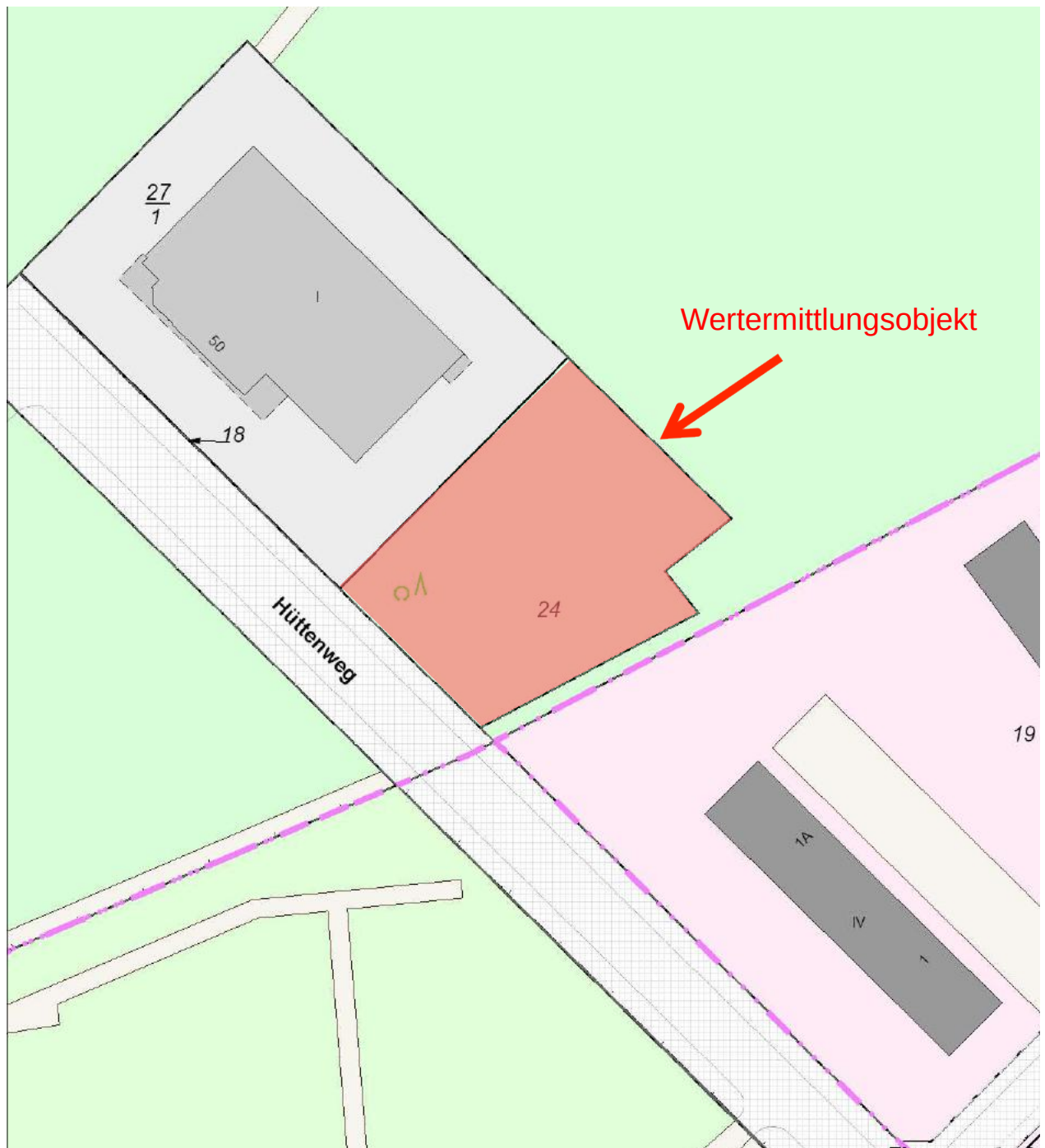
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

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



Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(Quelle: Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 20.11.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

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

Das Grundstück ist markiert.

(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 20.11.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



Ansicht von Nord-West, Blick Richtung Hüttenweg

Ansicht von Nord-West, Blick Richtung Wald





Süd-Ost-Grenze des Grundstücks, Blick zum Hüttenweg

Süd-Ost-Grenze des Grundstücks, Blick Richtung Wald





Straßenansicht

Straßenansicht, Süd-Ost Grenze des Grundstücks



Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht -



Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht - 14160 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)
235-2025-4419-BWA 21
Herr Karakuzulu

Tel. 030/90299-7876
Fax 030/90299-6445
Kenan.Karakuzulu@ba-sz.berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer
Signatur)

post.stadientwicklungsamt@ba-sz.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a
Abs. 1 VwVfG)

Kirchstraße 1/3, 14163 Berlin

17.11.2025

Bescheinigung

Hiermit wird bescheinigt, dass für das Grundstück - **Berlin-Zehlendorf, Hüttenweg 50** - keine Baulast im Sinne des § 84 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. Nr. 40 S. 614), im Baulastenverzeichnis von Berlin - Steglitz-Zehlendorf eingetragen ist.

Im Auftrag



Baulastenauskunft

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, UmNat 45, 14160 Berlin

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
z.Hd. Frau Bochmann
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Nur per E-Mail:
buero@hendreich.de

Geschäftszeichen (bitte angeben)

UmNat 45.18.40.01.747/25

Herr Emshoff

Tel. +49 30 90299-5158

Fax +49 30 90299-6123

Fabian.Emshoff@ba-sz.berlin.de

Hartmannsweilerweg 63,
14163 Berlin Raum: 0.08

Bodenbelastungskataster-Anfragen:

umweltamt_boden@ba-sz.berlin.de

post.umnat@ba-sz.berlin.de

(elektronische Zugangseröffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG)

Vermittlung: (030) 90299-0

www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf

04.11.2025

Grundstück Hüttenweg 50 (Flur 7, Flst. 24) in 14195 Berlin-Dahlem

Ihre Anfrage zur Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (BBK) vom 30.10.2025

Ihre Geschäftsnummer: 76 K 73/25

Sehr geehrte Frau Bochmann,

das angefragte Flurstück ist zum Teil mit einer größeren Altlastenfläche belegt, die im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nr. 2098 eingetragen ist. Für das Gesamtgrundstück Hüttenweg 50 wurden Detailerkundungen und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Wie Sie dem beigegeführten Katasterauszug in der Zeile „Bewertung“ entnehmen können, ist die gesamte Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit.

Für Anfragen zum BBK verwenden Sie bitte künftig nur noch das für alle Berliner Umweltämter verwendbare besondere Webformular <https://service.berlin.de/dienstleistung/353866/> oder das E-Mail-Postfach **umweltamt_boden@ba-sz.berlin.de**.

Weitere Informationen zum Bodenbelastungskataster erhalten Sie auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt unter <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/bodenschutz-und-altlasten/nachsorgender-bodenschutz-altlasten/bodenbelastungskataster-bbk/>.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Emshoff

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bodenbelastungskataster - Berlin

Katasterfläche 2098

Erfassung: **01.09.1990**
 Letzte Änderung: **30.07.2007**
 Erstellt am: **04.11.2025**

Zuständig: **UA Steglitz-Zehlendorf**Adressen

14195 Berlin
Berlin

Hüttenweg 50 (Steglitz-Zehlendorf)
Berliner Forst Grunewald, Jagen 6 (ohne) (Steglitz-Zehlendorf)

Flächenabgrenzung:

Lage und Abgrenzung genau bekanntKategorie und Bearbeitungsstand nach BBodSchG

Kategorie nach BBodSchG:

Altlast

Bewertung:

Gesamte Fläche vom Verdacht auf schäd. Bodenveränderungen oder Altlast befreit

Bearbeitungsphasen:

Detailerkundungen werden/wurden durchgeführt**Sanierungsmaßnahmen werden/wurden durchgeführt****Maßnahmen flächendeckend**

Flächenbezug der durch-

geführten Maßnahmen:

Untersuchungsqualität:

Untersuchungen für alle Bewertungen ausreichend

Weitere Hinweise:

Fallkategorien:

BranchenstandortNutzungsangaben nach
BBodSchV:**Industrie- und Gewerbegrundstücke**FallkategorienBranchenstandort

Nr. 1 Stichwort:

BranchenstandortGrundstücksnutzung

Aktuelle Nutzung:

Verbrauchermarkt

Nutzung von:

2003

bis:

WZ-Nr.:

4....WZ-Typ: **Handel**

Ehemalige Nutzung:

Tankstelle / Kfz-Werkstatt und Garagen

Nutzer:

Alliierte Amerikanische Streitkräfte

Nutzung von:

bis:

1994

WZ-Nr.:

99...

WZ-Typ:

**Vertretung fremder Staaten, Stationierungsstreitkräfte,
internationale Organisationen und Behörden**

Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie:

Branche 1Gutachten

Gutachten Nr.:

17661

Datum:

14.12.2006

Bezeichnung durch den Gutachter:

0607.021B-2

Titel:

Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf 3 Flächen im Jagen 6

Auftraggeber:

Land Berlin

Bemerkung:

**3 RKS bis 3 m u. GOK im Waldgelände hinter der ehem. Tankstelle, Boden MKW,
PCB, SM+As, Bodenluft LCKW, BTEX**

Gutachter:

Konzepte und Lösungen für die Umwelt, Tochterman+Langer GbR

Straße:

Rubenstr. 92

Ort:

10179 Berlin

Gutachten Nr.:

12237

Datum:

10.2003

Titel:

Schlussdokumentation der Rückbauarbeiten für das Grundstück Hüttenweg 50

Auftraggeber:

Nicht öffentliche Hand, Privat

Bemerkung:

**Sanierung erfolgreich, Befreiung vom Verdacht auf schäd. Bodenveränderung oder
Altlast**

Gutachter:

Prof. Dipl.-Ing. Lange

Straße:

Krummestr. 50

Ort:

10627 Berlin**Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster**

Gutachten Nr.	1120	Datum: 19.05.1994
Titel:	Bodenuntersuchungen Hüttenweg 50	
Bemerkung:	Im Waldgelände hinter der Tankstelle anlässl. der Aufstellung eines Funkmastes	
Gutachter:	BOLAB Ingenieurges. mbH Baugrunduntersuchung / Bodenprüfung	
Straße:	Gürtelstr. 39	
Ort:	12047 Berlin	
Gutachten Nr.	1125	Datum: 1992
Titel:	Bodenuntersuchungen US-Tankstelle	
Gutachter:	Laboratorium Dr. Scheutwinkel GmbH	
Straße:	Schmalenbachstr. 11	
Ort:	12057 Berlin	
Gutachten Nr.	796	Datum: 01.1992
Titel:	Bestandsaufnahme und Gefährdungsabschätzung auf militärischen Liegenschaften	
Bemerkung:	Autor Frau Kabardin	
Gutachter:	G.E.O.S. Freiberg Ingenieurgesellschaft mbH Filiale Berlin	
Straße:	Blockdammweg 31-33=>Möllendorfstr.	
Ort:	O-1157 Berlin=> 10367 Bln.	
Gutachten Nr.	1124	Datum: 1987
Titel:	Untersuchung Hüttenweg 50	
Gutachter:	GHU Gesellschaft fuer Hydrologie und Umweltschutz mbH	
Straße:	Bredtschneiderstr. 11	
Ort:	14057 Berlin	

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt - 14160 BerlinEvelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)

Stapel 17

Bearbeiter:

Herr Bergmann

Postanschrift: Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, 14160 Berlin

Dienstgebäude: Rathaus Zehlendorf,
Kirchstr. 1/3, 14163 Berlin
Raum E 207

Tel.: (030) 90 299-5341

Zentrale: (030) 90 299-0

Fax: (030) 90 299-7725

marinus.bergmann@ba-sz.berlin.de

www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf

Datum: 11.11.25

Ihr Zeichen: 76 K 73/25

Berlin-Dahlem, Hüttenweg 50, Flur 7, Flurstück 24

Planungsrechtliche Auskunft

Sehr geehrte Frau Hendreich,

Das Grundstück liegt nach dem Baunutzungsplan vom 28. Dez. 1960 (Abl. 1961, Seite 742) in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin 1958 in einem Waldgebiet nach § 6 Nr. 3 BO 58.

Es liegen die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB vor. Damit wird die Festsetzung des Baunutzungsplanes in diesem Fall in eine Bebauungsplanfestsetzung - Waldgebiet überführt.

Es ist kein Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet festgesetzt. Weitere planungsrechtlich relevante Sachverhalte sind mir unbekannt.

Dieser Bescheid ist gebührenpflichtig. Auf den beiliegenden Gebührenbescheid wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Marinus Bergmann

Planungsrechtliche Auskunft

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht -



Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht - 14160 Berlin

Evelyn Hendreich
Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständigerin
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)
235-2025-4419-BWA 21
Herr Karakuzulu

Tel. 030/90299-7876
Fax 030/90299-6445
Kenan.Karakuzulu@ba-sz.berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer
Signatur)

post.stadientwicklungsamt@ba-sz.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a
Abs. 1 VwVfG)

Kirchstraße 1/3, 14163 Berlin

17.11.2025

Grundstück: **Berlin - Dahlem, Hüttenweg 50**

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Antragsdatum: 30.10.2025 Eingang: 30.10.2025
Anlagen:

- Negativbescheinigung
- Gebührenbescheid

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich,

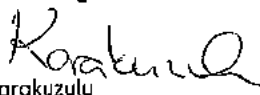
für das o. g. Grundstück ist **keine Baulast** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Aus den bei der Bau- und Wohnungsaufsicht vorhandenen laufenden Vorgängen sind keine weiteren baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ersichtlich.

Bezüglich der abgeschlossenen Vorgänge (Bauakten) weise ich auf die Möglichkeit der Akteneinsicht hin.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Karakuzulu

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

Bezirksamt Steglitz – Zehlendorf von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt
Tiefbau- Grünflächenverwaltung



Bezirksamt Steglitz – Zehlendorf von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt – 14160 Berlin

Büro Hendreich
Frau Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Gesch.nr. 76 K 73/25

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SG V 13

Frau Kruppa

Tel. +49 30 90299-5439
Charis-Maria.Kruppa@ba-sz.berlin.de

Dienstgebäude:
Hartmannsweilerweg 63
14163 Berlin
Raum 1.16 (1. Etage)

Postanschrift:
Kirchstraße 1/3, 14163 Berlin

Vermittlung +49 30 90299-0
Fax: +49 30 90299-6235
www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf

05.01.2026

**Erschließungsbeitragsbescheinigung für das Grundstück Hüttenweg 50
in Berlin-Dahlem, Flur 7; Flurstück 24**

- eingetragen im Grundbuch von Dahlem beim Amtsgericht Schöneberg, Blatt: 25071

Sehr geehrte Frau Hendreich,

hiermit wird bescheinigt, dass das Grundstück Hüttenweg 50 in Berlin-Dahlem durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage Hüttenweg im Sinne der §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) erschlossen ist.

Erschließungsbeiträge sind nicht mehr zu entrichten.

Im Übrigen bleiben die Rechte Berlins auf Grund der Vorschriften der genannten Gesetze hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen unberührt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Von: Behnke, Jona-Charlotte Jona-Charlotte.Behnke@ba-sz.berlin.de
Betreff: Grundstück Hüttenweg 50 in 14195 Berlin-Dahlem, Flur 7, Flurstück 24
Datum: 31. Oktober 2025 um 11:09
An: hendreich@baunetz.de

JB

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das obengenannte Grundstück liegen bei der Bau und Wohnungsaufsicht Steglitz-Zehlendorf keine Bauakten vor.
Nach aktuellem Kenntnisstand handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, auf dem bislang keine baulichen Anlagen errichtet wurden.
Da somit keine Bau- oder Genehmigungsverfahren durchgeführt wurden, existieren keine entsprechenden Bauunterlagen oder Bauakten.
Eine Akteneinsicht zur Ermittlung des Verkehrswertes kann daher nicht erfolgen.
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Jona-Charlotte Behnke

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

Kirchstraße 1/3, 14163 Berlin
Telefon: +49 30 90299-5664
Fax: +49 30 90299-6445
E-Mail: Jona-Charlotte.Behnke@ba-sz.berlin.de

<https://www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf/>



WIR SIND AUSGEZEICHNET.

Weitere Informationen zum Gütesiegel familienfreundlicher Arbeitgeber Land Berlin erhalten Sie unter:
www.berlin.de/gfa

Zur Erhöhung der IT-Sicherheit werden keine E-Mails mit zip-Anhängen oder veralteten Office-Formaten zugestellt. Wir bitten Sie, E-Mail-Anhänge in den Formaten 7-Zip (*.7z) und ab Office 2010 aufwärts (*.docx, *.xlsx, *.pptx) zu übersenden. Möchten Sie uns größere Dateien bereitstellen, nutzen Sie diesen Link:
<https://webportal01-basz.verwalt-berlin.de/engsig/mail/new>

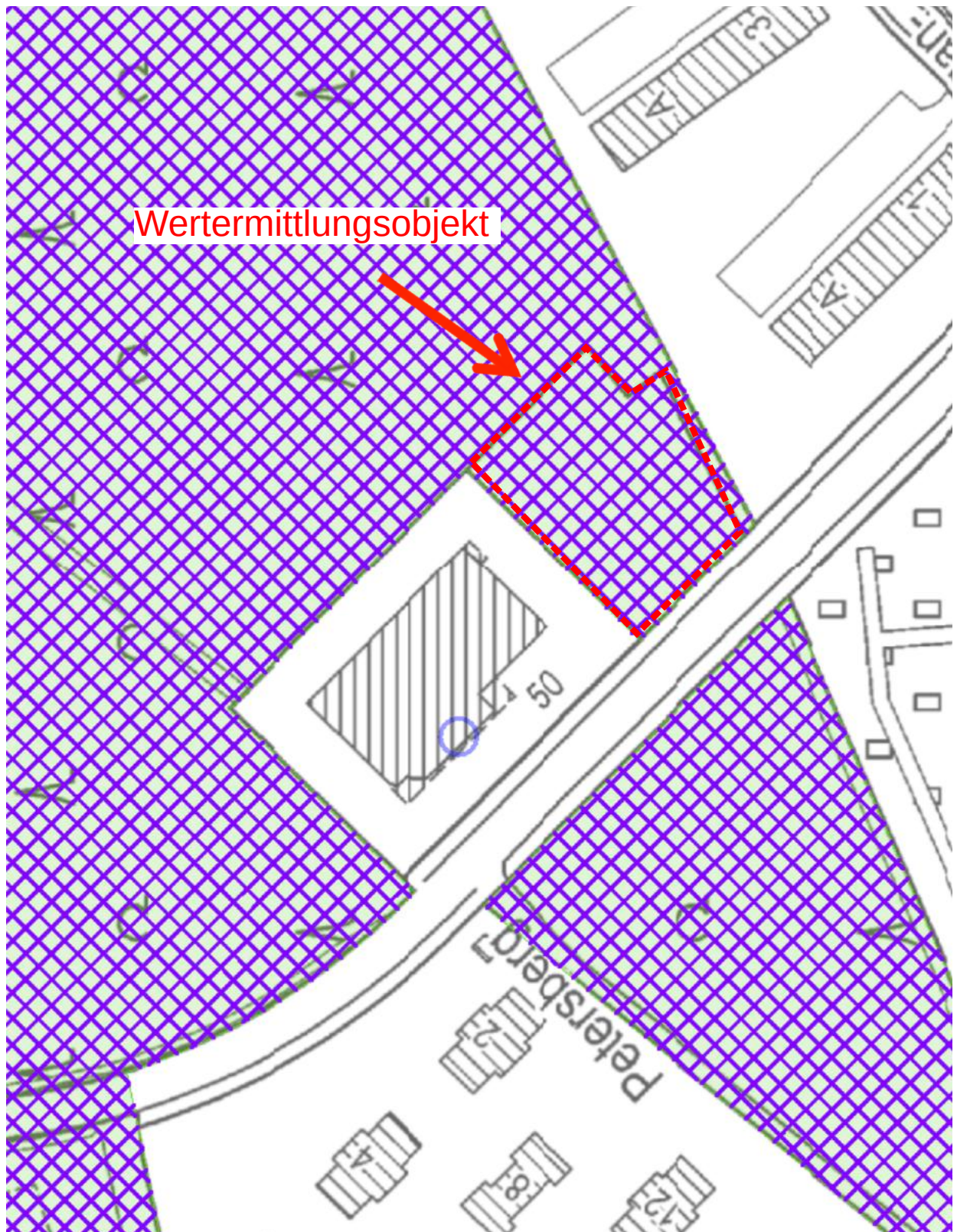
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie hier: berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf/datenschutzerklaerung.700318.php

Negativauskunft aus dem Bauaktenarchiv des Bezirksamtes



Auszug aus der Übersichtskarte "Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht Berlin"
Das Grundstück ist markiert.

(Quelle: Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht Berlin Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 20.11.2025, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen)

**Auszug aus der Karte "LSG-38 Grunewald"**

Das Grundstück ist markiert.

(Quelle: Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht Berlin Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 20.11.2025, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen)

Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) ursprüngliche Fassung vom 23.6.1960, Inkrafttreten der Neufassung vom 1.7.1987, Inkrafttreten der letzten Änderung am 8.7.2024
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten am 1.1.2022
3. Wertermittlungsrichtlinie WertR (2006)
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ursprüngliche Fassung vom 26.6.1962, Inkrafttreten der letzten Änderung am 7.7.2023
5. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ursprüngliche Fassung vom 1.1.1900, Inkrafttreten der letzten Änderung am 1.7.2024.
6. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Fassung vom 15.3.1951, zuletzt geändert am 12.11.2022.
7. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ursprüngliche Fassung vom 24.3.1897, letzte Änderung am 19.12.2022

Weitere Unterlagen

1. Grundstücksmarktberichte, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
2. Bodenrichtwertkarten, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
3. Veröffentlichungen des Berliner Gutachterausschusses, GAA Berlin
Quellenvermerk: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss
4. FIS-Broker, Karten, Pläne, Daten online, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin
5. Arbeitslosenzahlen, monatliche Überblicksdaten online, Bundesagentur für Arbeit
6. Statistische Berichte zu Einwohnerstrukturen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
7. Veröffentlichungen der IHK Berlin, Orientierungsrahmen zu Gewerbemieten in Berlin
8. Wohnflächenverordnung (WoFIV), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
9. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gif-Richtlinie), Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
10. Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage von 2023

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.