

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück:

Mollnerweg 47 A
in 12353 Berlin-Buckow

hier:

Freistehendes Einfamilienwohnhaus in **1. Baureihe**, nebst dem Miteigentum von 1/2 an der Verkehrsfläche, Flurstück 121/2

Grundbuch:

Berlin-Buckow, Blatt 8859

Auftraggeber:

Amtsgericht Neukölln

Geschäftsnummer:

70K 65/25

Wertermittlungstichtag:

7.10.2025

Verkehrswert:

323.300,00 €

– für das Grundstück in bezugsfreiem Zustand, nebst dem Miteigentum zu 1/2 an der Verkehrsfläche –



Gartenansicht



Straßenansicht

Das Gutachten umfasst 25 Seiten zuzügl. 34 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

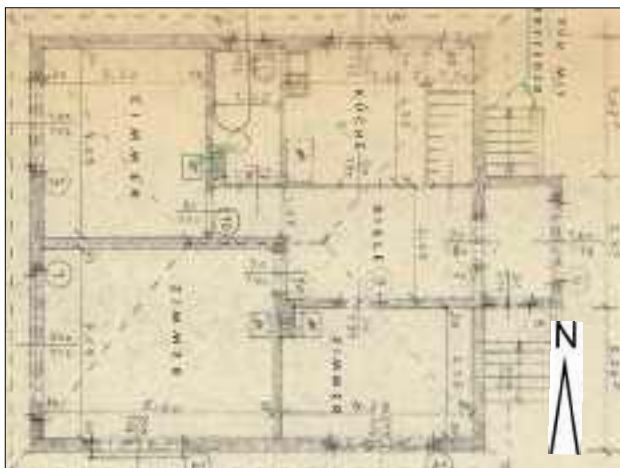
Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

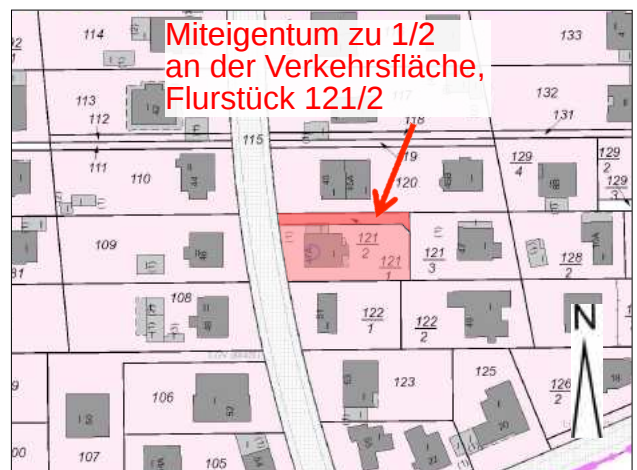
hendreich@baunetz.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen, vollunterkellerten Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit ausgebautem Satteldach bebaut. Auf der Verkehrsfläche (Fl.st. 121/2) befindet sich eine massiv errichtete Garage. Diese überbaut das Grundstück und geht im Rahmen der Bewertung als Abbruch ein. Die Kosten werden beiden Miteigentümern je zu 1/2 aufgegeben. Die Straße ist eine ruhige Wohnstraße mit Anliegerverkehr.
Lage:	einfache Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Baujahr, ca.:	1960
Grundstücksgröße:	499 m ² Gebäude- und Freifläche (Fl.st. 121/1), nebst dem 1/2 Miteigentum an 106 m ² Verkehrsfläche (Fl.st. 121/2).
Infrastruktur:	Bushaltestelle "Ringslebenstraße/Mollnerweg" (172, M 44) in ca. 130 m; U- und S Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes
Wohnfläche, rd.:	140,00 m ² in EG und DG
Zustand:	überwiegend normaler und bauzeitlicher Zustand
Nutzung:	Haus und Grundstück sind vertragsfrei / Leerstand
Wertermittlungsstichtag:	7.10.2025
Verkehrswert:	323.300,00 € für das Grundstück nebst dem Miteigentum zu 1/2 an der Verkehrsfläche
Gutachten Nr.	819/25



Grundriss Erdgeschoss
Mollnerweg, Blick nach Süden



Flurkarte genordnet, die Grundstücke sind markiert
Straßenansicht; die Garage gilt als Abbruch



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	7
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.4 Bodenbeschaffenheit	9
2.5 Erschließungszustand	10
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1 Weitere Objektdaten	12
3.2 Ermittlung der Flächen	14
4. Wertermittlung	15
4.1 Definition des Verkehrswertes	15
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3 Ermittlung des Sachwertes	17
Ermittlung des Bodenwertes	20
Berechnung des Bauzeitwertes	21
Sachwertberechnung	22
4.4 Ermittlung der Einzelwerte für jedes Grundstück	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 Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000
 Lageplan zum Bauantrag für das Gebäude in vorderer Baureihe, von 1957, o. M.
 Grundrisse, Schnitt, Ansichten, o. M.
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.
 Grundriss Erdgeschoss, o. M.
 Grundriss Dachgeschoss, Skizze, o. M.
 Schnitt, o. M.
 Ansichten, o. M.
 Lageplan zur Grundstücksteilung von 1985, 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 in 1. Baureihe und einem Miteigentumsanteil zu 1/2 an dem Grundstück/Verkehrsfläche, Flurstück 121/2.

Im Rahmen der Verkehrswerterstattung für die Zwangsversteigerung werden neben dem Wert der wirtschaftlichen Einheit auch die separaten Verkehrswerte der beiden Grundstücke ermittelt.

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 23.9.2025 zum Ortstermin geladen.

Antragsteller

vertreten durch den Verfahrensbevollmächtigten
Rechtsanwalt Barnsteiner & Kollegen
Friedrich-Ebert-Straße 55
45127 Essen

Antragsgegner zu 1

Antragsgegner zu 2

Ortstermin: 7.10.2025
ab 11.00 Uhr

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

Teilnehmer:

- Antragsteller
- Herr RA Werner, Kanzlei Barnsteiner & Kollegen, Verfahrensbevollmächtigter des Antragstellers
- Antragsgegner zu 2
- Rechtspflegerin Frau Zech, Amtsgericht Neukölln
- die unterzeichnende Sachverständige
Frau Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Bauakteeinsicht: Die Einsicht erfolgte am 11.9.2025.

Gemäß Einsicht in die Bauakte des Bezirksamtes wurde mit Bauschein 2056/59 vom 27.2.1957 der Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses genehmigt. Genehmigt

wurde ein eingeschossiges Wohnhaus mit voller Unterkellerung und flach geneigtem Walmdach. Es erfolgte offensichtlich ein Nachtrag vom 18.4.1958. Dieser war jedoch in der Bauakte nicht zu finden. In den vorliegenden Genehmigungsplänen wurden handschriftliche Ergänzungen betreffend das Dach eingezeichnet. Dieses wurde nunmehr als Satteldach eingezeichnet. Es ist davon auszugehen, dass das Dach von Beginn an in dieser Form errichtet und zu Wohnzwecken ausgebaut wurde und sich die Genehmigung mithin auf diesen Zustand bezieht. Die Gebrauchsabnahme erfolgte am 25.8.1960. Im Rahmen der Bewertung gilt dieses Jahr als Baujahr.

Dem Lageplan zum Bauantrag ist zu entnehmen, dass auf dem hinteren (später abgetrennten) Grundstücksteil zum Zeitpunkt des Bauantrages bereits ein eingeschossiges Wohnhaus als "Wohnlaube" mit Schuppen steht. Für diese "Wohnlaube" sind der Bauakte keine Planunterlagen zu entnehmen.

Mit Bauschein 2056/59 vom 14./15.1.1960 wurde die Herstellung einer Abwassergrube genehmigt.

Am 6.7.1967 wurde der Neubau der Garage auf der nördlichen Hausseite genehmigt. Diese Garage steht, nach später erfolgter Grundstücksteilung, nun zum Teil auf der Verkehrsfläche, Flurstück 121/2.

Im Jahr 1985 wurde von der Behörde die Teilung des Grundstücks in drei Grundstücke genehmigt. Es entstanden ein vorderes Grundstück (Flurstück 121/1), ein hinteres Grundstück (Flurstück 121/3) und eine Verkehrsfläche (Flurstück 121/2). An der Verkehrsfläche wurde jeweils Miteigentum zu 1/2 zugunsten der beiden anderen Grundstücksteile gebildet. Der Umstand, dass die Verkehrsfläche Flurstück 121/2 zum Teil mit einer Garage bebaut ist, ist zwar im Lageplan dargestellt, jedoch nicht Gegenstand weiterer Erörterung.

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

Rücksprachen:

keine separaten Rücksprachen

vom Gericht überlassene Unterlagen:

- Grundbuch Buckow, Blatt 8859 vom 22.8.2025

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 2.9.2025 (per Mail, gilt als mündlich erteilt)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 23.9.2025
- Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Verwaltung, vom 3.9.2025 und vom 4.9.2025
- Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Finanzen und Verwaltung, vom 12.9.2025

- Auskunft zum Planungsrecht, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung vom 12.9.2025 (per Mail, gilt als mündlich erteilt)
- Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen und Verwaltung, vom 3.9.2025

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

weitere Auskünfte:

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

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuch

Grundbuch: Buckow

Grundbuchblatt: 8859

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Gemarkung: Flur 330; Flurstück 121/1

Grundstücksgröße: 499,00 m²

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2 zu 1

Miteigentum zu 1/2 am Grundstück

Gemarkung: Flur 330; Flurstück 121/2

Grundstücksgröße: 106,00 m²

Wirtschaftsart: Verkehrsfläche

Für beide gilt:

Anschrift des Hauptgrundstücks: Mollnerweg 47A
12357 Berlin-Buckow

Rechte und Lasten: keine Eintragungen

Erste Abteilung: Eigentümer

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

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Die Wertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches.

Hinweis: unter der lfd. Nr. 1 zu 1, 2 zu 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, 70 K 65/25). Eingetragen am 15.7.2025.

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:Grundstück, Flurstück 121/2 (Verkehrsfläche):

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

Grundstück, Flurstück 121/1 (Gebäude- und Freifläche):

Gemäß der vorliegenden Auskunft der Behörde sind für das Grundstück Baulasten eingetragen. Im Baulastenblatt Buckow, Blatt 8859 ist unter der lfd. Nr. 1 vermerkt: "Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungs-Ingenieurs Herrn Dipl.-Ing Joachim Wanjura vom 19.4.1985 grau schraffiert angelegte Fläche A B C A steht jederzeit als Zugang und Zufahrt zugunsten des Grundstücksk Berlin-Buckow, Mollnerweg 47 - Trennstück B, verbleibt als Nr. 47 - zur Verfügung."

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

Hinweis:

Die belastete Fläche stellt sich als dreieckig dar und liegt straßenseitig zwischen der Straßenlinie und der geplanten (jedoch nicht festgesetzten) vorderen Baugrenze. Die belastete Fläche liegt mithin in einem Grundstücksteil, der von Bebauung freizuhalten ist, und hat eine Größe von ca. 5 m².

Das "Dreieck" ermöglicht einen größeren Kurvenradius zur Einfahrt auf die Verkehrsfläche, Flurstück 121/2 und damit eine erleichterte Zufahrt auf das hintere Grundstück, Flurstück 121/3

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 entlang der Straße "Buckower Damm" in ca. 650 m und in "Alt-Buckow" in ca. 1,3 km Entfernung. Die überregional bedeutenden Einkaufsbereiche "Gropius-Passagen" sind in ca. 2,4 km und der "Tauentzien" in ca. 20 km Entfernung zu erreichen.

Öffentliche Grünanlagen:

Die nächstgelegene öffentliche Grünanlage ist der "Britzer Garten" in ca. 1,8 km Entfernung.

	Die Gegend ist im Bereich der öffentlichen Straßen und der Privatgrundstücke stark durchgrünt.
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bushaltestelle "Ringslebenstraße/Mollnerweg" (172, M 44) in ca. 130 m, U- und S Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes.
	Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 113, AS "Johannisthaler Chaussee" in ca. 4,8 km Entfernung.
Parkmöglichkeiten:	Zum Ortstermin ausreichendes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland; Parkmöglichkeit auf dem Grundstück.
Himmelsrichtung der Straßenfront:	West
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 Oktober 2025:
15,1 % für den Bezirk Neukölln, 10,3 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 niedriger Status, entspricht dem Status 2 von 4 als Planungsraum
(Quelle: FIS-Broker Berlin)

Wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
4.020 €/Monat im Bezirk Neukölln (PLZ 12353), 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 als nicht voll ausgelastet.
erreichte GRZ, rd.:	0,18
erreichte GFZ, rd.:	0,34
	gemäß dem Flächennachweis aus der Bauakte des öbVI Joachim Wanjura zur Teilung des Grundstücks, gestempelt von der Behörde am 26.4.1985. Hier ist darauf hinzuweisen, dass der Vermesser auch den hälftigen Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche zur Ermittlung der baulichen Auslastung heranzieht ($499 \text{ m}^2 + (106/2 \text{ m}^2)$). Mithin ergeben sich 552 m^2 als Basiswert.
Bauweise:	offen
umliegende Bebauung:	überwiegend Einfamilienhäuser, überwiegend ein- bis zweigeschossig
aktueller Planungsstand:	Gemäß der vorliegenden mündlichen Auskunft besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 und dem Bebauungsplan XIV-A vom 1971, als übergeleiteter einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Demnach ist als Art der Nutzung "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. Straßenlandabtretungen sind aus planungsrechtlicher Sicht zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar. Keine weiteren Festsetzungen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten sei verwiesen.
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 35,0 bis 35,50 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: "Mollnerweg" als zweispurige Anliegerstraße; Befestigung mit Betonplatten, beidseitig angelegte Fußwege; einseitiges Längsparken

Erschließungszustand: Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft sind nach derzeitiger Sach- und Rechtslage keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Die Grundstücke gelten damit als voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei.

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

Be- und Entwässerung: zentral

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. Weiterhin war die Garage 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.

Das Haus wurde zum Wertermittlungstichtag nicht (mehr) genutzt.

Es handelt sich dabei um ein eingeschossiges, massiv errichtetes Wohnhaus mit voller Unterkellerung und Satteldach. Die Decken stellen sich gemäß Schnitt als massive Decken aus Stahlbeton dar.

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Darüber liegt ein Spitzboden (ohne Besichtigung), der nur über eine Auszugtreppe zugänglich ist. Gemäß Angabe beim Ortstermin wurde das Dach ca. im Jahr 2003 neu gedeckt. Dabei wurden gemäß Angabe auch die Dachschrägen gedämmt. Das Dach ist mit Ziegeln eingedeckt, die Gauben sind mit Schieferplatten bekleidet. Die Dachentwässerung erfolgt außenliegend über Zinkblechrinnen und -fallrohre.

Die tatsächliche Raumaufteilung entspricht nicht (mehr) der Grundrisszeichnung aus dem Bauaktenarchiv. Die wesentlichen Grundrissänderungen sind in den Grundrissen in den Anlagen zu diesem Gutachten dargestellt. Der Bauakte war kein Grundriss des Dachgeschosses zu entnehmen. Dieser wurde von der unterzeichnenden Sachverständigen vor Ort skizziert und ist ebenfalls den Anlagen zu diesem Gutachten beigelegt.

Die Treppen im Haus sind als einläufige Holzwangentreppen mit Tritt- und Setzstufen ausgeführt. Der Spitzboden ist nur über eine Auszugleiter zu erreichen. Der Keller hat einen zusätzlichen Zugang von außen.

Der Zugang zum Haus erfolgt auf der östlichen Hausseite über eine massive vorgelagerte Treppe. Die Räume im EG werden über einen zentralen Flur erschlossen. Im EG befinden sich neben dem Flur noch Küche, Bad und drei Zimmer. Im Obergeschoss befinden sich neben dem zentralen Flur ein weiteres Bad und drei Zimmer sowie ein Balkon.

Die Außenwände sind massiv gemauert. Eine zusätzliche Wärmedämmung ist nicht vorhanden.

Die Fenster sind als Holzkastendoppelfenster, teilweise mit außenliegenden Holzfensterläden, als Holz-Verbundfenster oder als PVC-Rahmenfenster mit Isolierverglasung ausgeführt.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Gastherme, Fabrikat Wolf. Die Verteilung im Haus erfolgt über Platten- und Rippenheizkörper. Die Rohrleitungen stammen zum Teil noch von der ehemaligen Schwerkraftheizung. In einzelnen Räumen wird die Beheizung durch E-Heizgeräte unterstützt/ergänzt. Die Warmwasserversorgung erfolgt elektrisch über einen E-Boiler mit Speicher im Keller. Im Haus ist noch die alte Ölheizung vorhanden (gemäß Angabe beim Ortstermin ist diese außer Betrieb), die Ölnnentanks wurden demontiert.

Die Räume im Keller sind teilweise beheizbar, dies wird zum Teil elektrisch durchgeführt. Hier ist darauf hinzuweisen, dass diese Räume bauordnungsrechtlich nicht zur Wohnnutzung zugelassen sind.

Die Elektroausstattung stellt sich als überwiegend bauzeitlich dar.

Die Bodenbeläge bestehen aus Auslegware, PVC und Fliesen. Die Wände und Decken sind mit Putz und Anstrich, Tapeten oder Holzbekleidung versehen.

Zum Grundstück gehört der 1/2 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche Flurstück 121/2. Diese Fläche ist teilweise befestigt, sie dient auch der Erschließung des Grundstücks in 2. Baureihe. Eine Abgrenzung zum Hauptgrundstück ist nicht vorhanden, vielmehr stellt sich diese Fläche optisch als Teil des Hauptgrundstücks dar. Das Grundstück ist zum Teil mit einer Garage überbaut.

Diese Garage ist massiv errichtet und mit einem flach geneigten Pultdach mit Bitumendeckung versehen. Sie verfügt über ein Metallschwingtor und eine hintere Tür. Sie ist nicht beheizbar. Wie bereits erwähnt, überbaut die Garage das Grundstück Flurstück 121/2 (Verkehrsfläche). Im Rahmen der Bewertung geht sie daher als Abbruch ein zur Freimachung der Verkehrsfläche.

Die Außenanlagen stellen sich überwiegend als normale, jedoch vernachlässigte Außenanlagen mit Rasenflächen, Beeten und kleinerem Baumbestand und Hecken dar. Die Abgrenzung zu den seitlichen Nachbargrundstücken erfolgt über Hecken und Zaunanlagen.

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

Bezeichnung:	freistehendes Einfamilienwohnhaus
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr:	1960
tatsächliches Baualter:	65 Jahre zum Wertermittlungsstichtag am 7.10.2025.
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 der Behörde wurde das Gebäude nicht im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet. Das Gebäude gilt somit als frei finanziert. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier <u>nicht</u> anzuwenden.

Modernisierungen:	Erneuerung der Dachdeckung, Dämmung der Dachschrägen; die Abwasserrohre wurden teilweise erneuert; es sind keine weiteren 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 im Haus 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 stellt sich zum Teil als bauzeitlich dar.
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. Aufgrund des Baujahres muss mit der Verwendung kontaminierter Baustoffe gerechnet werden. Hier sind ggf. Sondergutachten nötig. Dies war nicht Teil des Auftrages. 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:	liegt 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 waren keine Angaben zu Wohn-/Nutzflächen zu entnehmen.

Weiterhin war kein Grundrissplan des Dachgeschosses vorhanden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die beim Ortstermin vorgefundenen Baulichkeiten von den Darstellungen in den Grundrissplänen abweichen.

Die Wohn-/Nutzflächen werden im vorliegenden Fall auf der Basis der Angaben aus der Bauakte überschlägig ermittelt. Maßgeblich ist hier die Bruttogrundfläche (BGF).

3.2 Ermittlung der Flächen

- auf Basis des Flächennachweises aus der Bauakte, des öbVI Joachim Wanjura -

Wohnhaus

Bebaute Fläche

EG	9,10 m x	10,10 m	=	91,91 m ²
	1,60 m x	2,95 m	=	4,72 m ²
	1,60 m x	3,10 m	=	4,96 m ²
	1,20 m x	2,00 m	=	2,40 m ²
Summe, rd.				104,00 m²

Bruttogrundflächen

KG	=	101,59 m ²
EG	=	104,00 m ²
DG	=	91,91 m ²
Summe, rd.		298,00 m²

Geschossfläche (GF) und wertrelevante GF

EG	=	104,00 m ²
DG	=	91,91 m ²
Summe, rd.		196,00 m²

Zusammenstellung der **Wohn-/Nutzflächen**

Zur Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen wird dabei auf den Umrechnungsfaktor des GAA Berlin Bezug genommen. Für EFH wird hier der Faktor 0,82 (Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohn-/Nutzfläche) verwendet. Aufgrund der Dachschrägen wird der Faktor im DG gemindert. Auf meine zuvor gemachten Ausführungen sei verwiesen.

Die Flächen ergeben sich mithin wie folgt:

Wohn-/Nutzflächen

EG	104,00 m ²	x Faktor 0,82	=	85,28 m ²
DG	91,91 m ²	x Faktor 0,60	=	55,15 m ²
Summe, rd.				140,00 m²

Nutzflächen

KG	101,59 m ²	x Faktor 0,82	=	83,30 m ²
----	-----------------------	---------------	---	----------------------

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. Der Umstand der Vermietung der Objekte wird im Rahmen des Sachwertverfahrens als Wartezeit berücksichtigt.

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.

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag. 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 unbedeutsam 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.

Vorbemerkung

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus zwei Grundstücken, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Zunächst erfolgt die Ermittlung des Sachwertes für beide Grundstücke (Flurstücke 121/1 und 121/2). Im Anschluss erfolgt die Ermittlung der separaten Einzelwerte.

Sachwertermittlung

Die Ableitung des Sachwertes folgt dem Berechnungsmodell des GAA Berlin. Zum Wertermittlungstichtag gelten die Sachwertanpassungsfaktoren 2025, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 29 vom 11.7.2024. 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 Wertermittlungstichtag 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 1.01 (freistehendes Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert, eingeschossig, 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 macht einen überwiegend normalen bis einfachen Eindruck, die wesentlichen Bauteile, insbesondere die Außenwände, haben jedoch seit der Errichtung des Gebäudes keine nennenswerten Verbesserungen erfahren, die technische und sanitäre Ausstattung ist einfach. 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 Wertermittlungstichtag am 7.10.2025, mithin über rd. 9 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. Quartal 2025" des GAA Berlin. Diese Veröffentlichung lag zum Wertermittlungstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 17.7.2025).

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 2024 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Allerdings sind weiterhin Preiserückgänge 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 sind. Im Jahr 2024 ist eine leichte Stabilisierung zu verzeichnen. Im o.g. Bericht heißt es: "Im 1. Quartal 2025 sind rd. 14 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser als im Vorjahreszeitraum verkauft worden, der Geldumsatz ist um rd. 12 % gestiegen. Das durchschnittliche Preisniveau ist mit rd. -1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum annähernd gleich geblieben."

Hier wird ebenfalls auf die Preisentwicklung des Bodenrichtwertes (BRW) in der Zone des Bewertungsobjektes (Zone 2300) 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 rd. -6, bzw. -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 7.10.2025 (über rd. 9 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):

Abbruch der Garage wegen Überbau auf das Grundstück Flurstück 121/2

Die Kaufpreise werden bei der Auswertung durch den GAA um die auf die Nebenanlagen entfallenden Kaufpreisanteile bereinigt. Mithin ist die Garage im vorläufigen Sachwert nicht enthalten. Wie bereits dargestellt, überbaut die Garage die Verkehrsfäche und verhindert damit die Zufahrt zum hinteren Grundstück. Daher muss diese abgebrochen werden.

Zum Zeitpunkt der Grundstücksteilung (1985) waren das Wohnhaus (Baujahr 1960) die Garage (Baujahr 1967) und die Wohnlaube (Baujahr ca. 1930) auf dem hinteren Grundstück bereits errichtet. Mithin hätte die "Freimachung" der Fläche bereits im Rahmen der Grundstücksteilung durch die Eigentümer erfolgen müssen. Dies ist jedoch nicht geschehen. Mithin gehen die Verpflichtung zur Freimachung der Fläche und die damit verbundenen Kosten zu Lasten beider Miteigentümer am Grundstück.

Die Kosten für den Abbruch werden mit einer Pauschalen dargestellt und anteilig auf das Bewertungsgrundstück und das hintere Grundstück (ebenfalls im Zwangsversteigerungsverfahren (unter dem Geschäftszeichen 70K 47/25) aufgeteilt.

Für die Abbrucharbeiten sind keine besonderen Sicherungsmaßnahmen notwendig. Es handelt sich weiterhin um ein einfaches, nicht unterkellertes und nicht beheizbares Nebengebäude ohne Verbindung zum Wohnhaus. Der Abzug wird mithin moderat gewählt. Dieser stellt weniger die tatsächlichen Kosten als die Reaktion des Marktes auf die geschilderten Umstände dar.

Die Grundstücksgrenzen waren zum Ortstermin nicht eindeutig erkennbar, ggf. befindet sich ein weiteres einfaches Nebengebäude/Gartengerätehaus in Leichtbauweise auf dem Grundstück. Die Kosten für den Abbruch dieses Nebengebäudes sind in der genannten Pauschale enthalten.

Anteil Verkehrsfläche

Zum Wertermittlungsobjekt gehört der 1/2 Miteigentumsanteil am Flurstück 121/2 als Erschließungsfläche. Der Wert dieser Fläche wird separat ermittelt und im Rahmen der "bog" gesondert berücksichtigt.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen nicht berücksichtigt werden.

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 bei einer GRZ von 0,4.

Gemäß dem Berechnungsmodell zu den Sachwertanpassungsfaktoren 2025 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) geht der Bodenrichtwert 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:

Flurstück 121/1 – Gebäude- und Freifläche –

Berechnung des fiktiven Bodenwertes

Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch		499,00 m ²
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2024		610,00 €/m ²
Bodenwert (Quadratmeter x Bodenrichtwert)	=	304.390,00 €
bzw. rund		304.000,00 €

Gemäß Angabe des GAA Berlin liegt der Bodenrichtwert für Verkehrsflächen bei

5 €/m²

Dieser Wert geht hier ohne Veränderung in die Bewertung ein. Der Bodenwert der Verkehrsfläche wird im Rahmen der Ermittlung des Sachwertes bei den sog. "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen" berücksichtigt. Dieser ergibt sich wie folgt.

Flurstück 121/2 – Verkehrsfläche –

Berechnung des Bodenwertes

Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch		106,00 m ²
Ausgangswert Bodenrichtwert		5,00 €/m ²
Bodenwert (Quadratmeter x Bodenrichtwert)	=	530,00 €
Miteigentum zu 1/2	=	265,00 €
bzw. rund		300,00 €

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 EFH, vergleichbarer Typ 1.01

Baujahr, ca.	1960
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer, gemäß GAA:	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	rd. 30 Jahre
- gemäß Modell GAA Berlin -	
Normalherstellungskosten 2010	rd. 1.005,00 €/m ²
- Ausstattungsstandard Stufe 4 -	
Regionalfaktor Berlin, lt. GAA:	1,00
Preisfaktor IV/2024 zu 2010 (stat. Bundesamt)	1,847
Wert	1.856,24 €/m ²
bzw. rd.	1.856,00 €/m ²
Bruttogrundfläche, gemäß Flächenberechnung	298,00 m ²
<u>Berechnung:</u>	
298,00 m ² x 1.856,00 €/m ² =	553.088,00 €
Summe:	553.088,00 €
./.. Abzug in % wegen Alter und Zustand (linear)	
	62,5 %
ergibt Abzug	345.680,00 €
Alterswertgeminderter Bauzeitwert, vorläufig	207.408,00 €
+ Zeitwert baulicher Nebenanlagen (nachrangiger Ansatz)	0,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen – Bauzeitwert –	207.408,00 €
bzw. rund	207.000,00 €

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, Flurstück 121/1		304.000,00 €
ermittelter Bauzeitwert	+	207.000,00 €
ergibt vorläufigen Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung)	=	511.000,00 €
<u>Sachwertanpassungsfaktor, abhängig vom Sachwert des Grundstücks, lt. GAA:</u>	0,887	
<u>Weitere Anpassungsfaktoren des GAA Berlin</u>		
Baujahresgruppe: 1949 bis 1970, Abzug	-0,123	
Gebäudeart: freistehendes EFH, neutral	0	
Bautenzustand: normal bis schlecht, interpoliert	-0,07	
Gebäudekonstruktion: Massivhaus, neutral	0	
Stadträumliche Wohnlage: einfache Wohnlage, Abzug	-0,043	
Ohne Bauerrichtungsvertrag, neutral	0	
ergibt Sachwertanpassungsfaktor laut GAA	0,651	
ergibt angepassten Sachwert, vorläufig:		332.661,00 €
(als angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		
konjunkturelle Anpassung, gemäß Text	-2,0%	-6.653,22 €
ergibt Sachwert, konjunkturell angepasst, vorläufig:		326.007,78 €
(als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)		
<u>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach ImmoWertV § 8 (3):</u>		
Abschlag, Abbruch Garage, pschl. anteilig, gemäß Text		-3.000,00 €
Summe, entspricht Sachwert, Gebäude- und Freifläche		323.007,78 €
bzw. rund		323.000,00 €
Zuschlag, Verkehrsfläche, Flurstück 121/2, gemäß Text		300,00 €
Summe		323.300,00 €
entspricht, bezogen auf den vorläufigen Sachwert, bei einer WF von	140,00 m ²	2.309,29 €/m ²
entspricht, bezogen auf den vorläufigen Sachwert, bei einer wGF von	196,00 m ²	1.649,49 €/m ²

4.4 Ermittlung der Einzelwerte für jedes Grundstück

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus zwei Grundstücken, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Es handelt sich um ein Grundstück mit Haus und dem 1/2 Miteigentumsanteil an einem Grundstück als Erschließungsfläche.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung wird verfahrensbedingt neben dem Gesamtverkehrswert auch der Wert der einzelnen Grundstücke ermittelt.

Der Wert des Grundstücks **Flurstück 121/1** (Gebäude- und Freifläche) wurde im Rahmen der Sachwertermittlung berechnet. Der Wert der Verkehrsfläche wurde separat ermittelt und im Rahmen der Sachwertermittlung nachrangig bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (bog) addiert.

Das Grundstück, Flurstück 121/1 liegt direkt an der Straße und wäre mithin auch ohne die Verkehrsfläche, Flurstück 121/2 voll erschlossenes Bauland.

Der Einzelwert ergibt sich mithin wie folgt:

Flurstück 121/1 – Gebäude- und Freifläche –	
Verkehrswert, gemäß Berechnung	323.000,00 €

Der Wert des Grundstücks, **Flurstück 121/2, Verkehrsfläche** wurde im Rahmen der Ermittlung der Bodenwerte dargestellt.

Der Einzelwert ergibt sich mithin wie folgt:

Flurstück 121/2 – Verkehrsfläche -	
Verkehrswert, Miteigentum zu 1/2, gemäß Berechnung	300,00 €

4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Sachwert (Verfahrenswert) als Gesamtwert, rd. 323.300,00 €

Ermittlung der Einzelwerte der beiden Grundstücke:

Einzelwert, Flurstück 212/1 (Gebäude- und Freifläche) 323.000,00 €

Einzelwert, Flurstück 212/2 (Verkehrsfläche) Miteigentum zu 1/2 300,00 €

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 nebst dem Miteigentum zu 1/2 an der Verkehrsfläche

Mollnerweg 47A

12357 Berlin-Buckow

zum Wertermittlungsstichtag am 7.10.2025 wird ermittelt auf

323.300,00 Euro

Dieser Wert gilt für das Grundstück in bezugsfreiem Zustand.

Erklärung der Sachverständigen

Es wurde der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder besonderer Umstände ermittelt. Der Wertermittlung liegt mein derzeitiger Kenntnisstand der wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjektes zugrunde. Ich weise darauf hin, dass andere als in dieser Wertermittlung zugrunde gelegte Sachverhalte eine neue Wertermittlung erfordern. Für unrichtige und unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen übernehme ich keine Haftung.

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zum 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:

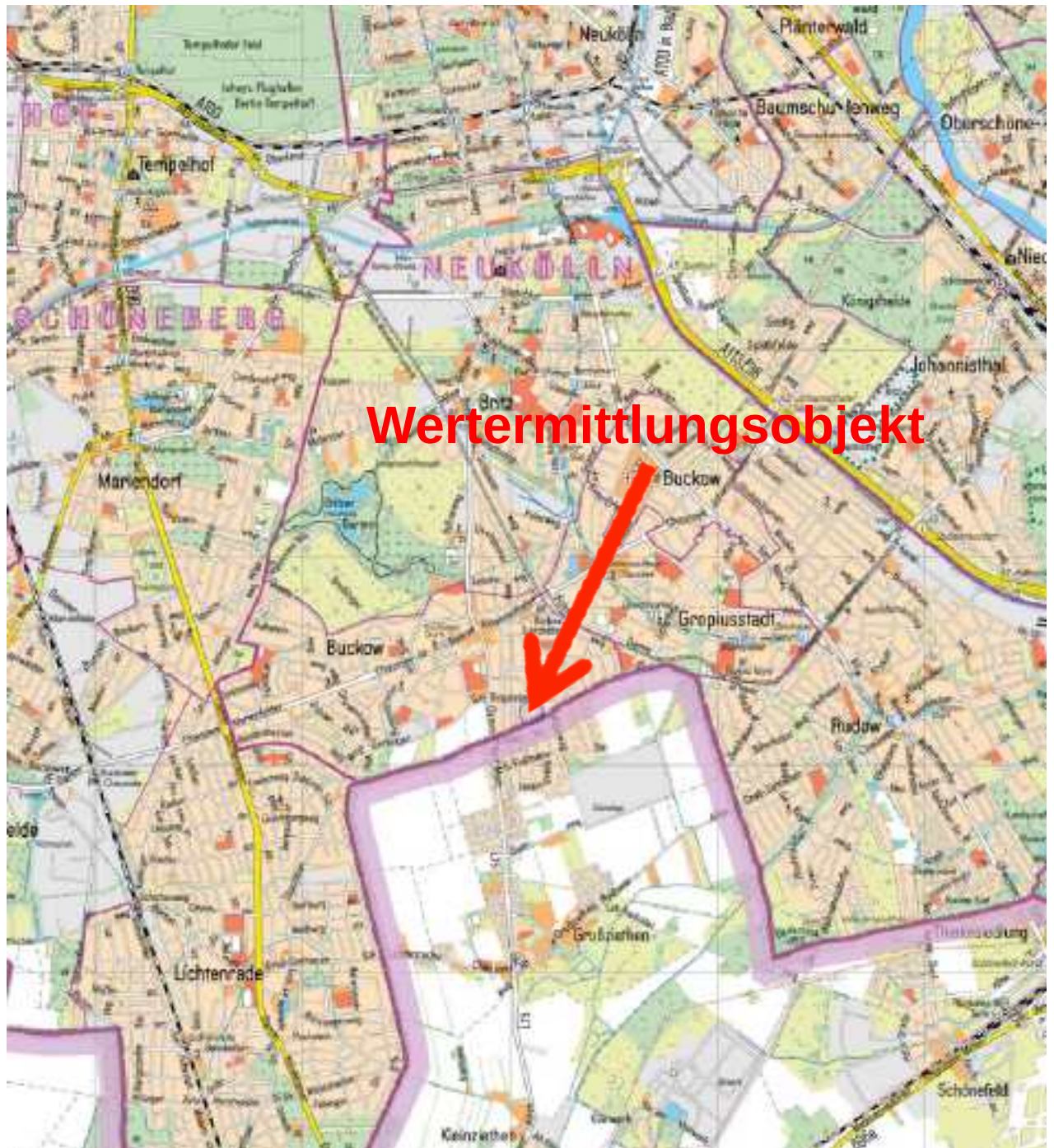
- zu a) Gemäß beigefügter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Es handelt sich um ein real geteiltes und nicht um ein nach WEG geteiltes Objekt. Entsprechend ist keine WEG-Verwaltung bestellt worden. Es wird kein Wohngeld gezahlt.
- zu c) Das Objekt wurde bezugsfrei bewertet.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG liegt gemäß Auskunft der Behörde nicht vor.
- 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 3.11.2025

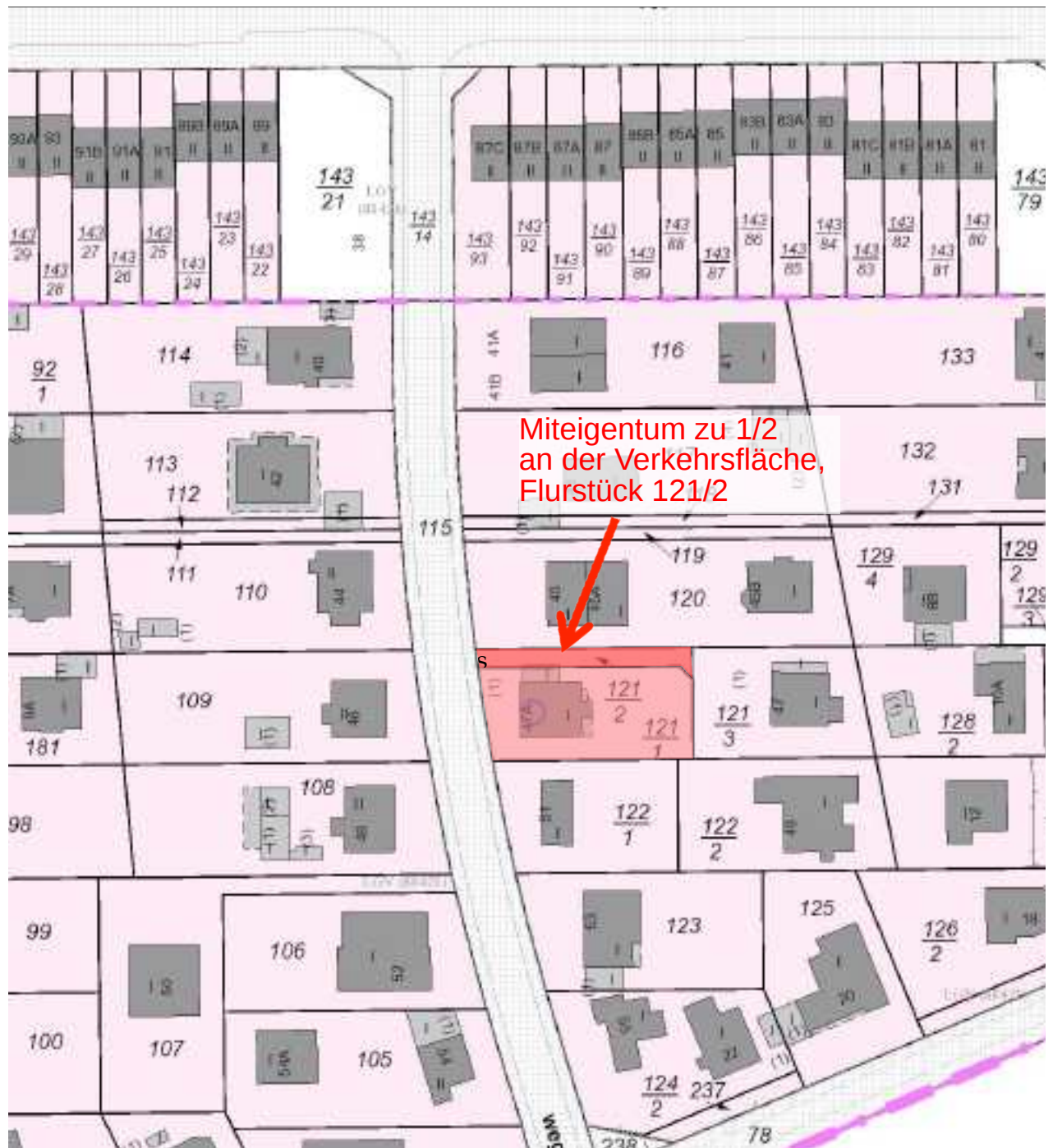
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

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



Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

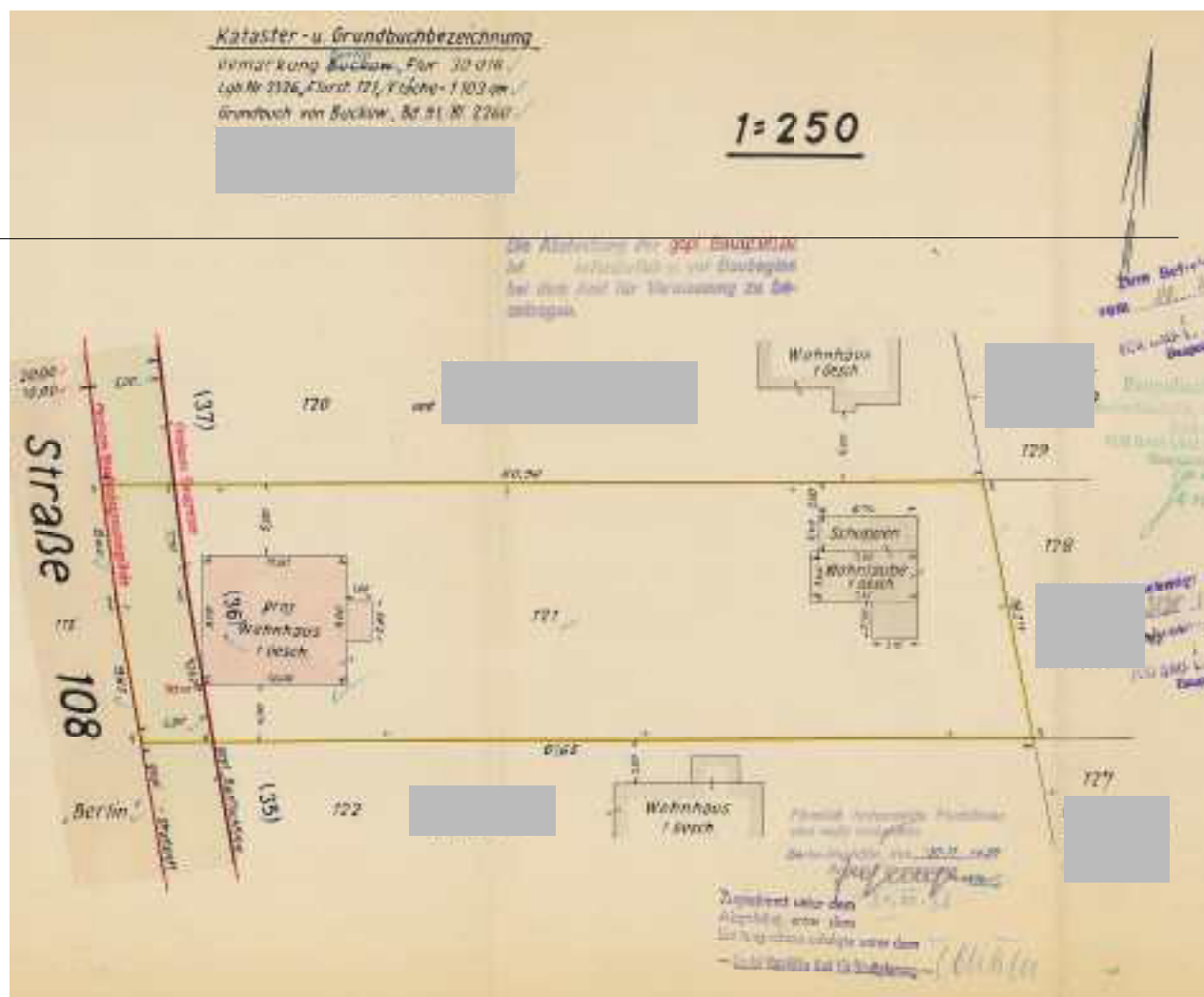
(Quelle: Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 29.8.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



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

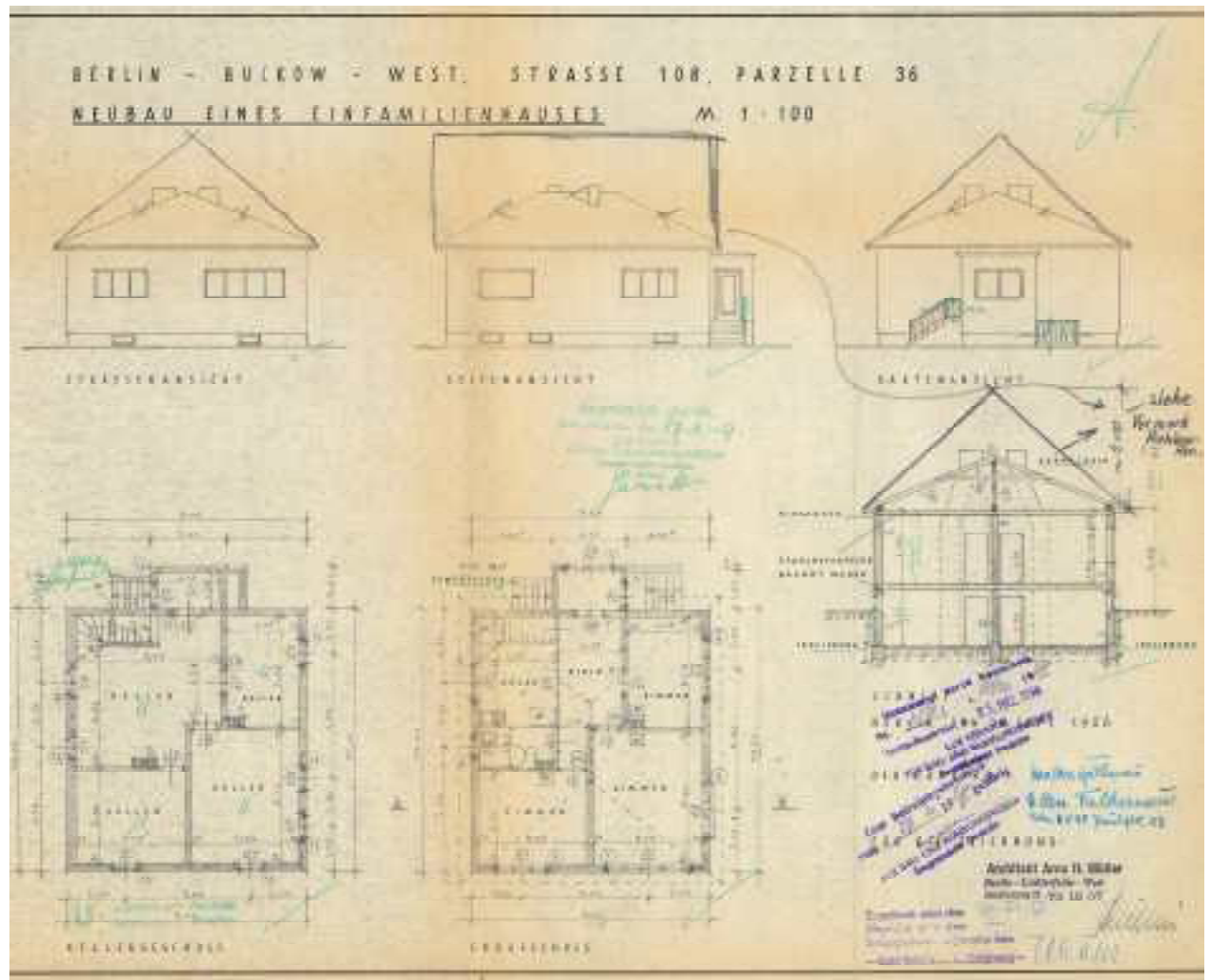
Das Grundstücke und die anteilige Verkehrsfläche sind markiert.

(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 29.8.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



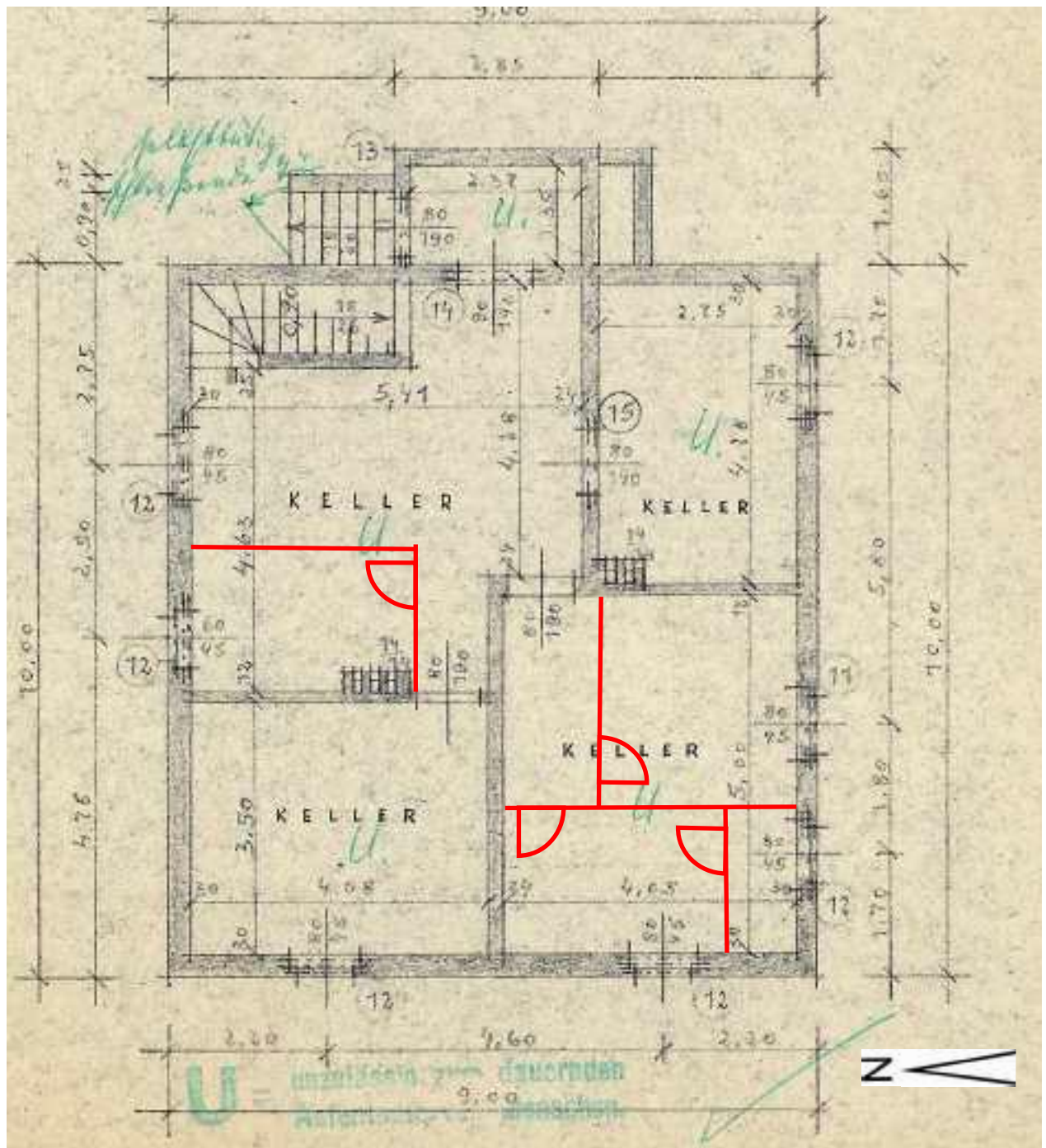
Lageplan zum Bauantrag für das Gebäude in vorderer Baureihe, durch Verkleinerung o. M.
 Zu Zeitpunkt des Bauantrages handelte es sich noch um ein großes, ungeteiltes Grundstück.

(Quelle: Bauaktenarchiv, Bauantrag zum Neubau in 1. Baureihe von 1957, Mollnerweg 47A)



Grundrisse, Schnitt und Ansichten, o. M.

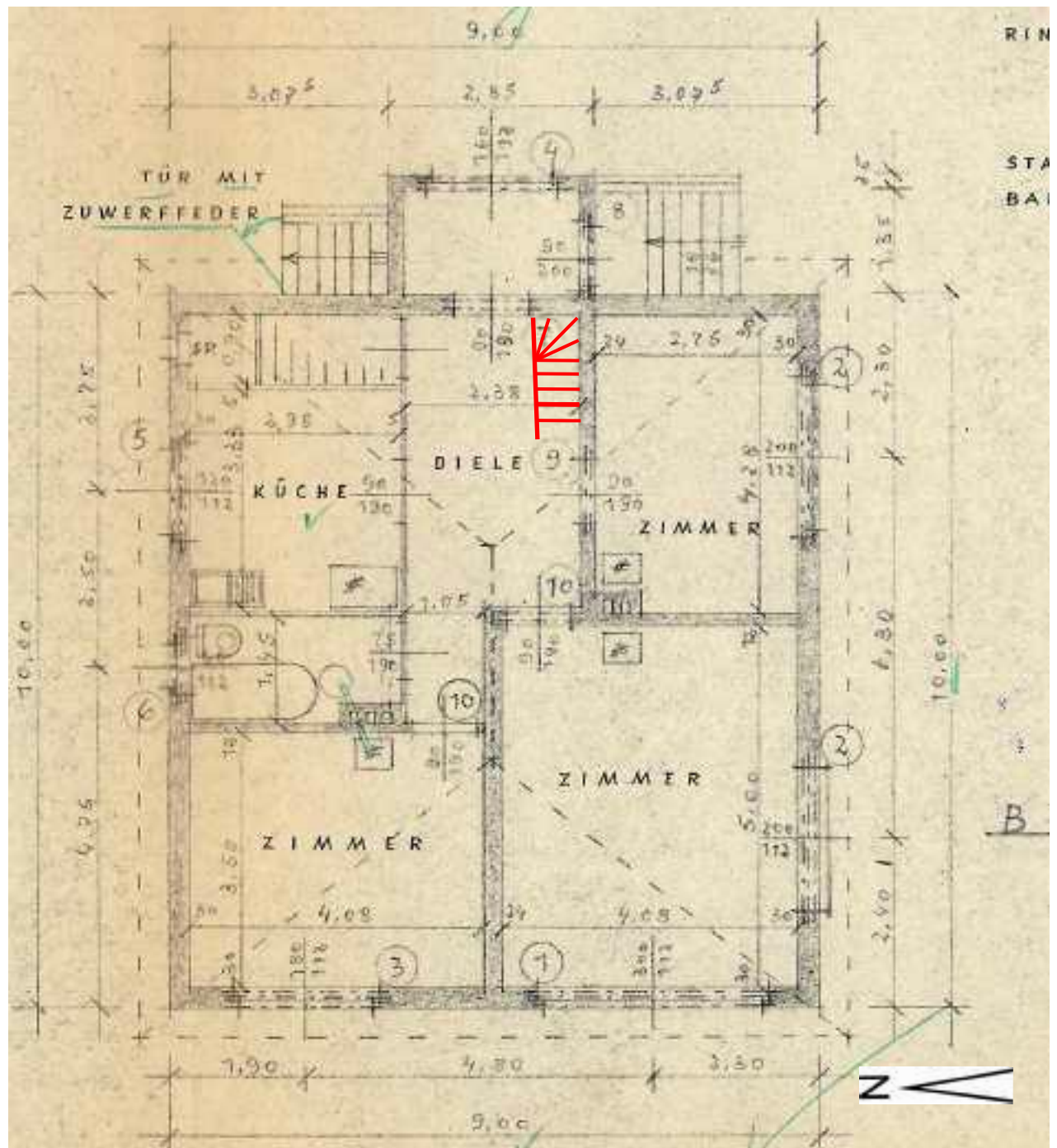
(Quelle: Bauaktenarchiv, Bauantrag zum Neubau in 1. Baureihe von 1957, Mollnerweg 47A)



Grundriss Kellergeschoss, durch Verkleinerung o. M.

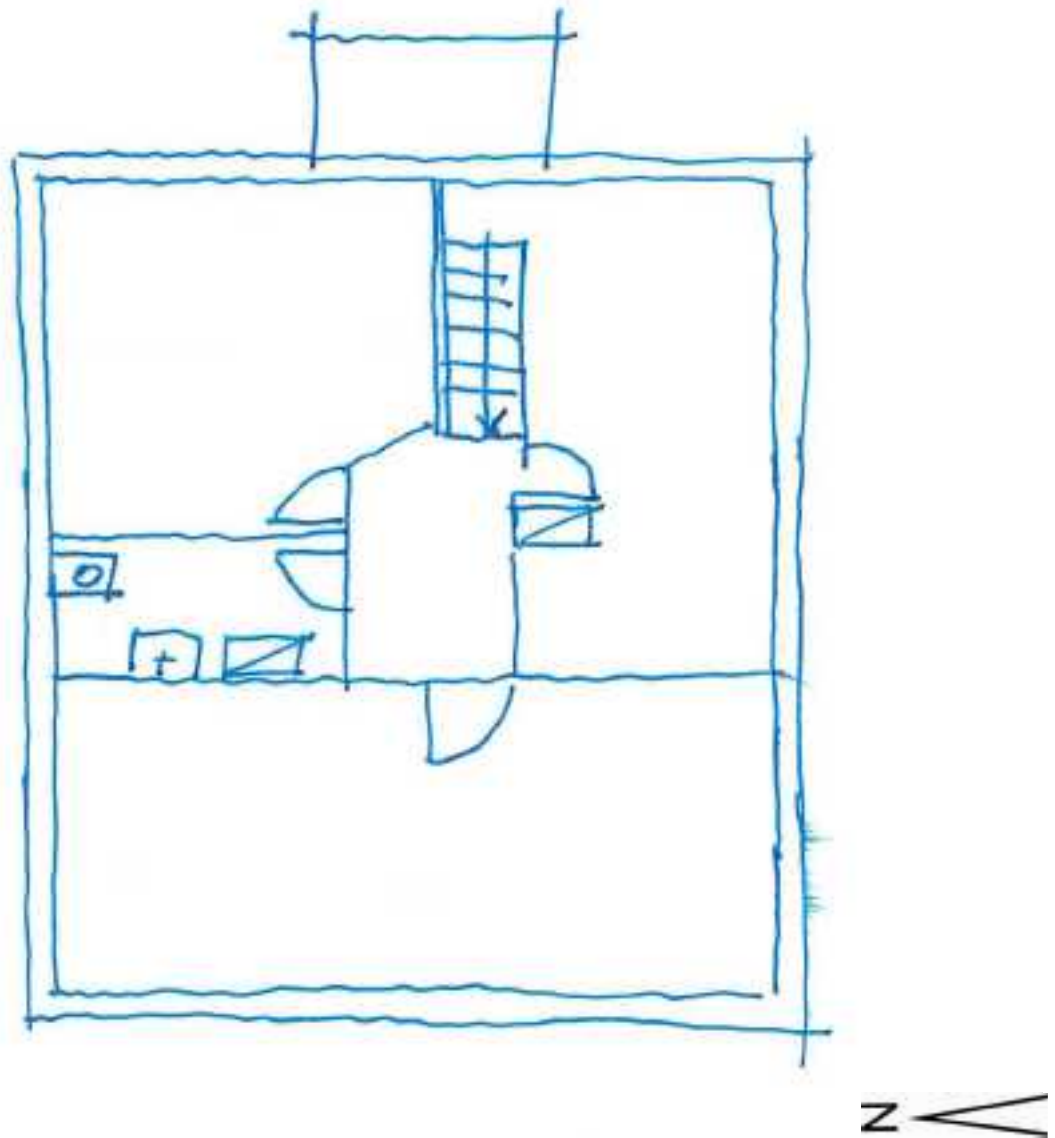
Wesentliche Grundrissabweichungen wurden durch die Sachverständige in Rot ergänzt

(Quelle: Bauaktenarchiv, Bauantrag zum Neubau in 1. Baureihe von 1957, Mollnerweg 47A)

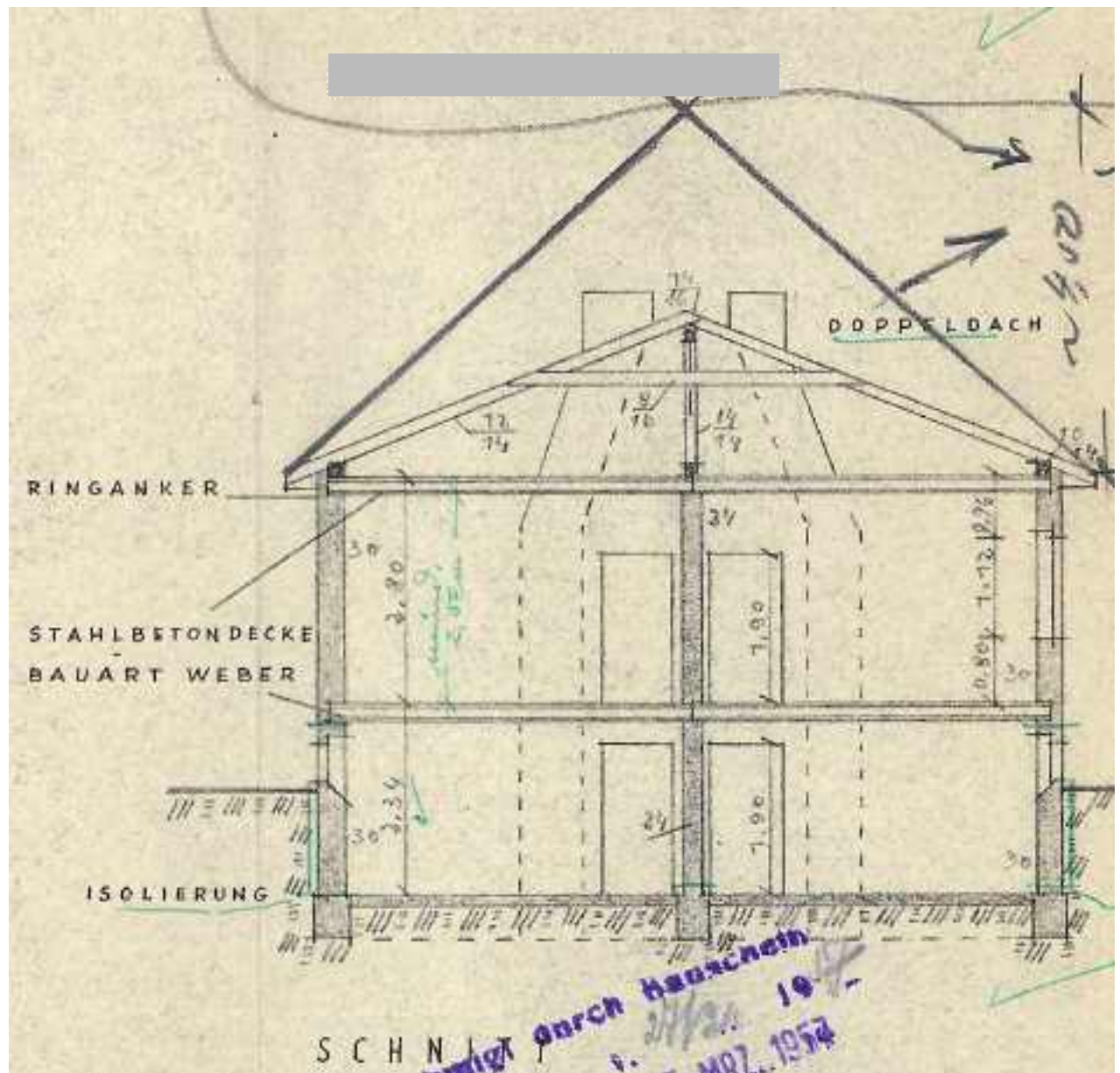


Grundriss Erdgeschoss, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauaktenarchiv, Bauantrag zum Neubau in 1. Baureihe von 1957, Mollnerweg 47A)

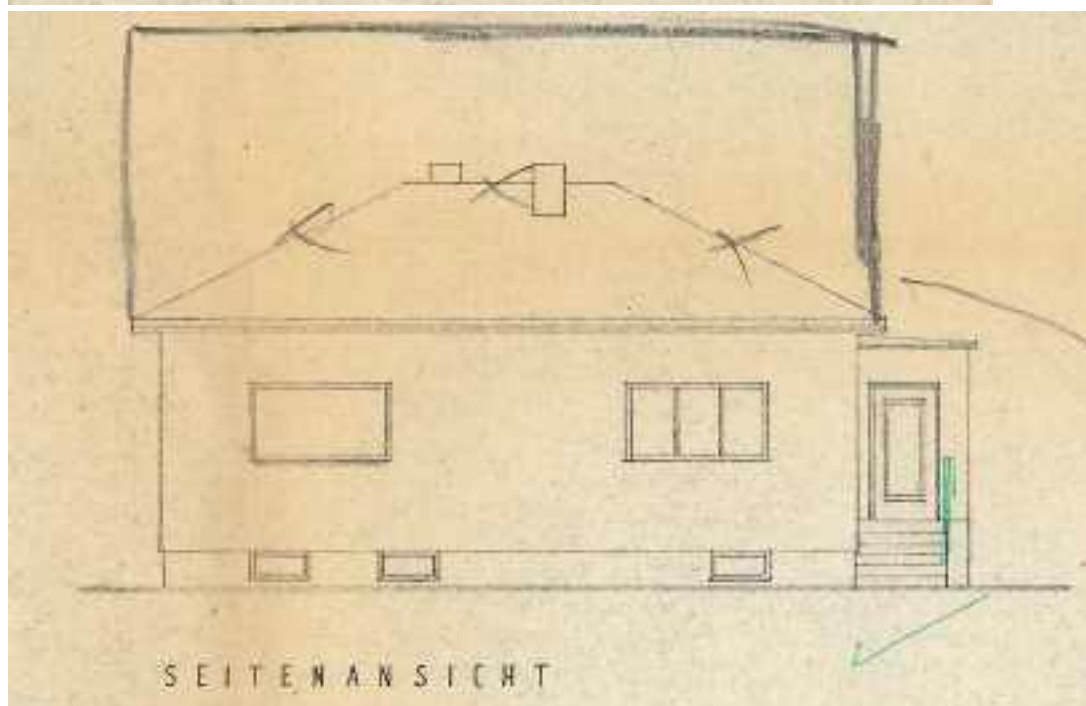
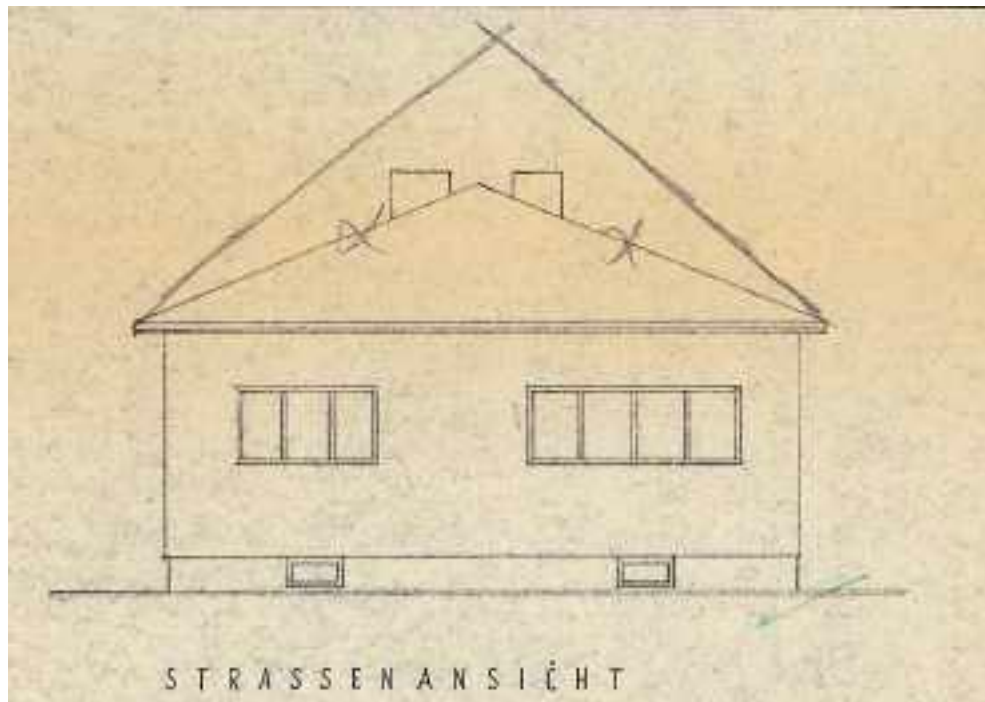


Grundriss Dachgeschoss, durch Verkleinerung o. M.
Skizze der Sachverständigen



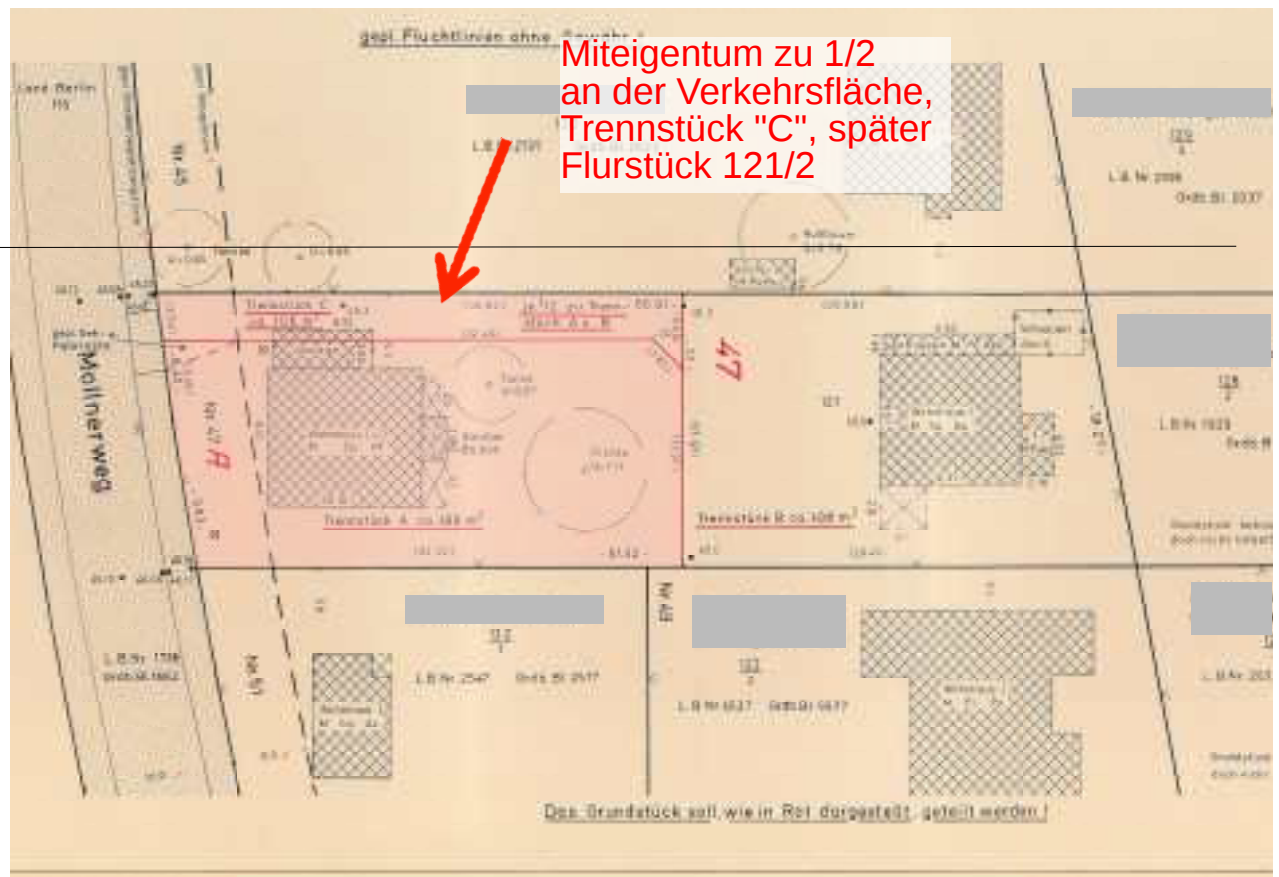
Schnitt, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauaktenarchiv, Bauantrag zum Neubau in 1. Baureihe von 1957, Mollnerweg 47A)



Ansichten, durch Verkleinerung o. M.

(Quelle: Bauaktenarchiv, Bauantrag zum Neubau in 1. Baureihe von 1957, Mollnerweg 47A)



Lageplan zur Grundstücksteilung durch Verkleinerung o. M.

Das Grundstück und die Verkehrsfläche, Flurstück 121/2 (Miteigentum zu 1/2) sind markiert.

(Quelle: Bauaktenarchiv, Lageplan zur Grundstücksteilung vom 19.4.1985)



Flurstück 121/2 (Verkehrsfläche), Blick Richtung Straße

Flurstück 121/2 (Verkehrsfläche), Blick Richtung Straße, Überbau durch die Garage





Flurstück 121/2 (Verkehrsfläche), Blick Richtung Osten auf das Grundstück. Die Garage überbaut das Flurstück und verhindert damit die Zufahrt zum hinteren Grundstück. Sie gilt im Rahmen der Bewertung als Abbruch.

Flurstück 121/2 (Verkehrsfläche), Blick Richtung Osten auf das Grundstück.





Straßenansicht

Gartenansicht





Kellergeschoss, Treppe vo, KG zum EG



E-Warmwasserspeicher

E-Warmwasserspeicher



Gastherme





Detail Abwasserrohre



Detail E-Verteilung

Zimmer im Keller



Zimmer im Keller





Erdgeschoss, Hauseingang



Bad

Küche





Detail Holzkasten-Doppelfenster

Detail, Heizungsverteilung





Zimmer

Zimmer





Treppe zum Dachgeschoss



Bad

Zimmer





Dachgeschoss, Zimmer



Zimmer

Flur mit Auszugstreppe für den Spitzboden



Zimmer



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt



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

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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
ABV-2025-666
Frau Kurschat

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

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

23.09.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Berlin-Buckow, Mollnerweg 47A (Flur 330, Flurstück 121/1) und
Mollnerweg 47, 47A (Flur 330, Flurstück 121/2)
Anfrage vom: 29.08.2025
Ihr Zeichen: Geschäftsnummer: 70K 65/25

Sehr geehrte Frau Hendreich,
sehr geehrte Frau Bochmann,

in Beantwortung Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass zu den vorgenannten Grundstücken zum Flurstück 121/1 **eine** Baulasteintragung besteht. Bitte entnehmen Sie die genauen Daten der beigefügten Kopie. Zum Flurstück 121/2 ist **keine** Baulasteintragung vorhanden.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



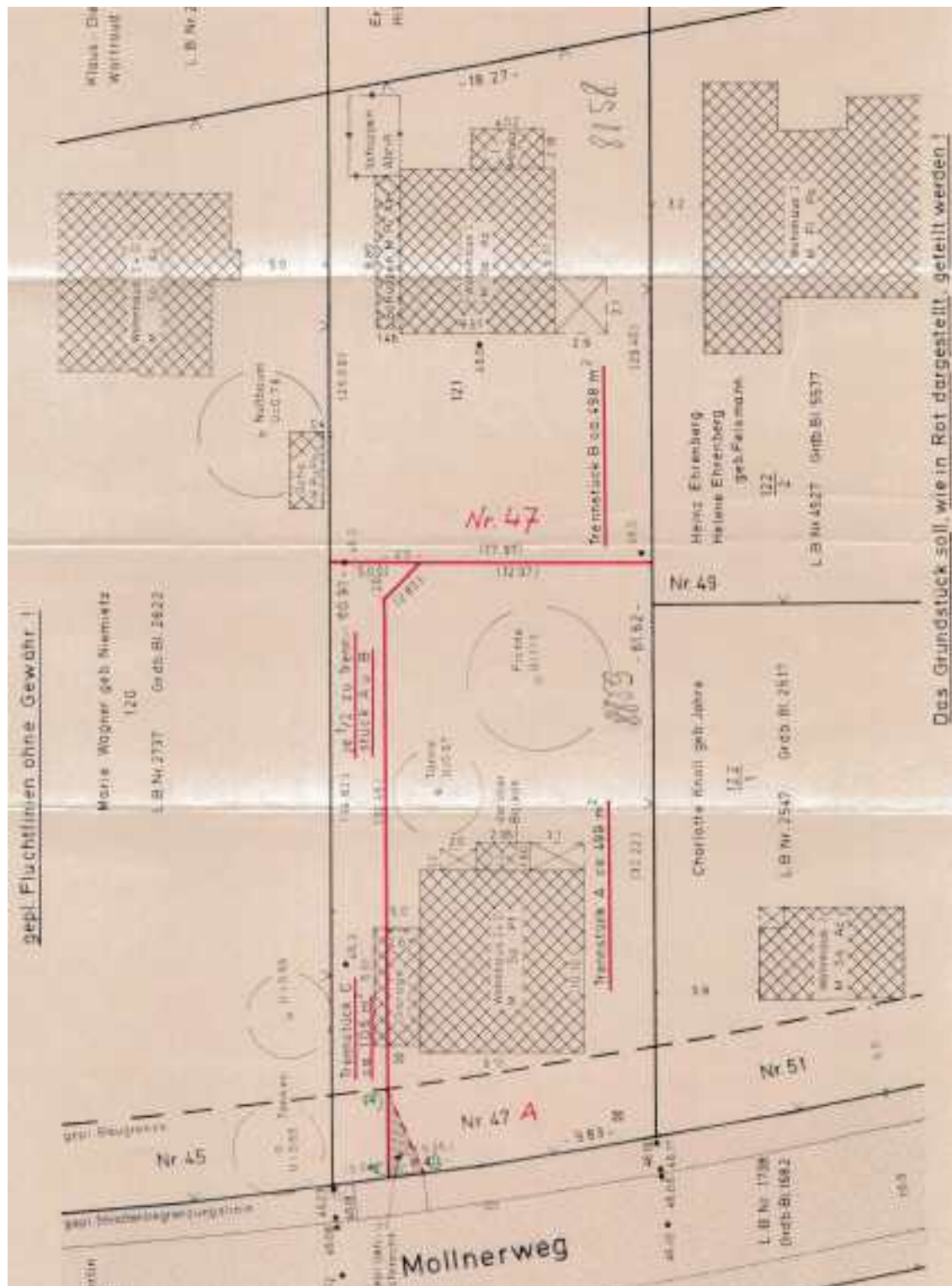
Kurschat

Baulastenauskunft

BAULASTENVERZEICHNIS von <u>Leibniz/Hugkov</u>		Baulastenblatt Nr. <u>1</u> Seite <u>1</u>
Grundstück Berlin-Buckow, Kollnerweg 17 - Trennstück A, verflochten mit Nr. 47 A -	Grundbuchbezeichnung Grundbuchteil <u>Buckow</u> Blatt <u>17</u>	
Lfd. Nr. <u>1</u>	Inhalt der Eintragung <u>2</u>	Bemerkungen <u>3</u>
	Wie im Lageplan den öffentlich bestellten Vermessungs-Ingenieuren Herrn Zipp, -Ing., Vondrich und Jure von 10.04.1933 genau schriftlich angelegten Fläche A 3 C 4 steht jederzeit ein Zugang und Aufenthalt zugunsten des Grundstückes Berlin-Buckow, Kollnerweg 17 - Trennstück B, verflochten mit Nr. 47 zur Verfügung. Stempel: <u>17.04.1936</u> Stempel: <u>17.04.1936</u> Stempel: <u>17.04.1936</u>	
		Folgende Seite:

Baulastenauskunft

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, Blatt 8859



Baulastenauskunft

Lageplanauszug zur Baulasteintragung

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung



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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNatV1 - IFG 03/09/25
Frau Bloch
Telefon +49 30 90239-3393
anjes.bloch@bezirksamt-
neukoelln.de

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

3. September 2025

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 29.08.2025
Grundstück: Mollnerweg 47 A(Flur 330, Flurstück 121/1)

Sehr geehrte Frau Bochmann,

Das angefragte Flurstück ist 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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster Flurstück 121/1

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 000 924 820	
IBAN	Geldinstitut	BIC
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PBNKDEFF100
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BELADEBEXX

Rechtsbehelfsbelehrung

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

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster Flurstück 121/1

§ 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

Bloch



Fundstellenverzeichnis:

GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin
BGBL.	Bundesgesetzblatt
ABl.	Amtsblatt
IFG	Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz - IFG) vom 15. Oktober 1999 (GVBl. Seite 561), zuletzt geändert § 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 Justizbeitragsordnung 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
Flurstück 121/1

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung



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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNatV1 - IFG 09/09/25
Frau Bloch

Telefon +49 30 90239-3393
anjes.bloch@bezirksamt-
neukoelln.de

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

4. September 2025

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 29.08.2025

Grundstück: Mollnerweg 47, 47 A (Flur 330, Flurstück 121/2)

Sehr geehrte Frau Bochmann,

Das angefragte Flurstück ist 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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Flurstück 121/2

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 000 927 115	
IBAN	Geldinstitut	BIC
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PBNKDEFF100
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BELADEBEXXX

Rechtsbehelfsbelehrung

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

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

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

Sie können beim Verwaltungsgericht Berlin (Kirchstr. 7 in 10557 Berlin) einen Antrag stellen, um die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs ganz oder teilweise anzuordnen (nach

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster Flurstück 121/2

§ 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

Bloch



Fundstellenverzeichnis:

GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin
BGBl.	Bundesgesetzblatt
ABl.	Amtsblatt
IFG	Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz - IFG) vom 15. Oktober 1999 (GVBl. Seite 561), zuletzt geändert § 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
Flurstück 121/2

Von: Madlen.Student@bezirksamt-neukoelln.de
Betreff: Mollnerweg 47A in 12353 Berlin-Buckow, Planungsrecht
Datum: 15. September 2025 um 16:27
An: buero@hendreich.de



Sehr geehrte Frau Bochmann,

Das Grundstück Mollnerweg 47a 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 Baufluchtlinien vorhanden, so dass eine Beurteilung bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche und der örtlichen Verkehrsfläche gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 Abs. 1 BauGB erfolgt.

Das o. g. Grundstück liegt keinem im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Das o. g. Grundstück liegt keinem Gebiet für das eine soziale Erhaltungsverordnung beschlossen wurde.

Das o. g. Grundstück liegt nicht im Bereich eines Erhaltungsgebietes nach § 172 BauGB.

Das o. g. Grundstück befindet sich nicht im Sichtbezug eines Denkmals/Denkmalensembles.

Straßenlandabtretungen sind aus planungsrechtlicher Sicht zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar. Für weitere Informationen hierzu wenden Sie sich bitte ans Straßen-und Grünflächenamt.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Frau Student

Bezirksamt Neukölln von Berlin | Stadtentwicklungsamt
Stadtplanung
Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin
Tel. +49 30 90239-3433

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

12. September 2025

Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 29. August 2025
Aktenzeichen: 70 K 65/25
Grundstück: Mollnerweg 47A in 12353 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, Konrad-Adenauer-Straße 52, 12040 Berlin (Postanschrift)
Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich
Paula Bochsman
E-svogelweg 62
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGA 111
Herr Weimer
erschließungsberatung@bezirksamt-neukolln.de

3. September 2025

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Für das Grundstück:
Mollnerweg 47A, in 12353 Berlin
Gemarkung Buckow, Flur 330, Flurstücke 121/1, 121/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage vom 29.08.2025 teile ich Ihnen mit:

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

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das o.g. Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 II. 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 II. 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



Werner

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) ursprüngliche Fassung vom 23.6.1960, Inkrafttreten der Neufassung vom 1.7.1987, Inkrafttreten der letzten Änderung am 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.