

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Tellstraße 10
in 12045 Berlin-Neukölln

hier: 49/1.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 23**,
gelegen im Seitenflügel, 4. OG, rechts

Grundbuch: Berlin-Neukölln, Blatt 26524

Auftraggeber: Amtsgericht Neukölln

Geschäftsnummer: **70K 78/25**

Wertermittlungsstichtag: 2.10.2025

Verkehrswert: 340.000,00 €



Straßenansicht



Ansicht Seitenflügel

Das Gutachten umfasst 25 Seiten zuzügl. 18 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

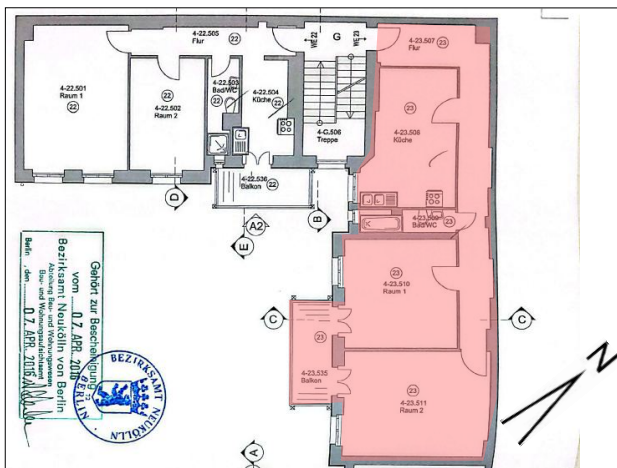
Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

hendreich@baunetz.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Die zu bewertende Wohnung besteht laut Grundrisszeichnung aus 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur und Balkon. Sie liegt im Seitenflügel im 4. OG. Die Wohnung ist von Süd-Westen einseitig belichtet. Seit ca. dem Jahr 2018 wurden im Haus und auch in der Wohnung Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Deren Umfang und der Grad der Fertigstellung sind nicht bekannt geworden.
Nutzung:	Wohnen
Klassifizierung:	Allgemeines Wohngebiet
Lage:	einfache Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Baujahr:	1907
Infrastruktur:	U-Bhf. "Hermannplatz" (U7, U8) in ca. 650 m Entfernung
Wohnfläche, ca.:	78 m ² laut überschlägiger Ermittlung der Sachverständigen
Zustand der Gesamtanlage:	normale Bauweise; teilmodernisiert; Maßnahmen nicht fertig gestellt
Zustand der Wohnung:	ohne Innenbesichtigung
Nutzung/Nettokaltmiete:	Die Wohnung ist bezugsfrei / keine Mieteinnahmen.
Wertermittlungsstichtag:	2.10.2025
Verkehrswert:	340.000,00 €
Gutachten Nr.	816/25



Grundriss der WE 23 im Seitenflügel, 4. OG
Hofansicht Seitenflügel; Lage der Wohnung markiert



Flurkarte, Grundstück und Lage der WE 23 sind markiert
Fußweg vor dem Haus, Blick nach Nord-Ost



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	4
2. Grundstück und Lage	7
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	7
2.2 Lage	9
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.4 Bodenbeschaffenheit	11
2.5 Erschließungszustand	12
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	12
3.1 Technische Gebäudeausstattung.....	14
3.2 Beschreibung der Wohnung	14
3.3 Weitere Objektdaten	15
4. Wertermittlung	17
4.1 Definition des Verkehrswertes	17
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
4.3 Ermittlung des Vergleichswertes	19
4.4 Ermittlung des Ersatzwertes für die Eintragung im GB, Abt. II	23
4.5 Zusammenstellung der Werte	24
4.6 Ermittlung des Verkehrswertes	24
4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	25

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.
 Grundriss der WE 23 im 4. Obergeschoss, o. M.
 Schnitt Seitenflügel, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft (mündlich erteilt)
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Bezugsfreie Eigentumswohnung.

Die Bezugsfertigkeit der Wohnung nach Sanierung/Modernisierung ist augenscheinlich noch nicht erfolgt. Die Abnahme des nachträglich angebauten Balkons ist bauaufsichtlich noch nicht erfolgt.

1.2 Zweck der Wertermittlung

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

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Neukölln
Karl-Marx-Str. 77/79
12043 Berlin

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 16.9.2025 zum Ortstermin geladen.

Gläubiger

vertreten durch die Verfahrensbevollmächtigten
RAe FPS Rechtsanwaltsgesellschaft mbH & Co. KG
Kurfürstendamm 220
10719 Berlin

Schuldnerin

WEG-Wohnungsverwalterin

Process&Cie GmbH GmbH
Schlüterstraße 39
10629 Berlin

Ortstermin: 2.10.2025
ab 11.00 Uhr

Teilnehmer: • die unterzeichnende Sachverständige
Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: im Grundbuchamt von Neukölln am 28.8.2025

Bauakteneinsicht: Die Einsicht in die Bauakte im Bauaktenarchiv des zuständigen Bezirksamtes erfolgte am 11.9.2025 und erneut am 23.10.2025.

Demnach erfolgte im Jahr 1907 die Gebrauchsabnahme für das ursprünglich als Mietwohnhaus errichtete Gebäude. Dieses Jahr gilt mithin als Baujahr.

Aus einem Schreiben der Lebensversicherungsanstalt "Alte Leipziger" vom 18.4.1950 geht hervor, dass Teile des Seitenflügels in Höhe des IV. OG durch Bomben zerstört waren und mithin eine "Neuaufmauerung" durchgeführt wurde.

Mit Baugenehmigung 2015-347 vom 8.12.2015 wurde die Genehmigung für den "Ausbau des Dachgeschosses zu zwei Wohnungen, Anbau von zwei Balkontürmen, eines Aufzuges und Umnutzung einer Wohnung und Teile einer Gewerbefläche in Fahrradabstellräume" erteilt.

Mit der Genehmigung des Nachtrags 2016-270 vom 8.12.2018 wurde der Dachgeschossausbau auch auf die Flächen im Seitenflügel erweitert (WE 24).

Es erfolgten mehrere Verlängerungen.

Der Baubeginn der genehmigten Maßnahmen wurde der Behörde am 22.2.2018 angezeigt.

Eine Fertigstellungsmeldung ist der Akte nicht zu entnehmen.

Mithin ist die Genehmigung durch Zeitablauf erloschen.

Gemäß einem Schreiben in der Bauakte vom 28.10.2021 hätte die Fertigstellung bis zum 8.12.2022 erfolgen müssen. Für die Schlussabnahme müssen weiterhin die folgenden, abschließenden Unterlagen vorgelegt werden: Nutzungsaufnahme, Abschlusserklärung.

Des Weiteren wird mitgeteilt, dass der Prüfenieur für Standsicherheit in seiner Abschlusserklärung vom 21.10.2020 die Abnahme der Balkone ausgeschlossen hat. Dessen Abschlusserklärung ist zu entnehmen, dass ihm keine prüffähigen Unterlagen zu den Balkonen vorgelegt wurden und diese daher nicht prüfbar waren.

Die der Bauakte weiterhin zu entnehmenden Probleme mit dem Nachweis eines 2. baulichen Rettungsweges betreffen nur die Wohnung 25 im VH DG. Dieser muss durch den Bau einer Spindeltreppe im Hof noch geschaffen werden. Mithin geht hier Gemeinschaftsfläche verloren.

Gemäß Rücksprache mit dem Sachbearbeiter der Bauaufsicht waren die durchgeführten Maßnahmen genehmigungsfähig und sind es auch zum Wertermittlungsstichtag (noch). Zur Fertigstellung der Maßnahmen müssen quasi die Genehmigung wiederbelebt und die nötigen Nachweise erbracht werden.

Am 18.7.2016 wurde mit Baugenehmigung 2016/419 die Nutzungsänderung einer Einheit im Vorderhaus EG, rechts für eine soziale Wohneinrichtung/Beherbergungsbetrieb mit nicht mehr als 12 Betten genehmigt. Ob diese Nutzungsänderung vollzogen wurde, war der Bauakte nicht zu entnehmen. Die Fertigstellung hätte gemäß Bauakte bis zum 28.9.2021 erfolgen müssen.

Verwendete, objektbez. Unterlagen:

- Grundbuchauszug von Neukölln, Blatt 26524 vom 1.8.2025
- Teilungserklärung nebst Ergänzungen vom 13.7.2015, 6.5.2016, 21.2.2018, 26.10.2018, 6.1.2020
- Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Verwaltung, vom 20.8.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 4.9.2025
- Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Finanzen und Verwaltung, vom 29.8.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen und Verwaltung, vom 19.8.2025
- Auskunft zur Wohnpreisbindung, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Geschäftsbereich Bezirksbürgermeister, Amt für Bürgerdienste, FB Sozialer Wohnungsbau, vom 2.9.2025 (per Mail, gilt damit als mündlich erteilt)
- Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv im Bezirksamt
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) vom 23.10.2025

Von den Beteiligten übergebene Unterlagen/Angaben:

Mit Schreiben vom 29.8.2025 wurden die Beteiligten um folgende Unterlagen/Angaben gebeten:

- Stand der Fertigstellung / Nutzung der Wohnung
- behördliche Abnahme / Fertigstellungsmeldung
- Energieausweis
- Angabe der Heizungsart
- letzte Abrechnung der Betriebskosten
- Namen der evtl. Mieter / Pächter
- deren Mietverträge mit allen Zusatzvereinbarungen, Angabe der derzeitigen NK-Miete

Die Verfahrensbevollmächtigte des Gläubigers hat mit Schreiben vom 9.9.2025 den Grundbuchauszug sowie einen (veralteten) Energieausweis übergeben. Weitere der angefragten Unterlagen lägen nicht vor.

Die Schuldnerin hat auf das Schreiben der Sachverständigen nicht reagiert.

Von der WEG-Verwaltung übergebene Unterlagen/Angaben:

- Energieausweis vom 13.5.2019
- Einheitenliste mit Angabe der Höhe des aktuellen Wohngeldes, ohne Datumsangabe
- Protokoll einer außerordentlichen Eigentümerversammlung, vom 12.06.2025
- "Bericht Schäden durch echten Hausschwamm", Melanie Scholz, Sachverständige für Schäden an Gebäuden, vom 10.09.2025

Rücksprachen:	<ul style="list-style-type: none">• WEG-Verwaltung am 16.9.2025 und am 17.9.2025;• Herr Würdemann, Bauaufsicht im Bezirksamt Neukölln am 23.10.2025
Weitere Auskünfte:	<p>Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des GAA Berlin und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen.</p> <p>Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt.</p> <p>Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung.</p> <p>Weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.</p>

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuchauszug

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Wohnungsgrundbuch:	Neukölln
Grundbuchblatt:	26524
Gemarkung:	Flur 109, Flurstück 74
Grundstücksgröße:	575,00 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Bezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Neukölln
Anschrift des Grundstücks:	Tellstraße 10 12045 Berlin-Neukölln
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
Miteigentumsanteil:	<p>49/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Wohnung.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 26503 bis 26526). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p>
Teilungserklärung:	Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die o.g. Bewilligungen.
Sondernutzungsrechte:	Dem hier zu bewertenden Sondereigentum sind <u>keine</u> Sondernutzungsrechte zugewiesen.
Hinweis:	Gemäß Teilungserklärung ist "der teilende Eigentümer berechtigt, durch notarielle Erklärung die in dem Sondernut-

zungsplan mit K1 bis K24 gekennzeichneten Kellerräume im Kellergeschoss den Raumeigentumseinheiten Nr. 01 bis 25 zur alleinigen, unentgeltlichen und ausschließlichen Nutzung zuzuordnen und die Eintragung der Zuordnung im Grundbuch zu bewirken."

Nach hiesiger Lesart ist, betreffend das hier zu bewertende Wohnungseigentum, bis zum Wertermittlungsstichtag noch keine Zuordnung eines Sondernutzungsrechts an einem Kellerraum begründet worden.

Der entsprechende Schriftwechsel in der Grundakte ist sehr umfangreich. Daher bedarf dieser Umstand ggf. einer rechtlichen Klärung, die jedoch im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung nicht erfolgen kann. Sollten späterhin andere als die hier dargestellten Umstände bekannt werden oder andere Schlüsse gezogen werden, so ist das Gutachten an den entsprechenden Punkten zu korrigieren.

Erste Abteilung:

Eigentümer gemäß Grundbuchauszug

Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen

Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich ohne Berücksichtigung der Eintragungen aus dem Grundbuch, Abteilung II.

Gemäß Auftrag soll das im Grundbuch in Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Recht gesondert bewertet werden. Entscheidend ist dabei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Im Rahmen der Bewertung wird mithin zunächst der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Im Anschluss erfolgt die Ermittlung des sog. "Ersatzwertes" für das Recht.

unter der lfd. Nr. 1 zu 1

Der jeweilige Eigentümer ist nicht berechtigt, ohne Zustimmung des Eigentümers von Neukölln Blatt 3986 die auf dem Lageplan des Vermessungsbüros Härtel & Jeschal vom 18.7.1906 mit den Buchstaben ADEFA umschriebene Hofffläche von 122,50 qm zu bebauen oder gegen das genannte Nachbargrundstück mit einer mehr als 2 m hohen Mauer abzuschließen. Eingetragen am 21.8.1906 und umgeschrieben am 22.4.1943. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 26503 bis 26526 übertragen am 16.6.2017.

Aus der Bewilligung:

Die der Eintragung zugrunde liegende Bewilligung hat vorgelegen. Diese ist in hier nicht lesbarem Sütterlin verfasst. Daher wird hier Bezug auf das in der Grundakte vorhandene Transkript mit Datum vom 20.7.1908 genommen. Im Rahmen der Bewertung wird unterstellt, dass diese der o.g. Bewilligung entspricht. Dabei ist der Text der Bewilligung nahezu vollständig im Grundbucheintrag zitiert (s.o.).

Hinweis für die Bewertung: Gegenstand der Bewilligung ist dabei der Hof des Bewertungsobjektes wie der Hof des Nachbargebäudes Tellstr. 11.

Die Formulierungen, Bedingungen und Auflagen der Bewilligung sind durch die Bebauung der Grundstücke nunmehr erfüllt. Mithin kann die Eintragung als "historische Eintragung" verstanden werden die ohne Werteeinfluss ist.

unter der lfd. Nr. 2 zu 1
Eine Sanierung wird durchgeführt. Eingetragen am 6.2.2012 in Blatt 6004. Infolge Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 26503 bis 26526 übertragen am 16.6.2017.

unter den lfd. Nr. 3 und 4 zu 1
gelöscht

unter der lfd. Nr. 5 zu 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, 70K 78/25). Eingetragen am 30.6.2025.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhanden – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-)Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind keine Baulasten eingetragen.

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

2.2 Lage

Bezirk: Neukölln

Altbezirk: Neukölln

Ortsteil: Neukölln

Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin: City

Stadtlage gemäß GAA Berlin: West

Wohnlage: Einfache Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024

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

Einkaufsmöglichkeiten: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich an der "Sonnenallee" in ca. 100 m und am "Hermannplatz" in ca. 650 m Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten für den übergeordneten Bedarf befinden sich in den "Gropius-Passagen" in ca. 9 km Entfernung. Der Tauentzien in der "City-West" ist in ca. 8,0 km Entfernung zu erreichen.

Öffentliche Grünanlagen: "Hasenheide" in ca. 1,1 km, "Landwehrkanal" mit begleitendem Fußweg in ca. 650 m Entfernung

Verkehrslage: Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt:
Bushaltestelle "Pannierstr./Sonnenallee" (M41) in ca. 180 m,
U-Bhf. "Hermannplatz" (U7, U8) in ca. 650 m Entfernung;

	S-Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes
	Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 100, Auffahrt "Sonnenallee" in ca. 3,0 km Entfernung
Parkmöglichkeiten:	Zum Ortstermin stark eingeschränktes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland.
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Süd-Ost
Benachbarte störende Betriebe:	Keine
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Beeinträchtigungen feststellbar.

Altlasten:

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

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

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

In der aktuellen strategischen Lärmkarte 2022 des Senats sind für das Grundstück keine Lärmbelastungen angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten als unbelastet.

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

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im September 2025:
15,1 % für den Bezirk Neukölln, 10,3 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 mittlerer Status, entspricht dem Status 3 von 4 als Planungsraum
(Quelle: FIS-Broker Berlin)

Wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
2.810 €/Monat im Bezirk Neukölln (PLZ 12045), 4.021 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2024 zu 2023 absolut in Zahlen Einwohner
- 529 für den Bezirk Neukölln, + 19.045 für die ganze Stadt Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040
+ 2,0 % für den Bezirk Neukölln und + 5,0 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 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:	Tellstraße als zweispurige Straße mit Kopfsteinpflasterbelag, beidseitig angelegte Fußwege mit Gehwegplatten und Mosaikpflaster befestigt.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen/Gewerbe im EG
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück wird mit der vorhandenen Bebauung als baurechtlich voll ausgelastet angenommen.
Umliegende Bebauung:	Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise
Aktueller Planungsstand:	<p>Gemäß der mündlichen Auskunft der Behörde besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 und den f.f. Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter Bebauungsplan.</p> <p>Demnach ist als Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt; als Maß der Nutzung gilt die Baustufe V/3 mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,5 bei 5 Vollgeschossen. Es gilt geschlossene Bauweise. Für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung gelten gemäß dem am 9.7.1971 festgesetzten Bebauungsplan XIV-A die Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968.</p> <p>Das Grundstück liegt gemäß BauGB § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 2 im Erhaltungsgebiet "Reuterplatz" zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die förmliche Festsetzung des Erhaltungsgebiets erfolgte am 29.6.2016.</p> <p>Weiterhin liegt das Grundstück im Sanierungsgebiet "Karl-Marx-Straße/Sonnenallee". Die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes erfolgte am 31.3.2011.</p> <p>Weitere Festlegungen bestehen nicht. Über geplante Straßenlandabtretungen ist nichts bekannt geworden.</p> <p>Für ganz Berlin gilt die Verordnung zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB. Dies ist hier jedoch ohne Werteeinfluss.</p>
Denkmalschutz:	Das o. g. Grundstück ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Berlin verzeichnet. Es befindet sich jedoch in Sichtbezug zu einem eingetragenen Einzeldenkmal (Tellstraße 2, Miets- haus von J. Mundt und Sohn, Baujahr 1909) und unterliegt damit ggf. dem Umgebungsschutz. Dies ist im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung jedoch ohne Werteeinfluss.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung

Bauordnungsrecht:

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

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

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

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:	eben
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Talsand; Grundwasserstand bei rd. 32,00 bis 32,50 m über NHN. In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.
Grundstücksgestalt:	regelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabenzustand:	Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes werden für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung geschuldet oder gestundet. Nach derzeitiger Rechtslage gilt das Grundstück damit als erschließungsbeitragsfrei. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Versorgungsleitungen:	Strom, Wasser, Gas; weiteres ist nicht bekannt geworden.
Be- und Entwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zu Grundstück und Haus war möglich. Der Zutritt zur Wohnung wurde nicht gestattet.

Es wurden weiterhin das Treppenhaus im Aufgang der Wohnung und im Vorderhaus sowie der Keller im Bereich des Vorderhauses und des Seitenflügels und der Hof besichtigt. Weitere Bereiche waren nicht zugänglich.

Die Baubeschreibung erfolgt mithin auf Basis der Besichtigung und nach Aktenlage, soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Die Beschreibung nicht besichtigter Bereiche erfolgt nach Erfahrungswerten, auf deren Basis die Bewertung erfolgt. Weiterhin wird auf die Pläne und die Fotos in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

Das Grundstück ist mit einem fünfgeschossigen typischen ehemaligen Berliner Mietwohnhaus mit Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus bebaut. Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut.

Vermutlich wurden im Rahmen des nachträglichen Dachausbaus ab ca. 2018 auch weitere Wohnungen modernisiert/saniert/umgebaut. Der Umfang und der Grad der Fertigstellung sind jedoch nicht bekannt geworden. Soweit erkennbar sind einzelne Maßnahmen (Einbau neuer Fenster, Anbau von Balkontürmen, Dachdeckung und Blechanschlüsse, Anbau Aufzugsturm) hochwertig ausgeführt. Gemäß dem Eindruck beim Ortstermin stehen viele Einheiten im Haus, insbesondere in Seitenflügel und Hinterhaus, leer.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und voll unterkellert. Der Zugang zum Innenhof erfolgt mittels eines Durchgangs im Vorderhaus. Der Zugang zu den Wohnungen in Hinterhaus und Seitenflügel erfolgt jeweils vom Hof aus.

Im Hofbereich sind die Wege- und Abstellbereiche befestigt. Es sind Fahrradständer und eine mit einer Pergola versehene, offene Müllcontaineraufstellfläche vorgerichtet. Weiterhin ist kleinerer Baum- und Strauchbestand vorhanden. Die Außenanlagen sind aufwändig angelegt.

Im Kellergeschoss unter Vorderhaus und Seitenflügel sind Mieterkeller als Metallverschlüsse vorhanden; das Kellergeschoss ist komplett beräumt. Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung sind hier Sanierungsmaßnahmen nach einem Wassereintrich und Schwammbefall in Vorbereitung.

Die Fassaden sind mit Putz und Anstrich und nachträglich aufgebracht, außenliegender Wärmedämmung versehen; die Erdgeschosszone der Straßenfassade ist bossiert. Die Rückseite des Hinterhauses hat keine Gegenbebauung. Diese Fassade wurde nicht besichtigt, da diese nur vom Nachbargrundstück aus zugänglich ist.

Die Fenster sind überwiegend als bauzeitliche Holzkastendoppelfenster oder neuwertige Rahmenfenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Die Wohnungen im Vorderhaus verfügen über bauzeitliche straßenseitige Balkone.

Augenscheinlich wurde im Rahmen des Dachgeschossausbaus die komplette Dachdeckung erneuert; weiterhin ist eine Zwischensparrendämmung der Dachschrägen durch die Dachflächenfenster der Dachgeschosswohnung sichtbar. Vermutlich wurde ebenfalls die gesamte Dachkonstruktion erneuert. Die Dachentwässerung erfolgt außenliegend über Zinkblechrinnen und -fallrohre.

Für die Wohnungen mit Lage in Seitenflügel und Hinterhaus wurden hofseitig zwei selbsttragende Balkontürme in Stahlkonstruktion errichtet.

Die hier zu bewertende Wohnung WE 23 liegt im Seitenflügel im 4. OG. Der Zugang zur Wohnung erfolgt vom Hof aus über das Treppenhaus im Hinterhaus. Ein Aufzug ist für diesen Gebäudeteil nicht vorhanden. Das Treppenhaus im Hinterhaus ist als "Zweispänner" organisiert.

Die hier zu bewertende Wohnung ist zum Hof orientiert und einseitig aus Süd-West belichtet.

Augenscheinlich steht die Wohnung leer. An der Wohnungstür ist kein Namensschild angebracht. Die Klingel an der Wohnungstür funktioniert nicht.

Die Wohnung verfügt über neue Fenster und über einen neu errichteten Balkon.

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Daher sind weder Umfang und Grad der Fertigstellung der durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen noch die Ausstattung der Wohnung bekannt geworden. Weiterhin ist nicht bekannt geworden, ob die Wohnung bezugsfertig/bezugsfähig ist. Wie bereits erwähnt, fehlt die baubehördliche Abnahme des Balkons.

Auf die Pläne und Fotos in den Anlagen zu diesem Gutachten sei verwiesen.

Bezeichnung:	Eigentumswohnung als Etagenwohnung
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr Gebäude ca.:	1907
tatsächliches Baualter:	118 Jahre zum Bewertungsstichtag am 2.10.2025 – auf die vorherigen Ausführungen sei verwiesen –
Modernisierungen:	Anbau eines hofseitigen Balkons und Einbau neuer Fenster in der WE 23; ggf. weitere Maßnahmen in der Wohnung, ca. ab dem Jahr 2018
Instandsetzungsarbeiten:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.

Förderung:	Gemäß vorliegender (mündlicher) Auskunft der Behörde besteht keine Bindung. Die Vorschriften des Wohnungsbindinggesetzes sind daher hier nicht anzuwenden.
Grundstückszugang:	Der Zugang zum Grundstück erfolgt direkt von der Straße; es müssen keine Fremdgrundstücke überquert werden.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus erfolgt ebenerdig; der Zugang zur WE 23 erfolgt ausschließlich über Stufen und Haustreppen; ein Aufzug ist nur im VH vorhanden; dieser ist jedoch nicht in Betrieb genommen worden. Die Wohnung ist daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich.

3.1 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Gemäß telefonischer Angaben der WEG-Verwaltung erfolgt die Beheizung im Haus dezentral über Gasthermen, bzw. Gaskombithermen.
Warmwasserversorgung:	dezentral
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Sonstiges:	keine weiteren Einrichtungen

3.2 Beschreibung der Wohnung

Raumaufteilung lt. Grundriss:	2 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Balkon
Wohnfläche, ca.:	78,00 m ² – auf meine anschließenden Ausführungen sei verwiesen –

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, vollanrechenbar 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.

Der Teilungserklärung sind weder im textlichen Teil noch in den Teilungsplänen Angaben zur Wohnfläche zu entnehmen.

Die überschlägige Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf Basis der Bauantragspläne von 1907. Hierbei ergibt sich eine überschlägig ermittelte Wohnfläche von rd. **78 m²**. Der Balkon geht dabei zu einem Viertel in die Wohnfläche ein. Die Größe des Balkons (4,00 m x 1,50 m) wurde den Bauantragsplänen von 2015 entnommen.

Auf die Unschärfen betreffend der Wohnflächenangabe sei verwiesen. Eine Haftung der unterzeichnenden Sachverständigen wird hierfür explizit ausgeschlossen.

Zur Ermittlung der exakten Wohnfläche ist ein Aufmaß erforderlich, dies war nicht Teil des Auftrages.

Baumängel/Bauschäden:Am Gemeinschaftseigentum:

Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen.

Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Der Aufzug am Vorderhaus war bei der Ortsbesichtigung noch nicht in Betrieb genommen. Offener Durchbruch vom KG zum EG im Bereich des Seitenflügels/Hinterhaus. Die Dachterrasse auf dem Hinterhaus der Wohnung WE 24 im Dachgeschoss ist noch nicht fertig gestellt. Hier besteht die Gefahr dass Wasser über die Terrasse in das Haus eindringt.

Gemäß dem durch die WEG-Verwaltung übergebenen Expose vom 10.9.2025 wurden im Kellergeschoss Schäden festgestellt, die auf echten Hausschwammbefall hindeuten.

Am Sondereigentum:

Aufgrund der fehlenden Besichtigung sind keine Aussagen über Mängel und Schäden am Sondereigentum möglich.

Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.

Die vorstehenden Baubeschreibungen dienen lediglich dieser Verkehrswertermittlung und stellen – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelaufstellung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

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.

3.3 Weitere Objektdaten

Rechtsform Gesamtobjekt:	Das Objekt wurde nachträglich in der Rechtsform des WEG geteilt.
Abgeschlossenheitsbescheinigung:	Vom 7.4.2016 und Ergänzung/Anderung vom 10.12.2019 . Dabei wurde die Anlage in 23 Wohnungseigentumseinheiten und eine Teileigentumseinheit aufgeteilt.
Energieausweis:	Gemäß dem vorliegenden Energieausweis vom 13.5.2019, der auf der Basis des Energieverbrauchs erstellt wurde, hat das Gebäude einen Endenergieverbrauch von 100 (m ² a). Der Primärenergieverbrauch wird mit 110 kWh (m ² a) angegeben.
WEG-Verwaltung:	Process&Cie GmbH GmbH Schlüterstraße 39 10629 Berlin
Betriebskostenabrechnungen:	Hat für die Wohnung WE 23 nicht vorgelegen.

Erhaltungsrücklage:	Gemäß dem vorliegenden Protokoll der WEG-Versammlung vom 12.6.2025 beträgt die Höhe der Rücklage 642,12 €.
Wohngeld zum WST:	Hausgeld in Höhe von 189,79 €/Monat. Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt 45,07 €/Monat. Es ergibt sich eine Gesamtzahlung von 234,86 €/Monat.
Protokolle der WEG:	<p>Dem Protokoll der außerordentlichen Eigentümersammlung vom 12.6.2025 ist zu entnehmen, dass eine Sonderumlage in Höhe von 25.000 € mit sofortiger Fälligkeit beschlossen wurde. Mithin wird diese Sonderumlage dem derzeitigen Eigentümer aufgegeben und ist nicht vom zukünftigen Erwerber zu zahlen.</p> <p>Weiterhin hat die WEG die Sanierung der Schäden im Kellergeschoss (Pilz, Feuchtigkeit) die in Folge eines Wasserschadens entstanden sind, beschlossen.</p> <p>Weiterhin wird das Thema "Schwammabeseitigung" besprochen, jedoch ohne Beschlussfassung zur Sanierung. Es sollen zunächst Angebote für die Planung der Sanierungsmaßnahmen eingeholt werden.</p> <p>Es sind keine weiteren Protokolle übergeben worden. Für nicht eingesehene Unterlagen wird keine Haftung übernommen.</p>
Hinweis:	Gemäß Teilungserklärung richtet sich das Stimmrecht nach der Höhe der Miteigentumsanteile.
Sonderumlagen:	Es sind keine Sonderumlagen bekannt geworden, die bereits beschlossen, aber noch nicht fällig sind, und daher ggf. vom zukünftigen Erwerber zu übernehmen wären.
Nutzung:	Die Wohnung ist bezugsfrei.
Fertigstellung/Bezugsfähigkeit:	Seit ca. dem Jahr 2018 wurden im Haus und auch in der Wohnung Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Deren Umfang und der Grad der Fertigstellung sind nicht bekannt geworden. Weiterhin ist die Wohnung zum Wertermittlungsstichtag nicht bewohnt. Mithin ist nicht bekannt geworden, ob die Wohnung bezugsfähig ist. Auf die fehlende baubehördliche Abnahme des Balkon wurde bereits hingewiesen.
Mietvertrag:	Liegt entsprechend nicht vor.
Mieteinnahmen:	Liegen entsprechend nicht vor.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

Es handelt sich um eine bezugsfreie Eigentumswohnung, bei der Renditeüberlegungen keine Rolle spielen. Der Ertragswert wird daher im Folgenden nicht ermittelt.

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 des Wohnungseigentums eine untergeordnete Rolle, da die Herstellungskosten bei Wohnungseigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für den Erwerber sind.

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

Der Vergleichswert wird in diesem Fall ermittelt. Ausgewertete Vergleichsdaten des GAA Berlin liegen in Form der Kaufpreissammlung und in Form des Grundstücksmarktberichtes vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann. Der Verkehrswert kann somit aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

4.3 Ermittlung des Vergleichswertes

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert anhand real getätigter Verkaufsfälle. Voraussetzung für die Ableitung eines Verkehrswertes durch Preisvergleich ist eine ausreichend breite Auswahl tatsächlich durchgeführter Kauffälle, die bezüglich ihrer typischen Wertmerkmale mit dem Bewertungsobjekt möglichst nahe übereinstimmen. Durch Prüfung der Vergleichsparameter auf weitestgehende Übereinstimmung lassen sich die Verhältnisse auf dem jeweiligen Teilmarkt beurteilen.

Als Datenbasis dient die Kaufpreissammlung des GAA Berlin. Daraus ließ sich eine Auswahl vergleichbarer Kauffälle herstellen. Die nachfolgende Auswertung stützt sich auf diese Auswahl. Sie bezieht sich auf verkaufte Objekte, die dem zu bewertenden Objekt möglichst ähnlich sind.

Die Daten liegen der Sachverständigen Grundstücksscharf vor, werden jedoch für das Gutachten anonymisiert, um Rückschlüsse auf einzelne Objekte zu vermeiden. Die Anonymisierung erfolgt aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben, da der GAA Berlin die Kaufpreise nur unter dieser Vorgabe für die Verwendung zur Verfügung stellt.

Am 23.10.2025 wurde die Kaufpreissammlung des GAA Berlin eingesehen. Gesucht wurden Kauffälle von bezugsfreien Eigentumswohnungen in Hoflage.

Es wurden 17 Kauffälle gefunden. Nach konjunktureller Anpassung und Lageanpassung wurden zwei Kaufpreise, die außerhalb der einfachen Standardabweichung lagen, ausgeschlossen. Wie es zu diesen besonders hohen oder niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ist nicht bekannt geworden. Sie gehen nicht in die Ermittlung des Vergleichswertes ein. Es verbleiben somit 15 Kaufpreise in der Auswertung.

Die Vergleichsobjekte wurden durch die Sachverständige nicht besichtigt. Es fand jedoch eine Außenbesichtigung auf Basis digitaler Medien statt. Die Abweichungen der Vergleichsobjekte zum Wertermittlungsobjekt werden gemäß ImmoWertV § 8.3 im Anschluss berücksichtigt.

Den Abfragen lagen weiterhin folgende Eigenschaften zugrunde:

Abfragekriterien zur Auswahl von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin		
Bewertungsobjekt	Bewertungskategorien	Vergleichsobjekte
Etagenwohnung	Wohnungsart	Etagenwohnung
Mehrfamilienwohnhaus	Gebäudeart	Mehrfamilienwohnhaus
Hofbebauung	Gebäudestellung	Hofbebauung
2.10.2025	Stichtag / Kaufdatum	2.10.2024 bis zum 2.10.2025
Neukölln	Bezirk	Neukölln, Kreuzberg-Friedrichshain
2445	Bodenrichtwertzonen	2445, 1840, 2489
2,5	typische GFZ	2,5
einfache Wohnlage	stadträumliche Wohnlage	einfache und mittlere Wohnlage
1907	Baujahr des Wohnhauses	1870 bis 1918
4. OG	Geschosslage	OG (kein EG, kein DG)
80,00 m ²	Wohnfläche	50 bis 100 m ²
bezugsfrei	Verfügbarkeit	bezugsfrei

Anpassung der Kaufpreise

Um die Vergleichswerte an die Eigenschaften des hier zu bewertenden Objektes anzupassen, werden zunächst folgende Schritte vorgenommen.

Anpassung an die Lage

Die hier zu bewertende Wohnung liegt an einer urbanen Anliegerstraße ohne Lärmimmissionen aus Straßenverkehr; das Umfeld des Bewertungsobjektes ist homogen und von gründerzeitlicher Bebauung geprägt.

Einige Vergleichskaufpreise liegen in attraktiveren Lagen und/oder in der Nähe von Grünanlagen oder dem Landwehrkanal. Es wird unterstellt, dass aufgrund der "besseren" Lage dieser Objekte höhere Kaufpreise erzielt wurden als sie für Objekte in schlechteren Lagen erzielt worden wären. Bei diesen Objekten wird aufgrund der "besseren Lage" im Vergleich zum Bewertungsobjekt entsprechend ein Abschlag auf den Kaufpreis angesetzt.

Bei weiteren Vergleichskaufpreisen liegen vergleichbare Merkmale vor, bzw. es liegen sich aufhebende Eigenschaften vor, sodass hier keine Anpassungen aufgrund der Lage vorgenommen werden müssen.

Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum vom 2.10.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag am 2.10.2025, mithin aus den letzten 12 Monaten vor dem Wertermittlungsstichtag. Es erfolgt die konjunkturelle Anpassung der Kaufpreise auf den Wertermittlungsstichtag. Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Dabei wird Bezug genommen auf die Veröffentlichung des GAA Berlin zum "Vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt im 1. Quartal 2025". Jene Veröffentlichung lag zum Wertermittlungsstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 17.7.2025).

Bezug genommen wird auf die Auswertung zur "Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen" für den Bereich Altbau (kein Erstbezug nach Errichtung). Die Auswertung erfolgt quartalsweise für die Jahre 2020 bis 2025. Dieser Auswertung ist zu entnehmen, dass die Preisentwicklung, nach einem Rückgang ab der 2. Jahreshälfte 2022, nunmehr wieder anzieht.

Im o.g. Bericht heißt es dazu: "Insgesamt ist die Anzahl der Verkäufe sowie auch der Geldumsatz von Eigentumswohnungen im 1. Quartal 2025 um rd. 26 % im Verhältnis zum 1. Quartal 2024 deutlich gestiegen. Bei Eigentumswohnungen im Bestand ist die Anzahl der Kauffälle um rd. 22 % gestiegen, bei den Neubauten, allerdings bei deutlich geringeren Fallzahlen, ist ein Anstieg von rd. 38 % zu beobachten. Der Geldumsatz bei Eigentumswohnungen im Bestand ist um rd. 25 % und bei Eigentumswohnungen im Neubau um rd. 34 % ebenfalls deutlich gestiegen. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Berlin ist im 1. Quartal 2025 um rd. **5 %** gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen, der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung im Neubau ist im gleichen Zeitraum sogar um 12 % gestiegen."

Insgesamt kann daher von einer leichten Stabilisierung im Teilmarkt der Eigentumswohnungen gesprochen werden. Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung findet, unter Beachtung der aktuellen Marktentwicklung und der dargestellten Auswertungen, mithin eine konjunkturelle Anpassung (für den Teilmarkt Altbau) von **+5 %/Jahr** Verwendung.

Generell werden die genannten Preisentwicklungen als linear im Verlauf der Zeit unterstellt und auf das jeweilige Kaufdatum der Vergleichswerte bezogen ermittelt. Die tatsächlichen Kaufpreise werden somit auf den Wertermittlungsstichtag im Oktober 2025 konjunkturell angepasst.

Wertansatz

Der Vergleichswert ermittelt sich aus dem Mittelwert gemäß Kaufpreisauswertung multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjektes.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Nach der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes erfolgt gemäß ImmoWertV die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Einfache Wohnlage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einfacher Wohnlage. Die Vergleichskaufpreise stammen aus einfacher und mittlerer Wohnlage. Die Vergleichskaufpreise stammen aus einfacher und mittlerer Wohnlage. Acht Vergleichskaufpreise liegen in einfacher Wohnlage und entsprechen damit der Lage des Bewertungsobjektes. Neun der Vergleichskaufpreise liegen jedoch in mittlerer Wohnlage. Daher muss eine Anpassung des ermittelten Vergleichswertes vorgenommen werden, um diesen an die (schlechtere) Qualität des Bewertungsobjektes anzupassen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die mittlere Wohnlage bereits westlich der Pannierstraße beginnt, d.h. dass der benachbarte Block bereits zur mittleren Wohnlage gehört. Mithin wird eine moderate Anpassung gewählt, um den ermittelten Vergleichswert anzupassen.

Risiko der fehlenden Besichtigung/fehlende Fertigstellung

Die hier zu bewertende Wohnung konnte nicht besichtigt werden, mithin sind die tatsächliche Ausstattung, der tatsächliche Zustand und der Grad der Modernisierung nicht bekannt geworden. Zur Wohnung gehört ein nachträglich vorgestellter Balkon im Hof. Gemäß meiner vorherigen Darstellungen hat die Schlussabnahme für die beiden Balkontürme im Hof noch nicht stattgefunden. Mithin müssen hier noch bauordnungsrechtliche Verhältnisse vor der Benutzung geschaffen werden.

Gemäß Teilungserklärung ist dem teilenden Eigentümer im Rahmen des Dachausbaus gestattet, Dach und Dachkonstruktion zu verändern und auch die Decke zwischen dem 4. OG und dem Dachgeschoss zu ertüchtigen. Der Ausbau des Daches wurde begonnen, aber nicht fertig gestellt. Die hier zu bewertende Wohnung liegt direkt unter einer Wohnung im Dachgeschoss. Mithin wäre die hier zu bewertende Wohnung von einer ggf. Durchgeführten und noch nicht fertig gestellten "Ertüchtigung" der Decke über dem 4. OG betroffen.

Für die geschilderten Merkmale muss ein Risikoabzug in die Bewertung eingestellt werden. Dieser stellt nicht die tatsächlich aufzuwendenden Kosten als vielmehr die Reaktion eines fiktiven Marktteilnehmers, dessen Verhalten hier abgebildet werden soll, dar und wird im Rahmen der Bewertung in Form eines pauschalen Abzugs in die Bewertung eingestellt.

Weitere Anpassungen müssen nicht vorgenommen werden bzw. unterschiedliche Merkmale heben sich gegenseitig auf. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. anfallende Kosten für die Sanierung der Schäden im Keller nicht berücksichtigt sind. Die Lage der Wohnung im Milieuschutzgebiet ist ohne Werteeinfluss da die zu bewertende Wohnung bezugsfrei ist. Der Umstand der Lage im Sanierungsgebiet bleibt ebenfalls ohne Berücksichtigung, da hier ein sog. "vereinfachtes Verfahren" durchgeführt wird bei dem keine Ausgleichsbeträge zu zahlen sind.

Die Auswertung der Vergleichskauffälle ist den Anlagen zu diesem Gutachten zu entnehmen.

Berechnung des Vergleichswertes

Mittelwert gemäß Auswertung (s. Tabelle) **5.977,57 €/m² WF**

Die ermittelte Standardabweichung beträgt 517,57. Der Variationskoeffizient liegt bei 0,09. Werte unter 0,20 sind statistisch gut belastbar und zur Ableitung des Vergleichswertes geeignet.

Zu- und Abschläge aufgrund der Lage wurden vorgenommen. Die Kaufpreise wurden weiterhin konjunkturell angepasst. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV § 8.3 werden danach berücksichtigt.

Ausgangswert **5.977,57 €/m² WF**

Wohnfläche, gemäß Text **78,00 m²**

Vergleichswert, vorläufig

78,00 m² WF **5.977,57 €/m² WF = 466.250,46 €**

entspricht Vergleichswert, vorläufig 466.250,46 €

(als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abschlag wegen einfacher Wohnlage,
gemäß Text **-2,0%** **-9.325,01 €**

Risikoabschlag wegen fehlender Besichtigung / fehlende Fertigstellung, u.a.
gemäß Text **-25,0%** **-116.562,62 €**

ergibt Vergleichswert **340.362,84 €**

bzw. Vergleichswert, rund 340.000,00 €

(als Verfahrenswert)

entspricht (bezogen auf die Wohnfläche) **4.358,97 € /m² WF**

Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegen die Kaufpreise für Erst- und Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet City im Jahr 2024 bei 4.276 €/m² bis 7.992 €/m², jeweils bezogen auf die Wohnfläche. Der Mittelwert wird mit ø 6.063 €/m² angegeben. Diese Werte gelten für bezugsfreie Wohnungen ohne weitere Differenzierung der Wohnlagen. Die Auswertung basiert auf 1.605 Kauffällen. Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2024 für Objekte in bezugsfreiem Zustand. Nach konjunktureller Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungstichtag am 2.10.2025 (mithin über rd. 15 Monate) gemäß meinen vorherigen Ausführungen von rd. 5 %/Jahr (ergibt rd. 6% über 15 Monate) liegen die Spannwerte bei **4.532 €/m²** bis **8.471 €/m²**, bzw. bei einem Mittelwert von **ø 4.4626€/m²**.

Der Wert der hier zu bewertenden Wohnung (in bezugsfreiem Zustand) liegt bei rd. **4.358 €/m²** Wohnfläche und damit unterhalb des unteren Spannbereichs der Auswertung des GAA Berlin. Der Wert entspricht der tatsächlichen Lage der Wohnung (einfache Wohnlage, Seitenflügel, 4. Obergeschoss) in nicht bekanntem baulichen Zustand. Höhere Werte sind hier nicht zu erwarten. Somit bestätigen die Daten des GAA Berlin den ermittelten Vergleichswert.

4.4 Ermittlung des Ersatzwertes für die Eintragung im Grundbuch in Abt. II

Gemäß Auftrag soll das in Abt. II des Grundbuches unter den Nr. 1 verzeichnete Rechte gesondert bewertet werden. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Berechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Die der Eintragung zugrunde liegende Bewilligung hat vorgelegen. Auf die vorangegangenen Darstellungen sei verwiesen.

Recht aus Abt. II, lfd. Nr. 1

Wie zuvor dargestellt wird hier angenommen, dass die Bedingungen der Bewilligung durch die erfolgte Bebauung nunmehr erfüllt sind. Weiterhin sind keine gegenseitigen Zahlungen vereinbart worden, sodass auch hier keine Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Mithin gilt die Eintragung als "historische Eintragung" die sich erfüllt hat und nur noch im Rahmen einer sog. "Grundbuchverschmutzung" zu berücksichtigen ist.

Bewertung

Gemäß Kleiber "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" 10. Auflage 2023 (Kapitel VIII Rechte und Belastungen am Grundstück) handelt es sich mithin um eine sog. "Grundbuchverschmutzung". Hier heißt es dazu: "Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr haben solche Eintragungen meist einen nicht nachweisbaren Werteinfluss. Häufig wird ein eher symbolischer Wertabschlag wegen "Grundbuchverschmutzung" vorgenommen. Auch in der Beleihungswertermittlung kann in gleicher Weise mit historischen Belastungen umgegangen werden."

Eine Erlösminderung durch die Eintragungen ist nicht erkennbar, mithin müssen auch aus diesen Gründen keine wertbeeinflussenden Merkmale eingestellt werden. Weiterhin wird angenommen, dass die Eintragung keinen Einfluss auf die Vermarktung bzw. die Vermarktungsdauer hat.

In Abwägung der oben genannten Vertragsbedingungen wird hier ein pschl. Abzug von 100 € des Verkehrswertes/Recht eingestellt. Besondere Gründe für einen höheren Wert liegen nicht vor, daher wird der genannte Wert in Ansatz gebracht.

Berechnung der Wertminderung	
unbelasteter Verkehrswert	340.000,00 €
Wertminderung durch die Eintragung in Abt. II des Grundbuches, lfd. Nr. 1, gemäß Text, pschl.	100,00 €
bzw. rund	100,00 €

4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Vergleichswert (Verfahrenswert): **340.000,00 €**

Separater Ersatzwert:

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II des Grundbuches, Nr. 1 **100,00 €**

4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

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

Der Verkehrswert für die Wohnung WE 23,
gelegen im Seitenflügel, 4. OG, rechts, in der
Tellstraße 10
12045 Berlin-Neukölln

zum Wertermittlungsstichtag am 2.10.2025 wird ermittelt auf

340.000,00 Euro

Der Wert gilt für die bezugsfreie Wohnung.

Auf die Unschärfe der Wohnflächenangabe wird erneut hingewiesen. Der Wert gilt weiterhin ohne Berücksichtigung evtl. anfallender Kosten für die Sanierung der Schäden im Kellergeschoss.

Erklärung der Sachverständigen

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

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

4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender Auskunft der Behörde nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Befall mit Hausschwamm besteht. Gemäß dem durch die WEG-Verwaltung übergebenen Expose vom 10.9.2025 wurden Schäden, die auf Schwammbefall hindeuten, im Kellergeschoss festgestellt. Beim Ortstermin war der Keller im Bereich VH und SF bereits beräumt.

Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß beigefügter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Die WEG Verwaltung wird ausgeführt von:

Process&Cie GmbH GmbH
Schlüterstraße 39
10629 Berlin

Hausgeld in Höhe von 189,79 €/Monat. Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt 45,07 €/Monat. Es ergibt sich eine Gesamtzahlung von 234,86 €/Monat.
- zu c) Die Wohnung ist bezugsfrei.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG liegt nicht vor. Die Auskunft der Behörde wird dem Gericht übergeben.
- zu e) Es wird vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- zu f) Es sind vermutlich keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden, die hier nicht mitgeschätzt wurden.
- zu g) Ein Energieausweis lag vor und wird dem Gericht übergeben.

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

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 27.10.2025

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

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



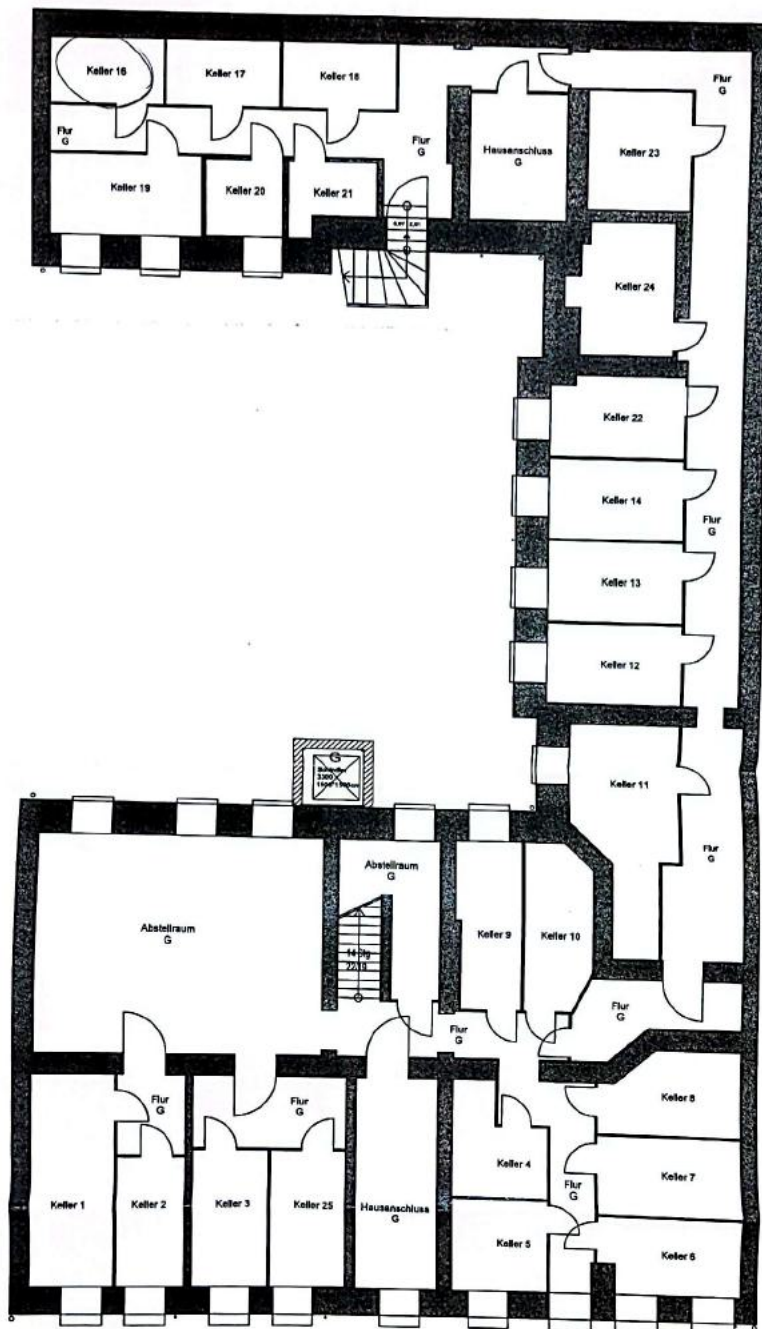
Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(Quelle: Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 17.8.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

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

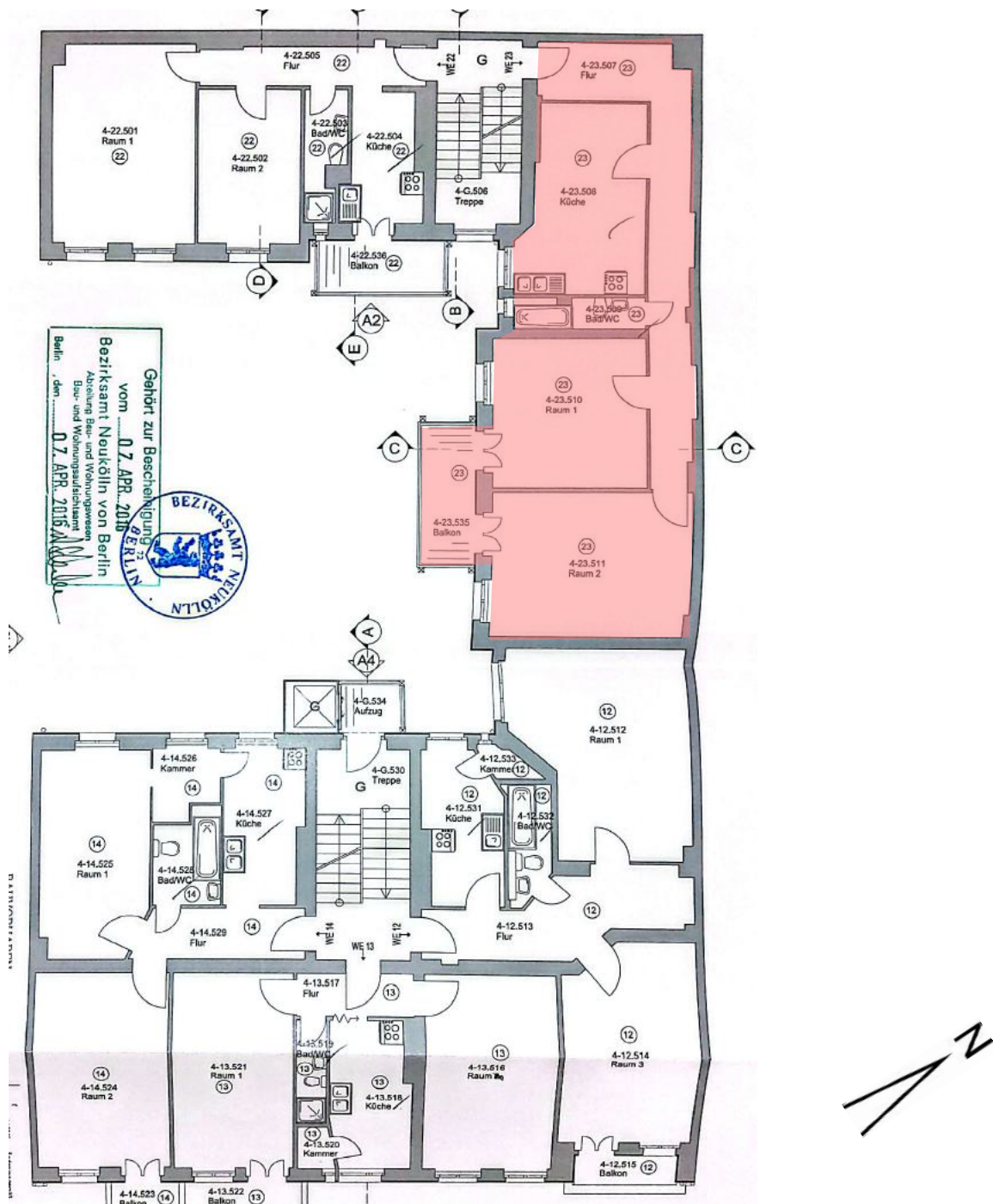
Das Grundstück und die Lage der Wohnung sind markiert.

(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 17.8.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



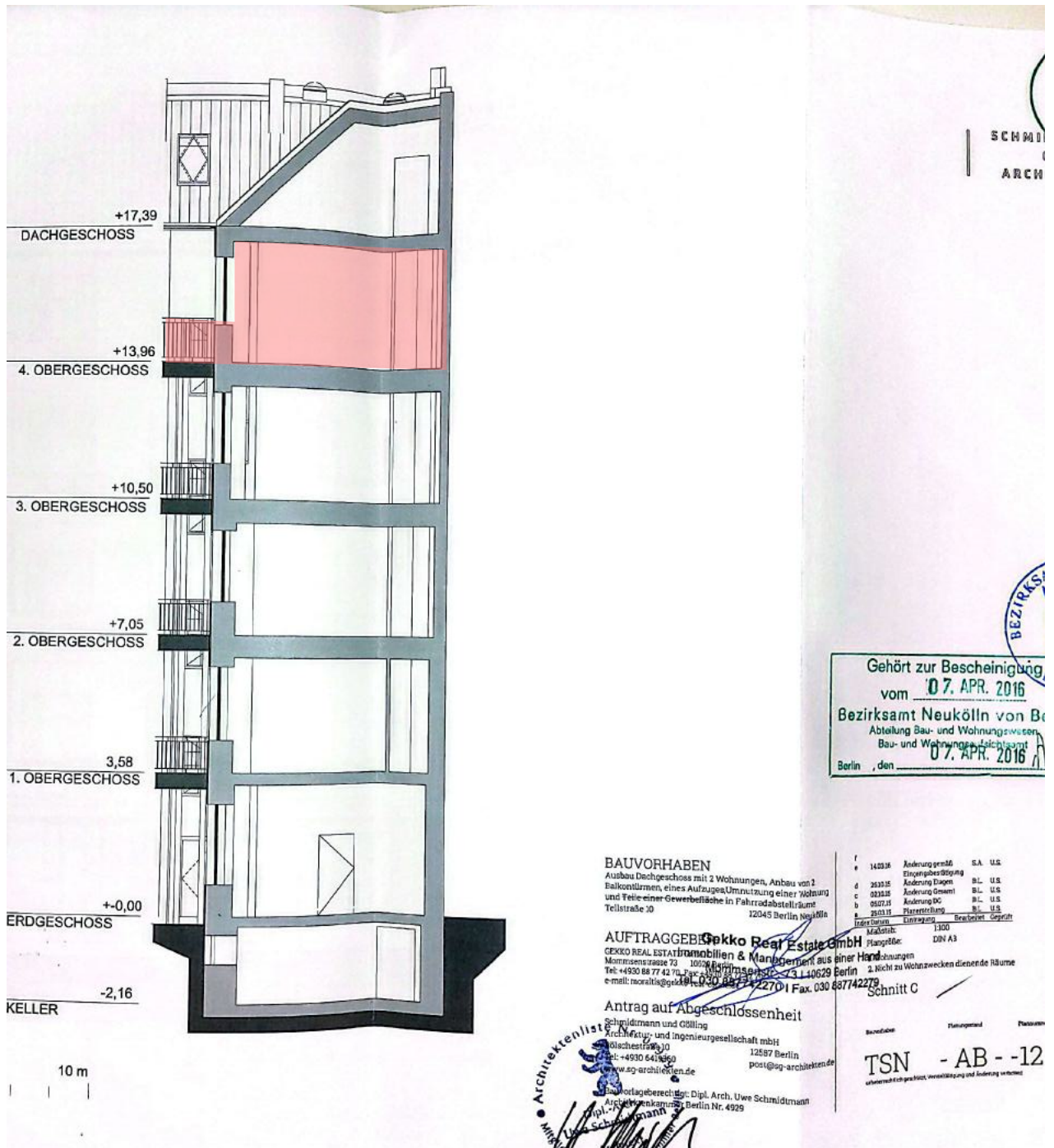
Grundriss Kellergeschoss, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Teilungserklärung, Ergänzung vom 21.2.2018)



Grundriss der WE 23 im 4. OG, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage der Wohnung ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung, Plan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 7.4.2016)



Schnitt Seitenflügel, durch Verkleinerung o. M.
 Die Lage der Wohnung WE 23 im Seitenflügel ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung, Plan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 7.4.2016)



Hauseingangsbereich, Blick zum Innenhof

Innenhof, Blick auf den Seitenflügel (links) und die Hoffassade Vorderhaus (rechts)





Treppe vom EG zum Kellergeschoss



Leitungsführung

Mieterkeller

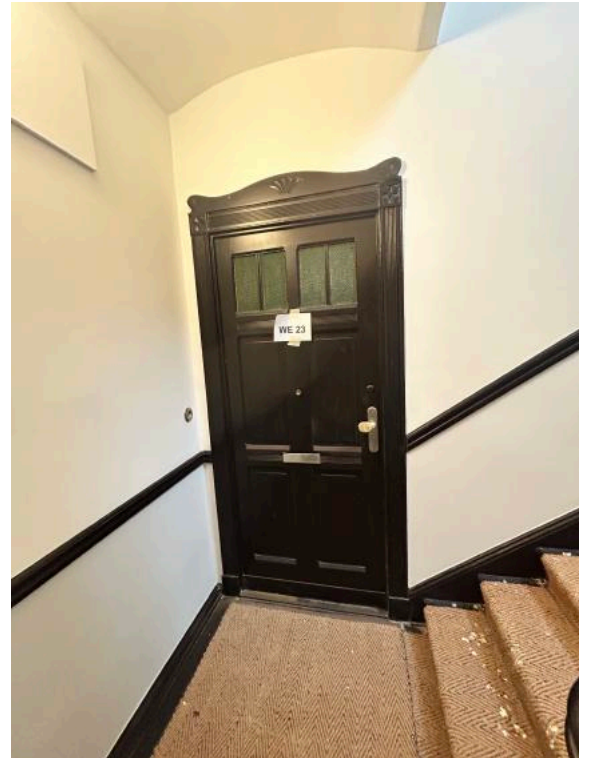


Leitungsführung





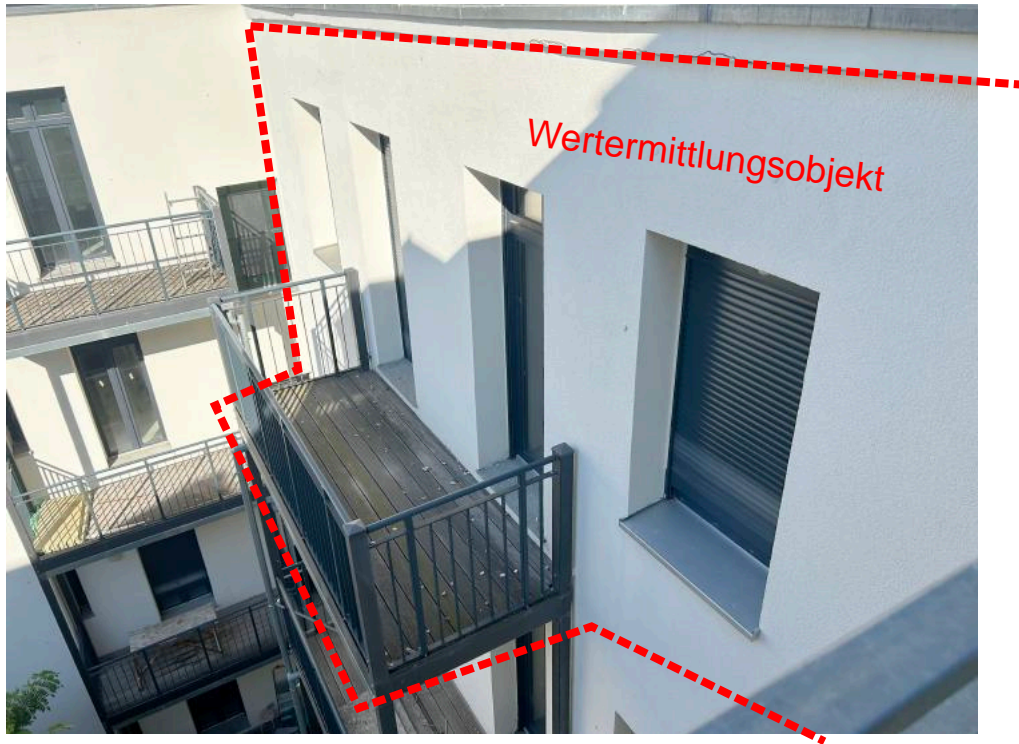
Hauseingang zum Hinterhaus vom Innenhof.



Wohnungseingangstür der WE 23 im 4. OG

Seitenflügel, Hofansicht. Die Lage der WE 23 ist markiert.





Hofansicht Seitenflügel, die Lage der WE 23 ist markiert.

Hofansicht Seitenflügel, die Lage der WE 23 ist markiert.



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt



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

Dipl.-Ing. Architektin
Evelyn Hendreich
für: Paula Bochmann
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

ABV-2025-639

Frau Kurschat

Telefon +49 30 90239-2242

baulastenauskunft@

bezirksamt-neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.

§3a Abs. 1 VwVfG:

post@bezirksamt-neukoelln.de

04.09.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Berlin-Neukölln, Tellstraße 10 (Flurstück 74, Flur 109)

Anfrage vom: 17.08.2025

Ihr Zeichen: 70K 78/25; 70K 79/25

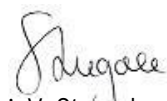
Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass zu dem vorgenannten Grundstück **keine** Baulasteintragung besteht.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


i. V. Strugale

Baulastenauskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung



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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNatV6 - IFG 53/08/25
Herr Qenaj
Telefon +49 30 90239-4275
erdon.qenaj@bezirksamt-
neukoelln.de

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

20. August 2025

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 17.08.2025

Grundstück: Tellstraße 10 (Flur 109, Flurstück 74)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich für das Flurstück keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen bzw. Havarien.

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Gebührenfestsetzung

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

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

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:	2538 0008 780 64		
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 statthaff. 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.

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Qenaj

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 § 4 a eingefügt, §§ 6 und 17 geändert, § 18 neu gefasst durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)
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 Verordnung vom 26.11.2024 (GVBl. S. 609)
VGebO	Verwaltungsgebührenordnung vom 24. November 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2024 (GVBl. S. 429, 430)
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 328)
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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1121)

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Von: Jascha.Gross@bezirksamt-neukoelln.de
Betreff: Antw: Wtrlt: Nachfrage zu 70K 78/25 u 70K 79/25 Tellstr. 10 in 12045 Berlin-Neukölln, Planungsrecht
Datum: 8. Oktober 2025 um 15:52
An: buero@hendreich.de



Sehr geehrte Frau Bochmann,

die Mail vom 17.08.2025 und ihr Anhang haben mich nicht erreicht. Ich gebe Ihnen daher eine allgemeine planungsrechtliche Auskunft.

Das Grundstück Tellstr. 10 in 12045 Berlin-Neukölln liegt nach den Ausweisungen des Baunutzungsplanes in der Fassung vom 28.12.1960, der hier in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der BO 58 und den f.f. Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter Bebauungsplan weiter gilt, in einem „allgemeinen Wohngebiet“ in der Baustufe V/3 (GRZ = 0,3, GFZ = 1,5, Anzahl der Vollgeschosse = 5). Es gilt die geschlossene Bauweise. Die Bebauungstiefe beträgt 13 m. Für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung gelten gemäß dem am 09.07.1971 festgesetzten Bebauungsplan XIV-A die Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968.

Ferner liegt das Grundstück im Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung Reuterplatz nach 172 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB sowie im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee. In der Umgebung befindet sich ein Baudenkmal (Tellstr. 2).

Diese Auskunft gilt als mündlich, sodass Ihnen keine Gebühren entstehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jascha Groß
(er/ihn, Anrede: Sehr geehrter Herr Groß)

Bezirksamt Neukölln von Berlin | Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung

Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin
Zimmer N 6005
Tel. +49 30 90239-3378, Fax +49 30 90239-2458
jascha.gross@bezirksamt-neukoelln.de

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt>

Planungsrechtliche Auskunft
Gilt als mündlich erteilt.

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Finanzen und Verwaltung



Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin
Stadtentwicklungsamt - Stadt 14

(ausschließlich per E-Mail)

Bearbeiter: Herr Strugale

E-Mail: stadtplanung@bezirksamt-neukoeln.de

29. August 2025

Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 17. August 2025
Aktenzeichen: 70 K 78/25 und 70K 79/25
Grundstück: Tellstraße 10 in 12045 Berlin (Neukölln)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Grundstück existieren **keine** baubehördlichen Beschränkungen.

Diese Auskunft ist gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Strugale

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt
Straßen und Verwaltung



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

Dipl. Ing.
Evelyn Hendreich
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGA II 12
Frau Rehberg

Telefon +49 30 90239-2711
erschliessungsbeitrag@bezirksamt-
neukoelln.de

Dienstgebäude: Gradestraße 36,
12437 Berlin, Raum 416

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

19. August 2025

Erschließungsbeitragsbescheinigung für das Grundstück

OK 78/25, 70 K 79/25

**Tellstraße 10, in 12045 Berlin,
Gemarkung Neukölln, Flur 109, Flurstück 74**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 17.08.2025 teile ich Ihnen mit:

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

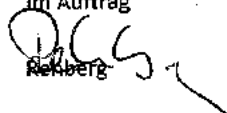
Die Entscheidung wurde nach aktueller Sach- und Rechtslage getroffen und stellt keine Verzichtserklärung dar.

Die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben unberührt. Ferner behält sich Berlin seine Rechte vor, insbesondere im Falle eines Irrtums über tatsächliche Verhältnisse oder im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage.

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein gesonderter Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Rehberg

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Auswertung der Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin

Ausgangswerte		Kaufpreis und KP/ m ² /WF		Lageanpassung		konjunkturelle Anpassung		Auswertung				
Lfd. Nr.	Vertragsdatum	Baujahr	Lage	Wohnfläche	tatsächlicher Kaufpreis	tatsächlicher KP je m ² /WF	Abschlag wg. besserer Lage gemäß Text -5%	Zuschlag wg. schlechterer Lage gemäß Text 5%	konjunkturelle Anpassung zum WST	ergibt	ergibt	Auswahl
1	1287 10/24	1880	4 OG	61,49	275.000,00 €	4.472,27 €	223,61 €		5,00%	4.248,66 €	4.461,09 €	
2	1338 10/24	1889	3 OG	65,00	367.000,00 €	5.646,15 €	282,31 €		5,00%	5.363,85 €	5.632,04 €	5.632,04 €
3	1380 10/24	1889	2 OG	50,60	305.000,00 €	6.027,67 €			5,00%	6.027,67 €	6.329,05 €	6.329,05 €
4	1454 11/24	1889	3 OG	50,01	290.000,00 €	5.798,84 €			4,58%	5.798,84 €	6.064,62 €	6.064,62 €
5	1531 11/24	1910	5 OG	76,74	685.000,00 €	8.926,24 €	446,31 €		4,58%	8.479,93 €	8.868,60 €	
6	376 03/25	1880	3 OG	89,37	530.000,00 €	5.930,40 €	296,52 €		2,92%	5.633,88 €	5.798,20 €	5.798,20 €
7	434 04/25	1905	4 OG	50,52	305.000,00 €	6.037,21 €			2,50%	6.037,21 €	6.188,14 €	6.188,14 €
8	575 04/25	1910	3 OG	52,25	290.950,00 €	5.568,42 €			2,50%	5.568,42 €	5.707,63 €	5.707,63 €
9	649 05/25	1900	2 OG	65,88	375.000,00 €	5.692,17 €	284,61 €		2,08%	5.407,56 €	5.520,22 €	5.520,22 €
10	747 05/25	1889	4 OG	53,39	270.000,00 €	5.057,13 €			2,08%	5.057,13 €	5.162,48 €	5.162,48 €
11	802 06/25	1890	4 OG	93,50	635.000,00 €	6.791,44 €			1,67%	6.791,44 €	6.904,63 €	6.904,63 €
12	794 06/25	1878	4 OG	50,00	300.000,00 €	6.000,00 €			1,67%	6.000,00 €	6.100,00 €	6.100,00 €
13	861 06/25	1889	2 OG	87,70	570.000,00 €	6.499,43 €			1,67%	6.499,43 €	6.607,75 €	6.607,75 €
14	972 07/25	1900	2 OG	67,15	445.000,00 €	6.626,95 €	331,35 €		1,25%	6.295,61 €	6.374,30 €	6.374,30 €
15	973 07/25	1900	2 OG	66,00	445.000,00 €	6.742,42 €	337,12 €		1,25%	6.405,30 €	6.485,37 €	6.485,37 €
16	1212 08/25	1890	1 OG	81,95	420.000,00 €	5.125,08 €			0,83%	5.125,08 €	5.167,79 €	5.167,79 €
17	1382 09/25	1878	4 OG	96,73	570.000,00 €	5.892,69 €	294,63 €		0,42%	5.598,06 €	5.621,38 €	5.621,38 €
		Mittelwerte, nicht angepasst		68,13	416.350,00 €	6.049,09 €				6.088,43 €	6.088,43 €	5.977,57 €
										945,04	945,04	517,06
											0,16	0,09

geringe Rundungsabweichungen aufgrund von Tabellenkalkulation sind möglich

Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin

Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

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

Weitere Unterlagen

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

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