

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Neuköllner Str. 352/356 in 12355 Berlin-Rudow

Objektart: Grundstück als private Verkehrsfläche mit Stellplätzen und Überbauten von benachbarten Grundstücken.

Die überbauten Gebäudeteile (Mietwohn- und Geschäftshaus) und Garagen/Laden sind sog. "Scheinbestandteile" des Grundstücks.

Grundbuch: Berlin-Rudow, Blatt 12766
– unter der lfd. Nr. 2 –

Auftraggeber: Amtsgericht Neukölln

Geschäftsnummer: **70K 96/24**

Wertermittlungsstichtag: 23.1.2025

Verkehrswert: 170.000,00 €



Ansicht von Süden auf das Wertermittlungsgrundstück.



Ansicht von Süden

Das Gutachten umfasst 27 Seiten zuzügl. 24 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

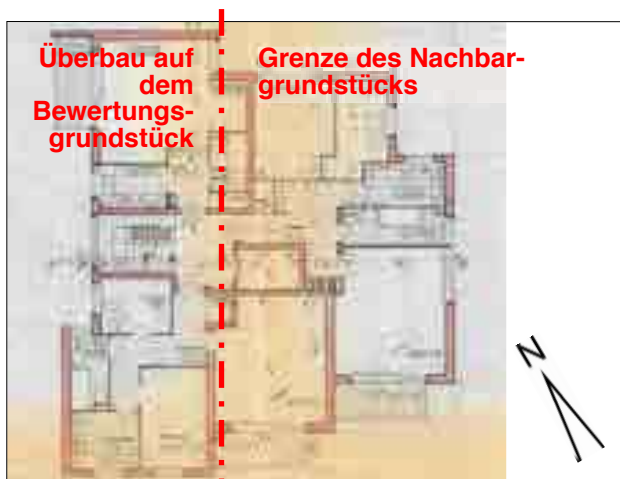
Von der Architektenkammer Berlin
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



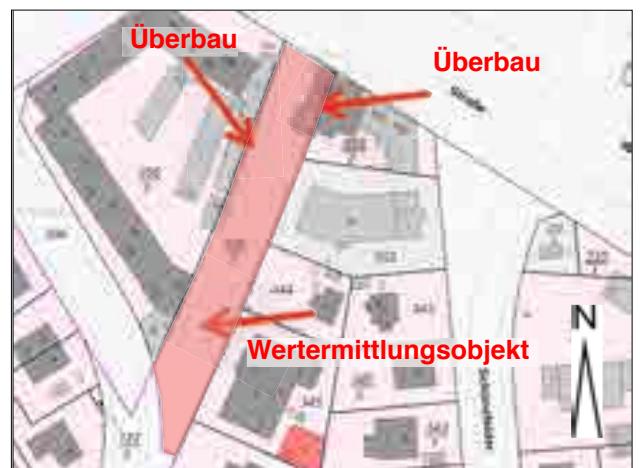
Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin
Tel. 030 - 817 890 73
Fax 030 - 817 890 74
hendreich@baunetz.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück besteht aus der ehemaligen Straßenfläche der "Waßmannsdorfer Chaussee", die durch Straßenumlegung entstanden ist. Die Fläche wird im Wesentlichen als Zugang und Zufahrt von und zu den angrenzenden Nachbarn genutzt. Diese Nutzungen sind über Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert. Unter dem Grundstück laufen Abwasserdruckrohrleitungen, die nicht überbaut werden dürfen. Weiterhin befinden sich offene Stellplätze auf dem Grundstück. Es sind zu dulden Überbauten durch ein achtgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus und durch eingeschossige Garagen und einen Laden vorhanden. Die Überbauten und der Nutzungsverlust sind durch eine Geldrente zu entschädigen.
Lage:	Mittlere Wohnlage nach Berliner Mietspiegel 2024
Grundstücksgröße:	1.562 m ²
Infrastruktur:	ca. 100 m zum U-Bhf. "Rudow"
Stellplatzmieten:	7.920,00 €/Jahr
Überbaurenten:	2.600,00 €/Jahr
Wertermittlungsstichtag:	23.1.2025
Verkehrswert:	170.000,00 €
Gutachten Nr.	783/24



Grundriss 1. - 7. Obergeschoss des Überbaus
Blick nach Nord-West, Überbau durch Garagen



Flurkarte genordet, Bewertungsgrundstück markiert
Blick nach Süden auf das Wertermittlungsobjekt



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	13
2.5 Erschließungszustand	14
3. Beschreibung des Grundstücks	14
3.1 Weitere Objektdaten	15
4. Wertermittlung	16
4.1 Definition des Verkehrswertes	16
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3 Ermittlung des Ertragswertes	18
4.4 Ermittlung der Wertminderung durch die Eintragung im Grundbuch, Abt. II	25
4.5 Zusammenstellung der Werte	25
4.6 Ermittlung des Verkehrswertes	26
4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	27

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 1. - 7. Obergeschoss des überbauenden Gebäudes, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Auszug aus dem B-Plan
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Private Verkehrsfläche mit duldungspflichtigem Überbau

Auf dem nördlichen Grundstücksteil steht ein achtgeschossiges Wohnhaus als Überbau. Das Wohnhaus steht auf ZWEI Grundstücken. Für beide Grundstücke muss im Rahmen der Zwangsversteigerung jeweils ein separater Wert ermittelt werden.

Das gesamte Bestandsgebäude gehört dabei, auch für den auf dem Bewertungsgrundstück liegenden Teil, zum Nachbargrundstück (Flurstücks-Nr. 353/2). Dieses gilt als sog. "Stammgrundstück". Der auf der Bewertungsfläche befindliche Gebäudeteil ist mithin nur ein sog. "Scheinbestandteil". Es besteht eine Duldungspflicht des Überbaus seitens des Eigentümers des Bewertungsgrundstücks. Diese ist mit einer Geldrente vom Eigentümer des überbauenden Grundstücks (Stammgrundstück) zu entschädigen.

Weiterhin besteht ein Überbau vom Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 356/2 auf das hier zu bewertende Grundstück durch Garagen und einen Laden. Der Sachverhalt stellt sich wie oben geschildert dar. Die Überbautensind ebenfalls "Scheinbestandteile". Auch hier besteht eine Duldungspflicht; die mit einer Geldrente zu entschädigen ist.

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.

Ortstermin: 23.1.2025
ab 11.00 Uhr

Teilnehmer:

- Antragsteller
- Antragsgegnerin zu 1)
- Antragsgegnerin zu 2)
- 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 das Bewertungsgrundstück zusammen mit dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 353/2 als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

Es wurde ein Bauantrag zur 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. Die Schlußabnahme für das Bauvorhaben erfolgte im Jahr 1977.

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: Wie bereits dargestellt, ist das Gebäude kein wesentlicher Bestandteil der hier zu bewertenden Fläche. Auf diesen Umstand wird im Rahmen der Bewertung gesondert Bezug genommen.

Im Rahmen der o.g. Baumaßnahme wurden auf der Bewertungsfläche Stellplätze errichtet. Die Abnahme der Behörde erfolgte hierzu im Jahr 1978.

Die Errichtung der Garagen an der westlichen Grundstücksgrenze erfolgte im Jahr 1977. Auch hier liegt ein Überbau vor mit entsprechender Duldungspflicht des Eigentümers des hier zu bewertenden Grundstücks.

Übergebene Unterlagen der
Vorverwaltung:

- 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. 2

Grundbuch:	Rudow
Grundbuchblatt:	12766
Gemarkung:	Flur 424; Flurstück 355/2
Bezirk:	Neukölln

Altbezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Rudow
Anschrift des Grundstücks:	Neuköllner Straße 352/356 12355 Berlin-Rudow
Grundstücksgröße:	1.562,00 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): Rückaufassungsvormerkung 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 Rückkaufrechtsrecht
zugunsten der Schenkerin eingetragen wurde. Dabei ist ver-
einbart, dass der Beschenkte seine durch Schenkung erhal-
tenen Anteile zu Lebzeiten der Schenkerin weder veräu-
ßern, noch verschenken, noch ohne deren Zustimmung be-
lasten darf. Weiterhin kann das Recht gezogen werden, soll-
te der Beschenkte vor der Schenkerin versterben.

Als negative Verfügung gilt auch, wenn die Zwangsverstei-
gerung von Dritten in die Miteigentumsanteile erfolgt. In der
Bewilligung vom 17.1.2013 ist weiterhin als Bedingung for-
muliert, dass auch ein Insolvenzverfahren über das Vermö-
gen des Beschenkten Grund für eine Rückübertragung ist.
Die Rechte lasten entsprechend auf den jeweiligen Anteilen
der Schenkung. Den Bewilligungen ist explizit zu entneh-
men, dass die Ansprüche mit dem Tod der Berechtigten en-
den und nicht vererbbar sind.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhan-
den – 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 hier zu bewertende Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 355/2.

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 Abwasserdruckrohrleitungen zu benutzen. Der Geländestreifen ist für die Beauftragten der Berliner Entwässerungswerke zugänglich zu halten und darf nur mit Flachwurzeln bepflanzt werden.

Eine Überbauung des Geländestreifens ist nur gestattet, wenn

- a) ein begehrter 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 Straße 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) angege-

ben. 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:	Sonstige Fläche
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:	geduldeter Überbau/private Verkehrsfläche
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:	Die Abfrage zum Planungsrecht wurde am 18.11.2024 bei der Behörde gestellt. Bis zur Abgabe des Gutachtens lag die Auskunft – betreffend das hier zu bewertenden Grundstück – noch nicht vor. Hier wird mithin auf die Recherchen auf dem Internet-Portal des Senats (FIS-Broker) abgestellt. Demnach besteht für das Grundstück gültiges Planungs- recht gemäß dem am 18.6.1975 festgesetzten B-Plan XIV- 19. Als Art der Nutzung wird für den nördlichen Grund-

stücksteil Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung gelten die Nutzungsmaße GRZ von 0,3 und GFZ von 1,0. Es gilt geschlossene Bauweise.

Der südliche Grundstücksteil gilt gemäß B-Plan als "nicht überbaubare Grundstücksfläche".

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

Anmerkung:

Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung wird aufgrund des Zuschnitts der Fläche, den auf dem Grundstück liegenden Baulasten und den vorhandenen Überbauungen davon ausgegangen, dass eine selbständige Bebauung der Fläche nicht genehmigungsfähig ist. Erst mit einer Bauvoranfrage ist die Bebaubarkeit der Bewertungsfläche verbindlich zu klären. Dies war nicht Teil des Auftrages. Vielmehr stellt die folgende Bewertung auf die o.g. Annahme ab.

Denkmalschutz:

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

Landschafts-/Naturschutz:

Keine Festlegungen.

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 DES GRUNDSTÜCKS

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

Das Grundstück war gänzlich zugänglich.

Auf dem Grundstück sind KEINE baulichen Anlagen vorhanden, die als wesentliche Bestandteile des Grundstücks gelten.

Das Grundstück hat die Maße ca. 15 x 100 m und entspricht in Lage und Ausmaß dem ursprünglichen Verlauf der Straße "Waßmannsdorfer Chaussee". Durch die Umlegung derselben in der Nachkriegszeit mündet die Straße nun nicht mehr auf die "Neuköllner Straße", sondern vielmehr auf die "Groß-Ziethener Chaussee". Somit stellt sich das Bewertungsgrundstück als der verbliebene "Rest" der ursprünglichen Straße dar.

Das Grundstück ist nur von Süden aus, von der "Waßmannsdorfer Chaussee" aus anfahrbar. Die Flächen sind im Wesentlichen mit Asphalt befestigt. Eine Schranke zur "Waßmannsdorfer Chaussee" regelt die Zufahrt zur Grundstücksfläche.

Auf dem Grundstück befinden sich offene Stellplätze.

Das Grundstück stellt sich aufgrund seines Zuschnitts, der planungsrechtlichen Gegebenheiten und aufgrund der auf dem Grundstück lastenden Baulasten als nicht selbständig bebaubar dar.

Die Lasten stellen sich wie folgt dar:

Auf der Fläche lasten öffentlich-rechtlich über Baulasten gesicherte Zufahrten für die Grundstücke Waßmannsdorfer Chaussee 3 und 5 sowie für das Grundstück Neuköllner Straße 348. Auf die Auskünfte in den Anlagen zu diesem Gutachten sei verwiesen.

Weiterhin wurde im Jahr 1977 eine Vereinigungsbaulast eingetragen für die Grundstücke Neuköllner Straße 346-350 und Neuköllner Straße 352-356. Diese führt zu einer weiteren Verpflichtung seitens des Grundstückseigentümers des hier zu bewertenden Grundstücks, nämlich die Zufahrt zu den Garagen im nördlichen Grundstücksteil ebenfalls zu gewähren.

Weiterhin besteht eine Baulast aufgrund von im Boden verlegten Abwasserdruckrohrleitungen. Diese belegen eine geplante Bebauung auf dem Grundstück, soweit diese baurechtlich überhaupt möglich wäre, mit Auflagen zum Schutz der Leitungen. So wird über die gesamte Länge des Grundstücks ein sog. "Schutzstreifen" mit einer Breite von 10 m ausgewiesen, der jederzeit begehbar sein muss. Eine Bebauung, bzw. Überbauung desselben ist nur möglich, wenn für die Abwasserdruckrohrleitungen begehbare Tunnel hergestellt werden. Mithin stellt sich eine bauliche Nutzung der Flächen als sehr unwirtschaftlich und mithin unwahrscheinlich dar. Weiterhin wird hier unterstellt, dass das gültige Planungsrecht einer baulichen Verwertung entgegen steht.

Auf dem Grundstück sind Überbauten vorhanden, die NICHT zum Grundstück gehören. Diese stellen sich wie folgt dar:

Auf dem nördlichen Grundstücksteil an der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Fläche von ca. 88 m² durch das achtgeschossige Wohn- und Geschäftshaus überbaut (Flächenabgriff bei FIS-Broker). Dieses Gebäude ist nur ein Scheinbestandteil des hier zu bewertenden Grundstücks.

Auf dem nördlichen Grundstücksteil sind an der westlichen Grundstücksgrenze drei einzelne Felder durch Überbauung vom Grundstück 356/2 vorhanden. Es handelt sich um eine Überbauung durch die Apotheke (ca 7 m²), durch die daran anschließende Garagenzeile (ca. 24 m²) und die südliche Garagenzeile (ca. 16 m²). Diese Gebäude stehen zwar zum Teil auf dem hier zu bewertenden Grundstück sind jedoch ebenfalls nur sog. "Scheinbestandteile", da sie zum benachbarten Grundstück gehören.

Als Entschädigung für den Nutzungsverlust der überbauten Flächen steht dem Eigentümer des überbauten Grundstücks die Zahlung einer Geldrente von den Eigentümern der überbauenden Grundstücke zu. Das Rentenrecht ist wesentlicher Bestandteil des überbauten Grundstücks (Bewertungsfläche).

Der Flächenabgriff erfolgte jeweils auf der Internetseite des Senats (FIS-Broker). Ein Aufmaß der überbauten Flächen war nicht Teil des Auftrages.

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

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

3.1 Weitere Objektdaten

Auf dem Grundstück befinden sich gemäß den vorliegenden Mietenlisten 22 offene Stellplätze.

Davon sind, soweit aus den übergebenen Mietenlisten ersichtlich, 16 Stellplätze dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 356/2 zugeordnet und sechs Stellplätze dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 353/2.

Wie bereits dargestellt, werden die Stellplätze durch die Hausverwaltung der beiden benachbarten Grundstücke verwaltet. Eine eindeutige Zuweisung der Stellplätze zur Bewertungsfläche war mithin nicht eindeutig möglich. Auf evt. Unschärfen bei der Zuordnung sei ausdrücklich verwiesen.

Mieteinnahmen zum WST: Soweit aus den Mietenlisten erkennbar wird für einen offenen Stellplatz eine Miete von ø 30,00 €/Platz erhoben. Mithin ist von einer monatlichen Mieteinnahme von 660 €/Monat für die Stellplätze auszugehen.

Sondermieten: Werden nicht erzielt.

Verwaltung: Wird zum Wertermittlungsstichtag durch den Antragsteller ausgeführt.

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 zwar um ein unbebautes Grundstück; es können jedoch Erträge über die Stellplatzmieten und aus den Überbaurenten erzielt werden. Mithin 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 Wertermittlungsstichtag. Des Weiteren muss eine weitgehende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale zwischen Wertermittlungsobjekt und Vergleichsobjekten gegeben sein. Bei bebauten Grundstücken müssen insbesondere die Nutzungsart, Alter, Größe, Bauzustand u. a. vergleichbar sein.

Der Vergleichswert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Für Sonderimmobilien, wie beim vorliegenden Wertermittlungsobjekt, werden vom GAA Berlin keine ausgewerteten Vergleichsdaten zur Verfügung gestellt.

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 eingeleisige 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 Wertermittlungsstichtag noch nicht im Amtsblatt veröffentlicht (Amtsblatt für Berlin Nr. 9 am 21.3.2025), lag der Sachverständigen jedoch bereits als Arbeitsfassung zum Wertermittlungsstichtag vor, sodass hier auf diese Auswertung Bezug genommen wird. Sie gelten für Mietwohnhäuser und Mietwohn Geschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil von bis zu 80% und mind. vier Mieneinheiten. 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. Wie zuvor dargestellt, handelt es sich um eine baulich nicht nutzbare Fläche. Aufgrund der bestehenden Rechte an dieser Fläche muss sie jedoch als Verkehrsfläche vorgehalten werden.

Daher wird hier auf den durch den GAA Berlin veröffentlichten Wert für (gewidmete) Verkehrsflächen zurückgegriffen. Dieser wird seit Jahren unverändert pschl. mit 10 €/m² angegeben und geht im Rahmen der Wertermittlung in die Ermittlung des Bodenwertes ein.

Weitere Anpassungen müssen nicht vorgenommen werden.

Die Berechnung des Bodenwertes ergibt sich wie folgt:

Berechnung des Bodenwertes - als fiktiver Zwischenwert im Ertragswertverfahren -			
Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch			1.562 m ²
Bodenrichtwert Straßenland, gem. Gutachterausschuss Berlin			10,00 €/m ²
Bodenwert:	1.562 m ² x	10,00 €	15.620,00 €
Bodenwert gesamt rund:			15.600,00 €

Wahl des Mietansatzes

Stellplätze:

Auf dem Grundstück sind 22 offene Stellplätze vorhanden. Gemäß den vorliegenden Mietenlisten werden monatlich ø 30 €/Stellplatz erhoben. Dieser Wert geht ohne Veränderung in die vorliegende Bewertung ein.

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)

Im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung wird unterstellt, dass die Einnahmen aus der Nutzung der Stellplätze und auch die Einnahmen aus den Überbaurenten an die wirtschaftliche Nutzung der beiden Nachbargrundstücke, mithin an die Restnutzungsdauer der dortigen Gebäude, geknüpft ist. Daher findet die jeweils dort ermittelte RND von 35 Jahren hier ebenfalls Anwendung.

Wahl des Liegenschaftszinses (LZ)

Wie bei der Wahl der Restnutzungsdauer wird bei der Wahl des LZ auf die Ermittlung der beiden Nachbargrundstücke abgestellt. Diese stellen sich mit 3,20 % bzw. 3.30 % dar. Der wesentliche Überbau resultiert aus dem Wohn- und Geschäftshaus, für das ein Liegenschaftszinssatz von 3,30 % ermittelt wurde und auf den hier Bezug genommen wird. Mithin geht zur Ermittlung der jährlichen Überbaurente und zur Kapitalisierung der Reinerträge ein Liegenschaftszinssatz von **3,30 %** in die vorliegende Wertermittlung ein.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Überbau und Umgriffsflächen

Wie bereits eingangs erwähnt, stehen auf dem Grundstück Gebäude, die jedoch nicht Teil des Bewertungsgrundstücks sind.

Zunächst wird auf das achtgeschossige Wohnhaus Bezug genommen. Dieses steht 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. Mithin 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 des achtgeschossigen Wohnhauses befindet sich auf dem Nachbargrundstück mit der Flurstücks-Nr. 353/2. Mithin ist der auf dem Bewertungsgrundstück liegende Gebäudeteil ein sog. "Scheinbestandteil".

Gleichartiges gilt für die Überbauung durch die ingeschossigen Garagen und die Apotheke am westlichen Grundstücksrand. Auch hier liegen die maßgebenden Gebäudeteile auf dem Nachbar-

grundstück, hier mit der Flurstücks-Nr. 356/2. Mithin sind die auf dem Bewertungsgrundstück liegenden Gebäudeteile ebenso sog. "Scheinbestandteile".

Hiermit entsteht gegenüber dem Eigentümer des überbauten Grundstücks eine "Rentenpflicht" des Überbauenden. Der Überbauende ist verpflichtet, den Eigentümer 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 Feststellung der Höhe der Rentenansprüche ist dabei den beteiligten Nachbarn aufgegeben. Kommt eine Einigung nicht zustande, so muss die Rentenhöhe im Prozessweg festgestellt werden.

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

Als Zeitpunkt des Entstehens gilt hier das Datum der Schlußabnahmen der Gebäude, 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 Stammgrundstück 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.

Überbau durch das achtgeschossige Wohn- und Geschäftshaus

Gemäß Abgriff auf der Internet-Seite des Senats (FIS-Broker) ergibt sich für das achtgeschossige Wohnhaus eine überbaute Fläche von rd. 88 m². 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 den Grundstücken mit der Flurstücks-Nr. 353/2 und 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. Das Stammgrundstück ist hier das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 353/2.

Überbau durch die eingeschossigen Garagen und die Apotheke

Gemäß Abgriff auf der Internet-Seite des Senats (FIS-Broker) ergeben sich für die eingeschossige Apotheke eine überbaute Fläche von rd. 7 m² und für die Garagen jeweils 24 m² und 16 m². Mithin ergibt sich zunächst eine belastete Fläche von 47 m². Dieser wird ebenfalls eine sog. "Umgriffsfläche" zugerechnet, die hier pschl. mit 100 m² eingeht, da Fensteröffnungen in der Grenz wand (Apotheke) vorhanden und Zuwegungen bereit zu stellen sind. Dadurch ist auch diese Fläche der Nutzung durch den Grundstückeigentümer entzogen und muss entsprechend über eine Rentenlast ausgeglichen werden. Das Stammgrundstück ist hier das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 356/2.

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

Nachdem auf diese Weise die an die GFZ angepassten Bodenwerte zum Zeitpunkt der Überbauung ermittelt wurden, ergibt sich auf Basis des zuvor gewählten Liegenschaftszinssatzes, eine jährliche Rentenzahlung vom jeweiligen Eigentümer der Überbauungsgrundstücke an den Eigentümer der überbauten Fläche, die hier dem Bewertungsgrundstück entspricht.

Die Berechnung der jährlichen Rentenzahlung ergibt sich, getrennt nach "Verursacher", wie folgt:

Berechnung der Überbaurente, Wohnhaus

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
<u>Ermittlung der GFZ</u>				
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	162,36 €/m ²
	410 m ²	x	162,36 €	66.567,60 €
<u>Ermittlung der jährlichen Rente</u>				
Liegenschaftszinssatz	3,30%			
ergibt jährliche Rentenzahlung (Bodenwert x LZ)				2.196,73 €

Überbaurente, rund: 2.200,00 €

Berechnung der Überbaurente, Apotheke, Garagen

Überbaute Grundstücksfläche, gemäß Text	47,00 m ²			
zuzüglich Umgriffsfläche, pschl.	100,00 m ²			
ergibt belastete Fläche				147,00 m ²
vergleichbarer Bodenrichtwert, gem. Gutachterausschuss Berlin vom 31.12.1976				123,00 €/m ²
<u>Ermittlung der GFZ</u>				
überbaute Fläche	47,00 m ²			
x Anzahl Geschosse	1			
ergibt eine Geschossfläche von	47,00 m ²			
und eine GFZ von	0,32			
GFZ des Bodenrichtwertes	1,00	UK: 1,0000		
GFZ tats. vorhanden	0,32	UK: 0,6020		
An tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert:				
Bodenwert:	Bodenwert / 1,00	x	0,602	74,05 €/m ²
	147 m ²	x	74,05 €	10.885,35 €
<u>Ermittlung der jährlichen Rente</u>				
Liegenschaftszinssatz	3,30%			
ergibt jährliche Rentenzahlung (Bodenwert x LZ)				359,22 €

Überbaurente, rund: 400,00 €

Diese Beträge gehen in das Ertragswertverfahren als jährliche Einnahme ein.

Privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Nachbarn, die über die Fläche des Bewertungsgrundstücks Zugang und Zufahrt zu ihren Grundstücken haben, und dem Grundstückseigentümer des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese nicht bestehen und mithin keine Zahlungen geleistet werden. Sollten späterhin andere Umstände bekannt werden, so ist der Verkehrswert ggf. anzupassen.

Aufgrund der Besonderheit der Umstände, der Streitanzfälligkeit und des Abstimmungsbedarfs mit den beteiligten Nachbarn wird hier ein zusätzlicher Marktanpassungsabschlag in die Bewertung eingestellt, da ein Marktteilnehmer auf die geschilderten Umstände entsprechend reagiert. Hierin ist auch die Übertragung der baulichen Auslastung aus der Baulast abgegolten. Auf die vorherigen Darstellungen sei verwiesen. Weitere Anpassungen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind hier nicht zu berücksichtigen.

Berechnung des Ertragswertes

Die Ermittlung des Ertragswertes ergibt sich somit wie folgt:

Ertragswertberechnung				
Jahresrohmiete:				
Gewerbe				
Jährliche Überbaurente Wohnhaus, etc., gemäß Text				2.200,00 €
Jährliche Überbaurente Garagen, Apotheke, etc., gemäß Text				400,00 €
Stellplätze	22 Plätze, pschl.	660,00 €	x	12 Monate
				<u>7.920,00 €</u>
<i>Zwischensumme Gewerbe</i>				<u>10.520,00 €</u>
Summe Jahresrohmiete				10.520,00 €
Verwaltungskosten:		Gewerbe	3,0%	-315,60 €
Instandhaltungskosten:				
Stellplätze	22 Stck.	x	50,00 €/Stellplatz	-1.100,00 €
Mietausfallwagnis:				
Gewerbe	4% der Jahresrohmiete			<u>-420,80 €</u>
Reinertrag pro Jahr				8.683,60 €
Reinertragsanteil im Verhältnis zur Jahresrohmiete			83%	
Liegenschaftszinssatz			3,30%	
Restnutzungsdauer, gem. Vorgabe Gutachterausschuss			35 Jahre	
Bodenwert (wie oben ermittelt)			15.600,00 €	
Barwertfaktor			20,58	
Berechnung des Ertragswertes:				
Jahresreinertrag				8.683,60 €
abzüglich Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)				<u>-514,80 €</u>
Anteil der Nutzung am Reinertrag				8.168,80 €
Ertragswert:				
Barwertfaktor x Reinertrag der Nutzung	20,58	x	8.168,80 €	168.113,90 €
zuzüglich Bodenwert, gemäß Ermittlung				<u>15.600,00 €</u>
gesamt				183.713,90 €
zzgl. konjunkturelle Anpassung, gemäß Text			0%	<u>0,00 €</u>
gesamt, vorläufig (ohne bog)				183.713,90 €
Marktanpassungsabschlag, gemäß Text			-5,0%	<u>-9.185,70 €</u>
gesamt				<u>174.528,21 €</u>
Ertragswert gerundet				170.000,00 €

4.4 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		170.000,00 €
Wertminderung durch die Eintragungen		
lfd. Nr. 6 betreffend des Miteigentumsanteils von	2/7	48.571,43 €
bzw. rund		49.000,00 €
lfd. Nr. 10 betreffend des Miteigentumsanteils von	1/14	12.142,86 €
bzw. rund		12.000,00 €
lfd. Nr. 14 betreffend des Miteigentumsanteils von	1/28	6.071,43 €
bzw. rund		6.000,00 €

4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Ertragswert (Verfahrenswert): **170.000,00 €**

Zusammenstellung der separaten Ersatzwerte:

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches, 6 zu 1: 49.000,00 €

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches, 10 zu 1: 12.000,00 €

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches, 14 zu 1: 6.000,00 €

4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

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

Der Verkehrswert der Privatstraße mit Duldungspflicht aus vorhandenem Überbau
belegen in der

Neuköllner Straße 352/356
12355 Berlin-Rudow

zum Wertermittlungsstichtag am 23.1.2025 wird ermittelt auf

170.000,00 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 gelegten Sachverhalte eine neue Wertermittlung erfordern. Für unrichtige und unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen übernehme ich keine Haftung.

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

4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Auf dem Grundstück sind keine Gebäude vorhanden, die als wesentliche Bestandteile zu Wertermittlungsobjekt gehören.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender mündlicher Auskunft nicht vor.
- zu d) Es ist keine Bebauung auf dem Grundstück vorhanden. Konkreter Verdacht auf Hauschwamm besteht mithin nicht.

Weitere Feststellungen:

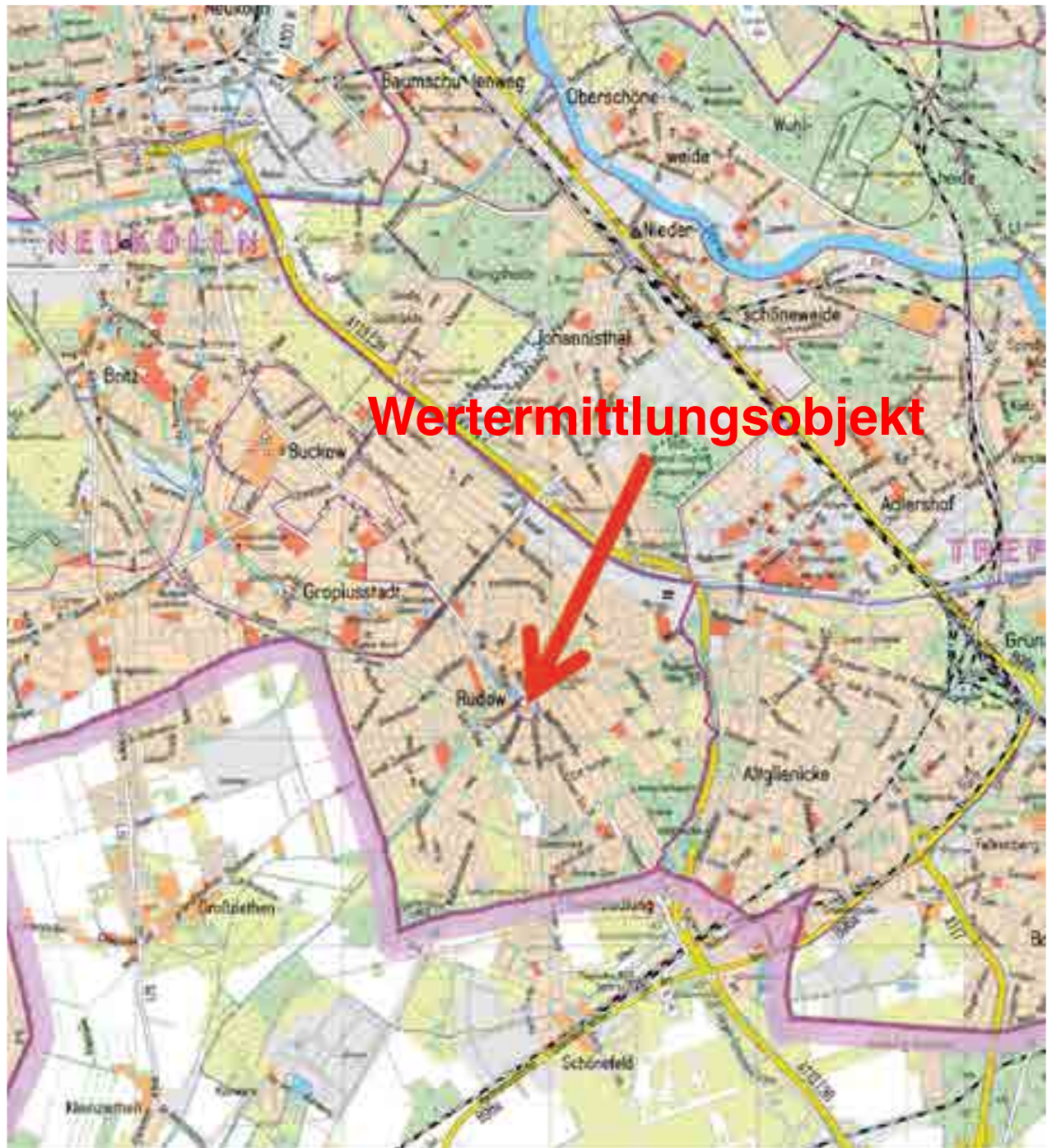
- zu a) Gemäß der beigefügten schriftlichen Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Die Hausverwaltung:
Wird zum Wertermittlungsstichtag durch den Antragsteller ausgeführt.
Es handelt sich um ein ungeteiltes Objekt. 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) Es werden keine Gewerbebetriebe geführt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mit geschätzt wurden.
- zu g) Energieausweise liegen aufgrund nicht vorhandener Bebauung nicht vor.

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

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 4.5.2025

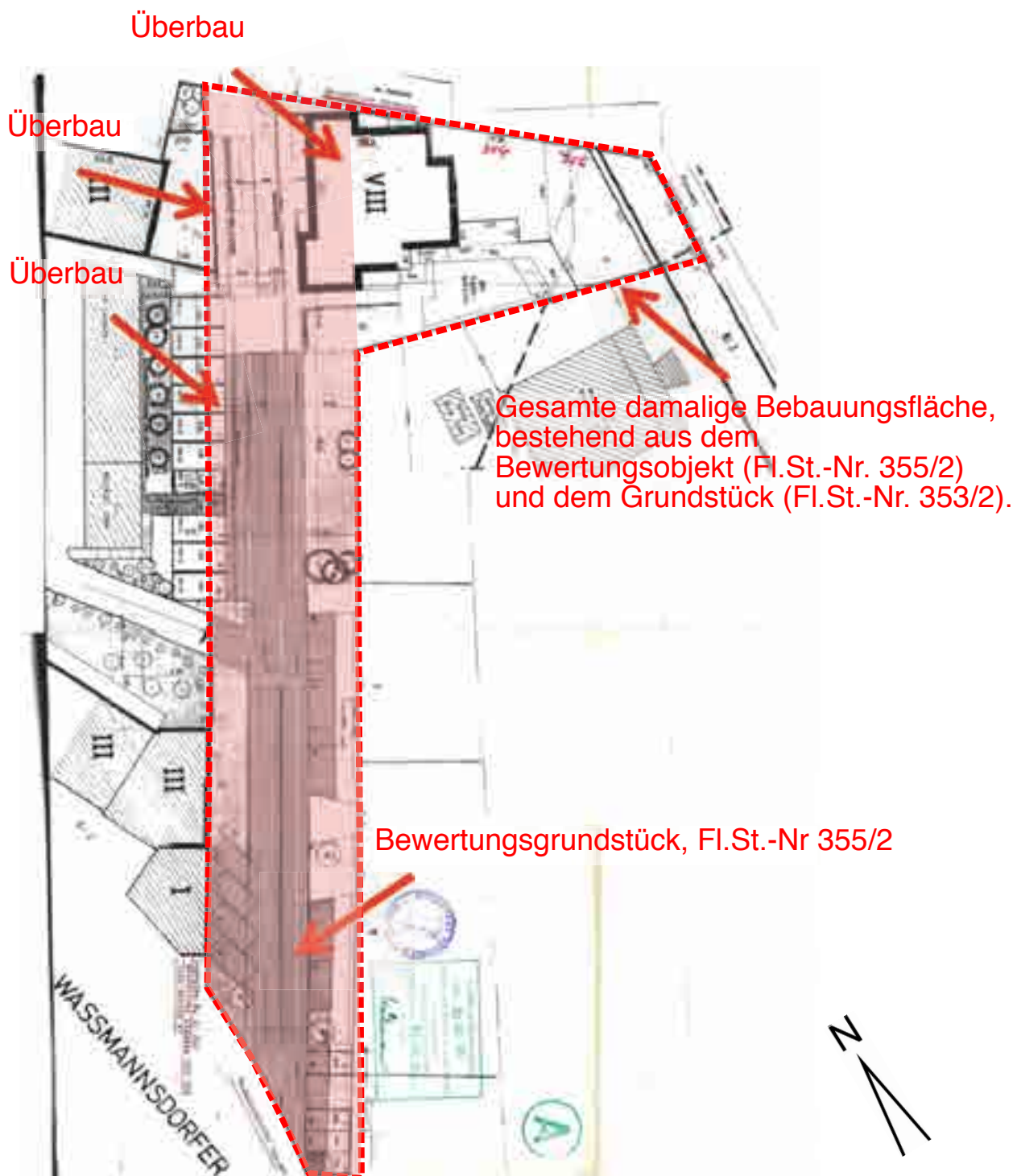
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

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)



Lageplan, durch Verkleinerung o. M.

Die gesamte ursprüngliche Bebauungsfläche und das Bewertungsgrundstück sind markiert.

(Quelle: Bauakte im Bauarchiv)



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

Blick auf die Zufahrt zur Bewertungsfläche nach Norden zur Neuköllner Straße.





Blick nach Nord-West auf das Wertermittlungsobjekt, Überbau vom Grundstück 356/2

Blick auf die Grenzbebauung Groß-Ziethener Chaussee 1 c



Blick nach Norden Richtung Neuköllner Straße. Überbau vom Grundstück 353/2



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt



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

Frau

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

Bisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszentrale (Empfangsbüro)
70K 96/24
Frau Kuschnel

Telefon 49 30 90239-2242
bestaetigung@bz.nk
bezirksamt-neukoelln.de

(Elektronische Zugangskennung 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.

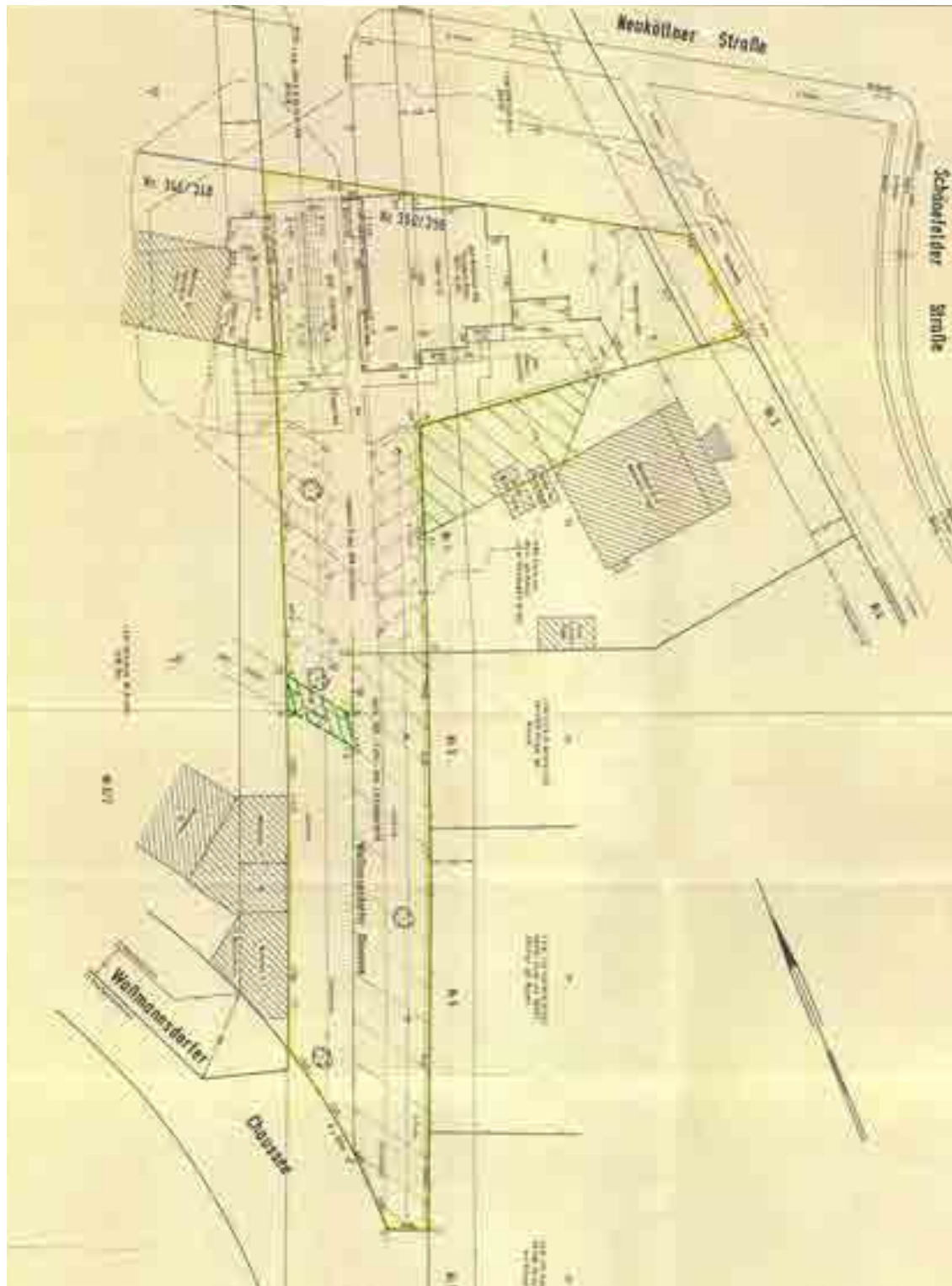
Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kuschnel

Baulastenauskunft

<p>INQUILITINGEPHENSIV Bodenk. Bestimmung: Ton, Schluff, Sand, Kies, Gesteinsfragm. 20-25 Blau 10% Fein- 10% Grob- 10% Blau</p>	<p>Bestandteil: ... Beurteilung</p>
<p>1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ... 7. ... 8. ... 9. ... 10. ... 11. ... 12. ... 13. ... 14. ... 15. ... 16. ... 17. ... 18. ... 19. ... 20. ... 21. ... 22. ... 23. ... 24. ... 25. ... 26. ... 27. ... 28. ... 29. ... 30. ... 31. ... 32. ... 33. ... 34. ... 35. ... 36. ... 37. ... 38. ... 39. ... 40. ... 41. ... 42. ... 43. ... 44. ... 45. ... 46. ... 47. ... 48. ... 49. ... 50. ... 51. ... 52. ... 53. ... 54. ... 55. ... 56. ... 57. ... 58. ... 59. ... 60. ... 61. ... 62. ... 63. ... 64. ... 65. ... 66. ... 67. ... 68. ... 69. ... 70. ... 71. ... 72. ... 73. ... 74. ... 75. ... 76. ... 77. ... 78. ... 79. ... 80. ... 81. ... 82. ... 83. ... 84. ... 85. ... 86. ... 87. ... 88. ... 89. ... 90. ... 91. ... 92. ... 93. ... 94. ... 95. ... 96. ... 97. ... 98. ... 99. ... 100. ...</p>	<p>Bestandteil: ... Beurteilung</p>
<p>101. ... 102. ... 103. ... 104. ... 105. ... 106. ... 107. ... 108. ... 109. ... 110. ... 111. ... 112. ... 113. ... 114. ... 115. ... 116. ... 117. ... 118. ... 119. ... 120. ... 121. ... 122. ... 123. ... 124. ... 125. ... 126. ... 127. ... 128. ... 129. ... 130. ... 131. ... 132. ... 133. ... 134. ... 135. ... 136. ... 137. ... 138. ... 139. ... 140. ... 141. ... 142. ... 143. ... 144. ... 145. ... 146. ... 147. ... 148. ... 149. ... 150. ...</p>	<p>Bestandteil: ... Beurteilung</p>

Baulastenauskuft, Neuköllner Str. 350/356, Blatt 6900 aus dem Baulastenverzeichnis



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

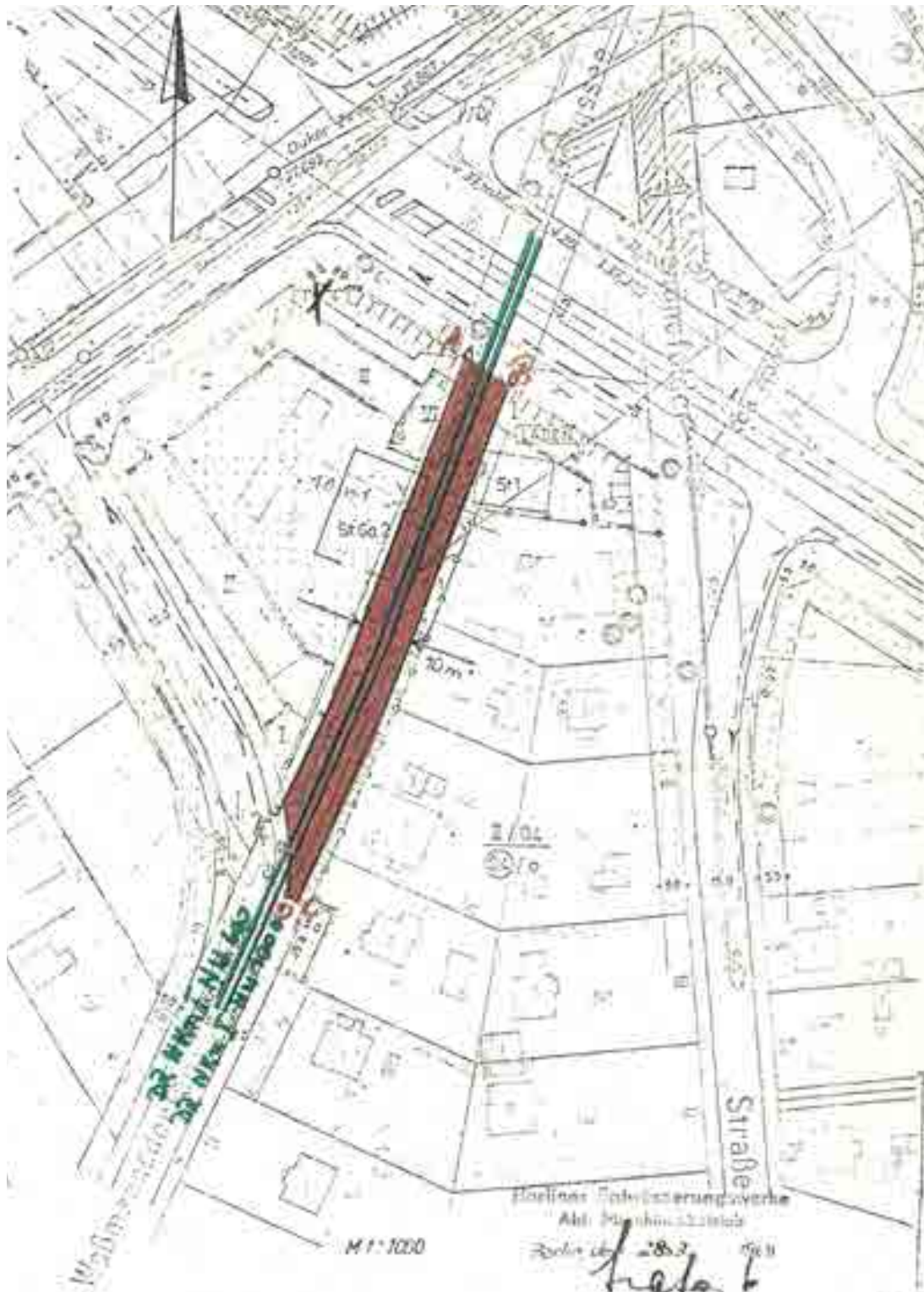
<p>BAULASTENVERZEICHNIS</p> <p>Blatt 6900 Nr. 1</p>	<p>Blatt 6900 Nr. 1</p>
<p>Blatt 6900 Nr. 2</p>	<p>Blatt 6900 Nr. 2</p>
<p>Detailed list of building materials (Baulast) for Blatt 6900 Nr. 1 and 2, including descriptions and quantities.</p>	<p>Blank area for additional notes or calculations.</p>

Blatt 6900 Nr. 1

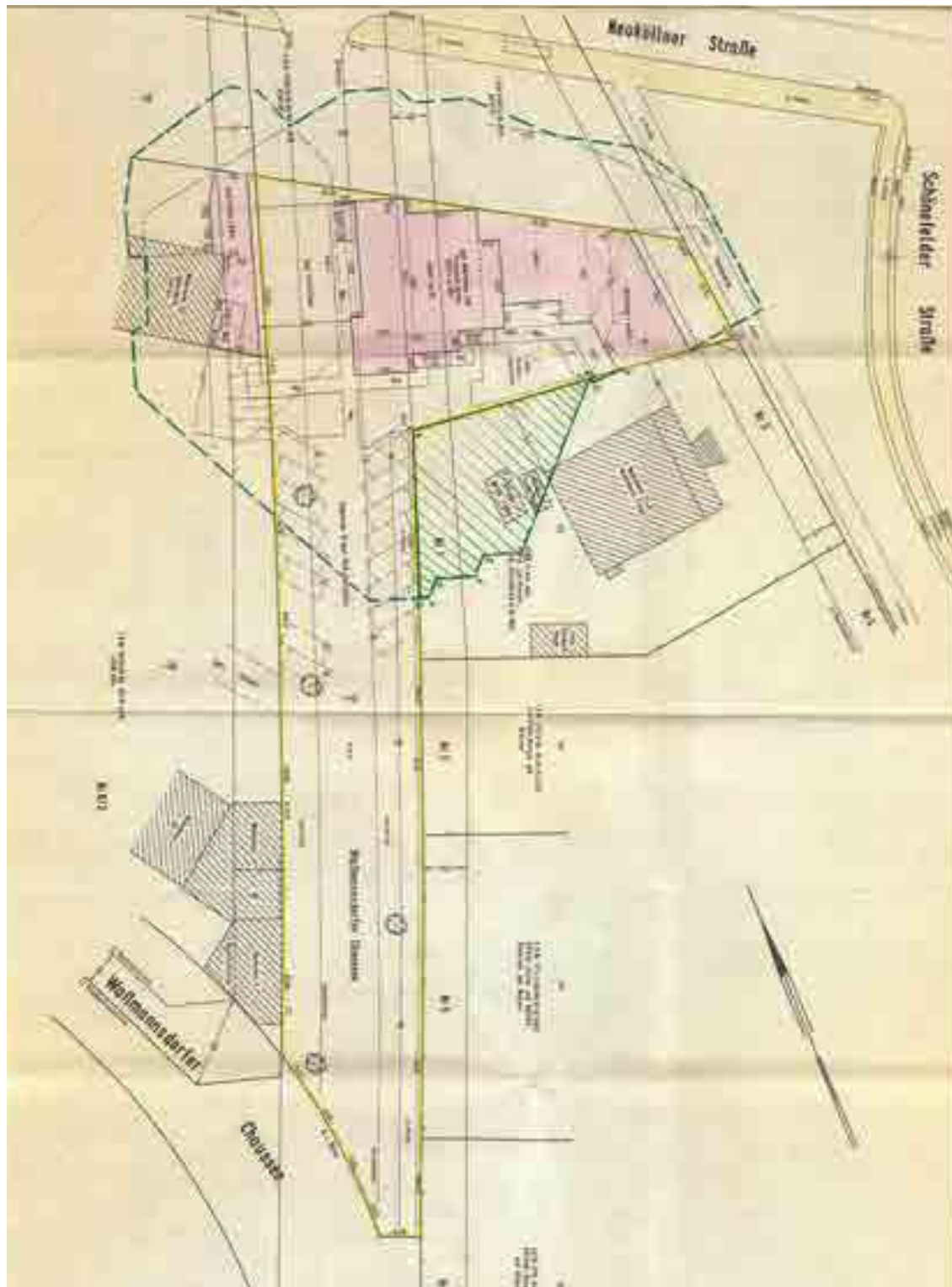
<p>BAULASTENVERZEICHNIS</p> <p>Blatt 6900 Nr. 1</p>	<p>Blatt 6900 Nr. 1</p>
<p>Blatt 6900 Nr. 2</p>	<p>Blatt 6900 Nr. 2</p>
<p>Detailed list of building materials (Baulast) for Blatt 6900 Nr. 1 and 2, including a small diagram of a semi-circular structure.</p>	<p>Blank area for additional notes or calculations.</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 zul. 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:

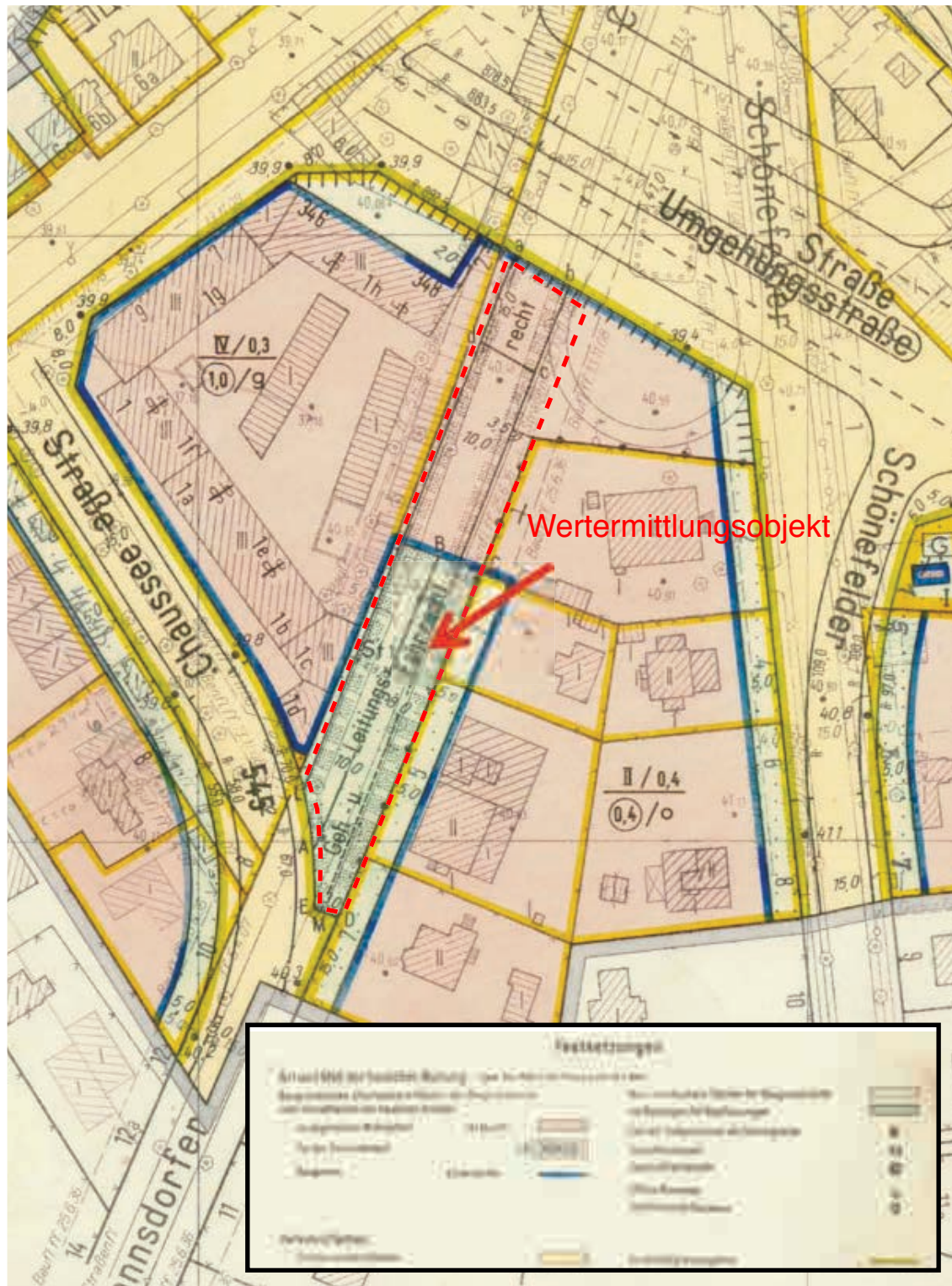
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin
BGBl.	Bundesgesetzblatt
ABl.	Amtsblatt
IFG	Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz - IFG) vom 15. Oktober 1999 (GVBl. Seite 561) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.02.2018 (GVBl. 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



Auszug aus dem B-Plan

Das Wertermittlungsgrundstück ist markiert.

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 51 52, 12044 Berlin (Postfach 51)
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“, „Scharnfelder Straße“ und „Wolmannsdorfer Chaussee“ erschlossen.

Für den an die Neuköllner Straße und Scharnfelder 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 derzeitiger 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 Inkuns 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

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.