

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück:

Neuköllner Str. 352/356
in 12355 Berlin-Rudow

Objektart:

Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus

Es ist ein Überbau auf das benachbarte Grundstück
mit der Flurstücks-Nr. 355/2 vorhanden.

Grundbuch:

Berlin-Rudow, Blatt 12766
– unter der lfd. Nr. 1 –

Auftraggeber:

Amtsgericht Neukölln

Geschäftsnummer:

70K 95/24

Wertermittlungsstichtag:

23.1.2025

Verkehrswert:

2.600.000,00 €



Straßenansicht Neuköllner Straße



Ansicht von Nord-West

Das Gutachten umfasst 35 Seiten zuzügl. 41 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

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



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin

Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

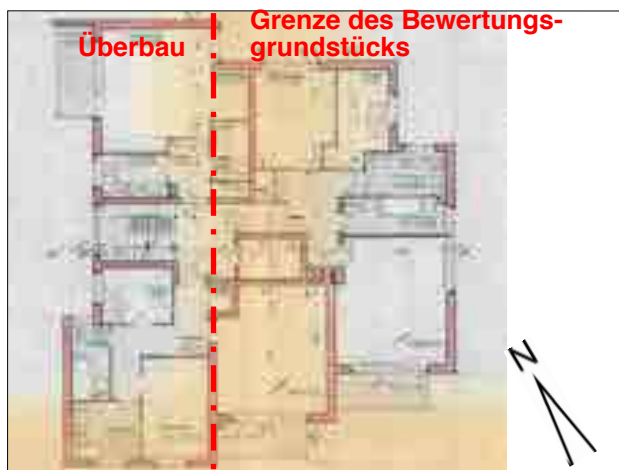
hendreich@baunetz.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück ist mit einem achtgeschossigen Mietwohn- und Geschäftshaus und einer eingeschossigen Ladenzeile bebaut. Es ist voll unterkellert und in Massivbauweise errichtet. Das Grundstück liegt an einer verkehrslärmbelasteten Hauptverkehrsstraße. Das achtgeschossige Gebäude steht zum Teil als Überbau auf dem Nachbargrundstück. Der Nachbar ist mit einer Geldrente zu entschädigen.
Lage:	Mittlere Wohnlage nach Berliner Mietspiegel 2024
Baujahr:	1977
Grundstücksgröße:	589 m ²
Infrastruktur:	ca. 100 m zum U-Bhf. "Rudow"
Wohn-/Nutzfläche, rd.:	1.604,00 m ² lt. Mietenliste
Anteil Leerstand, rd.:	Vollvermietung lt. Mietenliste
angesetzte NK-Miete:	167.231,76 €/Jahr
Anteil Gewerbe am Rohertrag, rd.:	54 %
Zustand der Gesamtanlage:	überwiegend normaler bis einfacher baulicher Zustand
Wertermittlungsstichtag:	23.1.2025

Verkehrswert: 2.600.000,00 €

Gutachten Nr. 782/24



Grundriss 1. - 7. Obergeschoss
Neuköllner Straße, Blick nach Nord-West



Flurkarte genordet, Bewertungsgrundstück markiert
Neuköllner Straße, Blick nach 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	5
2. Grundstück und Lage	6
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	6
2.2 Lage	11
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
2.4 Bodenbeschaffenheit	12
2.5 Erschließungszustand	13
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	14
3.1 Art des Gebäudes und Zweckbestimmung	15
3.2 Gebäudekonstruktion und Ausstattung	15
3.3 Beschreibung der Gewerbeflächen	16
3.4 Beschreibung der Wohnungen	17
3.5 Anmerkungen und Zustand	17
3.6 Weitere Objektdaten	18
3.7 Ermittlung der Flächen	20
4. Wertermittlung	21
4.1 Definition des Verkehrswertes	21
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
4.3 Ermittlung des Ertragswertes	23
4.4 Plausibilisierung	32
4.5 Ermittlung der Wertminderung durch die Eintragung im Grundbuch, Abt. II	33
4.6 Zusammenstellung der Werte	34
4.7 Ermittlung des Verkehrswertes	34
4.8 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	35

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1000
 Lageplan, gesamte Bebauungsfläche und Bewertungsobjekt, o.M.
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.
 Grundriss Erdgeschoss, o. M.
 Grundriss 1. - 7. Obergeschoss, o. M.
 Schnitt, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Veröffentlichung des Gutachterausschusses Berlin zur Kaufpreisentwicklung
 Auswertung der Mietenliste
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Wohn- und Geschäftshaus

Das Gebäude steht auf zwei Grundstücken. Für beide Grundstücke muss im Rahmen der Zwangsversteigerung jeweils ein separater Wert ermittelt werden.

Das gesamte Bestandsgebäude gilt dabei, auch für den auf dem Nachbargrundstück liegenden Teil, als wesentlicher Bestandteil des hier zu bewertenden Grundstücks. Das Bewertungsgrundstück gilt mithin als "Stammgrundstück". Auf die späteren Erläuterungen im Rahmen der Wertermittlung sei hier verwiesen.

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 9.1.2025 zum Ortstermin geladen.

Antragsteller

v. d. d. Verfahrensbevollmächtigten
Herrn RA Oliver Girrbach
Kurfürstendamm 182
10707 Berlin

Antragsgegnerin zu 1)

Antragsgegnerin zu 2)

Hausverwaltung

Wird zum Stichtag vom Antragsteller ausgeführt.

Mieter im Haus

über die Hausverwaltung

Ortstermin: 23.1.2025
ab 11.00 Uhr

Teilnehmer:

- Antragsteller
- Antragsgegnerin zu 1)
- Antragsgegnerin zu 2)
- Mieter im Haus, jeweils für die Besichtigung der Wohnungen, bzw. der Gewerbeeinheiten
- die unterzeichnende Sachverständige
Frau Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: im Grundbuchamt von Neukölln am 28.11.2024

Bauakteneinsicht: im Bezirksamt Neukölln, am 28.11.2024

Gemäß Einsicht in die Bauakte wurde der Bauantrag zu Errichtung eines "Wohn- und Geschäftshauses mit 21 Wohnungen und 5 Läden sowie zur Anlegung von 16 Kraftwagen-Abstellplätzen" am 24.6.1975 durch die Behörde mit Bauschein Nr. 201 481 genehmigt. Es handelt sich dabei um den Neubau eines achtgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit vorgelagerter, eingeschossiger Ladenzeile.

Der Akte ist eine Bescheinigung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Herrn Uwe Kunath vom 2.8.1978 zu entnehmen, wonach das "Wohnhaus einschl. Werkstatt und Laden innerhalb der Grenzen der Flurstücke 353/2 und 355/2 errichtet worden ist und daß keine Grenzüberschreitungen vorliegen."

Der Akte ist entsprechend ein Flächenberechnung zur baulichen Auslastung zu entnehmen, die sich auf beide Grundstücke/Flurstücke mit einer gesamten Grundstücksfläche von 2.151 m² bezieht.

Hinweis: Mithin wurden im Rahmen der Baumaßnahme beide Grundstücke, bzw. Flurstücke als wirtschaftliche Einheit betrachtet. Auf diesem Umstand wird im Rahmen der Bewertung gesondert Bezug genommen.

Im Verlauf der Bauphase wurden mehrere Nachträge gestellt und genehmigt (veränderte Ausführung von Erd- und Kellergeschoss, u.a.), die hier nicht gesondert dargestellt werden müssen, da sie keinen nennenswerten Einfluss auf die Wertermittlung haben.

Die Schlußabnahme für das Bauvorhaben "Errichtung eines Wohnhauses mit 22 Wohnungen und 4 Läden sowie 9 Garagen und 11 Pkw-Abstellplätzen" erfolgte in drei Abschnitten. Am 22.4.1977 fand die Abnahme von 22 Wohnungen und zwei Läden statt. Am 25.5.1977 erfolgte die Abnahme der zwei weiteren Läden. Das Jahr der Schlußabnahme gilt im Rahmen der Bewertung als Baujahr.

Die (dritte) Abnahme vom 4.1.1978 betrifft die 9 Garagen und die 11 Pkw-Stellplätze. Diese befinden sich jedoch auf dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 355/2, welches hier nicht Teil der Bewertungsfläche ist. Mithin ist das Datum dieser Abnahme hier ohne Relevanz.

Die Abgeschlossenheit nach dem WEG wurde durch die Behörde am 20.11.1984 bescheinigt, grundbuchrechtlich wurde sie jedoch nicht vollzogen.

Übergebene Unterlagen der Vorverwaltung:

- Betriebskostenabrechnung 2023, wohnungsweise
- Energieausweis, Gebäudeteil Wohnen + Praxis
- Energieausweis, Gebäudeteil Nichtwohnen
- Energieabrechnung der Firma Kalo vom 1.7.2023 bis zum 30.6.2024
- Mietenliste mit Stand vom 16.12.2024
- beispielhafte Gewerbemietverträge
- beispielhafte Wohnungsmietverträge

Verwendete, objektbez. Unterlagen:

- Grundbuchauszug von Rudow, Blatt 12766 vom 24.10.2024
- Auskunft zur Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Geschäftsbereich Bezirksbürgermeister, Amt für Bürgerdienste - FB Wohnen, Sozialer Wohnungsbau, vom 22.11.2024
- Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Verwaltung, vom 21.11.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 10.12.2024
- Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Finanzen und Verwaltung, vom 5.12.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen und Verwaltung, vom 22.11.2024
- Auskunft zum Planungsrecht (nur zum Flurstück 353/2) des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, vom 6.2.2025

Rücksprachen:

- div. Rücksprachen mit der Hausverwaltung zur Vorbereitung und Durchführung des Ortstermins
- Rücksprache mit dem Fachbereichsleiter Baulasten, am 22.4.2025

weitere Auskünfte:

Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen. Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt. Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich.

Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung. 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

Grundbuch:	Rudow
Grundbuchblatt:	12766
Gemarkung:	Flur 424; Flurstück 353/2
Bezirk:	Neukölln
Altbezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Rudow
Anschrift des Grundstücks:	Neuköllner Straße 352/356 12355 Berlin-Rudow
Grundstücksgröße:	589,00 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
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 Abt. II. Gemäß Auftrag des AG Neukölln sollen jedoch für die Eintragungen mit den Nr. 6, 10 und 14 jeweils separate Ersatzwerte ermittelt werden. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das jeweilige Recht gemindert wird. unter der lfd. Nr. 1 bis 5 zu 1 gelöscht unter der lfd. Nr. 6 zu 1 Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3 f): Rückaufassungsvormerkung für "weibliche Person", geb. 3.7.1941. Gemäß Bewilligung vom 3.5.2007 und 11.7.2007 (UR-Nr. 137 und 214/2007, Notar Lutz Fabricius in Berlin) eingetragen am 7.9.2007. unter der lfd. Nr. 7 bis 9 zu 1 gelöscht unter der lfd. Nr. 10 zu 1 Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3 k): Rückaufassungsvormerkung für "weibliche Person", geb. 3.7.1941. Gemäß Bewilligung vom 3.5.2007 und 11.7.2007 (UR-Nr. 137 und 214/2007, Notar Lutz Fabricius in Berlin) eingetragen am 19.9.2007. unter der lfd. Nr. 11 bis 13 zu 1 gelöscht

unter der lfd. Nr. 14 zu 1

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 4.3 bezüglich eines 1/28 Grundstücksanteils (ehemaliger Anteil 3 I): Rückauffassungsvormerkung für "weibliche Person", geb. 3.7.1941. Gemäß Bewilligung vom 17.1.2013 (UR-Nr. T 24/2013, Notar Norbert Tiegs in Berlin) eingetragen am 12.3.2013.

unter der lfd. Nr. 15 bis 18 zu 1
gelöscht

unter der lfd. Nr. 19 zu 1

Eigentumsübertragungsvormerkung ... (Anmerkung der Sachverständigen: hier ohne Relevanz)

unter der lfd. Nr. 20 zu 1

Eigentumsübertragungsvormerkung ... (Anmerkung der Sachverständigen: hier ohne Relevanz)

unter der lfd. Nr. 21 **zu 1**

Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, 70K 95/24). Eingetragen am 24.10.2024

unter der lfd. Nr. 22 **zu 2**

Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, 70K 96/24). Eingetragen am 24.10.2024

zu den vorgenannten Eintragungen:

Die Bewilligungen für die Eintragungen unter den lfd. Nr. 6, 10 und 14 haben vorgelegen.

Den Bewilligungen ist zu entnehmen, dass im Rahmen von Schenkungen jeweils ein bedingtes Rückauffassungsrecht zugunsten der Schenkerin eingetragen wurde. Dabei ist vereinbart, dass der Beschenkte seine durch Schenkung erhaltenen Anteile zu Lebzeiten der Schenkerin weder veräußern, noch verschenken, noch ohne deren Zustimmung belasten darf. Weiterhin kann das Recht gezogen werden, sollte der Beschenkte vor der Schenkerin versterben.

Als negative Verfügung gilt auch, wenn die Zwangsversteigerung von Dritten in die Miteigentumsanteile erfolgt. In der Bewilligung vom 17.1.2013 ist weiterhin als Bedingung formuliert, dass auch ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Beschenkten Grund für eine Rückübertragung ist. Die Rechte lasten entsprechend auf den jeweiligen Anteilen der Schenkung. Den Bewilligungen ist explizit zu entnehmen, dass die Ansprüche mit dem Tod der Berechtigten enden und nicht vererbbar sind.

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 betreffend das hier zu bewertende Grundstück Baulasten eingetragen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
- Im Band 276, Blatt 6900, eingetragen am 17.12.1976 sind hier folgende Eintragungen vorhanden:
1. Absatz: "Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, ... , grün schraffiert angelegte Fläche ABCDEA steht jederzeit als Zugang und Zufahrt zugunsten der Grundstücke Berlin-Rudow, Waßmannsdorfer Chaussee 3 und 5, zur Verfügung."
 2. Absatz: "Die im Lageplan grün schraffiert angelegten Flächen ABCDEA und FGHIF stehen als Zugang und Zufahrt zugunsten des Grundstücks Berlin-Rudow, Neuköllner Straße 348, zur Verfügung."
- Anmerkung:** Die Eintragungen beziehen sich auf das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 355/2. Dieses Grundstück ist NICHT Teil der hier vorliegenden Bewertung.
3. Absatz: "Als Ausgleich für die Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung des Grundstücks Berlin Rudow, Neuköllner Straße 348, werden 68,0294 m² auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks Berlin-Rudow, Neuköllner Straße 350/356, angerechnet."
- Anmerkung:** Die Eintragung im 3. Absatz überträgt den Anteil der baulichen Überauslastung des Grundstücks Neuköllner Straße 346, 348 (Flurstücks-Nr. 356/2) auf das hier zu bewertende Grundstück. Allerdings bezieht sich die Last auf BEIDE Grundstücke mit den Flurstücks-Nr. 355/2 und 353/2.
- Die "Überbauung" stellt sich als marginal und mithin nicht wertrelevant dar, sodass im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung hierauf nicht gesondert Bezug genommen wird. Vielmehr geht dieser Umstand pschl. in einen Risikoabzug ein.
- Rein zur Information sei erwähnt, dass die durch den Baulasteneintrag belasteten Grundstücke nur mit den Adressen genannt sind, nicht mit den Flurstücksnummern. Mithin kann hier nicht endgültig geklärt werden, auf welche konkreten Grundstücke sich die Belastung bezieht. Gemäß Rücksprache mit dem Fachbereichsleiter Baulasten wird hier angenommen, dass mit der Belastung die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 355/2 und 353/2 gemeint sind. Der Umstand bedarf einer rechtlichen Klärung, die jedoch im Rahmen der Bewertung nicht erfolgen kann. Mithin wird bei der Bewertung auf die bezeichneten Annahmen abgestellt.
- In Band 276, Blatt 6900 und Band 185, Blatt 4620 eingetragen am 11.8.1977 (Tagesangabe hier schwer lesbar) ist folgende Eintragung vorhanden:
1. Absatz: "Die Grundstücke Berlin-Rudow, Neuköllner

Straße 346-350 und Neuköllner Straße 352-356, gelten als ein Baugrundstück, solange die im Lageplan des Architekten M. Frankenberger vom 14.6.1977 in rot angelegten Gebäude bestehen."

Anmerkung:

Bei den rot angelegten Gebäuden handelt es sich um den eingeschossigen Anbau (Apotheke, Neuköllner Straße 350) und weiterhin um Garagen, die als Überbau vom Grundstück (Flurstücksnummer 356/2) auf das Grundstück mit der Flurstücksnummer 355/2 ragen und nur von diesem aus erreichbar sind.

Dem beigefügten Lageplan sind leider keine Grundstücksgrenzen zu entnehmen. Gemäß Rücksprache mit dem Fachbereichsleiter Baulasten wird hier angenommen, dass es sich um eine Vereinigungsbaulast für die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 356/2, 355/2 und 353/2 handelt.

Gemäß Rücksprache sind die im Lageplan eingezeichneten roten Linien hier ohne Belang, da sich diese auf Oberflächengestaltungen beziehen.

Die geschilderten Umstände bedürfen einer rechtlichen Klärung, die jedoch im Rahmen der Bewertung nicht erfolgen kann. Mithin wird bei der Bewertung auf die bezeichneten Annahmen abgestellt.

In Band 276, Blatt 6900 ist für das (gesamte) Grundstück Neuköllner Straße 352 (Flurstücke 355/2 und 353/2) folgende Eintragung vorhanden:

1. Absatz: "Den Berliner Entwässerungswerken, Eigenbetrieb von Berlin, wird das Recht eingeräumt, auf dem im beiliegenden Lageplan rot eingetragenen und mit den Buchstaben A B C D E A umschriebenen 10 m breiten Geländestreifen des belasteten Grundstücks eine Abwasserdruckrohrleitung NW 600 und eine Abwasserdruckrohrleitung NW 1000 im Zuge der Waßmannsdorfer Chaussee dauernd zu betreiben und zu unterhalten, zu diesem Zwecke das belastete Grundstück jederzeit zu betreten und den Geländestreifen zur Vornahme von Aufgrabungen und zur Lagerung von Bau- und Betriebsmaterial für Arbeiten an den Abwasserdruckrohrleitung zu benutzen. Der Geländestreifen ist für die Beauftragten der Berliner Entwässerungswerke stets zugänglich zu halten und darf nur mit Flachwurzlern bepflanzt werden.

Eine Überbauung des Geländestreifens ist nur gestattet, wenn

- a) ein begehbare Tunnel für die beiden Abwasserdruckrohrleitungen hergestellt oder
- b) eine Durchfahrt von 8 x 4 m bei Auswechslung der beiden Abwasserdruckrohrleitungen in Stahl freigehalten oder
- c) eine Durchfahrt von 6 x 4 m bei zulässiger Ummantelung der beiden Abwasserdruckrohrleitungen offen gehalten wird."

2. Absatz: "Bauwerke in unmittelbarer Nähe angrenzend an den Geländestreifen dürfen nur so errichtet werden, daß der Betrieb sowie die Standsicherheit der Abwasserdruckrohrleitungen nicht gefährdet werden." Eingetragen am 11.8.1977.

Im Rahmen der Bewertung wird auf die bestehenden Baulasteneinträge gesondert Bezug genommen.

2.2 Lage

Bezirk:	Neukölln
Altbezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Rudow
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	Südost
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	West
Gewerbelage gemäß IHK:	Ortsteilzentrum/Wohnstraße
Wohnlage:	mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024 mit hohen Lärmbelastungen
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der unmittelbaren Nähe des Objektes. Einkaufsmöglichkeiten für den übergeordneten Bedarf befinden sich in den "Gropius-Passagen" in ca. 3,8 km Entfernung. Der Tauentzien in der City-West ist in ca. 17,4 km Entfernung zu erreichen.
Öffentliche Grünanlagen:	Der Landschaftspark "Rudow Altglienicke" ist in ca. 2,1 km Entfernung erreichbar.
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bushaltestellen "U Rudow" (162, 172, 271, 372, 744, u.a.) in ca. 100 m Entfernung; U-Bhf. "Rudow" (U7) in ca. 100 m Entfernung; S-Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 113, Auffahrt "Stubenrauchstraße" in ca. 2,5 km, Auffahrt "Schönefeld Nord" in ca. 2,8 km Entfernung
Parkmöglichkeiten:	Zum Ortstermin ein stark eingeschränktes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland.
Himmelsrichtung der Straßenfronten:	Nord-Ost zur Neuköllner Straße
benachbarte störende Betriebe:	keine
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr der Neuköllner Str. feststellbar.

Altlasten:

Laut vorliegender schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes liegen für das Grundstück keine Notierungen 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, wenn hierzu genaue Kostenangaben vorliegen. Bodenproben liegen nicht vor. Die Ermittlung der Kosten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen.

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte (Tag-Abend-Nacht-Index 2022) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen von 55 bis 74 dB(A) angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten dabei als unbelastet. Diese resultieren im Wesentlichen aus dem Straßenverkehr der Neuköllner Straße.

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

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im Januar 2025:
15,3 % für den Bezirk Neukölln, 10,2 % für Berlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index. Soziale Stadtentwicklung 2021 (quartiersbezogen):
Stufe 2 mittlerer Status, entspricht dem Status 2 von 4 als Planungsraum
(Quelle: FIS-Broker Berlin)

Wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
4.205 €/Monat im Bezirk Neukölln (PLZ 12355), 3.791 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2023 zu 2022 absolut in Zahlen Einwohner
+ 541 für den Bezirk Neukölln, + 27.291 für die ganze Stadt Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040
+ 2,0 % für den Bezirk Neukölln und + 5,0 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
2,0 % im Bezirk Neukölln, 1,6 % für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baulandqualität:	baureifes Land nach ImmoWertV
Baugebiet:	Allgemeines Wohngebiet
Zustand der öffentlichen Straßen:	Neuköllner Straße als vierspurige Hauptverkehrsstraße, befestigt mit Asphalt; beidseitig angelegte Fuß- und Radwege mit Betonstein- und Mosaikpflaster befestigt
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen/Gewerbe
Maß der baulichen Nutzung:	gemäß B-Plan
Baustufe:	gemäß B-Plan
umliegende Bebauung:	heterogene Bebauung an der Neuköllner Straße und im Kreuzungsbereich Neuköllner Straße/Ecke Groß-Ziethener Chaussee; sonst überwiegend Wohnbebauung in offener Bauweise
aktueller Planungsstand:	Gemäß der vorliegenden Auskunft der Behörde (nur für das Flurstück 353/2) besteht für das Grundstück gültiges Pla- nungsrecht gemäß dem am 18.6.1975 festgesetzten B-Plan

XIV-19. Als Art der Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung gelten die Nutzungsmaße GRZ und GFZ von jeweils 0,4. Es gilt offene Bauweise sowie eine Bebauungstiefe von 20 m. Der Plan weist darüber hinaus für das o.g. Grundstück zwei Baufenster aus, welche von dem 8-geschossigen Bestandsgebäude deutlich überschritten werden. Straßenlandabtretungen sind nicht geplant.

Weiter Festlegungen bestehen nicht. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Hinweis: Nach hiesiger Lesart des B-Plans gelten für das Bewertungsgrundstück als Maß der baulichen Nutzung die Nutzungsmaße GRZ von 0,3, GFZ von 1,0 bei vier Vollgeschossen. Es gilt geschlossene Bauweise.

Weiterhin gilt für ganz Berlin die Verordnung zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB. Dies ist hier jedoch ohne Werteeinfluss.

Seit Inkrafttreten der "Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250, Abs. 1, Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten" (GVBl 2021, S. 1175) am 7.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB, einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB. Diese Einschränkung gilt gemäß BauGB für Gebäude mit mehr als fünf Einheiten. Im Rahmen der Bewertung werden hieraus keine werterelevanten Umstände abgeleitet.

Denkmalschutz: Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, auch nicht im Sinne des Umgebungsschutzes.

Landschafts-/Naturschutz: Keine Festlegung für das Bewertungsgrundstück; auf dem gegenüberliegenden Grundstück an der Neuköllner Straße ist ein Naturdenkmal/Findling eingetragen. Im Rahmen der Bewertung ist dies jedoch ohne Werteeinfluss.

Bauordnungsrecht:

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

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Laut vorliegender 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 Geschiebelehm und -mergel; Grundwasserstand bei rd. 34,50 bis 35,00 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:	unregelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabenzustand:	Laut vorliegender Auskunft des Bezirksamtes sind für die beiden Straßen "Neuköllner Straße" und "Schönefelder Straße" im Bereich der Grundstücke keine Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff des BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung geschuldet oder gestundet. Das Grundstück gilt damit als erschließungsbeitragsfrei. Auf die Auskunft in den Anlagen des Gutachtens wird verwiesen.
Versorgungsleitungen:	Strom, Gas, Telefon; weiteres ist nicht bekannt geworden
Be- und Entwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen/Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Baubeschreibung erfolgt nach Ortsbesichtigung und Aktenlage, soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient.

Das Grundstück war gänzlich zugänglich. Das Haus wurde in seinen wesentlichen Räumlichkeiten besichtigt. Beim Ortstermin wurden Teile des Kellergeschosses und das Treppenhaus besichtigt. Die Dachflächen wurden ebenfalls besichtigt. Es wurden die Mehrzahl der vorhandenen Gewerbeeinheiten und eine repräsentative Anzahl von Wohnungen besichtigt.

Das Grundstück ist bebaut mit einem voll unterkellerten Mietwohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise mit acht Geschossen und Flachdach mit innenliegender Dachentwässerung. Weiterhin sind straßenseitig eingeschossige Anbauten (Ladenzeile) vorhanden.

Es handelt sich um ein Grundstück, das an zwei Straßen anschließt. Die Ladeneinheiten im EG sind jeweils direkt von der Neuköllner Straße aus zugänglich. Der Zugang zum achtgeschossigen Gebäude erfolgt auf der Westseite über das Fremdgrundstück mit der Flurstücks-Nr. 355/2. Die Erschließung der einzelnen Ebenen erfolgt über das zentrale Treppenhaus, das als Dreispänner organisiert ist. Ein Aufzug ist vorhanden. Dieser wurde gemäß Aufzugsschild im Jahr 2020 erneuert.

Die meisten Gewerbeeinheiten befinden sich im Erdgeschoss im eingeschossigen Gebäudeteil an der Neuköllner Straße. Eine Arztpraxis befindet sich im Obergeschoss in umgenutzten, ehemaligen, nunmehr zusammengelegten Wohnungen.

Im Kellergeschoss befinden sich im Wesentlichen die üblichen Nebenflächen, bzw. die Kellerverschläge der Mieter.

Bei den besichtigten Gewerbeeinheiten überwiegt ein einfacher bis normaler Standard. Der Standard der Wohnungen stellt sich als inhomogen dar. Es sind sowohl Wohnungen mit einfachem Standard vorhanden bei langen Mietzeiten, wie auch, gemäß Angabe der Beteiligten beim Ortstermin, kürzlich sanierte Wohnungen mit deutlich besserem Standard. Bei Mieterwechsel erfolgt gemäß Angabe der Beteiligten beim Ortstermin fallweise eine Sanierung und Modernisierung der Wohnung (Erneuerung des Sanitärbereiches und der Elektrik u.a.).

Die Wohnungen sind zwei- bis dreiseitig belichtet. Die Wohnzimmer stellen sich dabei als großzügig dar. Sie sind immer zweiseitig belichtet. Dem Wohnzimmer vorgelagert ist jeweils ein ebenfalls vergleichsweise großer Balkon. Weiterhin liegen sowohl Bäder wie auch Küchen immer an der Außenwand und sind mithin natürlich belichtet und belüftet. Baujahrestypisch stellen sich diese als vergleichsweise klein dar. Alle Wohnungen verfügen über einen Abstellraum in der Wohnung. Alle Räume der Wohnungen sind separat über einen zentralen Wohnungsflur zugänglich. Auf jeder Ebene findet sich eine 1-Zimmer-Wohnung, eine 2-Zimmer-Wohnung und eine 3-Zimmer-Wohnung.

Außenflächen sind als befestigte Hofflächen hinter dem Gebäudeteil Neuköllner Straße vorhanden. Die Außenflächen stellen sich als übliche und normale Außenflächen dar.

Weitere Ausstattungsmerkmale sowie nicht besichtigte Bereiche werden nach Erfahrungswerten unterstellt. Zudem wird auf die Grundrisse und die Bilder in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

3.1. Art des Gebäudes und Zweckbestimmung

Bezeichnung:	Wohn- und Geschäftshaus
Zweckbestimmung:	Wohnen/Gewerbe/Dienstleistung
Baujahr, ca.:	1977 – entspricht dem Jahr der Schlußabnahme –
tatsächliches Baualter:	48 Jahre zum Bewertungsstichtag am 23.1.2025 Im Sinne der Modellvorgaben des GAA Berlin geht das ursprüngliche Baujahr in die Wertermittlung ein.
Sanierung/Modernisierung:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden. Es sei darauf hingewiesen, dass Maßnahmen, die über 15 Jahre zurückliegen, gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin ggf. nicht mehr vollumfänglich als Modernisierungsmaßnahmen gelten.
Instandhaltung:	ggf. leichter Instandhaltungsrückstau
Förderung:	Gemäß der vorliegenden Auskunft der Behörde zur Wohnpreisbindung liegen für das Gebäude keine Eintragungen zur Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG vor, mithin wurden die Wohnungen ohne Förderung errichtet. Daher gilt das Objekt als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier nicht (mehr) anzuwenden.

3.2 Gebäudekonstruktion und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Unterkellerung:	100 %
Fundamente:	Vermutlich baujahrestypisch als Streifenfundamente

Abdichtung:	Vorhanden und teilweise schadhaft
Außenwände:	Massiv
Innenwände:	Tragende/aussteifende Wände massiv; ggf. Leichtbauweise für nichttragende Wände
Decken:	massiv
Dach:	Flachdach mit Drempe, doppelte Bitumenlage; innenliegende Dachentwässerung
Barrierefreiheit:	Die Zugänge zu den Gewerbeeinheiten im EG erfolgen überwiegend ebenerdig. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über das zentrale Treppenhaus. Es ist ein Aufzug vorhanden. Dieser hält in allen Obergeschossen, ist aber auf der Ebene EG nur über eine halbe Treppe erreichbar. Das Gebäude ist mithin nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich.
Treppenhaus, Hauseingang:	Treppenhaus mit zweiläufigem massiven Treppenlauf um den Aufzugskern; Metallgeländer und PVC-Handlauf
Grundstückszugang:	Die Ladeneinheiten im EG sind direkt von der Straße zugänglich; hier müssen keine Fremdgrundstücke überquert werden. Der Zugang zum Haus erfolgt ausschließlich über das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 355/2. Mithin muss hier ein Fremdgrundstück überquert werden.
Hauseingang:	augenscheinlich bauzeitliche Metallrahmentür, Klingel- und Gegensprechanlage vorhanden.
Fassaden:	Putz und Anstrich
Fenster:	Heterogene Ausstattung, u.a. als Holzverbundfenster/ PVC-Rahmenfenster mit Isolierverglasung
Heizung:	Zentrale Beheizung der Wohnungen über zentrale Ölheizung; innenliegende Öltanks; 1 Gewerbeeinheit im EG über dezentrale Gastherme. In den Wohnungen sind die Heizungsrohre überwiegend auf Putz verlegt; soweit erkennbar stammen die Leitungen von der ehemaligen Schwerkraftheizung; Heizungsregelung über einfache Thermostate
Warmwasserversorgung:	Überwiegend zentral über Heizungsanlage
Sonstiges:	Funkantenne
Elektrische Leitungen:	Heterogene Ausstattung: einfache Ausstattung bis Ausstattung nach VDE; teilweise neuere Ausstattung in den Gewerbeeinheiten durch die Mieter.

3.3 Beschreibung der Gewerbeflächen

Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss verfügen jeweils über einen direkten Zugang von der Straße. Hier sind i.d.R. Schaufensterfronten zur Straße vorhanden, sodass eine Sichtbarkeit der Ladeneinheiten gegeben ist. Die technischen und sanitären Ausstattungen sind sehr heterogen; einzelne Einheiten verfügen nur über einfachste Sanitäranlagen. Bei einzelnen Gewerbeeinheiten sind neuwertigere Sanitäranlagen vorhanden.

Es handelt sich überwiegend um einfache Gewerbeeinheiten mit zweckdienlicher Ausstattung ohne besondere repräsentative Wirkung und einfachem Nutzwert; die Flächen entsprechen überwiegend nicht den Anforderungen an moderne Verkaufs- oder Gewerbeflächen.

Eine Praxiseinheit, bestehend aus zwei ehemaligen, nunmehr umgenutzten und zusammengelegten Wohnungen, befindet sich im Obergeschoss. Der Bauakte war kein Antrag zur Genehmigungen der Zweckentfremdung von Wohnungen in Arztpraxis zu entnehmen. Im Rahmen der Bewertung wird hier die Zulässigkeit der tatsächlichen Nutzung unterstellt.

Die Einheit besteht aus Empfangs-, Behandlungs- und Sozialräumen mit zeitgemäßer Ausstattung. Die Böden sind mit Auslegware, bzw. PVC versehen, die Wände mit Tapete und Anstrich. Die Decken sind teilweise abgehängt mit integrierter Beleuchtung.

Standard: überwiegend normal bis einfach

3.4 Beschreibung der Wohnungen

Die 1-Zimmer-Wohnungen haben eine Größe von rd. 40 m², die 2-Zimmer-Wohnungen von rd. 64,50 m² und die 3-Zimmer-Wohnungen von rd. 70 m². Die Grundrisse stellen sich überwiegend als baujahrestypisch dar.

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon.

Oberflächen: Laminat/Fliesenbelag/PVC/Auslegware auf den Böden; Wände mit Putz und Anstrich; Decken, teilweise abgehängt, mit Anstrich

Sanitäre Einrichtungen: Die Beschreibung erfolgt typisierend.

nicht sanierte Bäder

freistehende Badewanne mit Verblendung; WC mit vorgehängtem Spülkasten; Waschbecken; Auslegware/Fliesen auf dem Boden; Fliesenspiegel/Holzbekleidung; ggf. sind noch offene Bodenabläufe unter den Badewannen vorhanden.

sanierte Bäder

Ausstattung mit eingefliester Dusche; WC mit vorgehängtem/eingebautem Spülkasten, Waschbecken; Fliesen auf dem Boden und auf den Wänden bis ca. 2,00 m Höhe, bzw. UK Decke

Küchen: soweit bekannt geworden sind die Einrichtungen mieterseits

Standard: überwiegend normal bis einfach

3.5 Anmerkungen und Zustand

Sonstiges: keine Anmerkungen

Zustand der Gesamtanlage: Überwiegend normaler mit Tendenz zu einfachem baulichen Zustand, gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin.

Restnutzungsdauer: Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin als Verfahrenswert bestimmt und, soweit nötig, im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt.

Baumängel/Bauschäden: Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen.

Aufsteigende Feuchte in den Kelleraußenwänden; insgesamt abgenutzte Oberflächen; technische und sanitäre Aus-

stattung teilweise nicht mehr zeitgemäß. Aufgrund ggf. noch vorhandener, offener Bodenabläufe in den Bädern muss in diesen Bereichen mit Feuchteschäden/Schwammbefall gerechnet werden. Konkreter Verdacht besteht nicht. Aufgrund des Baualters muss mit der Verwendung kontaminierter Baustoffe gerechnet werden, zu diesen Punkten sind ggf. Sondergutachten nötig, dies war nicht Teil des Auftrags.

Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten.

Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.

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

3.6 Weitere Objektdaten

Anzahl der Mieteinheiten/Mietenliste:	Im Haus befinden sich 25 Mieteinheiten; davon 20 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten (incl. Funkmast). Der Mietenliste sind die Wohnflächen, die Namen der Mieter, die Höhe der NK-Mieten, die Höhe der Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen sowie das Einzugsdatum zu entnehmen. Mithin sind die Daten ausreichend prüfbar. Auf die Auswertung der Mietenliste in den Anlagen wird verwiesen.
Vermietungsstand:	Vollvermietung
Mietverträge:	Von der Vorverwaltung wurden die eingangs erwähnten, beispielhaften Mietverträge übergeben.
Wohnen:	Bei den Wohnungsmietverträgen handelt es sich, soweit diese vorlagen, um unbefristete Mietverträge mit Nettokaltmieten und Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskosten.
Gewerbe:	Die Gewerbemietverträge sind überwiegend befristet vereinbart, i.d.R. mit Optionen zur Verlängerung, bzw. stillschweigenden Verlängerungen, falls nicht entsprechend der vereinbarten Kündigungsfrist gekündigt wurde. Soweit Mehrwertsteuer erhoben wird, geht diese bei der vorliegenden Wertermittlung nicht ein. Den vorliegenden Mietverträgen sind keine weiteren Besonderheiten zu entnehmen, die hier gesondert zu berücksichtigen wären.
Bruttokaltmietverträge:	Es sind keine Bruttokaltmietverträge im Haus vereinbart.

Mieteinnahmen zum WST:	Die Höhe der tatsächlichen Mieteinnahmen/Monat zum WST beträgt 20.057,98 €. Hierin sind die Heiz- und Betriebskosten enthalten und auch die Miete für Stellplätze, die nicht auf der Bewertungsfläche liegen. Auf die Auswertung der Mietenliste in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Stellplatz:	Auf der übergebenen Mietenliste werden offene Stellplätze geführt. Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine Stellplätze vorhanden, mithin befinden sich diese auf den Nachbargrundstücken und bleiben daher im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung ohne Wertansatz.
Sondermieten:	Sondermieten werden für eine auf dem Dach installierte Funkantenne erzielt.
Hausverwaltung:	Wird zum Wertermittlungsstichtag durch den Antragsteller ausgeführt.
Energieausweise:	Haben vorgelegen. Diese sind vom 16.10.2020 und vom 30.7.2020 und wurden separat für das "Hochhaus" und eine Ladeneinheit auf Basis des Energieverbrauchs erstellt.
Abgeschlossenheitsbescheinigung:	Die Abgeschlossenheit nach dem WEG wurde durch die Behörde am 20.11.1984 bescheinigt, grundbuchrechtlich wurde sie jedoch nicht vollzogen.

Wohnfläche

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

Auf die Ermittlung/Zusammenstellung der Flächen im Anschluss wird verwiesen.

3.7 Ermittlung der Flächen

- auf Basis der Ermittlungen aus der Bauakte, gestempelt von der Behörde am 24.6.1975 -

Bebaute Fläche

Eingeschossige Bebauung		=	202,08 m ²
Eingeschossige Bebauung		=	81,91 m ²
8-geschossige Bebauung, gesamt	233,54 m ²		
davon entfällt auf die Bewertungsfläche ein Anteil von		=	<u>146,00 m²</u>
Summe, rund		=	430,00 m²

Geschossfläche (GF)

Eingeschossige Bebauung		=	202,08 m ²
Eingeschossige Bebauung		=	81,91 m ²
8-geschossige Bebauung, anteilig	146,00 m ² x 8	=	<u>1.168,00 m²</u>
Summe, rund		=	1.452,00 m²

Grundstücksfläche:			589,00 m²
vorhandene GRZ	430,00 m ²	:	589,00 m ² = 0,73 bzw. rd. 0,70
vorhandene GFZ	1.452,00 m ²	:	589,00 m ² = 2,47 bzw. rd. 2,50

Die **Wohn-/Nutzflächen** wurden der Mietenliste der Vorverwaltung entnommen und gehen in die Ermittlung des Rohertrages ein. Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ggf. ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

Die Flächen ergeben sich wie folgt:

Wohn-/Nutzflächen lt. Mietenliste **1.604,00 m²**

Zur Zusammenstellung der **Wohn-/Nutzflächen** wird auf die Mietenliste in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen. Die Aufteilung auf Wohn- und Gewerbeflächen ergibt sich wie folgt:

Gewerbeflächen	447,37 m ² = rd. 27,9%	Anteil an der Gesamtfläche
Wohn-/Nutzflächen	1.156,63 m ² = rd. 72,1%	Anteil an der Gesamtfläche
Gesamtfläche, Summe	1.604,00 m²	

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. vermietete Mehrfamilienwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Ertragswert wird im Folgenden hergeleitet. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Renditeobjekt. Daher führt der Ertragswert zu realistischen Werten. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt aus dem Ertragswert.

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

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

Das Vergleichswertverfahren ist eigentlich das vorrangig zu betrachtende Verfahren. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da deren Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist die Verfügbarkeit von Vergleichsobjekten in einem zeitlichen Zusammenhang zum Wertermittlungstichtag. 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. Die Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes erfolgt über die Vergleichsdaten des Berliner Gutachterausschusses (GAA Berlin), die im Immobilienmarktbericht 2023/24 veröffentlicht wurden, sowie über die Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V.

4.3 Ermittlung des Ertragswertes

Allgemeines und Begriffserläuterung

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

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

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

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

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

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

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

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

Wertansätze im Ertragswertverfahren

Zur Ermittlung des Ertragswertes wird auf die Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zu "Liegenschaftszinssätzen 2023" Bezug genommen. Diese war zwar zum Wertermittlungstichtag noch nicht im Amtsblatt veröffentlicht (Amtsblatt für Berlin Nr. 9 am 21.3.2025), lag der Sachverständigen jedoch bereits als Arbeitsfassung zum Wertermittlungstichtag vor, sodass hier auf diese Auswertung Bezug genommen wird. Sie gelten für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil von bis zu 80% und mind. vier Mieteinheiten. Das vorliegende Objekt gehört zu diesem Teilmarkt, daher kann die o. g. Veröffentlichung hier angewendet werden. Die Liegenschaftszinssätze gelten zum Stichtag am 31.12.2023.

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

Die Ermittlung des Ertragswertes folgt insofern dem Bewertungsmodell des GAA Berlin. Grundsätzlich ist hier zur Ermittlung des Rohertrages die durchschnittliche monatliche Objektmiete anzusetzen. Steht diese nicht zur Verfügung, sind marktüblich erzielbare Erträge anzusetzen. Die Bewirtschaftungskosten, die zum Reinertrag führen, werden ebenfalls gemäß Modell GAA Berlin verwendet. Gleiches gilt für die Wahl der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Bezüglich des anzusetzenden Bodenrichtwertes heißt es in der Veröffentlichung: "Bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss wird als Bodenwert der letzte vor dem Kaufzeitpunkt veröffentlichte und hinsichtlich der tatsächlichen GFZ angepasste Bodenrichtwert angesetzt. Der Einfluss der tatsächlichen GFZ wurde mithilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten GFZ - Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist im Rahmen der Ertragswertermittlung modellkonform der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 anzusetzen."

Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin ist der Bodenrichtwert der Zone des Bewertungsobjektes zum 1.1.2023 anzusetzen. Das Objekt liegt in einer Zone (1951), deren Bodenrichtwert für Wohnnutzung mit einer GFZ von 0,4 bei offener Bauweise ausgewiesen ist.

Das Wertermittlungsobjekt stellt sich jedoch betreffend der Art und des Maßes der baulichen Nutzung als nicht typisch für die Bodenrichtwertzone dar. Es hat eine tatsächliche GFZ von rd. 2,50 bei geschlossener Bauweise und bei Wohn- und Gewerbenutzung. Weiterhin gelten die GFZ-Umrechnungsfaktoren des GAA Berlin erst ab einer GFZ von 0,8.

Daher wird hier auf den Bodenrichtwert einer benachbarten Zone Bezug genommen, die betreffend Art und Maß der baulichen Nutzung dem Wertermittlungsobjekt entspricht. In der vergleichbaren Zone 1202 (Gropius-Passagen) liegt der Wert zum 1.1.2023 bei 700 €/m². Der Wert gilt für Wohnnutzung mit einer GFZ von 1,0. Eine GFZ-Anpassung des Bodenwertes an die tatsächliche GFZ des Bewertungsobjektes (NUR bezogen auf die Fläche des Flurstücks 353/2) erfolgt mithilfe der entsprechenden Anpassungsfaktoren des GAA Berlin.

Die Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird nachrangig bei der konjunkturellen Anpassung berücksichtigt. Hier sei erwähnt, dass der Bodenrichtwert zum 1.1.2025 nunmehr sehr deutlich tiefer, bei 550 €/m² liegt.

Eine weitere Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsobjektes an Hauptverkehrsstraßen mit den dargestellten Lärmbelastungen muss nicht berücksichtigt werden. Diese sind im gewählten Bodenrichtwert bereits eingepreist, bzw. spiegeln sich in den tatsächlichen Miethöhen.

Die Berechnung des MODELLKONFORMEN, konjunkturell nicht angepassten Bodenwertes ergibt sich wie folgt:

Berechnung des Bodenwertes - als fiktiver Zwischenwert im Ertragswertverfahren -			
Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch			589 m ²
vergleichbarer Bodenrichtwert, gem. Gutachterausschuss Berlin vom 01.01.2023			700,00 €/m ²
GFZ des Bodenrichtwertes	1,00	UK: 0,5246	
GFZ tats. vorhanden	2,50	UK: 1,2003	
An tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert:			
	Bodenwert / 0,52	x 1,2003	1.601,62 €/m ²
Bodenwert:	589 m ² x	1.601,62 €	943.354,18 €
Bodenwert gesamt rund:			943.400,00 €

Wahl des Mietansatzes

Anmerkung zur übergebenen Mietenliste

Die Mieten der Mietenliste (Stand vom 16.12.2024) sind nicht eindeutig nach Wohn- und Gewerbenutzung differenziert. Diese wurde von der unterzeichnenden Sachverständigen auf Basis der Ortsbesichtigung und der übergebenen Mietverträge vorgenommen. Eventuelle Unschärfen bei der Zuordnung sind hier mithin nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die Angaben aus der Mietenliste korrekt sind und weiterhin zum Stichtag gelten.

Wohnnutzung

Zur Plausibilisierung der tatsächlichen Mieten aus der vorliegenden Mietenliste wird für **Wohnnutzung** zunächst auf den gültigen Mietspiegel 2024 (veröffentlicht am 30.5.2024) zurückgegriffen. Dieser weist in Abhängigkeit von der Wohnlage, dem Baujahr und der Wohnungsgröße Mietwerte als Nettokaltmiete in €/m² aus.

Für Objekte mit einem Baujahr von 1973 bis 1985 in mittlerer Wohnlage ergeben sich folgende Vergleichsmieten (ohne Berücksichtigung evtl. Minderung aufgrund der Lärmbelastung):

Bezugsfertig von 1973 bis 1985, mittlere Wohnlage		
	Mittelwert	Spanne
Wohnfläche 40 bis 45 m ²	7,07 €/m ²	5,88 – 9,06 €/m ²
Wohnfläche 45 bis 75 m ²	8,18 €/m ²	6,32 – 10,64 €/m ²

Die im Haus gezahlte ø NK-Miete liegt laut Auswertung der Mietenliste bei **5,53 €/m²**.

Die im Haus üblichen Wohnungsgrößen liegen in den Mietspiegelfeldern bis **45 m², bzw. bei 45 bis 75 m²**. Die im gültigen Mietenspiegel genannten Mittelwerte liegen bei diesen Wohnungsgrößen bei **7,07 bzw. bei 8,18 €/m²**. Mithin liegt die tatsächlich erzielte \emptyset Miete deutlich unterhalb der Mittelwerte und auch der unteren Spannweite des Mietspiegels.

Die tatsächlich erzielten Mieten stellen sich mithin als sehr gering dar. Die meisten Mietwerte liegen, trotz einzelner Mieterwechsel in den letzten Jahren, beim \emptyset Mietwert im Haus. Gemäß Mietenliste ist weiterhin erkennbar, dass Mietverträge mit Erstbezug vorhanden sind, bzw. knapp 50% der Mietverträge vor über 20 Jahren abgeschlossen wurden.

Mithin stellen sich die tatsächlichen Mieten im Objekt als marktüblich erzielbar dar und gelten als plausibilisiert. Es sei darauf hingewiesen, dass bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes auf die Höhe der tatsächlichen NK-Mieten Bezug genommen wird.

Gewerbenutzung

Mietdaten analog des Berliner Mietspiegels existieren für Gewerbeflächen nicht. Die IHK Berlin veröffentlicht seit ca. 2011 keine Orientierungsrahmen mehr für Gewerbemieten in Berlin. Daher wird hier auf private Veröffentlichungen zurückgegriffen.

Der IVD Berlin-Brandenburg e.V. veröffentlicht Mieten zu Büro- und Praxisflächen und zu Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen.. Die Angaben stellen sich wie folgt dar:

Quelle: IVD e.V. Gewerbemietenübersicht Berlin 2023/24			
Büro- und Praxisflächen			
Lage	Größe	Nutzwert	Mietniveau
Wohnstraßen	bis 300 m ²	ohne Angabe	9 bis 17 €/m ²
Wohnstraßen	ab 300 m ²	ohne Angabe	9 bis 17 €/m ²
Ortsteilzentren	bis 300 m ²	ohne Angabe	10 bis 20 €/m ²
Ortsteilzentren	ab 300 m ²	ohne Angabe	10 bis 17 €/m ²
Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen			
Lage	Größe	Nutzwert	Mietniveau
Wohnstraßen	60 bis 120 m ²	ohne Angabe	8 bis 15 €/m ²
Wohnstraßen	ab 300 m ²	ohne Angabe	8 bis 12 €/m ²
Ortsteilzentren	60 bis 120 m ²	ohne Angabe	20 bis 35 €/m ²
Ortsteilzentren	ab 300 m ²	ohne Angabe	10 bis 20 €/m ²

Die tatsächlich gezahlte durchschnittliche Miete für Gewerbeflächen liegt bei **15,71 €/m²** und liegt innerhalb der o.g. Spannweite. Auf die Auswertung der Mietenliste wird verwiesen. Es handelt sich überwiegend um einfache, zweckdienliche Gewerbeflächen ohne repräsentativen Charakter. Mithin stellt sich die tatsächlich erzielte Miete als marktüblich erzielbar dar und gilt im Rahmen der Wertermittlung als plausibilisiert.

Stellplätze und Garagen:

Auf dem Grundstück sind keine offenen Stellplätze oder Garagen vorhanden. Auch wenn sie dem hier zu bewertenden Objekt auf der Mietenliste zugeordnet sind, bleiben diese im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung ohne Wertansatz.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden der zuvor genannten Veröffentlichung des GAA Berlin zu Liegenschaftszinssätzen 2023 für Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin entnommen. Diese sind modellkonform anzuwenden.

Der GAA Berlin sieht in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung in der o.g. Veröffentlichung Instandhaltungskosten von 13,30 €/m²/Jahr sowohl für Wohnen als auch für gewerbliche Nutzung vor. Für offene Wagenstellplätze werden pro Platz 50€/Jahr angegeben, für Garagen 100€/Jahr.

Die Verwaltungskosten sind gemäß der o.g. Veröffentlichung des GAA Berlin pschl. mit 339 €/Wohnung anzusetzen, bzw. mit 3% vom gewerblichen Mietertrag.

Das Mietausfallwagnis wird gemäß den Angaben des GAA Berlin mit 4% für gewerbliche Nutzung und 2% für Wohnnutzung der jährlichen Nettokaltmiete angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

In der o. g. Veröffentlichung des GAA Berlin findet sich eine Tabelle zur Bestimmung der Restnutzungsdauer dieser Bauten. Auf diese Tabelle wird bei der Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer Bezug genommen. Für Objekte der Baujahre ab 1949 wird bei einem Baualter ab 48 Jahren und gutem Bauzustand eine Restnutzungsdauer von 55 Jahren angegeben, bei normalem Bauzustand eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren und für schlechten Bauzustand eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren. Das hier zu bewertende Objekt weist einen überwiegend normalen baulichen Zustand mit Tendenz zu schlechten Bauzustand auf. Weiterhin haben insbesondere die Außenbauteile seit der Errichtung keine wesentlichen Verbesserungen erfahren. Mithin wird eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren gewählt, die in die Ermittlung des Verkehrswertes eingeht.

Wahl des Liegenschaftszinses

Gemäß Tabelle 5 der vorliegenden Auswertung wird der Liegenschaftszinssatz in Abhängigkeit von der \emptyset Objektmiete gewählt. Der \emptyset Mietzins im Haus liegt bei 8,48 €/m².

Auf dieser Basis ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,948 %. Aufgrund des Baujahres ergibt sich eine Anpassungen von 0,2. Dies führt zunächst zu einem Liegenschaftszinssatz von 3,148 %. Eine Anpassung aufgrund der Wohnlage und der Lage im Altbezirk Neukölln ist hier nicht vorzunehmen. Bei einem gewerblichen Mietanteil von rd. 54,00 % erfolgt ein Zuschlag auf den Liegenschaftszinssatz von +0,162 %. Mithin ergibt sich auf Basis der Daten des GAA Berlin ein Liegenschaftszinssatz von 3,31 % bzw. von rd. **3,30 %**, der ohne Veränderung in die vorliegende Wertermittlung eingeht.

Konjunkturelle Anpassung

Wie bereits dargestellt, beziehen sich die Daten des GAA Berlin zur Ermittlung des Ertragswertes auf den 31.12.2023. Zur Anpassung an den Wertermittlungsstichtag am 23.1.2025 ist daher eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

Vom Stichtag der Auswertung der Liegenschaftszinssätze bis zum Wertermittlungsstichtag sind rd. **12,5 Monate** vergangen. Dieser Zeitraum muss von der konjunkturellen Entwicklung erfasst werden. Während jener Zeitspanne stand das Marktsegment der Ertragsobjekte in Berlin stark unter Druck.

Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf die Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zur "Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 3. Quartal 2024". Jene Veröffentlichung lag zum Wertermittlungsstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 22.11.2024).

Ich beziehe mich auf die Auswertung zur "Kaufpreisentwicklungen von Wohn- und Geschäftshäusern" bezogen auf den mittleren Kaufpreis in €/m² wGF. Die Auswertung erfolgt quartalsweise für die Jahre 2019 bis 2024. Dieser Auswertung ist zu entnehmen, dass der Preisanstieg der letzten

Jahre nunmehr beendet ist und die Preise in diesem Teilmarkt seit ca. der 2. Jahreshälfte 2022 rückläufig sind.

Weiterhin ist erkennbar, dass deutlich weniger Verkäufe stattfinden, der Markt mithin unter Druck ist. Dabei liegt der \emptyset Kaufpreis im 3. Quartal 2024 im Verhältnis zum \emptyset Kaufpreis zu Ende 2023 (worauf sich die Liegenschaftszinssätze beziehen) deutlich niedriger. Das Balkendiagramm mit Darstellung der längerfristigen Kaufpreisentwicklung ist den Anlagen zu diesem Gutachten beige-fügt.

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

Hier sei auf die bereits zuvor dargestellte Entwicklung des Bodenrichtwertes verwiesen. Dieser ist in den letzten Jahren jeweils gesunken. Erstmals der Wert zum 1.1.25 bestätigt den Vorjahreswert vom 1.1.2024. Die Werte stellen sich wie folgt dar:

- 1.1.2025 bei 550 €/m²
- 1.1.2024 bei 550 €/m²
- 1.1.2023 bei 700 €/m²
- 1.1.2022 bei 850 €/m²

Der hier modellkonform verwendete Bodenrichtwert zum 1.1.2023 lag mithin bei 700 €/m². Das entspricht einem Abschlag von -22 % vom 1.1.2023 bis zum 1.1.2024. Der Bodenrichtwert spiegelt nicht zwangsläufig die Entwicklung der Kaufpreise wider, er zeigt jedoch eine grundsätzliche Tendenz der Marktentwicklung.

Der GAA Berlin schreibt weiterhin: "Die derzeitigen Zahlen vermitteln bei den bebauten Grundstücken im Jahresvergleich 2024 zu 2023 einen deutlichen Trend zu weiter sinkenden Kaufpreisen in allen Teilmärkten. Im Jahresverlauf 2024 haben sich die Kaufpreise in fast allen Teilmärkten dagegen auf einem niedrigeren Niveau stabilisiert." Unter Berücksichtigung der angeführten Quellen und der angeführten Merkmale zur wirtschaftlichen Situation findet eine konjunkturelle Anpassung vom 31.12.2023 (Stichtag der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze) bis zum Wertermittlungsstichtag am 23.1.2025 in Höhe von -10 % Verwendung, die in die Bewertung eingeht.

Die hier ermittelte Preisentwicklung wird für die Folgezeit bis zum Wertermittlungsstichtag in gleicher Weise unterstellt. Weiterhin wird die genannte Preisentwicklung als linear im Verlauf der Zeit unterstellt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Überbau und Umgriffsfläche

Wie bereits eingangs erwähnt, steht das achtgeschossige Wohnhaus auf ZWEI Grundstücken. Im Rahmen der Bewertung für die Zwangsversteigerung muss jedoch für jedes Grundstück ein separater Verkehrswert ermittelt werden.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen sog. "entschuldbaren Überbau". Wie der Bauakte zu entnehmen ist, wurde das Gebäude auf beiden Grundstücken (mit den Flurstücks-Nr. 353/2 und 355/2) gleichzeitig durch denselben Bauherren errichtet. Die Grundstücke wurden bei der Bebauung als wirtschaftliche Einheit betrachtet und mit einem Gebäude bebaut. Entsprechend wird die Ermittlung der baulichen Auslastung durch den Neubau auf beide Grundstücke bezogen. Daher liegen kein Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vor, die einem "entschuldbaren Überbau" entgegen stehen würden. Weiterhin wurde späterhin eine "Vereinigungsbaulast" begründet, die ebenfalls den Tatbestand des "entschuldbaren Überbaus" bestätigt.

Damit entsteht seitens des Eigentümers des entschuldbar überbauten Grundstücks eine Duldungspflicht. Ihm wird das aus § 1004 BGB Abs. 1 fließende Recht entzogen, die Beseitigung des Überbaus zu verlangen.

Der Gesetzgeber fordert bei "entschuldbarem Überbau" den Ausgleich der widerstreitenden Interessen der beteiligten Nachbarn. Zugleich wird mit der Regelung in den §§ 912 ff. die "Zerstörung volkswirtschaftlicher Werte" verhütet.

Gemäß "Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren" Bernd-Peter Schäfer, Seminarskript, Institut für Kommunalberatung, ergibt sich die Antwort auf die Frage, wer Eigentümer des über die Grenze gebauten Gebäudeteils ist, nicht unmittelbar aus § 912 BGB. Die Eigentumsverhältnisse ergeben sich jedoch nach dem Willen des Gesetzgebers als mittelbare Folge aus der Vorschrift.

Im Rahmen der Wertermittlung muss daher geklärt werden, welches Grundstück als sog. "Stammgrundstück" gilt, dem das Gebäude zugeordnet ist. Der "überbaute" Teil ist mithin nur ein Scheinbestandteil des überbauten Grundstücks (§ 95 Abs. 1 Satz 2 BGB) und bleibt damit wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, von dem aus überbaut wurde.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen sog. "Eigenüberbau" da die Grundstücke zum Zeitpunkt des Entstehens demselben Eigentümer gehörten.

In diesem Fall kommt es bei der Bestimmung des Stammgrundstücks darauf an, welche Absichten und wirtschaftlichen Interessen den Erbauer geleitet haben. Ist eine Anknüpfung an die Absichten des Erbauers nicht möglich, so entscheiden die objektiven Gegebenheiten. Danach ist, ebenso wie bei einer späteren Grundstücksteilung, als Stammgrundstück das Grundstück anzusehen, auf dem sich nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung der eindeutig maßgebende Gebäudeteil befindet.

An die Absichten des Erbauers kann hier nicht angeknüpft werden, da diese nicht bekannt sind. Denkbar ist auch, dass ihm die Problematik (ein Gebäude auf zwei Grundstücken zu errichten) nicht bekannt war. Weiterhin ist auch die prüfende Behörde auf diesen Umstand nicht eingegangen. Mithin ist das Stammgrundstück, wie oben beschrieben, zu bestimmen. Der maßgebende Gebäudeteil befindet sich auf dem hier zu bewertenden Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 353/2. Mithin gilt das Bewertungsgrundstück als Stammgrundstück.

Hiermit entsteht gegenüber dem Nachbarn eine "Rentenpflicht" des Überbauenden. Der Überbauende ist verpflichtet, den Nachbareigentümer durch eine Geldrente zum Ausgleich des Nutzungsverlustes an dessen überbautem Grundstücksteil zu entschädigen (§ 912 Abs. 2). Der Rentenanspruch entsteht zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung, auch wenn dieser erst später entdeckt wird. Auch für die Höhe der Rente ist der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend. Sie richtet sich nach dem Wert des überbauten Grundstücksteils zum Zeitpunkt der Grenzüberschreitung. Spätere Veränderungen des Grundwertes bleiben unberücksichtigt, um fortgesetzte nachbarliche Streitigkeiten auszuschließen.

Die Rentenlast ruht als subjektiv-dingliches Recht als Belastung auf dem Stammgrundstück auch ohne Eintragung im Grundbuch. Das Rentenrecht ist wesentlicher Bestandteil (§ 96 BGB) des überbauten Grundstücks.

Als Zeitpunkt des Entstehens gilt hier das Datum der Schlußabnahme des Gebäudes, mithin das Jahr 1977. Daher wird zur Ermittlung der Höhe der Rentenlast auf die Bodenrichtwerte zum 31.12.1976 zurückgegriffen. Auch hier, ebenso wie bei der vorangegangenen Bodenwertermittlung für das Stammgrundstücks wird, aufgrund abweichender Art und Maß der Nutzung, auf den Bodenrichtwert der Zone an der Johannisthaler Chaussee (Gropius-Passagen) Bezug genommen. Dieser lag zum 31.12.1976 bei 240,00 DM für Wohnnutzung mit einer GFZ von 1.0. Gemäß Umrechnungskurs der Dt. Bundesbank (1,95583) ergibt sich ein Wert von rd. 123 €/m².

Gemäß Abgriff auf der Internet-Seite des Senats (FIS-Broker) ist eine Fläche von rd. 88 m² mit dem Gebäude bedeckt. Dieser wird eine sog. "Umgriffsfläche" zugerechnet. Diese ergibt sich, ebenfalls gemäß Abgriff bei FIS-Broker, mit rd. 322 m². Mithin ergibt sich eine belastete Fläche von insgesamt 410 m². Diese umfasst den gesamten nördlichen Bereich des Grundstücks mit der Flurstücks-Nr. 355/2 zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem Grundstück 356/2. Als südliche Begrenzung wurde die Grundstücksgrenze zum südlich angrenzenden Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 352 gefluchtet. Über diese belastete Fläche erfolgt der Zugang zum achtgeschossigen Wohnhaus und weiterhin umfasst sie auch die Aufstell- und Anleiterflächen für die Feuerwehr. Dadurch ist diese Fläche der Nutzung durch den Grundstückeigentümer entzogen und muss entsprechend über eine Rentenlast ausgeglichen werden.

Es erfolgt die Anpassung an die tatsächlich vorhandene GFZ dieser Fläche mittels der damals gültigen Umrechnungskoeffizienten gemäß WertR, Anlage 23.

Nachdem auf diese Weise der an die GFZ angepasste Bodenwert zum Zeitpunkt der Überbauung ermittelt wurde, ergibt sich auf Basis des zuvor gewählten Liegenschaftszinssatzes eine jährliche Rentenzahlung vom Eigentümer des Bewertungsgrundstücks an den Eigentümer der überbauten Fläche. Diese wird dann über die zuvor ermittelte wirtschaftliche Restlaufzeit des Gebäudes kapitalisiert.

Es wird ein Risikozuschlag in Höhe von 10 % eingestellt aufgrund der Komplexität des Sachverhaltes und für Umstände, die hier ggf. noch nicht absehbar sind. Hierin ist auch die Übertragung der baulichen Auslastung aus der Baulast abgegolten. Auf die vorherigen Darstellungen sei verwiesen.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Berechnung der kapitalisierten Überbaurente			
Überbaute Grundstücksfläche, gemäß Text		88,00 m ²	
zuzüglich Umgriffsfläche		322,00 m ²	
ergibt belastete Fläche			410,00 m ²
vergleichbarer Bodenrichtwert, gem. Gutachterausschuss Berlin vom 31.12.1976			123,00 €/m ²
Ermittlung der GFZ			
überbaute Fläche		88,00 m ²	
x Anzahl Geschosse		8	
ergibt eine Geschossfläche von		704,00 m ²	
und eine GFZ von		1,72	
GFZ des Bodenrichtwertes		1,00	UK: 1,0000
GFZ tats. vorhanden		1,72	UK: 1,3200
An tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert:			
Bodenwert:	Bodenwert /	1,00 x	1,32
		410 m ² x	162,36 €
			162,36 €/m ²
			66.567,60 €
Ermittlung der kapitalisierten Rente			
Liegenschaftszinssatz		3,30%	
ergibt jährliche Rentenzahlung (Bodenwert x LZ)			2196,73 €
Restnutzungsdauer des Gebäudes/Überbau		35	Jahre
Barwertfaktor		20,58	
ergibt kapitalisierte Rentenzahlung (jährl. Rente x Barwertfaktor)			= 45.208,72 €
Risikozuschlag, gemäß Text		10,00%	=
ergibt			<u>4.520,87 €</u>
			49.729,59 €
Überbaurente, kapitalisiert rund:			50.000,00 €

Dieser Betrag geht in das Ertragswertverfahren als Abzug ein. Aufgrund der Besonderheit der Umstände wird ein zusätzlicher Marktanpassungsabschlag in die Bewertung eingestellt, da ein Marktteilnehmer auf die geschilderten Umstände entsprechend reagiert.

Weitere Anpassungen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind hier nicht zu berücksichtigen. Insbesondere ist der Bauzustand bereits bei der Wahl der Restnutzungsdauer eingeflossen.

Berechnung des Ertragswertes

Die Ermittlung des Ertragswertes ergibt sich somit wie folgt:

Ertragswertberechnung					
Jahresrohmiete:					
<i>gem. Tabelle "Auswertung der Mietenliste"</i>					
Wohnen		6.399,98 €	x	12 Monate	76.799,76 €
Stellplätze	0 Plätze	0,00 €	x	12 Monate	0,00 €
<i>Zwischensumme Wohnen</i>					<u>76.799,76 €</u>
Gewerbe		7.536,00 €	x	12 Monate	90.432,00 €
Stellplätze/Freiflächen	0 Plätze, pschl.	0,00 €	x	12 Monate	0,00 €
<i>Zwischensumme Gewerbe</i>					<u>90.432,00 €</u>
Summe Jahresrohmiete					167.231,76 €
Verwaltungskosten:					
	20 Wohnungen	Gewerbe		3,0%	-2.712,96 €
		Wohnen	339,00	€/Wohnung	-6.780,00 €
Instandhaltungskosten:					
Wohnen	13,30 €/m ²	x	1156,63 m ²		-15.383,18 €
Gewerbe	13,30 €/m ²	x	447,37 m ²		-5.950,02 €
Stellplätze	0 Stck.	x	50,00 €/Stellplatz		0,00 €
Mietausfallwagnis:					
Wohnen	2% der Jahresrohmiete				-1.536,00 €
Gewerbe	4% der Jahresrohmiete				-3.617,28 €
Reinertrag pro Jahr					<u>131.252,32 €</u>
Reinertragsanteil im Verhältnis zur Jahresrohmiete				78%	
Liegenschaftszinssatz				3,30%	
Restnutzungsdauer, gem. Vorgabe Gutachterausschuss				35 Jahre	
Bodenwert (wie oben ermittelt)				943.400,00 €	
Barwertfaktor				20,58	
Berechnung des Ertragswertes:					
Jahresreinertrag					131.252,32 €
abzüglich Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)					<u>-31.132,20 €</u>
Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag					100.120,12 €
Ertragswert:					
Barwertfaktor x Reinertrag der baulichen Anlage	20,58	x	100.120,12 €		2.060.472,17 €
zuzüglich Bodenwert, gemäß Ermittlung					<u>943.400,00 €</u>
gesamt					3.003.872,17 €
zzgl. konjunkturelle Anpassung, gemäß Text				-10%	<u>-300.387,22 €</u>
gesamt, vorläufig (ohne bog)					2.703.484,95 €
Abschlag kapitalisierte Überbaurente, etc., gemäß Text					-50.000,00 €
Marktanpassungsabschlag, gemäß Text				-2,0%	<u>-54.069,70 €</u>
gesamt					2.599.415,25 €
Ertragswert gerundet					2.600.000,00 €

4.4 Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung wird auf die Daten des Grundstücksmarktberichts des Berliner Gutachterausschusses mit Berichtsjahr 2023/2024 verwiesen. Dieser lag zum Stichtag vor. Die Auswertung bezieht sich auf das Jahr 2023 und basiert auf 3 Kauffällen im Teilmarkt "Wohn- und Geschäftshäuser" im Bereich "restliches Stadtgebiet". Weiterhin wird Bezug genommen auf den Bericht zum "Immobilienpreisservice" des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Stichtag 1.10.2023.

Plausibilisierung des Ertragswertes

Marktbericht des Berliner Gutachterausschusses 2023/2024

Wohn- und Geschäftshäuser, Jahresvielfaches des Rohertrages Baujahre 1971 bis 1990, restliches Stadtgebiet Kaufpreise im Jahr 2023		
Kaufpreis je m ² Geschossfläche	Spannwerte	2.542,00 - 5.285,00 €/m ²
	Mittelwert	3.888,00 €/m ²
ermittelter Ertragswert, vorläufig	2.703.484,95 € / 167.231,76 €	16,2 fach
entspricht je m ² Geschossfläche	2.703.484,95 € / 1.540,00 m ²	1.755,51 €/m ²

Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V., Stand 01.10.2023:

Wohn-/Geschäftshäuser bis 20% gewerblichem Mietanteil, ab 8 Wohnungen, Bezirk Neukölln einfache bis mittlere Wohnlage Baujahr 1950 - 1978		
Kaufpreis je m ² Wohn-/Nutzfläche	1.500 - 2.200 €/m ²	
ermittelter Ertragswert, vorläufig	2.703.484,95 € : 1.604,00 m ²	1.685,50 €/m ²

Auf Basis des vorläufigen Ertragswertes (nach konjunktureller Anpassung, ohne weitere bog) ergibt sich somit ein Wert von rd. 1.755 €/m² wGeschossfläche. Der Wert bezogen auf die WF/NF ergibt sich mit rd. 1.684 €/m². Die Ergebnisse bewegen sich somit unterhalb, bzw. im unteren Bereich der vorgenannten Spannwerte. Das Vielfache ergibt sich mit rd. 16,2 fachen. Die Auswertung des Gutachterausschusses erfolgt ohne Differenzierung der Wohnlagen und des Bautenzustandes. Weiterhin umfassen sie Gebäude mit Baujahren bis 1990, die baulich in deutlich besserem Zustand sind als das Bewertungsobjekt. Weiterhin sind die Mieten im Objekt vergleichsweise gering. Die Daten des IVD Berlin-Brandenburg e.V. beziehen sich auf einfache und mittlere Wohnlagen in Neukölln. Weiterhin beziehen sich die Vergleichswerte des GAA Berlin auf die Mitte des Jahres 2023 und die des IVD auf den 1.10.2023. Die jeweiligen Werte sind nicht konjunkturell angepasst. Insofern entspricht der ermittelte Verkehrswert der Lage des Objektes in mittlerer Wohnlage an stark lärmbelasteten Straßen, vergleichsweise niedrigem Mietniveau bei Wohnnutzung, einem hohen gewerblichen Anteil am Rohertrag bei gleichzeitig wenig repräsentativen Grundrissen. Die Daten aus dem Marktbericht bestätigen somit der Größenordnung nach den ermittelten Ertragswert.

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

4.5 Ermittlung der Wertminderung durch die Eintragung im Grundbuch, Abt. II

Recht aus Abt. II, unter der lfd. Nr. 6, 10 und 14

Das hier zu bewertende Grundstück ist mit bedingten Rückauffassungsvormerkungen zu Gunsten der Schenkerin belastet. Es handelt sich in allen Fällen um dieselbe Schenkerin. Diese ist am 3.7.1941 geboren. Die Bewilligungen haben hier vorgelegen. Diese wurden im Gutachten, Pkt. "2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück" dargestellt.

Gemäß den Bewilligungen belegen die Eintragung folgende Eigentumsanteile:

lfd. Nr. 6 zu 1: einen Eigentumsanteil von 2/7 (ehemaliger Anteil Abt. I, 3 f);

lfd. Nr. 10 zu 1: einen Eigentumsanteil von 1/14 (ehemaliger Anteil Abt. I, k);

lfd. Nr. 14 zu 1: einen Eigentumsanteil von 1/28 (ehemaliger Anteil Abt. I, 3 l).

Die Ansprüche enden mit dem Tod der Berechtigten. Demzufolge sind sie nicht vererblich.

Bewertung

Die Eintragungen sind im Grundbuch nicht gelöscht. Mithin wird hier davon ausgegangen, dass die Berechtigten noch lebt und die Ansprüche noch bestehen. Der Wert der jeweiligen Vormerkung richtet sich daher nach dem jeweiligen Wertanteil am Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks.

Es ergeben sich mithin folgende Wertminderungen:

Berechnung der Wertminderung		
unbelasteter Verkehrswert		2.600.000,00 €
Wertminderung durch die Eintragungen		
lfd. Nr. 6 betreffend des Miteigentumsanteils von	2/7	742.857,14 €
bzw. rund		743.000,00 €
lfd. Nr. 10 betreffend des Miteigentumsanteils von	1/14	185.714,29 €
bzw. rund		186.000,00 €
lfd. Nr. 14 betreffend des Miteigentumsanteils von	1/28	92.857,14 €
bzw. rund		93.000,00 €

4.6 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Ertragswert (Verfahrenswert): 2.600.000,00 €

Zusammenstellung der separaten Ersatzwerte:

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches, 6 zu 1: 743.000,00 €

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches, 10 zu 1: 186.000,00 €

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches, 14 zu 1: 93.000,00 €

4.7 Ermittlung des Verkehrswertes

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

Der Verkehrswert für das Mietwohn- und Geschäftshaus
belegen in der

Neuköllner Straße 352/356
12355 Berlin-Rudow

zum Wertermittlungstichtag am 23.1.2025 wird ermittelt auf

2.600.000,00 Euro

Dieser Wert gilt ohne Berücksichtigung der vorhandenen Eintragungen in Abt. II des Grundbuches.

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 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.

4.8 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

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

Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß der beigefügten schriftlichen Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Hausverwaltung:
Wird zum Wertermittlungsstichtag durch den Antragsteller ausgeführt.
Es handelt sich um ein ungeteiltes Objekt. Entsprechend wird kein Wohngeld erhoben.
- zu c) Dem Gericht wird in einem separaten Schreiben eine komplette Mieterliste übergeben.
- zu d) Wohnpreisbindungen gem. § 17 WoBindG sind nicht bekannt geworden.
- zu e) Im Objekt werden Gewerbebetriebe geführt. Betreffend Art und Inhaber verweise ich auf das separate Schreiben und auf die übergebene Mieterliste.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden die nicht mit geschätzt wurden.
- zu g) Die Energieausweise lagen vor und werden dem Gericht übergeben.

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

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 2.5.2025

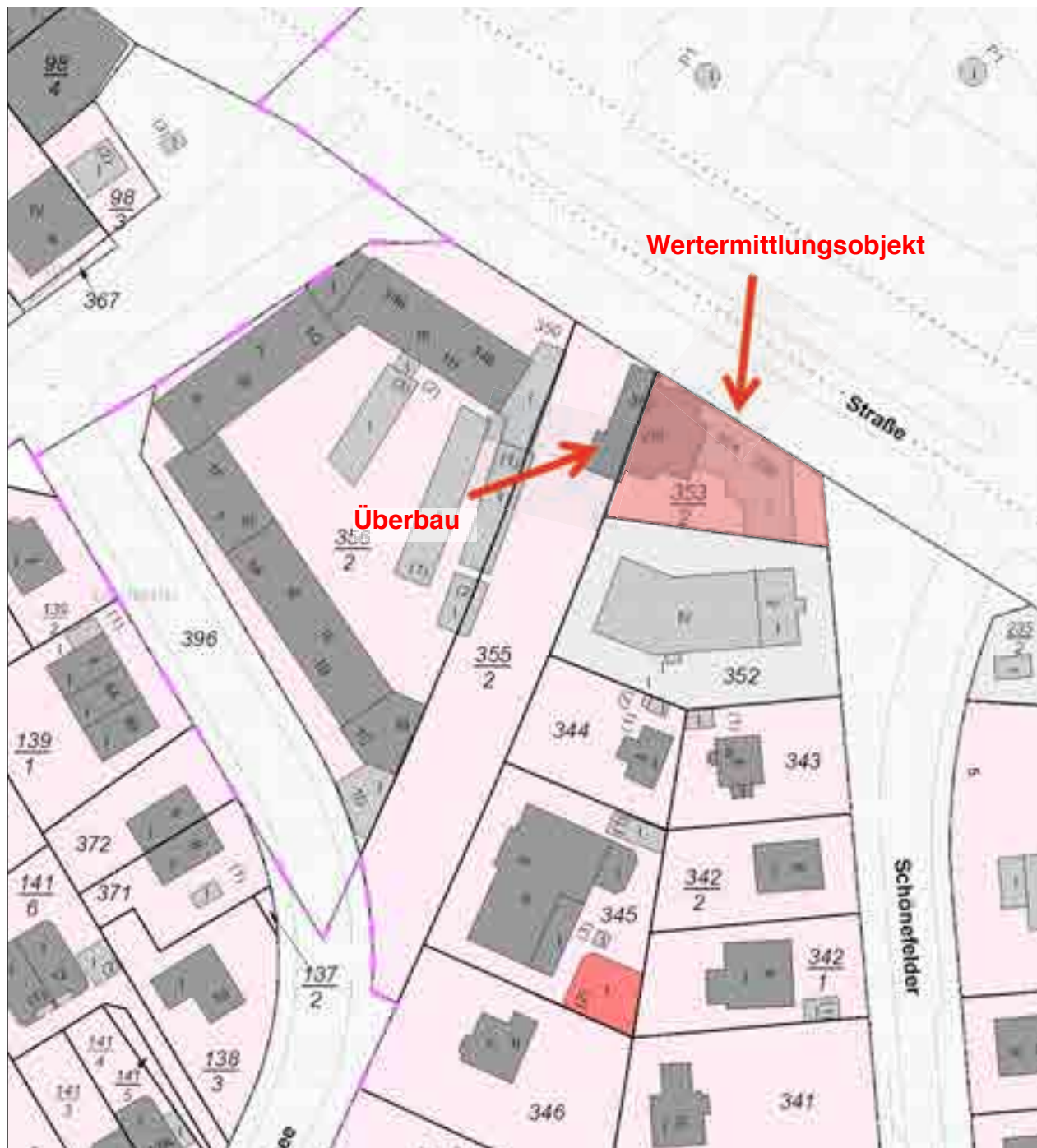
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

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



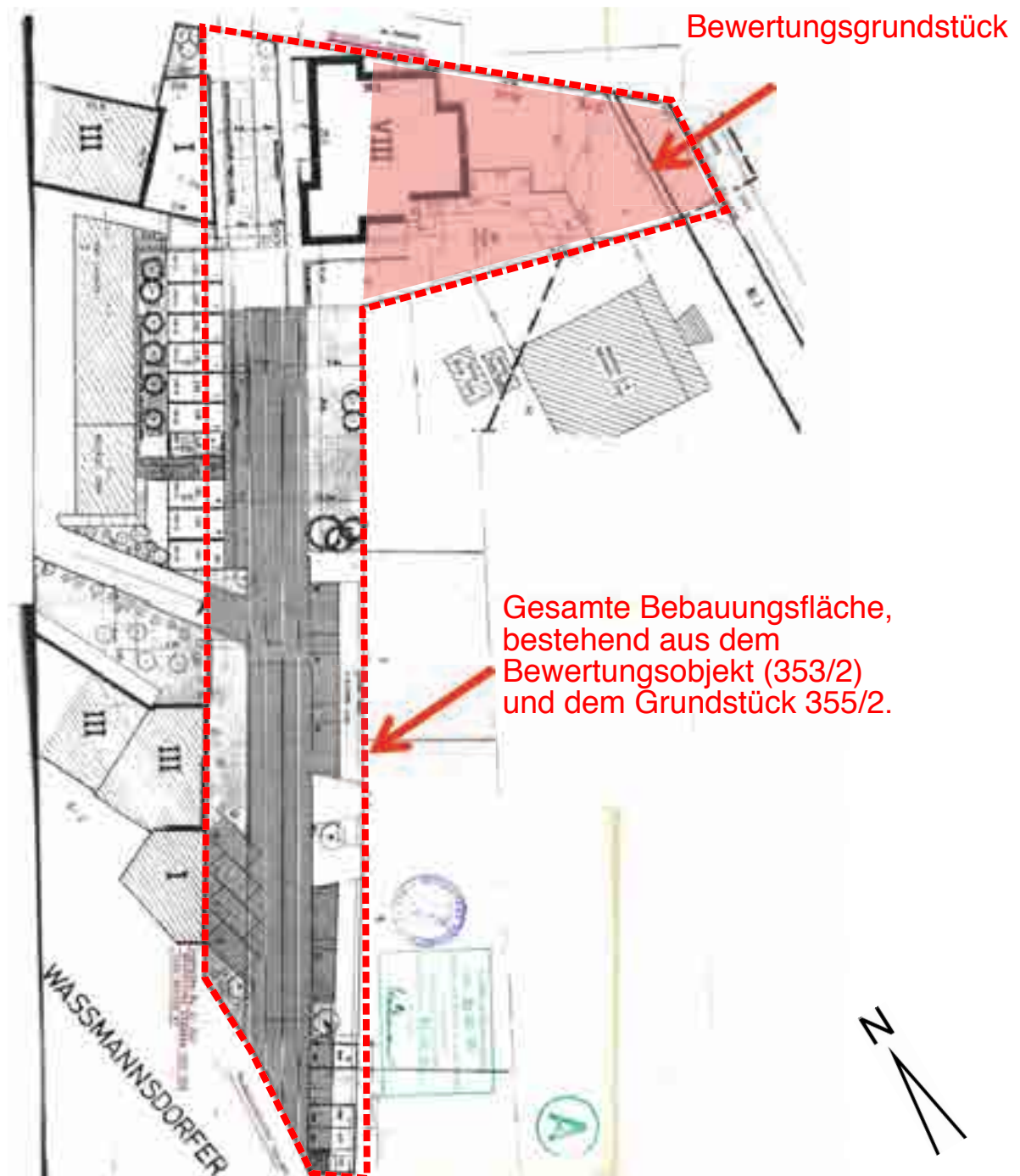
Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(Quelle: Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 25.11.2024, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

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

Das Bewertungsgrundstück ist markiert.

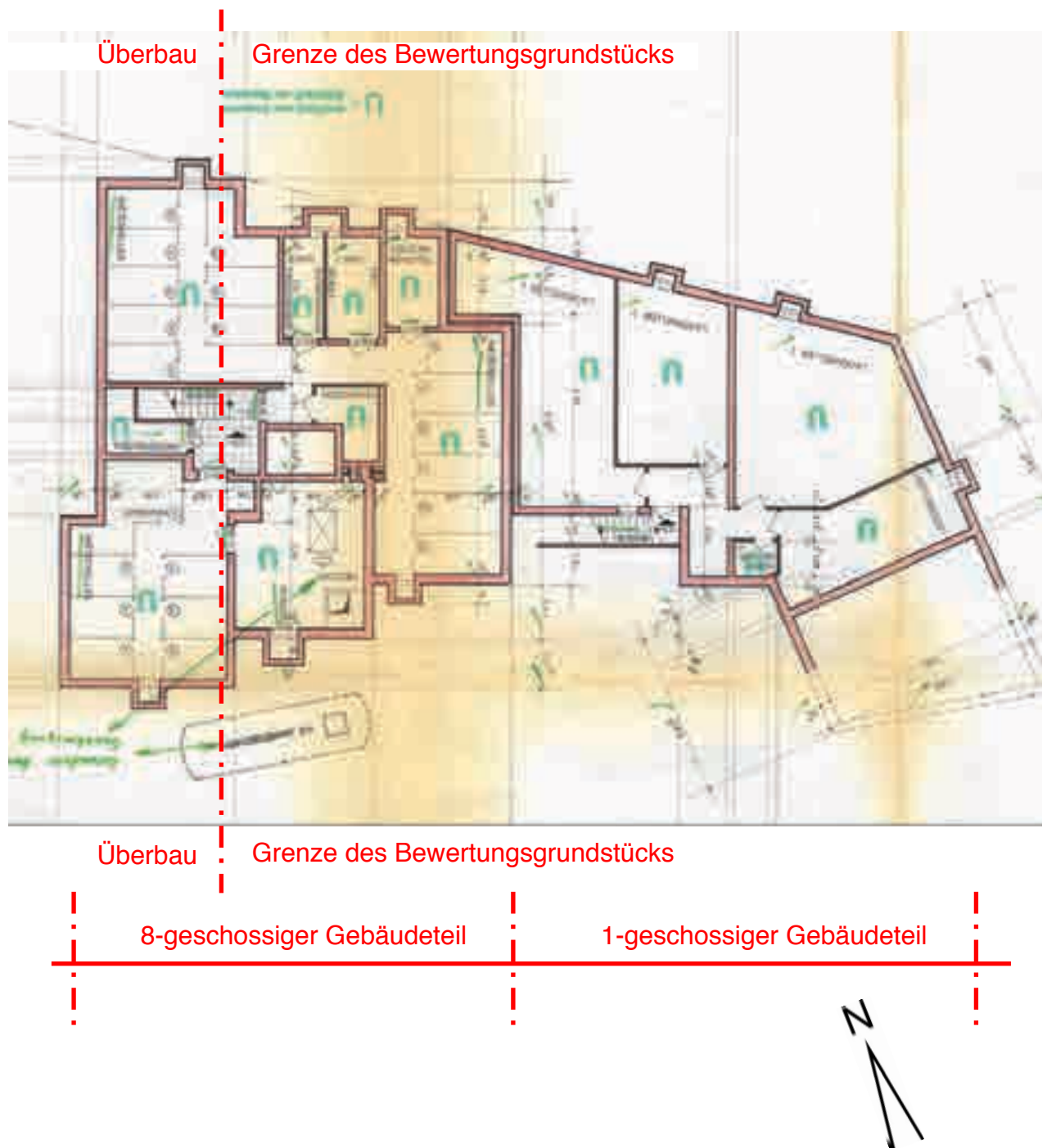
(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 9.1.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



Lageplan, durch Verkleinerung o. M.

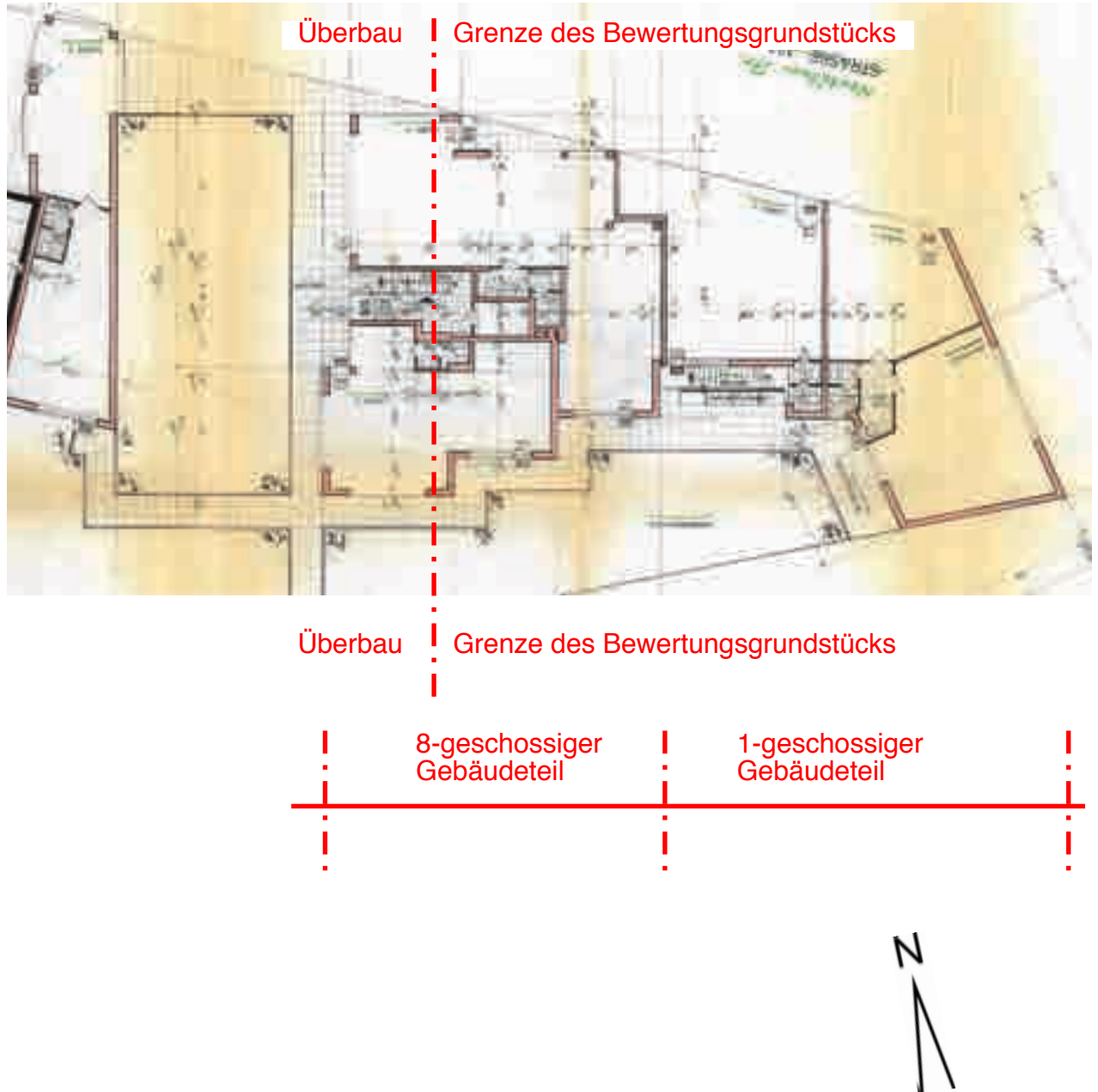
Die gesamte ursprüngliche Bebauungsfläche und das Bewertungsgrundstück sind markiert.

(Quelle: Bauakte im Bauarchiv)



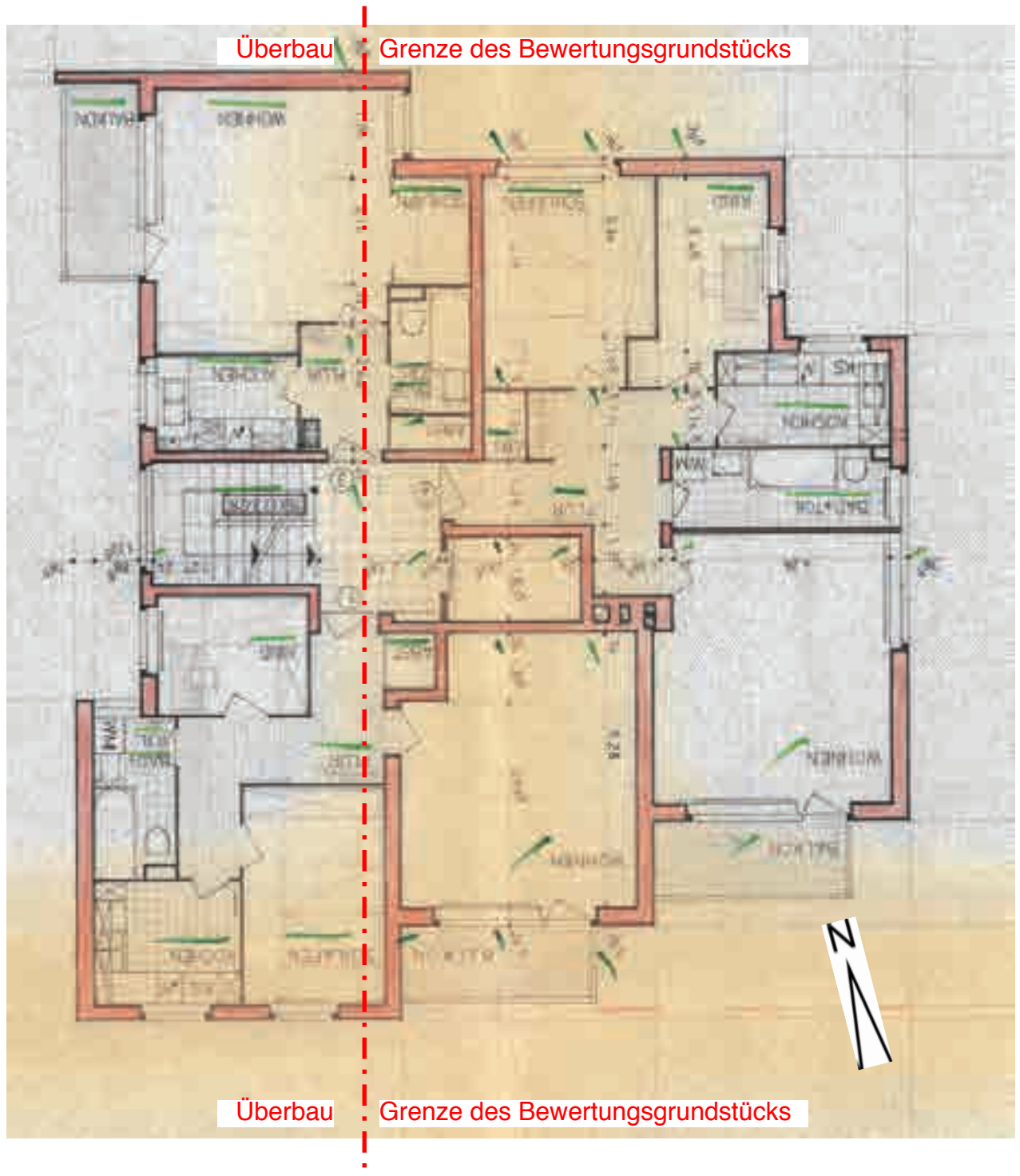
Grundriss Kellergeschoss, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte im Bauarchiv)



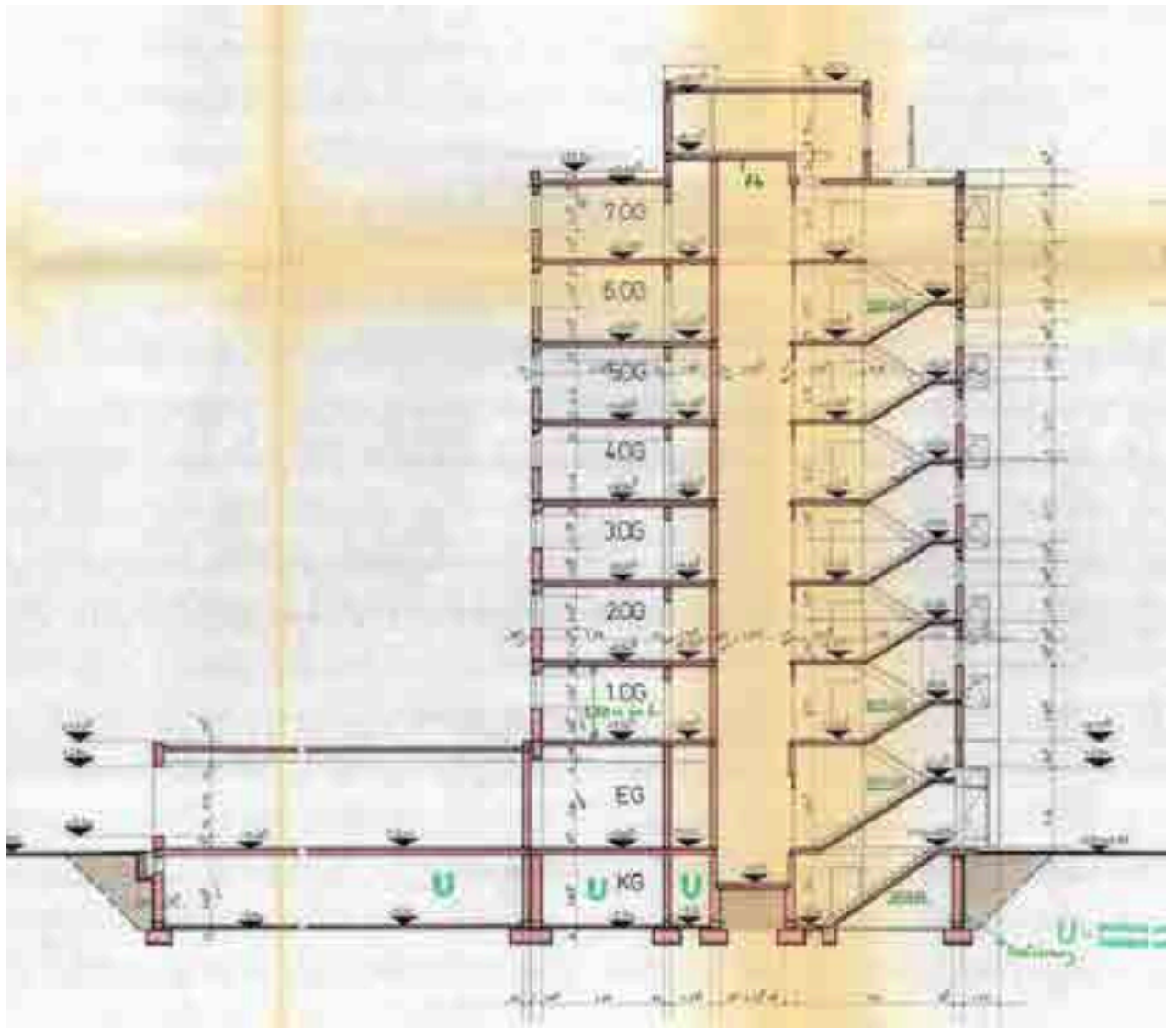
Grundriss Erdgeschoss, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte im Bauarchiv)



Grundriss 1. - 7. Obergeschoss, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte im Bauarchiv)



Schnitt, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauakte im Bauarchiv)



Abgang zum Keller



Kellergeschoss

Mieterkeller



Zentrale Heizungsanlage





Kellergeschoss



Waschküche

Detail Leitungen



Treppe vom KG zum EG





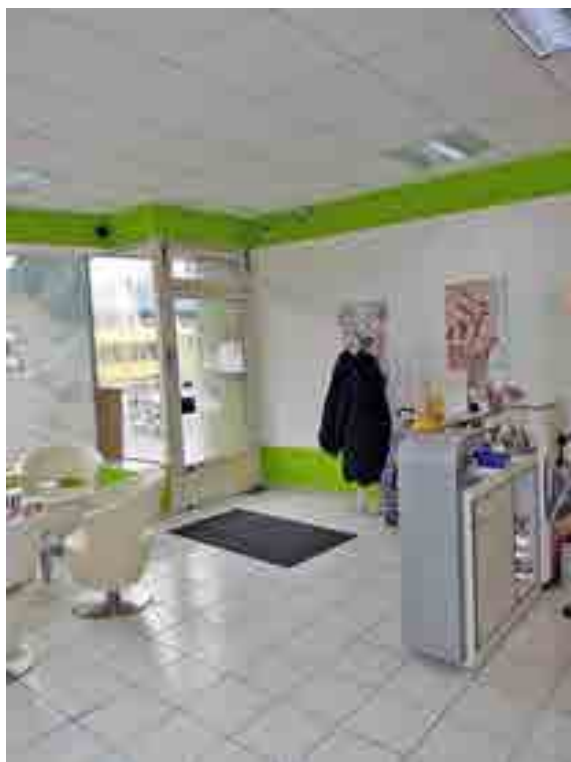
Gewerbe - Friseur im EG

Nebenraum



Gäste-WC





Gewerbe - Nagelstudio im EG



Gäste-WC

Detail Warmwasserbereitung



Detail Leitungsführung





Gewerbe - Nagelstudio, Straßenfront

Gewerbe - Sanitärservice, Straßenfront





Gewerbe - Sanitärservice im EG



Bürraum

Raum zur Straße





Hauseingang



Treppenhaus

Treppenhaus



Auszugtreppe zum Dach





Dach

Aufzugstechnik





Gewerbe - Zahnarztpraxis im OG

WC



WC





Typische Wohnung, Bad



Bad

Küche



Flur





Typische Wohnung, Bad



Küche

Küche



Detail Fenster





Typische Wohnung, Bad

Küche



Flur





Blick von der Neuköllner Straße Richtung Süden auf das Flurstück 355/2

Blick nach Norden zur Neuköllner Straße auf das Flurstück 355/2



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt



Bezirksamt Neukölln, Kottbusser Str. 53, 12045 Berlin, Postfach 110

Frau

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
z. Hd. Frau Paula Buchmann

Hirvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftsbereich (ohne Angabe)
852 0374 366
Frau Kuschel

Telefon 49 30 90239-2242
bestaetigung@berlin.de
bestaetigung@berlin.de

(unentgeltliche Zugangsleistung gem.
§ 33 Abs. 1 Nr. 10)
post@bezirksamt-neukoelln.de

30.12.2024

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstücke: Berlin-Rudow, Neuköllner Straße 352, 354, 356 (Flur 424, Flurstücke
353/2 und 355/2)

Anfrage vom: 18.11.2024

Ihre Zeichen: 70K 95/24 und 96/24

Sehr geehrte Frau Hendreich,
sehr geehrte Frau Buchmann,

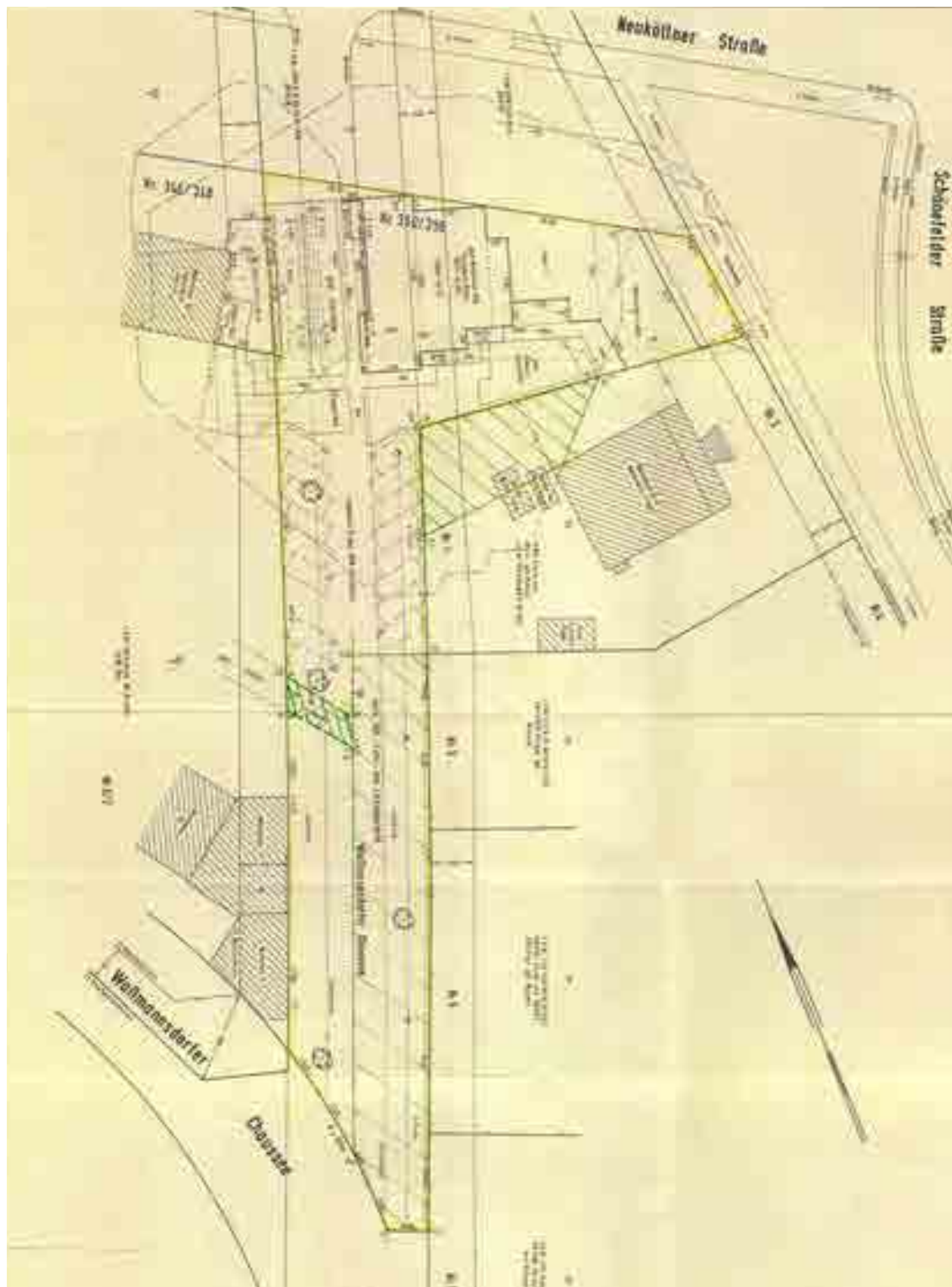
in Beantwortung Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass zu den vorgenannten Grundstücken
eine Baulast eingetragen besteht. Bitte entnehmen Sie die genauen Daten der beigefügten Kopie.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kuschel

Baulastenauskunft



Lageplan zur Baulasteneintragung (Blatt 6900), durch Verkleinerung o. M.

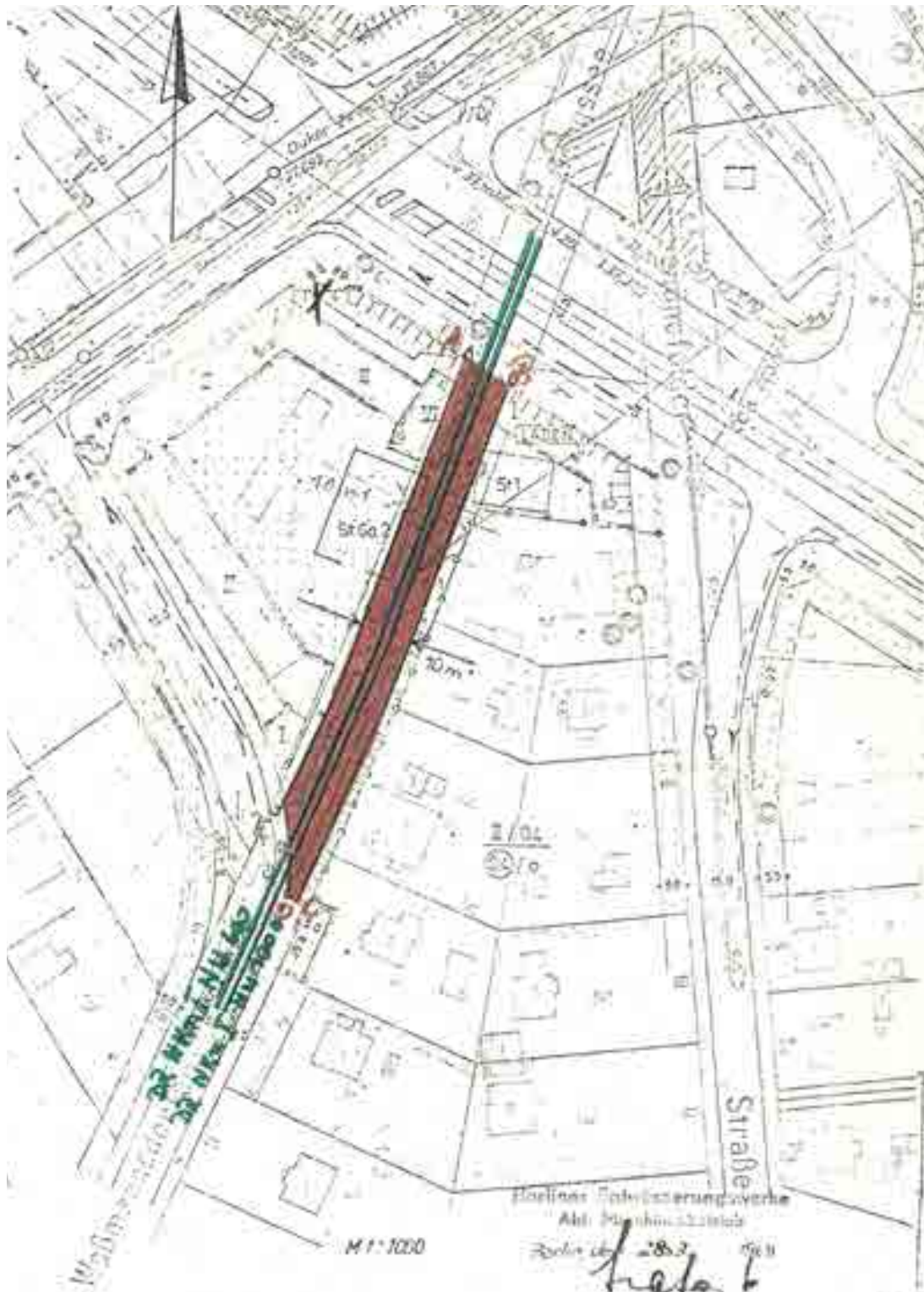
<p>BAULASTENVERZEICHNIS</p> <p>Blatt 6900 Nr. 1</p>	<p>Blatt 6900 Nr. 1</p>
<p>Blatt 6900 Nr. 2</p>	<p>Blatt 6900 Nr. 2</p>
<p>Detailed text and data for Blatt 6900 Nr. 1 and 2, including property details and survey information.</p>	<p>Blank area for additional notes or signatures.</p>

Blatt 6900 Nr. 1

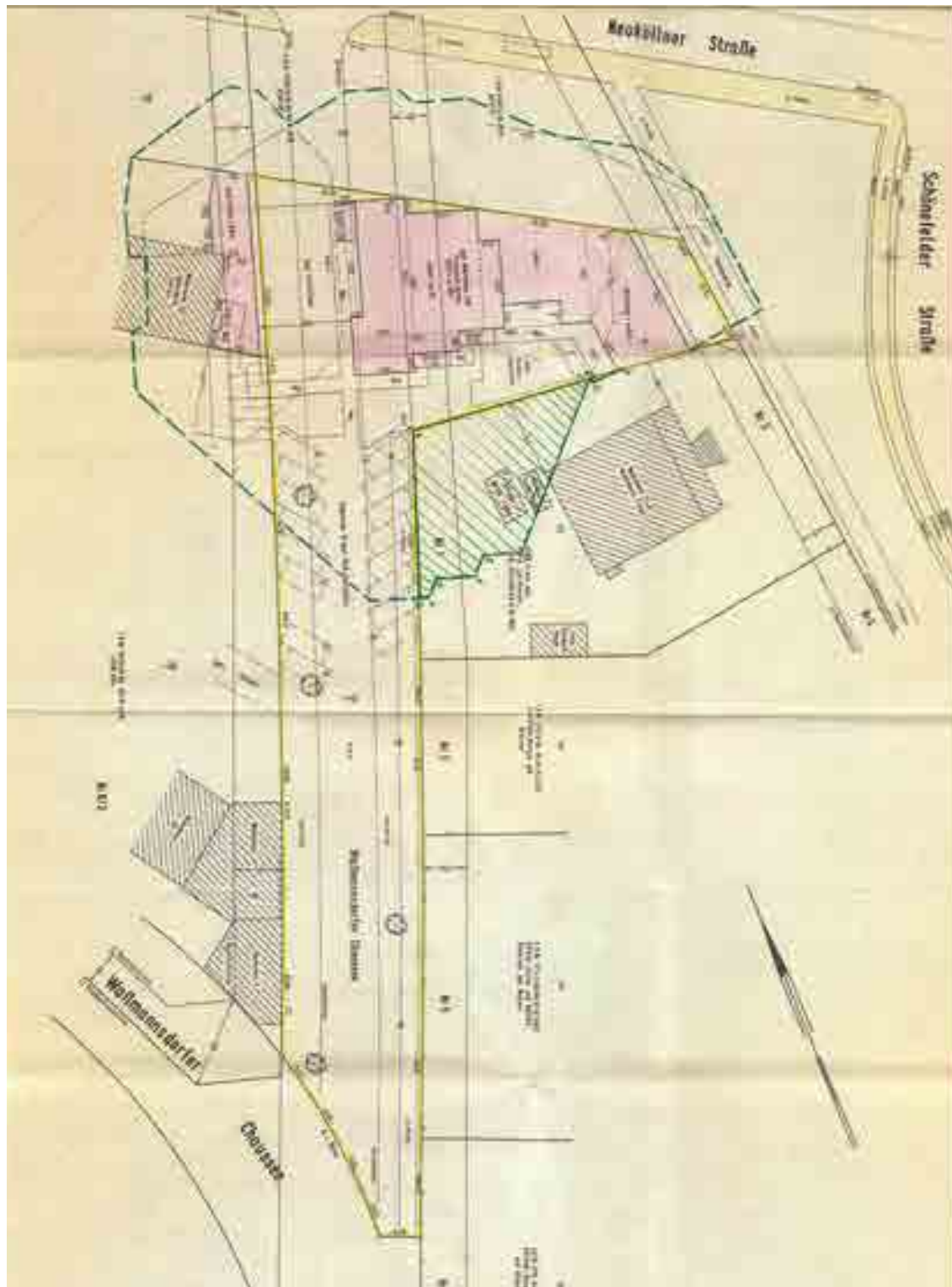
<p>BAULASTENVERZEICHNIS</p> <p>Blatt 6900 Nr. 1</p>	<p>Blatt 6900 Nr. 1</p>
<p>Blatt 6900 Nr. 2</p>	<p>Blatt 6900 Nr. 2</p>
<p>Detailed text and data for Blatt 6900 Nr. 1 and 2, including a small diagram or sketch.</p>	<p>Blank area for additional notes or signatures.</p>

Blatt 6900 Nr. 1

Baulastenauskunft, Neuköllner Str. 352, Blatt 6900 Nr. 1 und Nr. 2 aus dem Baulastenverzeichnis



Lageplan der Berliner Entwässerungswerke zur Baulasteneintragung (Blatt 6900), durch Verkleinerung o. M.



Lageplan zur Baulasteneintragung (Blatt 1502), durch Verkleinerung o. M.

Anlage zum Lageplan vom 24.9.1974 Zeichn.-Nr. 63
 Berlin-Rudow, zwischen Schönfelderstraße und Waßmannsdorfer Chaussee

Flächennachweis:

Grundstückgröße lt. Kataster: 2 151 qm

Zulässige Bebauung (lt. Bebauungsplandentwurf XIV-19 = GPZ sul. 1,0)

2 151,00 x 0,3 = 645,30 qm

Geplante Bebauung:

1/2(14,2+5,875) x 7,99 = 80,20

1/2 x 10,5 x 4,4 = 23,10

1/2(10,4+14,615) x 19,035 = 238,08

-6,135 x 2,50 = -15,34

-7,375 x 1,75 x 1/2 = -6,45

14,615 x 6,615 = 96,68

-12,25 x 1,25 = -15,31

11,365 x 2,00 = 22,73

6,365 x 1,875 = 11,93

435,62 qm x 1 = 435,62 G/qm

9,365 x 2,375 = 22,24

12,865 x 7,375 = 94,88

14,615 x 6,615 = 96,68

-12,25 x 1,25 = -15,31

1,625 x 0,24 = 0,39

0,39 qm

11,365 x 2,00 = 22,73

6,365 x 1,875 = 11,93

233,54 qm

--- x 7 = 1 634,78 G/qm

1/2(3,0+5,8) x 10,06 = 44,26

1/2(3,50+5,5) x 8,75 = 39,38

-4,7 x 1,0 x 1/2 = -2,45

--- x 1 = 81,19 G/qm

Bebauung insgesamt:

436,01 qm

2 151,59 G/qm

noch bebaubar:

207,29 qm

GPZ zulässig 1,0

erreicht: 2 151,59 : 2 151,00 = 1,00

Aufgestellt und berechnet

Berlin 19, am 24.9.1974

Zirkowweg 18 Tel. 302 16 63

Die Richtigkeit bescheinigt:



Offenl. best. Verm.-Ing.

Flächennachweis zur Baulasteintragung



Lageplan zur Baulasteneintragung (Blatt 4620), durch Verkleinerung o. M.

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung



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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNatV6 - IFG 37/11/24
Frau Bloch
Telefon +49 30 90239-3393
anjes.bloch@bezirksamt-
neukoelln.de

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

21. November 2024

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 19.11.2024

Grundstück: Neuköllner Str. 352/356 (Flur: 424, Flurstücke: 353/2, 355/2) in 12355 Berlin

Sehr geehrte Frau Bochmann,

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

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

Gebührenfestsetzung

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

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

festgesetzte Gebühr liegt im zulässigen Rahmen und ist der Bedeutung der Auskunft und nach dem Umfang der Amtshandlung und den Schwierigkeiten, die sich bei der Durchführung der Amtshandlung ergeben haben, angemessen.

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

Höhe der zu zahlenden Gebühr:	40,00 €		
Kassenzeichen:	2438 001 226 520		
IBAN	Geldinstitut	BIC	
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PBNKDEFF100	
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BELADEBEXX	

Rechtsbehelfsbelehrung

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

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

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

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Bloch



Fundstellenverzeichnis:

GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin
BGBl.	Bundesgesetzblatt
ABl.	Amtsblatt
IFG	Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz - IFG) vom 15. Oktober 1999 (GVBl. Seite 561) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.02.2018 (GVBl. S. 160)
GebBtrG	Gesetz über Gebühren und Beiträge vom 22.05.1957 (GVBl. Seite 516), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Anpassung des Berliner Landesrechts an die Änderungen der Justizbeitreibungsordnung und weiterer Gesetze vom 05.06.2019 (GVBl. S. 284)
UGeBO	Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Umweltschutz (Umweltschutzgebührenordnung) vom 11. November 2008 (GVBl. Seite 417), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.10.2019 (GVBl. S. 710)
VGeBO	Verwaltungsgebührenordnung vom 24. November 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.03.2020 (GVBl. S. 226)
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 181 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
BlnDSG	Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (Berliner Datenschutzgesetz - BlnDSG) vom 13. Juni 2018

Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Berliner Datenschutzgesetzes und weiterer Gesetze an die Verordnung (EU) 2016/679 und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/680 (Berliner Datenschutz-Anpassungs- und -Umsetzungsgesetz EU - BlnDSAnpUG-EU) vom 13. Juni 2018 (GVBl. S. 418)



Datenschutzhinweis

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Neukölln von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 Stadtplanung



Telefon: Neukölln, Rudow Str. 80, 12348 Berlin (Platzseite 1)
 Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
 Esvogelweg 57
 14169 Berlin

Telefon: 030 90239 3448
 Christian A. Brecht

Telefon: 030 90239 3448
 christian.brecht@berlin.de
 berlin.de/ruudow/index

Elektronische Zustellungssystem
 Oberstr. 1, 10179
 berlin.de/ruudow/index
 030 90239

Grundstück Berlin-Neukölln, Neuköllner Straße 352-356, Flurstück 353/2

Planungsrechtliche Auskunft

Von: Evelyn Hendreich,

mit dem Datum Ihrer Anfrage vom 16.11.2024.

Das o.g. Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-19, der am 18.06.1979 beschlossen wurde. Dieser Plan enthält eine allgemeine Wohngebiet mit der Grundlage von § 4 der Bauabwägungsverordnung (BauAVVO) von 1968 aus. Die zulässige Geschosshöhe liegt bei 7, die GRZ bei 0,4 und die DLF ebenfalls bei 0,4. Es gibt die offene Bauweise sowie eine Bebauungspflicht von 20 m. Der Plan weist darüber hinaus für das o.g. Grundstück zwei Baufelder aus, welche sich dem 2-geschossigen Bestandsgebäude auslasten lassen können werden.

Ihre Anfrage wurde durch eine Abwägungsentscheidung beantwortet wurde, kraft der Rechte der Einsichtnahme beim Bauaktenreferat im 1. Landrat, Sollten Sie kein Interesse haben, wird der Bescheid ohne weitere Befragungen konkludent an meine ausländiger Kollegin übersandt.

Mail: neukoelln@bezirksamt-neukoelln.de
 Fon: 030-90239-2573 / -2588, / -2586

Der gleiche Bebauungsplan kann auf der Seite des Bezirksamtes Neukölln eingesehen werden. Zur weiteren Info Auskunft über den Standort www.berlin.de/planung/ruudow/index die Auswahlmöglichkeit „Ein Überblick zu den festgesetzten Bebauungsplänen“.

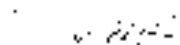
Planungsrechtliche Auskunft

Für das genannte Grundstück gelten keine Vorgaben des besonderen Städtebaurechts wie ein
besondere sie durch Planungsunterlagen oder Festsetzungen begründet werden. Nach Kenntnis
des Stadtentwicklungsamtes sind auch keine Sonderbauabteilungen geplant.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig. Der Gebührensatz beträgt eine Höhe von 30,00 Euro zzgl. gesetzl.
staatlicher Erstattung.

Mit freundlichen Grüßen

in Auftrag



A. Brecht

(Kaufm., Amtsle., Sachverständige Frau A. Brecht)

Planungsrechtliche Auskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Finanzen und Verwaltung



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

(ausschließlich per E-Mail)

Geschäftszeichen (bitte angeben)

BBB

Bearbeiter: Herr Strugale

E-Mail

stadtplanung@

bezirksamt-neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.

§3a Abs. 1 VwVfG:

post@bezirksamt-neukoelln.de

5. Dezember 2024

Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 18. November 2024

Grundstück: Bezirk Neukölln, Neuköllner Str. 352 / 356

Sehr geehrte Damen und Herren,

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



Bezirksamt Neukölln, Postfach 53 53, 12044 Berlin (Postfach 53)
Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich
Paula-Bachmann
Eisvogelweg 62
14169 Berlin

Geschäftsverteilungsgemeinschaft
VfB 111
Herrn Schmidt
erschließungsbeitrag@bezirksamt-
neukoelln.de
22. November 2024

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Für das Grundstück:

Neuköllner Straße 352, 354, 356, in 12355 Berlin
Gemarkung Rudow, Flur 424, Flurstücke 353/2, 355/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anlage vom 18.11.2024 teile ich Ihnen mit:

Das o.g. Grundstück wird durch die Verkehrsanlagen „Neuköllner Straße“, „Schönefelder Straße“ und „Wagmannsdorfer Chaussee“ erschlossen.

Für den an die Neuköllner Straße und Schönefelder Straße anliegenden Teil des Grundstücks gilt folgendes:

Für das o.g. Grundstück werden keine Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (ERBG) in der aktuellsten 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 (ERBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Für den an die Wafmannsdorfer Chaussee anliegenden Teil des Grundstücks gilt folgendes:

Die Straße „Wafmannsdorfer Chaussee“ ist noch nicht erstmalig endgültig hergestellt. Somit kann noch keine Erschließungsbeitragspflicht gemäß § 123 (2) Baugesetzbuch (BauGB) entstehen. Wann die Straße erstmalig endgültig hergestellt wird, ist noch nicht bekannt.

Nach derzeitigem Sach- und Rechtslage kann erst nach erstmaliger endgültiger Herstellung der Straße festgestellt werden, ob Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zuletzt gültigen Fassung zu entrichten sind.

Eine Schätzung eventuell in der Zukunft anfallender Kosten ist nicht möglich, da Zeitpunkt und Höhe des Aufwandes nicht kalkulierbar sind.

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

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

Ferner berät sich Berlin seine Rechte vor, insbesondere im Falle eines Inkrafts 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 Anlegern gefordert werden könnten, sind von Ihnen direkt bei den einzelnen Behörden oder Versorgungsunternehmen/Leistungsträgern, wie z.B. den Berliner Wasserbetrieben, einzuholen. Uns liegen diese Informationen nicht vor.

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein gesonderter Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen

in Auftrag



Werner

Erschließungsbeitragsbescheinigung

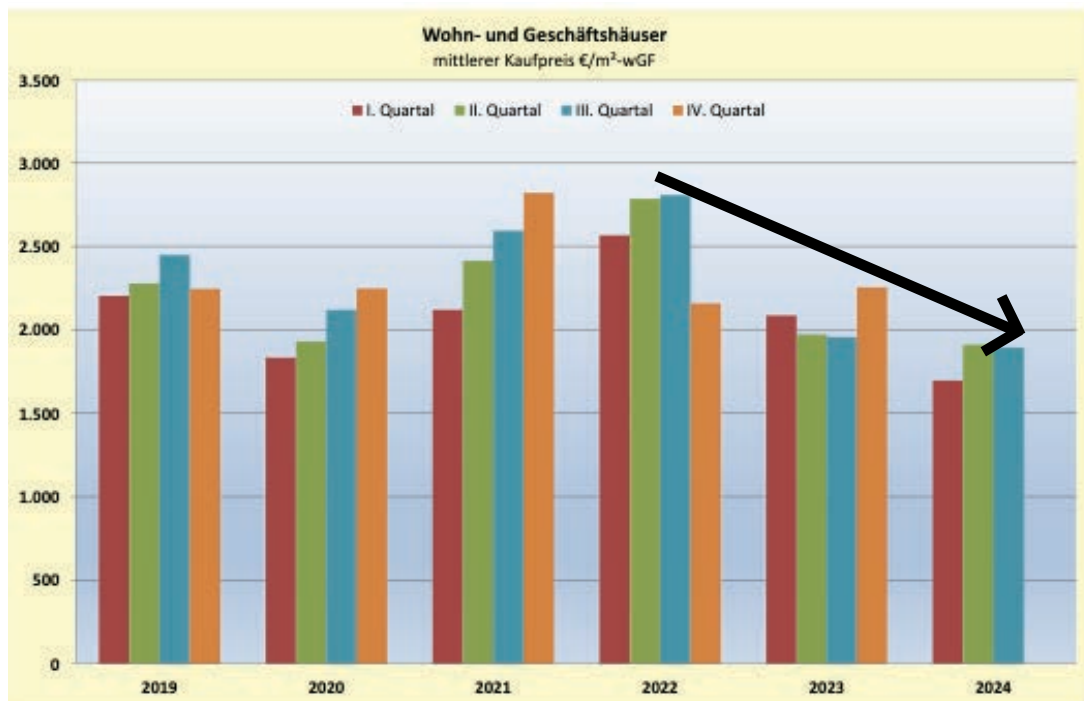
Gutachterausschuss für Grundstückerwerb in Berlin
Geschäftsstelle

BERLIN

Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 3. Quartal 2024

Der Berliner Immobilienmarkt zeigt noch keine eindeutigen Entwicklungen.

- Gesamtzahl der Kauffälle ist mit 5.150 Kauffällen im 3. Quartal 2024 (2. Quartal 2024: 5.171) annähernd gleichbleibend
- Rückgang des Geldumsatzes um rd. -10 % auf 3,1 Mrd. € im 3. Quartal 2024 (2. Quartal 2024: 3,4 Mrd. €)
- Rückgang des Flächenumsatzes um -8 % auf 93,2 ha (2. Quartal 2024: 101,7 ha)



Veröffentlichung des Gutachterausschusses Berlin zur Kaufpreisentwicklung

Auswertung der Mieterliste Neuköllner Straße 352, 354, 356, 12355 Berlin

Lfd. Nr.	W-Nr. HV	Lage	Nutzung	Vertragszustand	Mietvertragsbeginn	Wohn-Nutzfläche	IST-Zustand, Mieterliste Stand vom 16.12.2024		Mietansatz zum 23.1.2025				
							IST-Miete aktuell nettokalt p.m. €	IST-Miete aktuell nettokalt €/m²	wohnen nettokalt p.m. €	Gewerbe nettokalt p.m. €	IST-HZ-Kosten €	IST-BK-Kosten €	Miete nettokalt p.m. €/m²
1	101	EG	Gewerbe	vermietet	01.07.08	117,39 m²	1.496,00 €	12,74 €/m²	140,00 €	176,00 €	1.496,00 €	12,74 €/m²	
2	203	EG, rechts	Wohnen	vermietet	01.07.23	64,52 m²	355,89 €	5,52 €/m²	55,00 €	138,00 €	355,89 €	5,52 €/m²	
3	302	1. OG, re./Mi.	Gewerbe	vermietet	01.10.22	135,65 m²	2.430,00 €	17,91 €/m²	102,00 €	330,00 €	2.430,00 €	17,91 €/m²	
4	402	1. OG, links	Wohnen	vermietet	01.05.22	40,13 m²	220,00 €	5,48 €/m²	37,00 €	114,00 €	220,00 €	5,48 €/m²	
5	501	2. OG, rechts	Wohnen	vermietet	01.04.01	64,52 m²	355,89 €	5,52 €/m²	65,00 €	180,00 €	355,89 €	5,52 €/m²	
6	601	2. OG, Mitte	Wohnen	vermietet	15.04.77	71,23 m²	392,90 €	5,52 €/m²	48,00 €	196,00 €	392,90 €	5,52 €/m²	
7	701	2. OG, links	Wohnen	vermietet	01.04.12	40,13 m²	221,36 €	5,52 €/m²	43,00 €	114,00 €	221,36 €	5,52 €/m²	
8	801	3. OG, rechts	Wohnen	vermietet	01.08.09	64,52 m²	355,89 €	5,52 €/m²	70,00 €	180,00 €	355,89 €	5,52 €/m²	
9	901	3. OG, Mitte	Wohnen	vermietet	01.12.16	71,23 m²	390,00 €	5,48 €/m²	70,00 €	199,00 €	390,00 €	5,48 €/m²	
10	1001	3. OG, links	Wohnen	vermietet	01.12.90	40,13 m²	221,36 €	5,52 €/m²	45,00 €	116,00 €	221,36 €	5,52 €/m²	
11	1101	4. OG, rechts	Wohnen	vermietet	15.10.15	64,52 m²	380,00 €	5,89 €/m²	93,00 €	180,00 €	380,00 €	5,89 €/m²	
12	1203	4. OG, Mitte	Wohnen	vermietet	01.07.24	71,23 m²	392,90 €	5,52 €/m²	80,00 €	196,00 €	392,90 €	5,52 €/m²	
13	1301	4. OG, links	Wohnen	vermietet	01.02.97	40,13 m²	221,36 €	5,52 €/m²	55,00 €	114,00 €	221,36 €	5,52 €/m²	
14	1401	5. OG, rechts	Wohnen	vermietet	01.07.14	64,52 m²	355,89 €	5,52 €/m²	85,00 €	180,00 €	355,89 €	5,52 €/m²	
15	1501	5. OG, mitte	Wohnen	vermietet	01.12.14	70,13 m²	387,00 €	5,52 €/m²	60,00 €	190,00 €	387,00 €	5,52 €/m²	
16	1601	5. OG, links	Wohnen	vermietet	15.11.08	40,13 m²	221,36 €	5,52 €/m²	40,00 €	114,00 €	221,36 €	5,52 €/m²	
17	1701	6. OG, rechts	Wohnen	vermietet	01.05.13	64,52 m²	355,89 €	5,52 €/m²	60,00 €	180,00 €	355,89 €	5,52 €/m²	
18	1801	6. OG, mitte	Wohnen	vermietet	15.04.77	70,13 m²	386,84 €	5,52 €/m²	75,00 €	190,00 €	386,84 €	5,52 €/m²	
19	1901	6. OG, links	Wohnen	vermietet	15.05.79	40,13 m²	221,36 €	5,52 €/m²	45,00 €	114,00 €	221,36 €	5,52 €/m²	
20	2001	7. OG, rechts	Wohnen	vermietet	15.04.77	64,52 m²	355,89 €	5,52 €/m²	72,00 €	180,00 €	355,89 €	5,52 €/m²	
21	2101	7. OG, mitte	Wohnen	vermietet	15.04.77	70,13 m²	386,84 €	5,52 €/m²	110,00 €	190,00 €	386,84 €	5,52 €/m²	
22	2201	7. OG, links	Wohnen	vermietet	01.04.92	40,13 m²	221,36 €	5,52 €/m²	75,00 €	116,00 €	221,36 €	5,52 €/m²	
23	2301	EG	Gewerbe	vermietet	01.04.15	92,20 m²	1.400,00 €	15,18 €/m²	120,00 €	210,00 €	1.400,00 €	15,18 €/m²	
24	2405	EG	Gewerbe	vermietet	01.12.24	102,13 m²	1.700,00 €	16,65 €/m²	160,00 €	240,00 €	1.700,00 €	16,65 €/m²	
25	701	Dach	Gewerbe	vermietet	01.09.21		510,00				510,00 €		
26	926		Gewerbe	vermietet	01.06.23		30,00 €						
27	ab 927		Wohnen	vermietet	div. Daten		150,00 €						
im Mittel								9	8,48 €/m²	1,13 €/m²	2,58 €/m²	5,53 €/m²	15,71 €/m²
gesamt - p.m.							1.604,00 m²	14.115,98 €	20.057,98 €	1.805,00 €	4.137,00 €	6.399,98 €	7.536,00 €
gesamt - p.a.							davon Wohnfläche: 447,37 m²	240.695,76 €				13.935,98 €	167.231,76 €

Auswertung der Mieterliste

Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) ursprüngliche Fassung vom 23.6.1960, Inkrafttreten der Neufassung vom 1.7.1987, Inkrafttreten der letzten Änderung am 20.12.2023
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft getreten am 1.1.2022
3. Wertermittlungsrichtlinie WertR (2006)
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ursprüngliche Fassung vom 26.6.1962, Inkrafttreten der letzten Änderung am 7.7.2023
5. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ursprüngliche Fassung vom 1.1.1900, Inkrafttreten der letzten Änderung am 1.7.2024.
6. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Fassung vom 15.3.1951, zuletzt geändert am 12.11.2022.
7. Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) ursprüngliche Fassung vom 24.3.1897, letzte Änderung am 19.12.2022

Weitere Unterlagen

1. Grundstücksmarktberichte, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
2. Bodenrichtwertkarten, jährliche Neuauflage, des Gutachterausschusses von Berlin
3. Veröffentlichungen des Berliner Gutachterausschusses, GAA Berlin
Quellenvermerk: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss
4. FIS-Broker, Karten, Pläne, Daten online, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin
5. Arbeitslosenzahlen, monatliche Überblicksdaten online, Bundesagentur für Arbeit
6. Statistische Berichte zu Einwohnerstrukturen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
7. Veröffentlichungen der IHK Berlin, Orientierungsrahmen zu Gewerbemieten in Berlin
8. Wohnflächenverordnung (WoFIV), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003
9. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gif-Richtlinie), Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
10. Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage von 2020

Fallweise werden weitere Rechtsgrundlagen sowie Fachliteratur herangezogen. Insbesondere bei zurückliegenden Stichtagen sowie Rechten an Grundstücken werden die entsprechenden, zum Stichtag veröffentlichten Rechtsgrundlagen und Quellen verwendet.