

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück: Kalksteinweg 61
in 12349 Berlin-Buckow

Objektart: Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus

Grundbuch: Berlin-Buckow, Blatt 11251

Auftraggeber: Amtsgericht Neukölln

Geschäftsnummer: **70K 71/25**

Wertermittlungsstichtag: 6.1.2026

Verkehrswert: 400.000,00 €
– in bezugsfreiem Zustand –



Straßenansicht



Gartenansicht

Das Gutachten umfasst 28 Seiten zuzügl. 27 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

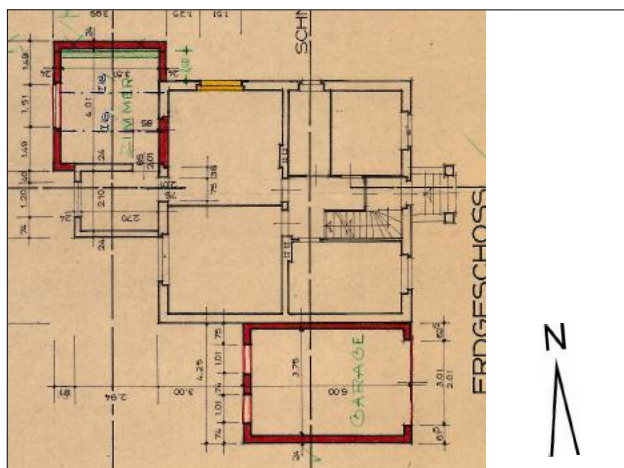
Von der Architektenkammer Berlin
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



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

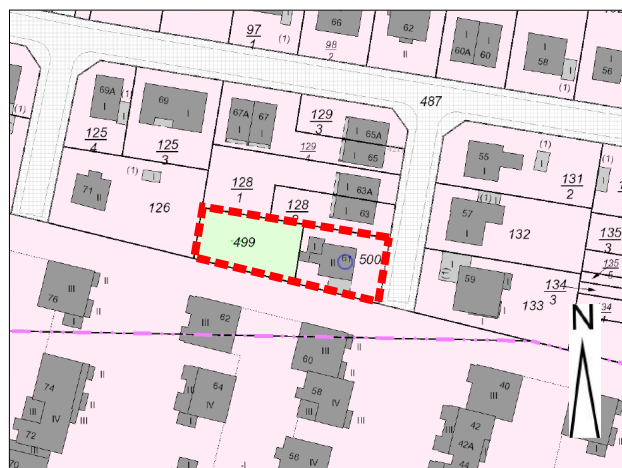
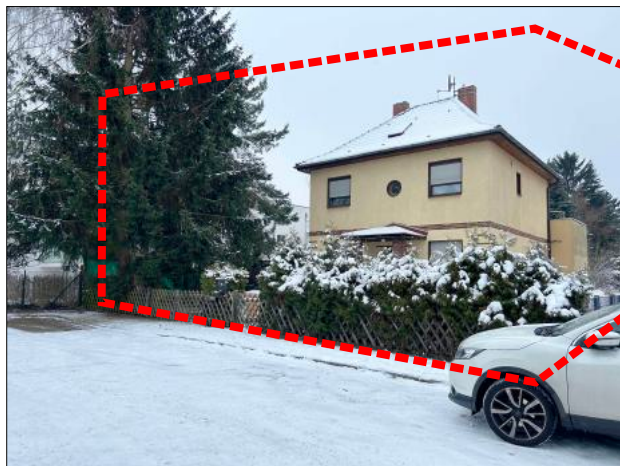
Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, vollunterkellerten Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit Walmdach bebaut. Das Dach ist nicht ausgebaut und nur über eine Auszugtreppe zu erreichen, weist aber eine ausreichende Kopfhöhe auf. Das Grundstück ist baulich nicht ausgelastet. Gemäß Auskunft des Planungsamtes ist der hintere Grundstücksteil jedoch nicht bebaubar.
Lage:	einfache Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Baujahr, ca.:	1962
Grundstücksgröße:	782 m ²
Infrastruktur:	ca. 600 m zur Bushaltestelle "Tropfsteinweg"; U- und S-Bhf. nicht in der Nähe des Objektes
Wohnfläche, rd.:	146 m ² in EG und OG
Zustand:	überwiegend normaler bis einfacher Zustand
Nutzung:	Leerstand seit ca. 2023; das Haus ist bezugsfrei
Wertermittlungsstichtag:	6.1.2026
Verkehrswert:	400.000,00 € – in bezugsfreiem Zustand –
Gutachten Nr.	829/25



Grundriss Erdeschoss

Straßenansicht



Flurkarte genordet, das Grundstück ist markiert

Kalksteinweg, Blick nach Süden; Objekt markiert



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	4
2. Grundstück und Lage	6
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	6
2.2 Lage	8
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
2.4 Bodenbeschaffenheit	11
2.5 Erschließungszustand	11
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	11
3.1 Weitere Objektdaten	14
3.2 Ermittlung der Flächen	15
4. Wertermittlung	16
4.1 Definition des Verkehrswertes	16
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3 Ermittlung des Sachwertes	18
4.4 Ermittlung der Ersatzwerte für die Eintragungen im Grundbuch in Abt. II ..	24
4.5 Zusammenstellung der Werte	27
4.6 Ermittlung des Verkehrswertes	27
4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	28

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.
 Grundriss Erdgeschoss, o. M.
 Grundriss Obergeschoss, o. M.
 Schnitt, o. M.
 Lageplan aus der Bewilligung vom 6.12.1994, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt** Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus.
- 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 22.12.2025 zum Ortstermin geladen.

Antragstellerin
Antragsgegner zu 1)
Antragsgegner zu 2)
Antragsgegnerin zu 3)
Antragsgegnerin zu 4)
Antragsgegner zu 5)
Antragsgegnerin zu 6)
Verfahrensbevollmächtigte zu 4 und 6
Rechtsanwältin Suzanne Richter
Bundesallee 39 - 40A
10717 Berlin

Ortstermin: 6.1.2026
ab 11:00 Uhr

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

Teilnehmer:

- Antragsgegnerin zu 3)
- Antragsgegnerin zu 4)
- Antragsgegner zu 5)
- Antragsgegnerin zu 6)
- die unterzeichnende Sachverständige
Frau Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Bauarchiv: Die Einsicht erfolgte am 2.12.2025.

Gemäß Einsicht in die Bauakte des Bezirksamtes wurde am 31.10.1947 die Genehmigung für ein Einfamilienwohnhaus als Teil der "Siedlung Rohrbeck" erteilt. Es handelte sich dabei um ein eingeschossiges Gebäude mit voller Unterkellerung und ausgebautem Satteldach. Gemäß Bauakte wurde zwar mit der Baumaßnahme begonnen; gemäß Aktenvermerk sei das Haus im Jahr 1951 jedoch nur "halbfertig" gewesen. Entsprechend liegt auch keine Schlussabnahme vor.

Mit Bauschein 757/58 vom 20.6.1958 wurde der Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses genehmigt. Es handelte sich dabei um den Bau eines eingeschossigen Wohnhauses mit voller Unterkellerung und Mühlendach. Es kann vermutet werden, dass für dieses Gebäude Teile des o.g. Bauvorhabens einbezogen wurden. Die Gebrauchsabnahme erfolgte am 4.7.1960.

Bereits kurze Zeit später wurde mit Bauschein Nr. 48047 von 1961 die Aufstockung des Gebäudes um eine Etage und der Neuaufbau des Daches genehmigt. Die Gebrauchsabnahme dieser umfassenden Maßnahme erfolgte am 13.7.1962. Im Rahmen der Bewertung gilt dieses Jahr als Baujahr.

Im Jahr 1964 wurde die Genehmigung für eine gartenseitig Erweiterung mit einem eingeschossigen Anbau erteilt, der im Obergeschoss als Balkon diente. Eine Abnahme hierzu war der Bauakte nicht zu entnehmen.

Im Jahr 1965 wurde eine weitere gartenseitige Erweiterung nebst dem Anbau einer Garage genehmigt. Die Garage wurde jedoch nur als Carport errichtet. Die Rohbauabnahme erfolgte am 4.11.1965. Eine Schlussabnahme war der Bauakte nicht zu entnehmen.

Im Jahr 1980 erfolgte der Einbau einer Ölzentralheizung.

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

Rücksprachen:

Mit dem Stadtplanungsamt, Frau Mohring, am 13.1.2026 betreffend der Bebaubarkeit des hinteren Grundstücksteils.

vom Gericht überlassene Unterlagen:

- Grundbuch Buckow, Blatt 11251 vom 7.11.2025

weitere verwendete, objektspezifische Unterlagen:

- Unterlagen aus der Bauakte im Bauarchiv Neukölln
- Angabe zur Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Geschäftsbereich Bezirksbürgermeister, Amt für Bürgerdienste, FB Wohnen, Sozialer Wohnungsbau, vom 19.11.202 (per Mail, gilt als mündlich erteilt)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 11.12.2025
- Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Verwaltung, vom 10.12.2025
- Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Finanzen und Verwaltung, vom 1.12.2025
- Auskunft zum Planungsrecht, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung vom 27.11.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen und Verwaltung, vom 2.12.2025
- Bewilligungen vom 6.12.1994 zu den Eintragungen im Grundbuch, Abt. II unter den lfdn. Nr. 2 und 3

weitere Auskünfte:

Weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.

Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen.

Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt.

Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuch

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2

Grundbuch:	Buckow
Grundbuchblatt:	11251
Gemarkung:	Flur 312
	Flurstück 499 mit 400 m ² (Erholungsfläche)
	Flurstück 500 mit 382 m ² (Gebäude- und Freifläche)
Grundstücksgröße, gesamt:	782,00 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche; Erholungsfläche
Anschrift der Grundstücke:	Kalksteinweg 61 12349 Berlin-Buckow
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer
	Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen
	Die Wertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches.
	Gemäß dem Beschluss des AG Neukölln sollen die Eintragungen in Abt. II des Grundbuches unter den lfdn. Nr. 2 und 3 gesondert bewertet werden. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für die Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das jeweilige Recht gemindert wird.
	<u>Im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung wird daher zunächst der unbelastete Verkehrswert des gesamten Grundstücks ermittelt. Im Anschluss erfolgt die Ermittlung der separaten Ersatzwerte.</u>

unter der lfd. Nr. 1 zu 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht)

unter der lfd. Nr. 2 zu 1:

Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche (**Trennstück A**) für

a) weibliche Person

b) männliche Person

beide in Berlin, je zu 1/2.

Gleichrang mit Abt. II Nr. 3. Gemäß Bewilligung vom 6.12.1994, eingetragen am 29.12.1994.

Aus dem Bewilligungstext:

Die o.g. Bewilligung vom 6.12.1994, UR Nr. 826/1994 F, zur Eintragung unter der lfd. Nr. 2 hat vorgelegen.

Es handelt sich um einen "Trennstücküberlassungsvertrag mit Auflassung" betreffend das Trennstück "A".

Gemäß der Bewilligung soll das Bewertungsgrundstück in zwei Trennstücke aufgeteilt werden; ein vorderes, bereits bebautes Trennstück, bezeichnet mit "B" und einer Größe von ca. 382 m²; ein hinteres, noch unbebautes Trennstück, bezeichnet mit "A" und einer Größe von ca. 400 m². Um die Zufahrt zum hinteren Trennstück "A" zu sichern, soll auf dem vorderen Trennstück am nördlichen Grundstücksrand ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen werden zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Trennstücks "A". Gemäß Bewilligungstext hat der Streifen eine Breite von 3,00 m. Der Bewilligung ist eine Lageplanskizze beigelegt.

Diese Bewilligung führt zur Eigentumsübertragungsvormerkung betreffend das Trennstück "A".

unter der lfd. Nr. 3 zu 1:

Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche (**Trennstück B**) für

weibliche Person

Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 6.12.1994, eingetragen am 29.12.1994.

Aus dem Bewilligungstext:

Die o.g. Bewilligung vom 6.12.1994, UR Nr. 827/1994 F, zur Eintragung unter der lfd. Nr. 3 hat vorgelegen.

Es handelt sich um einen "Trennstücküberlassungsvertrag mit Auflassung" betreffend das vordere, bereits bebaute Trennstück "B".

Betreffend der Aufteilung des gesamten Grundstücks in die beiden Teilstücke "A" und "B" und dem einzutragenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist diese Bewilligung gleichlautend der bereits oben angeführten Bewilligung, auf die hier verwiesen wird. Dieser Bewilligung ist ebenfalls eine Lageplanskizze beigelegt.

Diese Bewilligung führt zur Eigentumsübertragungsvormerkung betreffend das Trennstück "B".

Hinweis zur Bewertung:

Es handelt sich nach wie vor um **ein** Grundstück. Die beiden Trennstücke wurden bisher nicht vermessen und entsprechend auch noch nicht grundbuchrechtlich geteilt. Weiterhin ist bisher kein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am vorderen Trennstück zugunsten des hinteren Trennstücks eingetragen worden. Auch liegt kein entsprechender Baulasteneintrag vor.

Mithin kann davon ausgegangen werden, dass das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erst mit der Aufteilung auf die beiden Trennstücke eingetragen wird. Dies gilt für den Fall, dass die Berechtigten die Eintragung realisieren, was im Rahmen der Ermittlung der Ersatzwerte unterstellt wird.

Betreffend der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Bebauung des hinteren Trennstücks "A" wurde bei der zuständigen Behörde eine Auskunft eingeholt. Hier heißt es: "Eine Bebauung dieses Trennstücks kann nicht in Aussicht gestellt werden." Auf die Auskunft zum Planungsrecht in den Anlagen zu diesem Gutachten sei verwiesen.

Auf Basis dieser Angaben erfolgt die Ermittlung der separaten Ersatzwerte für die beiden Eintragungen.

Hinweis:

unter der lfd. Nr. 4 zu 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, Zwangsversteigerung, 70 K 71/25). Eingetragen am 4.6.2025.

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:

Gemäß der vorliegenden schriftlichen Auskunft der Behörde sind für das Grundstück keine Baulasten eingetragen.

2.2 Lage

Bezirk: Neukölln

Altbezirk: Neukölln

Ortsteil: Buckow

Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin: Südost, bzw. restliches Stadtgebiet (keine Citylage)

Stadtlage gemäß GAA Berlin: West

Wohnlage: Einfache Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024

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

Einkaufsmöglichkeiten: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich am "Quarzweg" in ca. 650 m Entfernung. Die überregional bedeutenden Einkaufsbereiche "Gropius-Passagen" sind in ca. 4,8 km und der "Tauentzien" in ca. 14 km Entfernung zu erreichen.

Öffentliche Grünanlagen: Die nächstgelegene öffentliche Grünanlage ist der "Britzer Garten" in ca. 1,6 km Entfernung.

Verkehrslage:	Die Gegend ist im Bereich der öffentlichen Straßen und der Privatgrundstücke stark durchgrünt. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bushaltestelle "Tropfsteinweg" (179, N81) in ca. 600 m; Bushaltestelle "Tauernallee/Säntisstraße" (179, M67, X71) in ca. 1000 m Entfernung; U- und S-Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes.
Parkmöglichkeiten:	Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 113, AS "Johannisthaler Chaussee" in ca. 8,3 km Entfernung. zum Ortstermin ausreichendes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Osten
benachbarte störende Betriebe:	keine
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Altlasten:

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

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

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

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

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

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im Dezember 2025:
14,8 % für den Bezirk Neukölln, 10,1% für die Stadt Berlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 mittlere Status, entspricht dem Status 3 von 4 als Planungsraum
(Quelle: FIS-Broker Berlin)

Wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
4.308 €/Monat im Bezirk Neukölln (PLZ 12349), 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

Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als <u>nicht voll</u> ausgelastet.
erreichte GRZ, rd.:	0,13
erreichte GFZ, rd.:	0,23
	Gemäß der überschlägigen Ermittlung der Sachverständigen, bezogen auf das Wohnhaus nebst genehmigten Anbauten.
Bauweise:	offen
umliegende Bebauung:	überwiegend Einfamilienhäuser, überwiegend ein- bis zweigeschossig
aktueller Planungsstand:	<p>Gemäß der vorliegenden Auskunft besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 und dem Bebauungsplan XIV-A von 1971, als übergeleiteter einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB .</p> <p>Als Art der Nutzung ist "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt; als Maß der Nutzung gilt die Baustufe II/2 mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 bei 2 Vollgeschossen. Es gilt offene Bauweise. Es sind keine f.f. Straßen- und Baufluchtlinien vorhanden, so dass die Beurteilung bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche und der örtlichen Verkehrsfläche gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 Abs. 1 BauGB erfolgt.</p> <p>Straßenlandabtretungen sind in diesem Bereich nicht geplant. Änderungen des hier gültigen Planungsrechts sind derzeit nicht zu erwarten.</p> <p>Keine weiteren Festsetzungen.</p> <p>Betreffend das Flurstück 499 heißt es in der Auskunft: "Das Flurstück liegt im Blockinnenbereich. Es verfügt über keinen Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen. Darüber hinaus ist eine Bebauung im Hinterland für den Block atypisch und kann gemäß § 34 Abs. 1 BauGB daher nicht in Aussicht gestellt werden."</p> <p>Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten sei verwiesen.</p>
Denkmalschutz:	Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, auch nicht im Sinne des Umgebungsschutzes.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung.

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des vorhandenen Objektes 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 Auflagen:

Gemäß der hier vorliegenden schriftlichen Auskunft der Behörde bestehen keine baubehördlichen Auflagen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:	eben
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Geschiebelehm und -mergel. Grundwasserstand bei 35,050 bis 36,00 m über NHN. In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen am Grundwasser aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.
Grundstücksgestalt:	regelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Art der Straßen:	"Kalksteinweg" als zweispurige Anliegerstraße; Sackgasse; Befestigung aufgrund geschlossener Schneedecke nicht erkennbar, beidseitig angelegte Fußwege.
Erschließungszustand:	Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft sind nach derzeitiger Sach- und Rechtslage keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Das Grundstück gilt damit als voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Be- und Entwässerung:	an öffentliche Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	dezentral, Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zu Grundstück und Haus wurde ermöglicht. Das Haus wurde in all seinen wesentlichen Räumlichkeiten besichtigt.

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.

Es handelt sich um ein zweigeschossiges, freistehendes, massiv errichtetes Wohnhaus mit voller Unterkellerung und nicht ausgebautem Mühlendach. Das Dach ist in Holzkonstruktion mit Ziegelerdeckung und außenliegender Entwässerung errichtet.

Das Gebäude wurde zunächst ab dem Jahr 1958 als eingeschossiges Wohnhaus mit voller Unterkellerung errichtet. Bereits im Jahr 1961 erfolgte die Aufstockung des Gebäudes um eine Etage. Die Gebrauchsabnahme der umfassenden Erweiterung erfolgte am 13.7.1962. Im Rahmen der Bewertung gilt dieses Jahr als Baujahr.

Im Jahr 1964 erfolgte gartenseitig die Erweiterung mit einem eingeschossigen Anbau, der im Obergeschoss als Balkon diente.

Im Jahr 1965 wurde eine weitere gartenseitige Erweiterung nebst dem Anbau einer Garage genehmigt. Die Rohbauabnahme erfolgte am 4.11.1965. Eine Schlussabnahme war der Bauakte nicht zu entnehmen. Die Garage wurde jedoch nur als offener Carport errichtet. Der Carport hat nur eine "schräge" Zufahrt von der Straße aus.

Es erfolgten weitere Anbauten im EG und die Einhausung eines Teils des Balkons im OG. Für diese Maßnahmen liegt jedoch in der Bauakte keine Genehmigung vor. Weiterhin ist die Substanz der Einhausung im OG abgängig, sodass dieser Teil ohne Wertansatz bleibt.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stand das Wohnhaus leer. Gemäß Angabe besteht dieser Zustand seit dem Jahr 2023. Es wurde zuvor offensichtlich von zwei Parteien genutzt. Eine Nutzung des Hauses mit zwei abgeschlossenen Wohnungen ist jedoch aufgrund der Lage der Treppe im Haus nicht möglich. Die beim Ortstermin vorgefundenen "Trennung" war nur provisorischer Art; sie ermöglicht keine getrennte Nutzung. Mithin gilt das Haus als Einfamilienwohnhaus.

Die tatsächliche Raumaufteilung im Wohnhaus entspricht mithin nicht (mehr) den Grundrisszeichnungen aus dem ursprünglichen Erbauungsjahr. Die Grundrisse wurden um die wesentlichen Grundrissänderungen ergänzt und sind den Anlagen zu diesem Gutachten beigelegt.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt auf der östlichen Hausseite. Im EG befinden sich Flur, Bad, Küche und Essbereich sowie vier Zimmer. Das OG wird über eine zentrale Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen erreicht. Im OG befinden sich Flur, Küche, Bad und drei Zimmer.

Der Keller ist vom EG aus über eine einläufige Holzwangentreppe mit Trittstufen erreichbar. Darüber hinaus besteht ein Außenzugang über eine massive Kellertreppe. Der Keller ist massiv gemauert, die Decke über KG ist gemäß Schnitt massiv ausgeführt. Im Keller befinden sich ein Heizraum mit Ölinnentanks und zwei weitere Kellerräume. Diese Räume sind beheizbar.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut, verfügt aber über eine ausreichende Kopfhöhe. Der Zugang besteht ausschließlich über eine Auszugtreppe. Der Dachboden wird für einfache Lagerzwecke genutzt. Die Dachflächen sind mit einer Zwischensparrendämmung aus alukaschierter Wärmedämmung versehen.

Die Außenwände ab EG sind, gemäß Schnitt, massiv gemauert. Sie sind mit Putz und Anstrich versehen. Eine zusätzliche Wärmedämmung ist nicht vorhanden.

Die Fenster sind als PVC- oder Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung ausgeführt; teilweise verfügen die Fenster über Rolläden.

Gemäß Bauakte erfolgte der Einbau der Ölzentralheizung im Jahr 1980. Der aktuelle Brenner hat das Baujahr 1996, Fabrikat Viessmann, Vitola Conferral. Im Heizungskeller sind fünf Ölinnentanks mit einem Fassungsvermögen von je rd. 1.000 l vorhanden, die aus dem Jahr 1980 stammen. Die Heizungsverteilung im Wohnhaus erfolgt über Platten- und Rippenheizkörper. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über die Heizung und einen Warmwasserspeicher im Keller, Fassungsvermögen ca. 120 l. Die Heizung war zum Zeitpunkt der Besichtigung außer Betrieb genommen. Die Ölinnentanks sind gemäß Angabe leergepumpt.

Die E-Verteilung erfolgt nach VDE. Die Bodenbeläge bestehen aus Auslegware, PVC und Fliesen. Die Wände und Decken sind mit Putz und Anstrich, Tapeten oder Holzbekleidung versehen.

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin ein Carport an der südlichen Grundstücksgrenze, augenscheinlich in Leichtbauweise ausgeführt. Die Zufahrt zum Carport erfolgt "schräg" von der Straße aus.

Der hintere Teil des Grundstücks stellt sich als Gartenfläche mit Rasen und einfachem Aufwuchs dar. Die Außenanlagen stellen sich als "normal" im Sinne des GAA Berlin dar; im vorderen Grundstücksbereich sind die Wege und Terrassen befestigt.

Das Grundstück ist zu den seitlichen Nachbarn mit Metallzäunen abgegrenzt. Die Abgrenzung zur Straße erfolgt über eine Holzzaunanlage mit massiven Pfeilern. Es sind ein Zufahrtstor und ein Eingangstor vorhanden.

Weiterhin wird auf die Fotos und die Pläne in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

Bezeichnung: freistehendes Einfamilienwohnhaus

Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr, ca.:	1962
tatsächliches Baualter:	64 Jahre zum Wertermittlungsstichtag am 6.1.2026.
Hinweis:	Im Rahmen der Bewertung geht gemäß Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das <u>ursprüngliche</u> Baujahr in die Bewertung ein.
Förderung:	Gemäß vorliegender Auskunft wurde das Gebäude nicht im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Das Gebäude gilt somit als frei finanziert. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier <u>nicht</u> anzuwenden.
Modernisierungen:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Sanierung/Instandsetzung:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Grundstückszugang:	Das Grundstück ist direkt von der Straße aus zugänglich; es müssen keine Fremdgrundstücke überquert werden.
Barrierefreiheit:	Die Erschließung des Hauses und ebenso der einzelnen Grundrissebenen erfolgt ausschließlich über Treppen; das Haus ist daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich und nutzbar.
Zustand:	Die technische und sanitäre Ausstattung ist überwiegend einfach und erfüllt nicht mehr heutige Wohnansprüche; die Nebenanlagen sind abgängig und bleiben ohne Wertansatz.
Sonstiges:	keine Anmerkungen
Baumängel/Bauschäden:	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. Aufsteigende Feuchte in den Kelleraußenwänden; Feuchteschäden in der Decke über EG aufgrund eines Wasserschadens im OG. Die Wärmedämmung der Dachflächen ist schadhaft und nicht fachgerecht verlegt. Aufgrund der Baujahre der Anbauten muss mit der Verwendung kontaminierter Baustoffe gerechnet werden. Hier müssen ggf. Sondergutachten erstellt werden. Dies war nicht Teil des Auftrags. 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.

3.1 Weitere Objektdaten

Energieausweis:	lag nicht vor
Nutzung:	Leerstand / Bezugsfreiheit
Mietvertrag:	liegt entsprechend nicht vor
Mieteinnahmen:	liegen entsprechend nicht vor

Wohnfläche

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

Der Bauakte war keine Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen zu entnehmen. Es haben zwar Grundrisspläne vorgelegen, jedoch ohne Angaben von Wohn- und Nutzflächen. Mithin wurden die Nutz- und Wohnflächen überschlägig auf Basis der Bruttogrundfläche ermittelt. Auf die Unschärfen bei der Ermittlung der Wohnfläche sei hingewiesen.

3.2 Ermittlung der Flächen

– auf Basis des Flächennachweises vom 14.7.1961 und der Genehmigungspläne zu den Anbauten vom 16.1.1964 und vom 5.1.1965 aus der Bauakte –

Bebaute Fläche

Wohnhaus	9,00 m x	8,50 m	=	76,50 m ²
Anbau EG, 1964	2,58 m x	2,94 m	=	7,59 m ²
Anbau EG, 1965	3,99 m x	4,21 m	=	16,80 m ²
Summe, rd.				101,00 m²

Bruttogrundflächen

KG		=	76,50 m ²	
EG		=	101,00 m ²	
OG		=	76,50 m ²	
DG		=	76,50 m ²	
Summe, rd.				331,00 m²

Geschossfläche (GF) und wertrelevante GF

EG		=	101,00 m ²	
OG		=	76,50 m ²	
Summe, rd.				178,00 m²

Grundstücksfläche **782,00 m²**

vorhandene GRZ	101,00 m ²	:	782,00 m ²	=	0,13
vorhandene GFZ	178,00 m ²	:	782,00 m ²	=	0,23

Zusammenstellung der **Wohn-/Nutzflächen**

Zur Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen wird auf den Umrechnungsfaktor des GAA Berlin Bezug genommen. Für EFH wird hier der Faktor 0,82 (Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohn-/Nutzfläche) verwendet.

Die Flächen ergeben sich mithin wie folgt:

Wohn-/Nutzflächen

EG	101,00 m ²	x Faktor 0,82	=	82,82 m ²
OG	76,50 m ²	x Faktor 0,82	=	62,73 m ²
Summe, rd.				146,00 m²

Nutzflächen, rd.

KG	76,50 m ²	x Faktor 0,82	=	63,00 m²
----	----------------------	---------------	---	----------------------------

Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

Der Ertragswert wird im Folgenden nicht hergeleitet. Da Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser, wie das hier vorliegende Wertermittlungsobjekt, typische Eigennutzerobjekte sind und nicht unter Renditegesichtspunkten erworben werden, stellt der Ertragswert keine realistische Größe dar.

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

Der Sachwert wird in diesem Fall ermittelt und dient der Ableitung des Verkehrswertes. Grundsätzlich führt der Sachwert in diesem Teilmarkt zu plausiblen Werten, da die Herstellungskosten bei eigengenutzten Objekten von besonderem Interesse für den Erwerber sind. Es liegen die Sachwertanpassungsfaktoren 2025 des GAA Berlin vor, die hier zur Anwendung kommen. Diese sind auf der Basis von über 3.297 tatsächlichen Kauffällen abgeleitet worden und gehen insbesondere auf den baulichen Zustand, die Gebäudestellung der Objekte, das Baujahr, u.a., ein, sodass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist eigentlich das vorrangig zu betrachtende Verfahren. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da deren Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist die Verfügbarkeit von Vergleichsobjekten. 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, da hier auf die Sachwertanpassungsfaktoren des GAA Berlin zurückgegriffen werden kann.

4.3 Ermittlung des Sachwertes

Im **Sachwertverfahren im Allgemeinen** wird der Wert des Grundstücks aus dem Bauzeitwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV in den §§ 35 ff definiert. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert mit erfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

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

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

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

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

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

Sachwertermittlung

Die Ableitung des Sachwertes folgt dem Berechnungsmodell des GAA Berlin. Gemäß dem Bewertungsmodell werden Boden- und Bauzeitwert des Gebäudes zunächst getrennt ermittelt. Der Zeitwert von normalen Außenanlagen ist in den Ansätzen enthalten. Bauliche Nebenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen sind ggf. gesondert zu berücksichtigen. Der so ermittelte "vorläufige Sachwert", der sich aus Boden- und Bauzeitwert zusammensetzt, wird dann mit Hilfe der Korrekturwerte, bzw. dem sog. Sachwertanpassungsfaktor angepasst.

Nach der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (Verfahrenswertes) erfolgt die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (sog. "bog") gemäß ImmoWertV § 8.3.

Im Rahmen der Ermittlung des Sachwertes geht gemäß Vorgabe des GAA Berlin zunächst der Bodenrichtwert der Zone des Bewertungsobjektes zum 1.1.2024 als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen ein. Eine GFZ-Anpassung wird nicht vorgenommen. Der Bodenwert geht somit als sog. fiktiver Bodenwertanteil in die Ermittlung des Sachwertes ein.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Sachwertanpassungsfaktoren und die sog. Korrekturfaktoren auf den 31.12.2024 bezogen sind. Die weitere Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird nachrangig im Rahmen der konjunkturellen Anpassung berücksichtigt, die sich auf Boden- und Gebäudewert bezieht.

Gemäß Vorgabe des GAA Berlin gehen die Bruttogrundflächen des Wohnhauses (gemäß DIN 277-1: 2005-02, gemäß Anlage 4 der ImmoWertV) in die Wertermittlung ein.

Als vergleichbarer Gebäudetyp wird der NHK-Typ 1.12 (freistehendes Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dach) ausgewählt.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) entspricht gemäß GAA Berlin 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer (RND) ist in Abhängigkeit vom tatsächlichen Baualter und dem Bautenzustand zu wählen. Für Objekte mit einem tatsächlichen Baualter ab 58 Jahren wird bei normalem Bautenzustand eine Restnutzungsdauer (RND) von 40 Jahren angesetzt; bei gutem Bautenzustand wird diese mit 55 Jahren angegeben, bei schlechtem Bautenzustand mit 25 Jahren. Das Wohnhaus weist einen überwiegend normalen baulichen Zustand, mit Tendenz zu einfachem baulichen Zustand auf bei einer Bausubstanz die sich als überwiegend bauzeitlich darstellt. Unter Würdigung der genannten Merkmale wird hier eine RND von 30 Jahren in Ansatz gebracht.

Konjunkturelle Anpassung

Die Sachwertfaktoren des GAA Berlin beziehen sich auf den **31.12.2024**. Daher muss eine konjunkturelle Anpassung vom 31.12.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag am 6.1.2026, mithin über rd. 12 Monate erfolgen.

Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf den Bericht "Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. bis 3. Quartal 2025" des GAA Berlin. Diese Veröffentlichung lag zum Wertermittlungsstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 2.12.2025).

Gemäß dem Bericht zeigt der Berliner Immobilienmarkt eine Stabilisierung, jedoch immer noch keine eindeutige Entwicklung. Die Gesamtzahl der Kauffälle wie auch der Geldumsatz sind im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Allerdings sind weiterhin Preisrückgänge in einzelnen Teilmärkten zu verzeichnen.

Bezüglich der Umsatzentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum von 2020 bis 2025, bezogen auf die wGF, ist der Grafik zu entnehmen, dass die Preise seit etwa Mitte des Jahres 2022 rückläufig waren, ab dem Jahr 2024 jedoch eine Stabilisierung zu verzeichnen ist. Im o.g. Bericht heißt es: "Im Zeitraum vom 1. bis 3. Quartal 2025 wurden 13 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Der Geldumsatz stieg in diesem Zeitraum um 14 %. Das durchschnittliche Preisniveau blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Hier wird ebenfalls auf die Preisentwicklung des Bodenrichtwertes (BRW) in der Zone des Bewertungsobjektes (BRW-Nr. 1950, GFZ 0,4) hingewiesen. Diese stellt sich wie folgt dar:

1.1.2023 640 €/m²

1.1.2024 610 €/m²

1.1.2025 580 €/m²

Mithin ist der BRW der Zone in den letzten beiden Jahren, jeweils gegenüber dem jeweiligen Vorjahreswert, um -4 %, bzw. um -5 % gesunken. Der Bodenrichtwert spiegelt nicht zwangsläufig die Entwicklung der Kaufpreise wider, er zeigt jedoch eine grundsätzliche Tendenz der Marktentwicklung.

Unter Berücksichtigung der genannten Angaben geht im vorliegenden Bewertungsfall mithin eine konjunkturelle Entwicklung von rd. **-2 %** ein. Diese stellt die Anpassung vom 31.12.2024 bis zum WST am 6.1.2026 (über rd. 12 Monate) dar. Die Anpassung bezieht sich auf den gesamten Sachwert, der sich aus Boden- und Gebäudewertanteil zusammensetzt. Weiterhin wird die Preisentwicklung als linear im Verlauf der Zeit unterstellt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV (bog):

Geringer Bauliche Auslastung des Grundstücks (GFZ)

Die tatsächliche bauliche Auslastung des Grundstücks ergibt sich mit einer GFZ von rd. 0,23. Das Grundstück ist planungsrechtlich mit einer GFZ von 0,4 bebaubar, mithin ist eine theoretische Baulandreserve mit einer GFZ von rd. 0,17 vorhanden. Der Bodenrichtwert des GAA Berlin ist für eine bauliche Auslastung mit einer GFZ von 0,4 ermittelt. Mithin ist hier ein Abzug in die Bewertung einzustellen, da die mögliche bauliche Auslastung des Grundstücks mit einer GFZ von 0,4 mit der Bestandsbebauung nicht erreicht werden kann.

Der GAA Berlin geht bei der Auswertung der Kauffälle nicht auf die tatsächliche bauliche Auslastung der Grundstücke ein. Daher wird im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung nur ein geringer pschl. Abzug für dieses Merkmal in die Berechnung eingestellt. Dieser Betrag stellt das Verhalten der Marktteilnehmer auf den geschilderten Umstand dar.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen nicht berücksichtigt werden da sie bereits in den NHK, bzw. dem Auswertungsmodell des GAA Berlin berücksichtigt sind.

Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) liegt der Bodenrichtwert per 1.1.2024 für dieses Gebiet bei

610 €/m² für **Wohnen** bei einer GFZ von 0,4.

Gemäß dem Berechnungsmodell zu den Sachwertanpassungsfaktoren 2025 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) geht der Bodenrichtwert zum 1.1.2024 als Ausgangswert ohne weitere Anpassungen in die Bodenwertermittlung ein. Der Bodenwert geht als Zwischenwert in die Ermittlung des Sachwertes ein und ergibt sich wie folgt:

Berechnung des fiktiven Bodenwertes		
Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch		782,00 m ²
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2024		610,00 €/m ²
Bodenwert (Quadratmeter x Bodenrichtwert)	=	477.020,00 €
	bzw. rund	477.000,00 €

Berechnung des Bauzeitwertes

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

Wohnen im freistehenden Einfamilienwohnhaus, vergleichbarer Typ 1.12

Baujahr, ca.		1962
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer, gemäß GAA:		80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	rd.	30 Jahre
- gemäß Modell GAA Berlin -		
Normalherstellungskosten 2010	rd.	880,00 € / m ²
- Ausstattungsstandard Stufe 4 -		
Regionalfaktor Berlin, lt. GAA:		1,00
Preisfaktor IV/2024 zu 2010 (stat. Bundesamt)		1,847
Wert		1.625,36 €/m ²
bzw. rd.		1.625,00 €/m ²
Bruttogrundfläche, gemäß Flächenberechnung		331,00 m ²
<u>Berechnung:</u>		
331,00 m ² x	1.625,00 €/m ² =	537.875,00 €
Summe:		537.875,00 €
./.. Abzug in % wegen Alter und Zustand (linear)		
		62,5 %
ergibt Abzug		336.171,88 €
Alterswertgeminderter Bauzeitwert, vorläufig		201.703,13 €
+ Zeitwert baulicher Nebenanlagen (nachrangiger Ansatz)		
		0,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen – Bauzeitwert –		201.703,13 €
bzw. Rund		202.000,00 €

Sachwertberechnung

Bei der Sachwertberechnung wird auf die zuvor genannte Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen. Hier werden in Abhängigkeit vom ermittelten Sachwert des Grundstücks (der sich aus Boden- und Gebäudewert zusammensetzt) Anpassungsfaktoren veröffentlicht. Auf die Faktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser im Altbezirk Neukölln (Tabelle 5) wird zurückgegriffen. Daneben werden, spezifiziert u.a. für die stadträumliche Wohnlage, den Bautenzustand, die Gebäudestellung und die Baujahresgruppe, weitere Anpassungen ausgeworfen.

Im Anschluss erfolgt die nachrangige Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß meinen vorangegangenen Erläuterungen.

Die Anpassung ergibt sich wie folgt:

ermittelter fiktiver Bodenwert		477.000,00 €
ermittelter Bauzeitwert	+	202.000,00 €
ergibt vorläufigen Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	=	679.000,00 €
<u>Sachwertanpassungsfaktor, abhängig vom Sachwert des Grundstücks, lt. GAA:</u>	0,84525	
<u>Weitere Anpassungsfaktoren des GAA Berlin</u>		
Baujahresgruppe: 1949 bis 1970, Abzug	-0,123	
Gebäudeart: freistehendes Einfamilienwohnhaus, neutral	0	
Bautenzustand: normal bis schlecht, Abzug interpoliert	-0,0705	
Gebäudekonstruktion: Massivhaus, neutral	0	
Stadträumliche Wohnlage: einfache Wohnlage, Abzug	-0,043	
Ohne Bauerrichtungsvertrag, neutral	0	
ergibt Sachwertanpassungsfaktor laut GAA	0,6088	
ergibt angepassten Sachwert, vorläufig: (als angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		413.341,25 €
konjunkturelle Anpassung, gemäß Text	-2,0%	-8.266,83 €
ergibt Sachwert, konjunkturell angepasst, vorläufig: (als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		405.074,43 €
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV § 8 (3):</u>		
Abzug für geringere bauliche Auslastung (GFZ), gemäß Text	-2,0%	-8.101,49 €
ergibt Sachwert, gesamt: (als angepasster Verfahrenswert)		396.972,94 €
bzw. rund		400.000,00 €
entspricht, bezogen auf den Sachwert, bei einer WF von	146,00 m ²	2.739,73 €/m ²
entspricht, bezogen auf den Sachwert, bei einer wGF von	178,00 m ²	2.247,19 €/m ²
entspricht, bezogen auf den Sachwert, bei einer BGF von	331,00 m ²	1.208,46 €/m ²

4.4 Ermittlung der Ersatzwerte für die Eintragungen im Grundbuch in Abt. II

Gemäß Auftrag sollen die in Abt. II des Grundbuches unter den Nr. 2 und 3 verzeichneten Rechte gesondert bewertet werden. Entscheidend ist hierbei nicht, welchen Wert die Rechte für den Berechtigten haben, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch die Rechte gemindert wird.

Die den Eintragungen zugrunde liegenden Bewilligungen haben vorgelegen. Auf die vorangegangenen Darstellungen sei verwiesen.

Recht aus Abt. II, lfd. Nr. 2

Die Wertminderung für das Gesamtgrundstück durch die Auflassungsvormerkung für das "Trennstück A" (entspricht dem Flurstück 499) ergibt sich aus dem Wert des Trennstücks "A".

Im Rahmen der Teilung des Grundstücks auf die beiden Trennstücke muss, gemäß Bewilligung zugunsten des Trennstücks "A" ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem vorderen Trennstück "B" eingetragen werden. Mithin wäre über dieses Recht die Erschließung des Trennstücks gesichert.

Der Wert ergibt sich hier wiederum allein aus dem Bodenwert der Fläche, da eine Bebauung nicht vorhanden ist.

Gemäß der vorliegenden schriftlichen Auskunft zum Planungsrecht kann eine Bebauung des Trennstücks "A" jedoch, trotz einer Anbindung an die öffentliche Straße über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, **nicht in Aussicht gestellt werden**. Mithin handelt es sich nicht um Bauland, sondern vielmehr um hausnahes Gartenland, bzw. Rohbauland mit geringer Bauerwartung.

Der Wertanteil orientiert sich am angrenzenden Baulandwert. Gemäß GAA Berlin wird für Rohbauland mit geringer Bauerwartung ein Wertanteil von 10% bis 30% des angrenzenden Baulandwertes angegeben. Zum Wert von hausnahe Gartenland macht der GAA Berlin keine Angaben. Mithin muss hier auf die verfügbare Literatur zurückgegriffen werden. Gemäß Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage von 2023, wird der Wert von Hausgärten im Hinterland mit einem Wert von rd. 20% des angrenzenden Baulandwertes ausgegeben.

Unter Berücksichtigung der genannten Wertspannen und Wertanteile kommt im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung ein mittlerer Wertanteil von 20% vom angrenzenden Baulandwert in Ansatz. Ausgangswert ist dabei der Bodenrichtwert zum 1.1.2025. Es wird weiterhin ein konjunkturelle Anpassung zum Wertermittlungstichtag in Höhe von -4% in Ansatz gebracht. Es wird unterstellt, dass sich die Entwicklung der Bodenrichtwerte der letzten Jahre fortsetzt. Die Ermittlung des Wertes des Trennstücks "A" ergibt sich mithin wie folgt:

<u>Berechnung des Ersatzwertes für die Eintragung unter der lfd. Nr. 2</u>			
Grundstücksfläche, gemäß Bewilligung, ca.			400,00 m²
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2025			580,00 €/m ²
konjunkturelle Anpassung	-4,0%		-23,20 €/m ²
ergibt konjunkturell angepasster Bodenrichtwert			556,80 €/m ²
davon Wertanteil, gemäß Text	20,0%	entspricht	111,36 €/m²
Bodenwert (Quadratmeter x Wertanteil konjunkt. angepasster Bodenrichtwert)	=		44.544,00 €
	bzw. rund		45.000,00 €

Recht aus Abt. II, lfd. Nr. 3

Die Wertminderung für das Gesamtgrundstück durch die Auflassungsvormerkung für das "Trennstück B" (entspricht dem Flurstück 500) ergibt sich aus dem Wert des Trennstücks "B".

Im Rahmen der Teilung des Grundstücks auf die beiden Trennstücke muss, gemäß Bewilligung zugunsten des Trennstücks "A" ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem vorderen Trennstück "B" eingetragen werden.

Der Wert des Trennstücks "B" ergibt sich aus dem Sachwert, der sich aus Boden- und Gebäudewert zusammensetzt. Darüber hinaus ist eine Wertminderung aufgrund des einzutragenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in die Bewertung einzustellen, da diese Fläche dem Eigentümer nicht mehr vollumfänglich zur Verfügung steht.

Der Wert ergibt sich aus dem Sachwert mit den Ansätzen wie bereits zuvor beim Sachwertverfahren dargestellt.

Der Bauzeitwert ergibt sich dabei unverändert wie bereits zuvor ermittelt.

Allerdings geht, auf Basis der Bewilligung, hier nur eine Grundstücksfläche von nur 382 m² ein. Mithin ergibt sich eine bauliche Auslastung von rd. 0,45, die der GFZ des Bodenrichtwertes entspricht. Daher ist aufgrund dieses Merkmals keine Anpassung in die Wertermittlung einzustellen. Im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird hier jedoch ein Abzug in die Bewertung aufgrund des einzutragenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts eingestellt.

Zur Ermittlung der Wertminderung wird auf folgende Kriterien Bezug genommen:

Das Recht liegt am Rand des Grundstücks; die Bebaubarkeit des belasteten Grundstücks wird durch das Recht nicht eingeschränkt; wesentliche Immissionen sind aufgrund der Nutzung des Trennstücks "A" nicht zu erwarten; das Recht nimmt eine Fläche von rd 70 m² ein, das entspricht einem Anteil von rd. 18% vom Gesamtgrundstück ein. Gemäß Kröll Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Werner Verlag werden diese Merkmale überwiegend als geringe Belastungen bewertet, die mit einem Abschlag von 1% bis 5% vom unbelasteten Bodenwert in die Bewertung eingehen. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Abzug von 4% gewählt. Der Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert liegt beim vorliegenden Bewertungsfall bei rd. 50%, Mithin ergibt sich ein Abzug von 2% bezogen auf den gesamten Sachwert.

Es ergeben sich mithin folgende Werte:

Berechnung des fiktiven Bodenwertes	
Grundstücksfläche, gemäß Bewilligung, ca.	382,00 m²
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2024	610,00 €/m ²
Bodenwert (Quadratmeter x Bodenrichtwert)	= 233.020,00 €
bzw. rund	233.000,00 €

Bei der Sachwertberechnung wird auf die bereits zuvor genannte Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen. Hier werden in Abhängigkeit vom ermittelten Sachwert des Grundstücks (der sich aus Boden- und Gebäudewert zusammensetzt) Anpassungsfaktoren veröffentlicht. Auf die Faktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser im Altbezirk Neukölln (Tabelle 5) wird zurückgegriffen. Daneben werden, spezifiziert u.a. für die stadträumliche Wohnlage, den Bauzustand, die Gebäudestellung und die Baujahresgruppe, weitere Anpassungen ausgeworfen.

Die Anpassung ergibt sich wie folgt und entspricht der Ermittlung des Ersatzwertes:

Berechnung des Ersatzwertes für die Eintragung unter der lfd. Nr. 3

ermittelter fiktiver Bodenwert, Trennstück "B"		233.000,00 €
ermittelter Bauzeitwert, wie vor	+	<u>202.000,00 €</u>
ergibt vorläufigen Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	=	435.000,00 €
<u>Sachwertanpassungsfaktor, abhängig vom Sachwert des Grundstücks, lt. GAA:</u>	0,9095	
<u>Weitere Anpassungsfaktoren des GAA Berlin</u>		
Baujahresgruppe: 1949 bis 1970, Abzug	-0,123	
Gebäudeart: freistehendes Einfamilienwohnhaus, neutral	0	
Bautenzustand: normal bis schlecht, Abzug interpoliert	-0,0705	
Gebäudekonstruktion: Massivhaus, neutral	0	
Stadträumliche Wohnlage: einfache Wohnlage, Abzug	-0,043	
Ohne Bauerrichtungsvertrag, neutral	<u>0</u>	
ergibt Sachwertanpassungsfaktor laut GAA	0,673	
ergibt angepassten Sachwert, vorläufig:		292.755,00 €
(als angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		
konjunkturelle Anpassung, gemäß Text	-2,0%	<u>-5.855,10 €</u>
ergibt Sachwert, konjunkturell angepasst, vorläufig:		286.899,90 €
(als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV § 8 (3):</u>		
Abzug für einzutragendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, gemäß Text	-2,0%	-5.738,00 €
ergibt Sachwert, gesamt:		<u>281.161,90 €</u>
(als angepasster Verfahrenswert)		
bzw. rund		280.000,00 €

4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Sachwert (Verfahrenswert), rd. 400.000,00 €

Ermittlung der separaten Ersatzwerte:

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II, lfd. Nr. 2 45.000,00 €
- Eigentumsübertragungsvormerkung Trennstück A (Flurstück 499) -

Wertminderung durch das Recht aus Abt. II, lfd. Nr. 3 280.000,00 €
- Eigentumsübertragungsvormerkung Trennstück B (Flurstück 500) -

4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

Auf der Basis der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Berlin konnte der Sachwert ermittelt werden.

Der **Verkehrswert** kann somit aus dem **Sachwert** abgeleitet werden.

Der Verkehrswert für das Grundstück

Kalksteinweg 61

12349 Berlin-Buckow

zum Wertermittlungsstichtag am 6.1.2026 wird ermittelt auf

400.000,00 Euro

Dieser Wert gilt für das Objekt in bezugsfreiem Zustand. Der Wert gilt weiterhin ohne die Anrechnung der Eintragungen aus 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) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß beigefügter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Es handelt sich um ein real geteiltes und nicht um ein nach WEG geteiltes Objekt. Entsprechend ist keine WEG-Verwaltung bestellt worden. Es wird kein Wohngeld gezahlt.
- zu c) Es sind keine Mieter und Pächter vorhanden.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- zu e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden, die hier nicht mitgeschätzt wurden.
- zu g) Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

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 13.1.2026

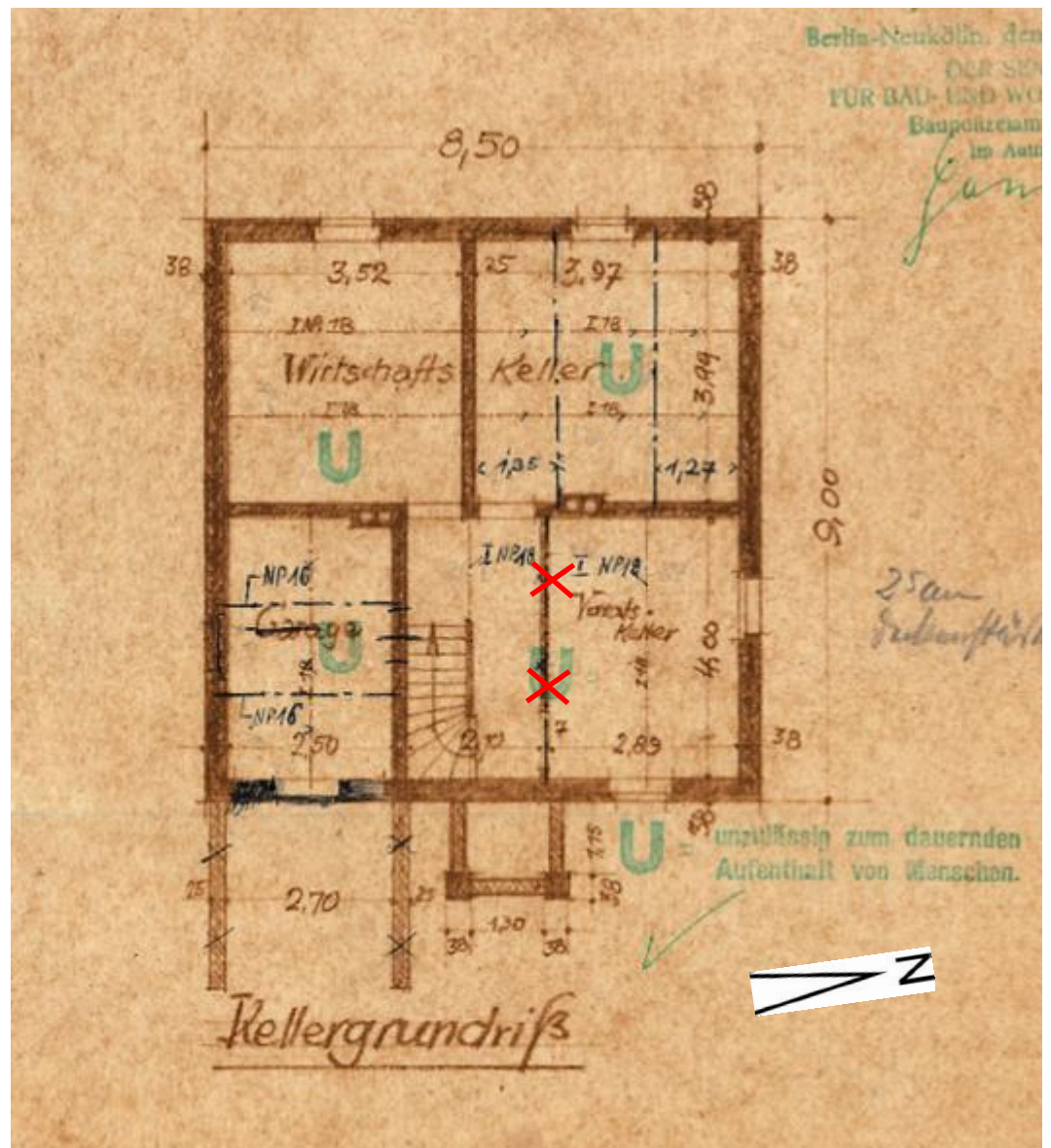
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

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



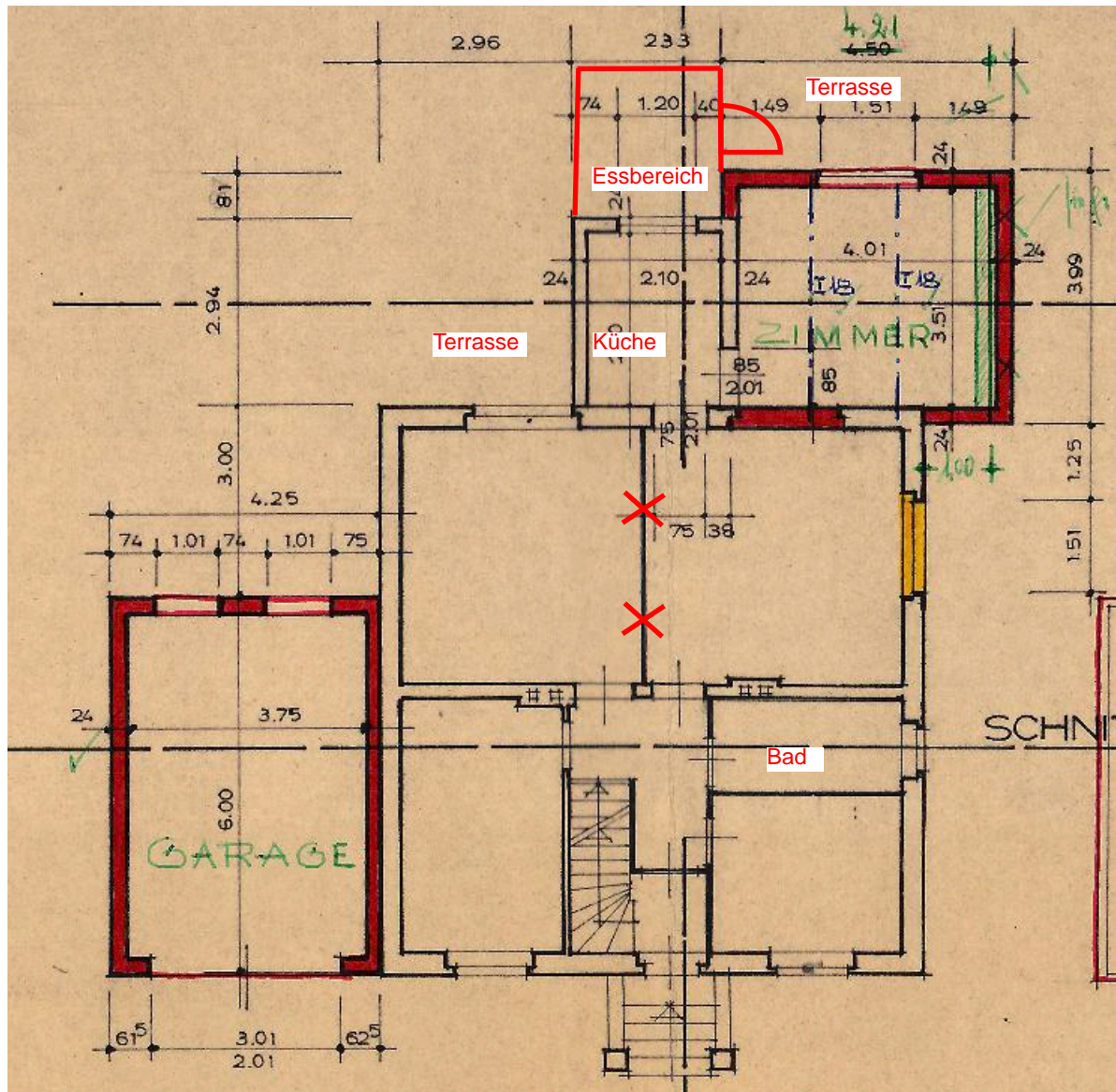
Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(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 17.11.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



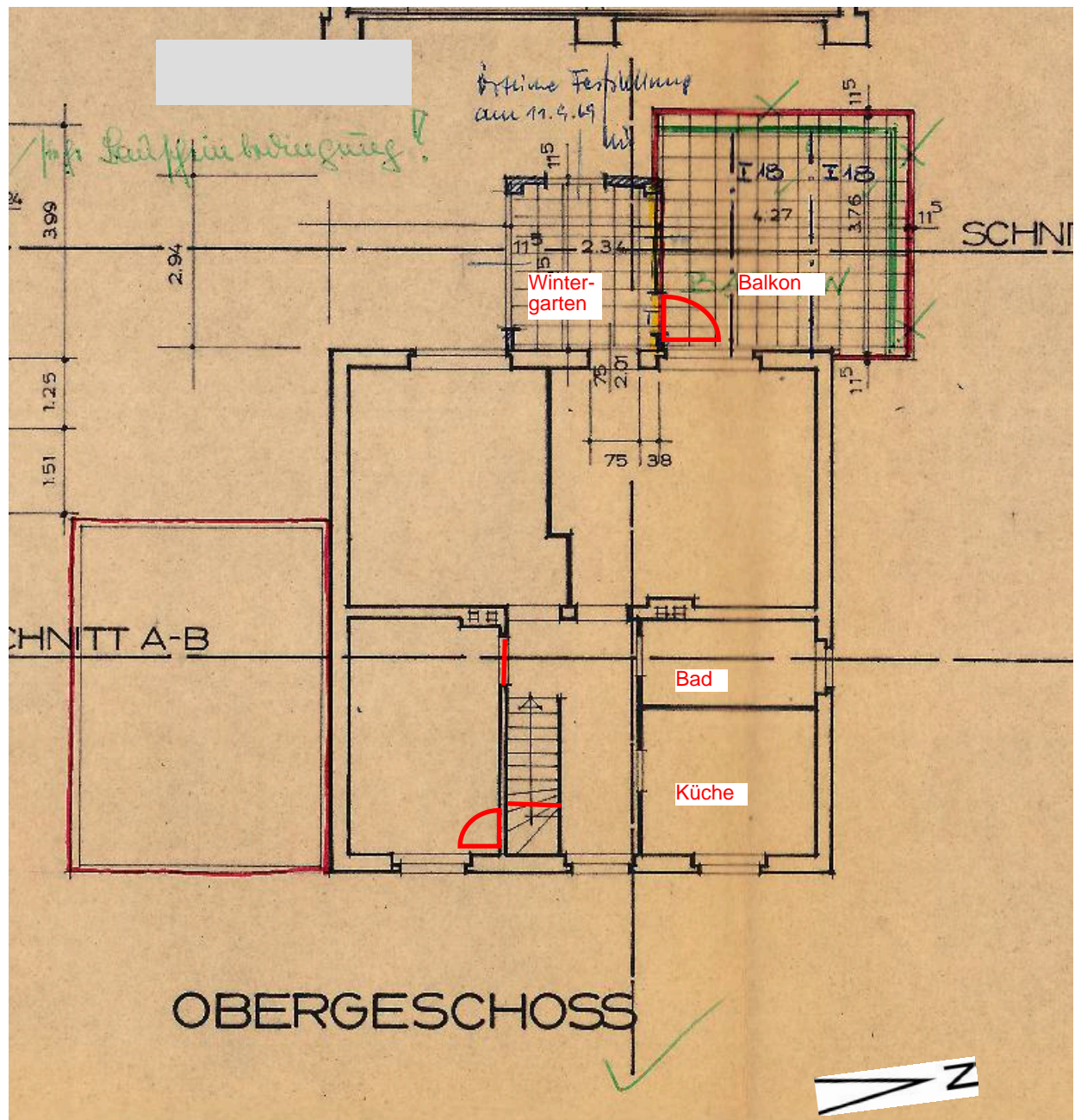
Grundriß Kellergeschoss, durch Verkleinerung o. M.
Rote Ergänzungen durch die Sachverständige

(Quelle: Bauaktenarchiv, Genehmigungsplanung von 1958)



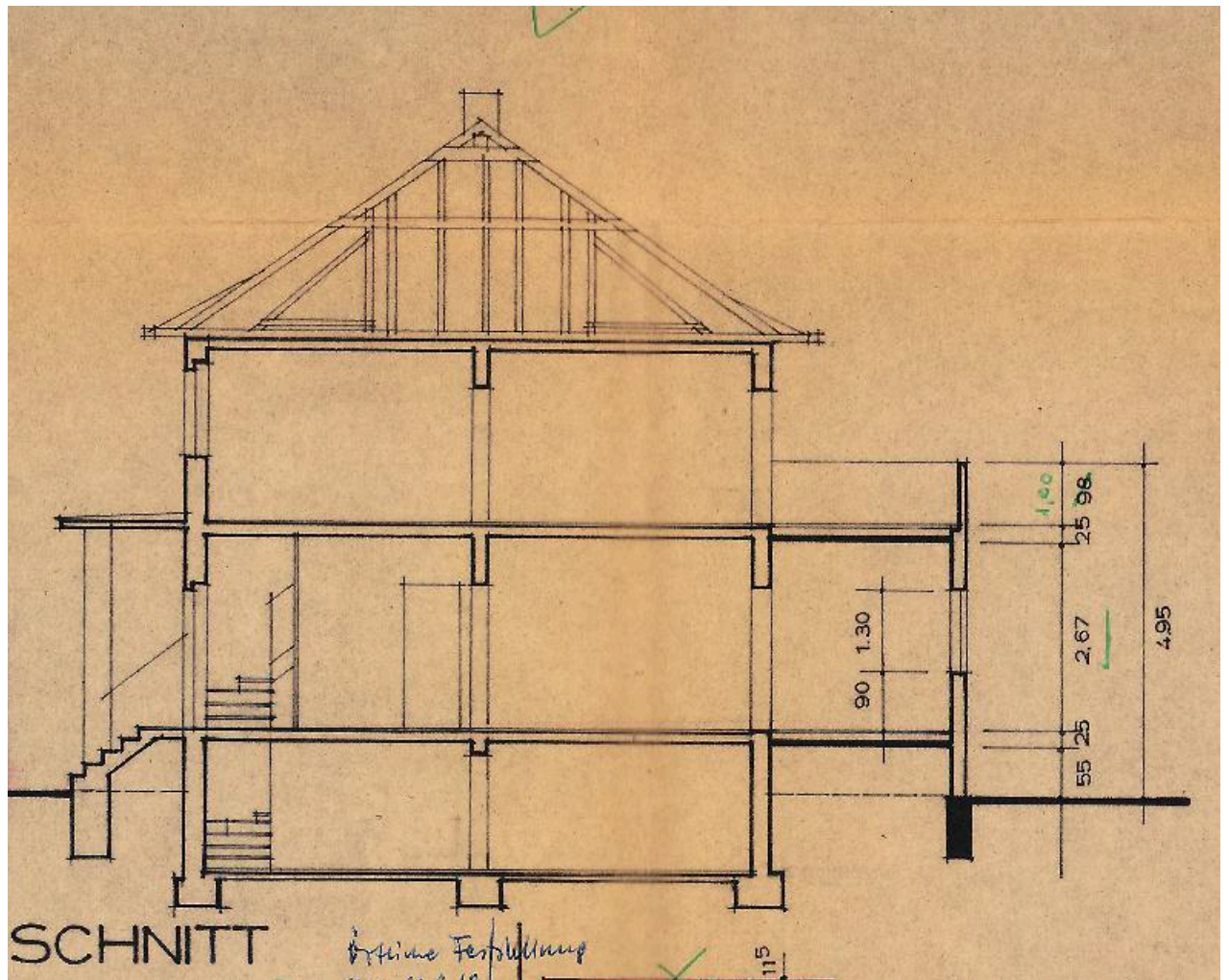
Grundriss Erdgeschoss, durch Verkleinerung o. M.
Rote Ergänzungen durch die Sachverständige

(Quelle: Bauaktenarchiv, Genehmigungsplanung von 1965)



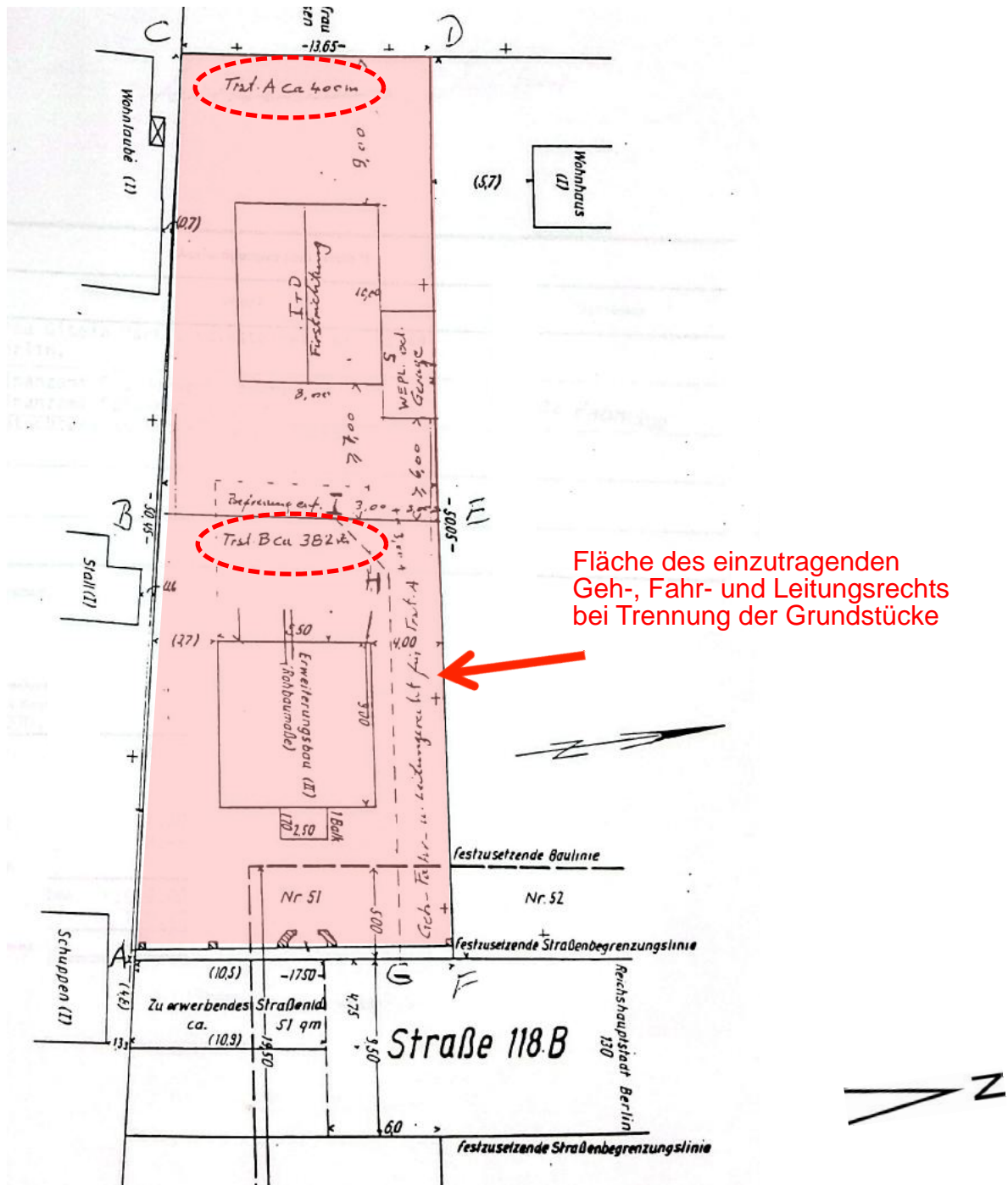
Grundriss Obergeschoss, durch Verkleinerung o. M.
Rote Ergänzungen durch die Sachverständige

(Quelle: Bauaktenarchiv, Genehmigungsplanung von 1965)



Schnitt, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauaktenarchiv, Genehmigungsplanung von 1965)



Lageplan, durch Verkleinerung o. M.

Das Bewertungsgrundstück ist markiert. Die beiden Trennstücke "A" und "B" sind dargestellt und auch die Fläche des einzutragenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechts.

(Quelle: Grundakte, Lageplan aus den Bewilligungen vom 6.12.1994 zu den Eintragungen in Abt. II des Grundbuches, lfd. Nr. 2 und 3)



Treppe vom EG zum KG



Kellergeschoss, Detail Leitungsverläufe

Ölindertanks



Heizung





Kellergeschoss



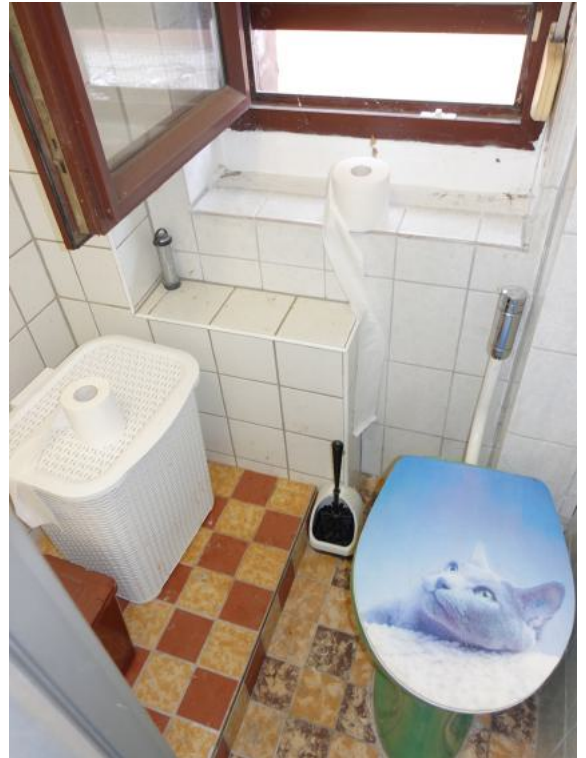
Außentreppe zum Kellergeschoss

Kellergeschoss, Hobbyraum





Erdgeschoss, Hauseingang



Bad

Bad



Bad





Erdgeschoss, Küche und nachträglich angebauter Essbereich



Küche

Essbereich hinter der Küche

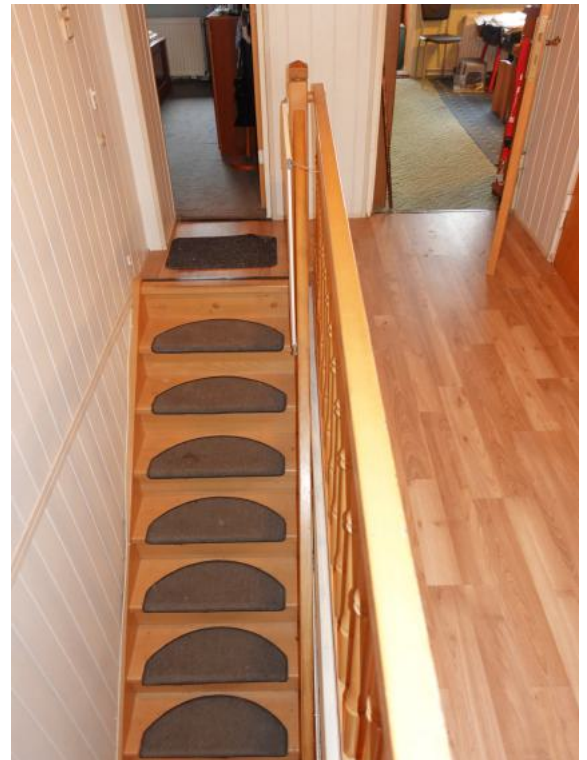


Essbereich mit Tür zum Garten





Treppe vom EG zum OG



Obergeschoss, Flur

Obergeschoss, Küche



Küche





Obergeschoss, Bad



Balkon

"Wintergarten" vor dem Balkon

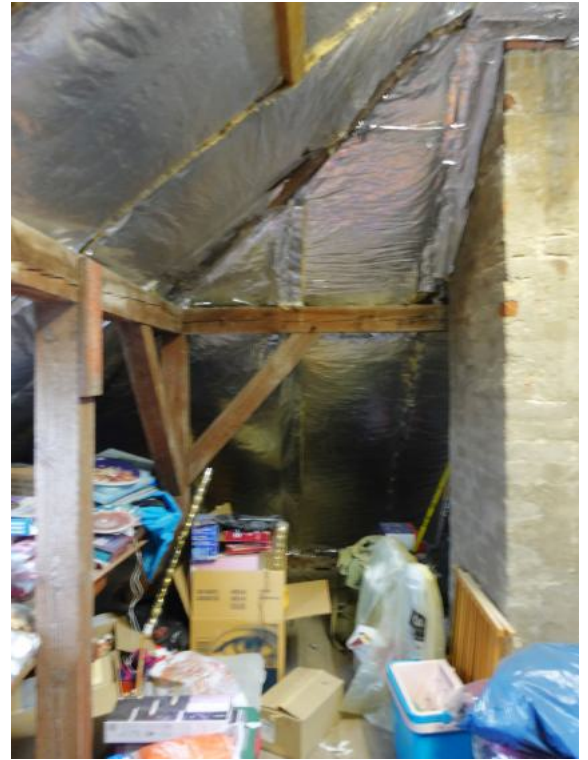


Balkon und Außenwand
des "Wintergartens"





Dachgeschoss



Dachgeschoss

Dachgeschoss





Blick in den Garten

Gartenansicht





Gartenansicht



Nordfassade und seitlicher Grenzabstand,
Blick zur Straße

Nordfassade und seitlicher Grenzabstand,
Blick in den Garten



Straßenansicht





Anbau des Carports

Straßenansicht



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt



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

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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
ABV-2025-848
Frau Kurschat

Telefon +49 30 90239-2242
baulastenauskunft@
bezirksamt-neukoelln.de

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

11.12.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Berlin-Buckow, Kalksteinweg 61 (Flur 312, Flurstücke 499, 500)
Anfrage vom: 17.11.2025
Ihr Zeichen: 70K 71/25

Sehr geehrte Frau Hendreich,
sehr geehrte Frau Bochmann,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kurschat

Baulastenauskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung



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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNatV6 - IFG 21/11/25
Herr Qenaj

Telefon +49 30 90239-4275
erdon.qenaj@bezirksamt-
neukoelln.de

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

10. Dezember 2025

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

IFG Anfrage vom 17.11.2025 zu dem Grundstück Kalksteinweg 61 in 12349 Berlin-Buckow (Flur 312, Flurstück 499 und 500).

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

Untersuchungsergebnisse für den Boden oder Grundwasser liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt 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 festgesetzte Gebühr liegt im zulässigen Rahmen und ist der Bedeutung der Auskunft und nach dem Umfang der Amtshandlung und den Schwierigkeiten, die sich bei der Durchführung der Amtshandlung ergeben haben, angemessen.

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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

Höhe der zu zahlenden Gebühr:	40,00 €	
Kassenzeichen:	2538 1004 1128	
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: Gradenstraße 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 Antrag sollten Sie ausführlich darstellen, warum die Behörde vom gesetzlich vorgesehenen

2

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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)



Datenschutzhinweis

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung



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

Geschäftszeichen Stapl PL 3
Frau Mohring
Telefon +49 30 90239-3466
mohring@bezirksamt-neukoeln.de

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

27. November 2025†

Grundstück Berlin-Buckow, Kalksteinweg 61, Flurstücksnummern 499 und 500

Planungsrechtliche Auskunft

Sehr geehrte Frau Hendreich,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 17.11.2025.

Das o. g. Grundstück liegt nach den Ausweisungen des Baunutzungsplans in der Fassung vom 28.12.1960, der hier in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) von 1958, dem Bebauungsplan XIV-A von 1971 als übergeleiteter (einfacher) Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB weiter gilt, im „allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 7 Nr. 8 BauO Bln 1958. Als Maß der Nutzung gilt die Baustufe II/2: Grundflächenzahl (GRZ): 0,2; Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4 und Anzahl der Vollgeschosse: 2. Es gilt die offene Bauweise. Es sind keine förmlich festgestellten Straßen- und Bauflechtlinien vorhanden, so dass eine Beurteilung bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche und der örtlichen Verkehrsfläche gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 Abs. 1 BauGB erfolgt.

Für die genannten Grundstücke gelten keine Vorgaben des besonderen Städtebaurechts wie sie beispielsweise durch soziale und städtebauliche Erhaltungsverordnungen oder Sanierungsgebiete begründet werden. Es sind keine Straßenlandabtretungen in dem Bereich geplant. Änderungen des hier gültigen Planungsrechtes sind derzeit nicht zu erwarten.

Planungsrechtliche Auskunft

Das Flurstück 499 liegt im Blockinnenbereich. Es verfügt über keinen Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen. Darüber hinaus ist eine Bebauung im Hinterland für den Block atypisch und kann gemäß § 34 Abs. 1 BauGB daher nicht in Aussicht gestellt werden.

Inwieweit für bestehende Gebäude ein Bestandsschutz vorliegt, kann im Rahmen einer planungsrechtlichen Auskunft nicht beantwortet werden. Gern können Sie mit dem Bauaktenarchiv einen Termin vereinbaren, um zu recherchieren, für welche baulichen Anlagen Genehmigungen vorliegen. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte der Homepage des Bezirksamtes unter

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bau-und-wohnungsaufsicht/bauaktenarchiv/artikel.231644.php>

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Mohring

Planungsrechtliche Auskunft

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-neukoelln.de

1. Dezember 2025

Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 17. 11 2025
Aktenzeichen: 70 K 21/25
Grundstück: Kalksteinweg 61 in 12349 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
Fachbereich Straßen und Verwaltung



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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGA II 11
Herr Weinerl
erschliessungsbeitrag@bezirksamt-
neukoeln.de
2. Dezember 2025

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Für das Grundstück:
Kalksteinweg 61, in 12349 Berlin
Gemarkung Buckow, Flur 312, Flurstücke 499,500

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 17.11.2025 teile ich Ihnen mit:

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

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

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

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

Erschließungsbeitragsbescheinigung

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

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

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

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein gesonderter Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Weinert

Erschließungsbeitragsbescheinigung

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.