

# Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück:

Mollnerweg 47  
in 12353 Berlin-Buckow

hier:

Grundstück mit Abbruchbebauung **in 2. Baureihe**, nebst dem Miteigentum von 1/2 an der Verkehrsfläche, Flurstück 121/2

Grundbuch:

Berlin-Buckow, Blatt 8858

Auftraggeber:

Amtsgericht Neukölln

Geschäftsnummer:

**70K 47/25**

Wertermittlungstichtag:

7.10.2025

**Verkehrswert:**

**236.300,00 €**

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



Westansicht des Bungalows auf dem Grundstück



Südansicht mit Hauseingang

Das Gutachten umfasst 20 Seiten zuzügl. 24 Seiten Anlagen.

**Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich**

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



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin

Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

hendreich@baunetz.de

## Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bewertungsobjekt:       | Das Grundstück ist baulich <u>nicht</u> ausgelastet. Es ist mit einem eingeschossigen nicht unterkellerten Bungalow bebaut, der im Rahmen der Bewertung als Abbruch gilt. Auf der Verkehrsfläche (Fl.st. 121/2) befindet sich eine massiv errichtete Garage. Diese überbaut das Grundstück und geht im Rahmen der Bewertung ebenfalls als Abbruch ein. Diese Kosten werden beiden Miteigentümern je zu 1/2 aufgegeben. Die Straße ist eine ruhige Wohnstraße mit Anliegerverkehr. einfache Wohnlage nach Berliner Mietspiegel |
| Lage:                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Baujahr, ca.:           | 1930                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Grundstücksgröße:       | 498 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche (Fl.st. 121/3), nebst dem 1/2 Miteigentum an 106 m <sup>2</sup> 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Zustand:                | einfache Bauweise, abgängiger Zustand, Abbruch                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Nutzung:                | Haus und Grundstück sind vertragsfrei / Leerstand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wertermittlungstichtag: | 7.10.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Verkehrswert:</b>    | <b>236.300,00 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                         | für das Grundstück nebst dem Miteigentum zu 1/2 an der Verkehrsfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gutachten Nr.           | 818/25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



Mollnerweg, Blick nach Süden

Westansicht Bungalow auf dem Grundstück

Flurkarte genordet, die Grundstücke sind markiert  
Garage (Überbau als Abbruch) auf dem Flurstück 121/2

## Inhaltsverzeichnis

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| <b>1. Allgemeine Angaben</b>                        | 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  |
| <b>2. Grundstück und Lage</b>                       | 6  |
| 2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück      | 6  |
| 2.2 Lage                                            | 7  |
| 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung               | 8  |
| 2.4 Bodenbeschaffenheit                             | 9  |
| 2.5 Erschließungszustand                            | 10 |
| <b>3. Beschreibung der baulichen Anlagen</b>        | 10 |
| 3.1 Weitere Objektdaten                             | 12 |
| 3.2 Ermittlung der Flächen                          | 12 |
| <b>4. Wertermittlung</b>                            | 13 |
| 4.1 Definition des Verkehrswertes                   | 13 |
| 4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens              | 13 |
| 4.3 Ermittlung des Bodenwertes                      | 15 |
| 4.4 Ermittlung der Einzelwerte für jedes Grundstück | 18 |
| 4.5 Zusammenstellung der Werte                      | 19 |
| 4.6 Ermittlung des Verkehrswertes                   | 19 |
| 4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten     | 20 |

### 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.  
 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 in 2.. Baureihe mit Abbruchbebauung 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

Bauakteneinsicht: Die Einsicht erfolgte am 11.9.2025.

Der Bauakte sind keine Unterlagen zum Bewertungsobjekt zu entnehmen. Es wurde mithin kein Bauantrag eingereicht und keine Baugenehmigung erteilt.

Der Akte ist ein Bauantrag von 1958 für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses in 1. Baureihe zu entnehmen. Zum Zeitpunkt des Bauantrages waren die Grundstücke noch ungeteilt.

Diesem Lageplan ist zu entnehmen, dass auf dem (später abgetrennten) Bewertungsgrundstück zum Zeitpunkt des Bauantrages bereits ein eingeschossiges Wohnhaus als "Wohnlaube" mit Schuppen stand.

Am 6.7.1967 wurde der Neubau der Garage 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:

Stadtplanungsamt im Bezirksamt Neukölln, Frau Student, am 3.11.2025, Rückfrage zur Auskunft vom 12.9.2025 betreffend das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf dem Bewertungsgrundstück in 2. Baureihe

vom Gericht überlassene Unterlagen:

- Grundbuch Buckow, Blatt 8858 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: 8858  
Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1  
Gemarkung: Flur 330; Flurstück 121/3  
Grundstücksgröße: 498,00 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 47  
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 Grundbuchs.

Hinweis: unter der lfd. Nr. 1 zu 1, 2 zu 1  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, 70 K 47/25). 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 121/3 (Gebäude- und Freifläche):

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

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

Hinweis: Die Erschließung der Bewertungsfläche ist nur über das 1/2 Miteigentum an der Verkehrsfläche, Flurstück Nr. 121/2 gesichert. Eine zusätzliche öffentlich-rechtliche Sicherung über eine Baulast auf dem vorderen Grundstück oder der Verkehrsfläche ist aus Sicht der Behörde daher nicht nötig und mithin auch nicht eingetragen. Es besteht zwar eine Baulast am Vorderliegergrundstück zugunsten der Bewertungsfläche. Diese liegt an der Einfahrt von der Straße auf die Verkehrsfläche und hat eine Größe von ca. 5 m<sup>2</sup>. Diese ermöglicht eine vereinfachte Zufahrt zur Verkehrsfläche. Die Baulast sichert nicht die Erschließung bis zum Bewertungsgrundstück.

**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.<br>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.<br><br>Die Gegend ist im Bereich der öffentlichen Straßen und der Privatgrundstücke stark durchgrünt.                                                                                                           |
| Verkehrslage:                     | Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt:<br>Bushaltestelle "Ringslebenstraße/Mollnerweg" (172, M 44) in ca. 130 m,<br>U- und S Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes.<br><br>Verkehrsanbindung:<br>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: Grundstück mit Abbruchbebauung

Mit der Abbruchbebauung werden folgende Maße der baulichen Nutzung erreicht:

erreichte GRZ, rd.: 0,20

erreichte GFZ, rd.: 0,16

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 ( $498 \text{ m}^2 + (106/2 \text{ m}^2)$ ). Mithin ergeben sich  $551 \text{ m}^2$  als Basiswert.

Bauweise: offen

umliegende Bebauung: überwiegend Einfamilienhäuser, überwiegend ein- bis zweigeschossig



|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| aktueller Planungsstand:  | <p>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.</p> <p>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 1 Vollgeschoss. Es gilt offene Bauweise.</p> <p>Gemäß Rücksprache mit der zuständigen Sachbearbeiterin im Stadtplanungsamt gilt das Maß der baulichen Nutzung auch für das hier zu bewertende Grundstück in 2. Baureihe. Allerdings ist hier, gemäß der umgebenden Bebauung, nur eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dach möglich. Auf dem Grundstück in 1. Baureihe ist hingegen eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen möglich.</p> <p>Die Vollgeschossprüfung erfolgt gemäß BauO Bln von 1966; die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung folgt der BauNVO von 1968. Hier heißt es: "Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen."</p> <p>Straßenlandabtretungen sind aus planungsrechtlicher Sicht zum derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar.</p> <p>Keine weiteren Festsetzungen.</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 35,0 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.

Das Grundstück ist mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich nicht ausgelastet.

Es handelt sich dabei um einen einfachen, eingeschossigen Bungalow der in Mischbauweise errichtet wurde. Das Objekt ist nicht unterkellert, das Dach besteht aus einem flach geneigten Pfettendach. Der Dachraum wird teilweise zu Lagerzwecken genutzt, ist aber nur von außen mittels einer Leiter erreichbar. Augenscheinlich wurde an die ursprünglich vorhandene "Wohnlaube" aus ca. den 1930'er Jahren im Laufe der Zeit immer wieder angebaut.

Die Fassaden sind mit Putz oder Eternitfassadenplatten versehen; eine zusätzliche Wärmedämmung ist nicht vorhanden. Das Dach ist augenscheinlich mit Welleternit eingedeckt, die Dachentwässerung erfolgt außenliegend.

Die Fenster sind als Holzkastendoppelfenster oder als Verbundfenster ausgeführt.

Der Zugang zum Haus erfolgt auf der südlichen Hausseite über eine Terrasse. Im Haus sind drei Zimmer, ein WC, ein Bad und eine Küche vorhanden. Ein Grundriss zum Objekt war der Bauakte nicht zu entnehmen.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Gastherme. Die Verteilung im Haus erfolgt über Platten- und Rippenheizkörper. Die Rohrleitungen sind auf Putz verlegt. In einzelnen Räumen wird die

Beheizung durch E-Heizgeräte unterstützt/ergänzt. In einem Zimmer ist ein Kaminofen vorhanden. Die Warmwasserversorgung erfolgt elektrisch über einen E-Boiler mit Speicher.

Die Elektroausstattung stellt sich als überwiegend bauzeitlich dar.

Die Bodenbeläge bestehen aus PVC, Laminat und Fliesen. Die Wände und Decken sind mit Putz und Anstrich/Tapeten versehen.

Die technische und sanitäre Ausstattung ist nicht mehr zeitgemäß.

Zum Grundstück gehört der 1/2 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche Flurstück 121/2. Diese Fläche ist teilweise befestigt, sie dient der Erschließung des Bewertungsgrundstücks in 2. Baureihe. Eine Abgrenzung zu den beiden Hauptgrundstücken ist nicht vorhanden, vielmehr stellen sich die Flächen optisch als ein Grundstück dar. Die Verkehrsfläche ist zum Teil mit einer Garage bebaut.

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:            | Bungalow für einfachste Wohnzwecke als Abbruchbebauung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Zweckbestimmung:        | Wohnen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Baujahr, ca.:           | 1930                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| tatsächliches Baualter: | 95 Jahre zum Wertermittlungstichtag 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Grundstückszugang:      | Der Zugang zum Grundstück in 2. Baureihe ist nur über das Miteigentum am Grundstück Flurstück 121/2 gewährleistet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zustand:                | Wirtschaftlich verbraucht; Abbruchbebauung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Baumängel/Bauschäden:   | Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen.<br><br>Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Kontaminierte Baustoffe (Asbest) wurden im Bereich der Fasadensbekleidung verwendet. Aufgrund der Bauhistorie und der verschiedenen Baujahre muss mit der weiteren Verwendung weiterer kontaminierter Baustoffe gerechnet werden. Hier sind ggf. Sondergutachten nötig. Dies war nicht Teil des Auftrages.<br><br>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 |

### 3.2 Ermittlung der Flächen

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

#### Bebaute Grundfläche

|                   |   |                             |
|-------------------|---|-----------------------------|
| EG                | = | 110,39 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe, rd.</b> |   | <b>110,00 m<sup>2</sup></b> |

#### Umbauter Raum/Abbruch

|    |                       |   |                  |   |                             |
|----|-----------------------|---|------------------|---|-----------------------------|
| EG | 110,00 m <sup>2</sup> | x | 3,50 m Höhe, ca. | = | 385,00 m <sup>3</sup>       |
|    | <b>Summe</b>          |   |                  |   | <b>385,00 m<sup>3</sup></b> |

## 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 nicht ermittelt. Auf dem Grundstück ist keine wertsteigernde Bausubstanz vorhanden, mithin führt der Sachwert nicht zu einem plausiblen Ergebnis.

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.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert aus dem Bodenwert ermittelt. Ausgangswert ist hierbei der Bodenrichtwert. Dieser wird jährlich vom GAA Berlin im vergleichenden Verfahren ermittelt.

### 4.3 Ermittlung des Bodenwertes

#### Vorbemerkung

Das Wertermittlungsobjekt besteht aus zwei Grundstücken, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Zunächst erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes für beide Grundstücke (Flurstücke 121/3 und 121/2). Im Anschluss erfolgt die Ermittlung der separaten Einzelwerte.

Ausgangswert für die Ermittlung des Verkehrswertes ist der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin).

Gemäß Bodenrichtwertkarte liegt der Bodenrichtwert per 1.1.2025 für dieses Gebiet bei

**580 €/m<sup>2</sup> für Wohnen** bei einer GFZ von 0,4.

#### Bauliche Auslastung

Eine Anpassung an die mögliche bauliche Auslastung muss nicht vorgenommen werden. Bei einer Grundstücksfläche von 498 m<sup>2</sup> ergibt sich, bei einer baulichen Auslastung von 0,4 für die der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, eine Geschossfläche von rd. 200 m<sup>2</sup>, die auf der Grundstücksfläche realisiert werden kann. Mithin ist keine Anpassung erforderlich.

#### Konjunkturelle Anpassung

Der Bodenrichtwert des GAA Berlin bezieht sich auf den **1.1.2025**. 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 2025 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Allerdings sind weiterhin Preisrückgänge in einzelnen Teilmärkten zu verzeichnen.

Zu den Verkäufen von Bauland für den individuellen Wohnungsbau heißt es: "Die Anzahl verkaufter Baugrundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ist im 1. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 59% der Geldumsatz um rd. 80% deutlich gestiegen. Demnach ist das mittlere Preisniveau im 1. Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. -5% gesunken."

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 €/m<sup>2</sup>

1.1.2024 610 €/m<sup>2</sup>

1.1.2025 580 €/m<sup>2</sup>

Mithin ist der BRW der Zone in den letzten beiden Jahren, jeweils gegenüber dem jeweiligen Vorjahreswert, um rd. -6, bzw. -5 % gesunken. Somit bestätigt die konjunkturelle Entwicklung des Bodenrichtwertes in der Zone des Wertermittlungsobjektes die vom GAA Berlin im vorläufigen Marktbericht dargestellte Entwicklung.

Unter Berücksichtigung der genannten Angaben geht im vorliegenden Bewertungsfall mithin eine konjunkturelle Entwicklung von rd. **-4 %** ein. Diese stellt die Anpassung vom 1.1.2025 bis zum WST am 7.10.2025 (über rd. 9 Monate) dar. Weiterhin wird die Preisentwicklung als linear im Verlauf der Zeit unterstellt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV (bog):Hinterliegergrundstück

Das Bewertungsobjekt liegt in 2. Baureihe. Die Erschließung wird über den 1/2 Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche, Flurstück 121/2 sichergestellt. Gemäß einer Umfrage des IVD e.V. werden Grundstücke in dieser Lage zu geringeren Kaufpreisen veräußert als Vordergrundstücke. Als Gründe werden mögliche Reibungspunkte mit dem Nachbarn des Vordergrundstücks angeführt betreffend der Pflege, Unterhaltung und Instandsetzung der belasteten Flächen. Gemäß Veröffentlichung werden regelmäßig bei Grundstücken dieser Art Abzüge von bis -5% vom unbelasteten Bodenwert festgestellt. Dieser Faktor geht hier unverändert in die Bewertung ein.

Kosten der Baufreimachung Grundstück Flurstück 121/3

Nunmehr sind die Freimachungskosten in die Bewertung einzustellen soweit diese vom Markt berücksichtigt werden. Hier ist darauf hinzuweisen, dass es sich um ein einfaches Gebäude ohne Unterkellerung handelt, der Abbruch daher einfach ist. Beim Abbruch sind keine gesonderten Sicherungsmaßnahmen zu den Nachbarn hin nötig, da das Objekt frei steht und ausreichend Arbeitsraum bietet. Weiterhin sind die Außenanlagen nicht schützenswert. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Grundstück nur über die Verkehrsfläche anfahrbar ist, was die Arbeiten, aufgrund des noch vorhandenen Bebauung derselben, ggf. verzögern und erschweren kann. Hierbei sind die Kosten und das Risiko zur Entsorgung von vorhandenen kontaminierten Baustoffen nicht enthalten.

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

Wie bereits dargestellt, überbaut die Garage die Verkehrsfläche und verhindert damit die Zufahrt zum Wertermittlungsobjekt in 2. Baureihe. Daher muss diese abgebrochen werden.

Zum Zeitpunkt der Grundstücksteilung (1985) waren das Bewertungsgrundstück (Baujahr ca. 1930), das Wohnhaus auf dem vorderen Grundstück (Baujahr 1960) und die Garage (Baujahr 1967) 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 Pauschale dargestellt und anteilig auf das Bewertungsgrundstück und das vordere Grundstück (ebenfalls im Zwangsversteigerungsverfahren unter dem Geschäftszeichen 70K 65/25) 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.

Risiko der Verzögerung der Baufreimachung der Verkehrsfläche

Der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks hat ein großes Interesse an der Freimachung der Verkehrsfläche und naturgemäß ein größeres Interesse als der Eigentümer des vorderen Grundstücks. Für notwendige Abstimmungen und evtl. Verzögerungen muss mithin im Rahmen der Bewertung noch ein Risikoabschlag eingestellt werden.

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.



Gemäß Angabe des GAA Berlin liegt der Bodenrichtwert für **Verkehrsflächen** bei

**5 €/m<sup>2</sup>**

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

|                                           |                  |  |                       |
|-------------------------------------------|------------------|--|-----------------------|
| <b>Flurstück 121/2 – Verkehrsfläche –</b> |                  |  |                       |
| <b>Berechnung des Bodenwertes</b>         |                  |  |                       |
| Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch        |                  |  | 106,00 m <sup>2</sup> |
| Ausgangswert Bodenrichtwert               |                  |  | 5,00 €/m <sup>2</sup> |
| Bodenwert (Quadratmeter x Bodenrichtwert) | =                |  | 530,00 €              |
| Miteigentum zu 1/2                        | =                |  | 265,00 €              |
|                                           | <b>bzw. rund</b> |  | <b>300,00 €</b>       |

Die Ermittlung des Bodenwertes ergibt sich mithin wie folgt:

|                                                                     |                  |  |                               |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|--|-------------------------------|
| <b>Flurstück 121/3 – Gebäude- und Freifläche –</b>                  |                  |  |                               |
| <b>Berechnung des Bodenwertes</b>                                   |                  |  |                               |
| Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch                                  |                  |  | 498,00 m <sup>2</sup>         |
| Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2025                            |                  |  | 580,00 €/m <sup>2</sup>       |
| konjunkturelle Anpassung zum WST, gemäß Text                        | -4,0%            |  | -23,20 €/m <sup>2</sup>       |
| ergibt                                                              |                  |  | 556,80 €/m <sup>2</sup>       |
|                                                                     | <b>bzw. rund</b> |  | <b>557,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| Bodenwert (Quadratmeter x konj. angepasster Bodenrichtwert)         | =                |  | <b>277.386,00 €</b>           |
| Berücksichtigung der besond. objektspezifischen Grundstücksmerkmale |                  |  |                               |
| Abzug Lage Hinterliegergrundstück, gemäß Text                       | -5,0%            |  | -13.869,30 €                  |
| Abschlag für Baufreimachung, gemäß Text, pschl.                     | -7,0%            |  | -19.417,02 €                  |
| Abschlag, Abbruch Garage, pschl. anteilig, gemäß Text               |                  |  | -3.000,00 €                   |
| Risiko der Verzögerung der Freimachung, gemäß Text                  | -2,0%            |  | -5.547,72 €                   |
| ergibt                                                              |                  |  | 235.551,96 €                  |
|                                                                     | <b>bzw. rund</b> |  | <b>236.000,00 €</b>           |
| <b>Flurstück 121/2 - Verkehrsfläche -</b>                           |                  |  |                               |
| <b>Zuschlag</b> , gemäß Berechnung                                  |                  |  | 300,00 €                      |
| ergibt Summe                                                        |                  |  | <b>236.300,00 €</b>           |
| entspricht dem Verkehrswert für beide Grundstücke                   |                  |  |                               |

#### 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 Abbruchbebauung in 2. Baureihe 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 121/3**, Gebäude- und Freifläche, wurde im Rahmen der Bodenwertermittlung berechnet.

Das Bewertungsgrundstück, Fl.st. 121/3 liegt nicht direkt an der Straße und wäre mithin ohne den Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche, Flurstück 121/2 kein voll erschlossenes Bauland mehr.

Öffentlich rechtliche Sicherungen über eine Baulast sind zugunsten der Bewertungsfläche nicht eingetragen. Weiterhin besteht auch keine privatrechtliche Sicherung der Erschließung über eine Grunddienstbarkeit am vorderen Grundstück.

Hier wird jedoch grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Erschließung des Grundstücks, auch nach einem fiktiven Verkauf der Verkehrsfläche an einen Dritten, gesichert ist. Dies gilt insbesondere, da der Eigentümer des Flurstücks 121/3 das Notwegerecht gemäß § 917 BGB ziehen kann. Hier heißt es: "Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden." Dies gilt insbesondere weil der potentielle (neue) Eigentümer den Umstand der fehlenden Erschließung nicht selbst verursacht oder verschuldet hat.

Es handelt sich im vorliegenden Fall jedoch um ein Grundstück, dass nach Baufreimachung einer neuen Verwertung zur Verfügung steht. Hier muss ein Bauantrag gestellt werden. Dieser wird jedoch nur dann positiv beschieden werden, wenn die öffentlich-rechtliche Erschließung und die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert sind. Auf Basis eines Notwegerechts wird keine Genehmigung erteilt. Mithin ist ein Abschlag in die Bewertung einzustellen, der diese Umstände und die Reaktion des Marktes auf dieses Risiko abbildet. Der Zeitverzug und das Risiko bis zur rechtlichen Klärung und der dann erst möglichen Neuverwertung werden hier als vergleichsweise hoch eingeschätzt. Entsprechende Auswertungen des GAA Berlin oder aus der Literatur zu diesem Sachverhalt liegen nicht vor, mithin ist der Abzug sachverständig zu schätzen.

Der Einzelwert ergibt sich mithin wie folgt:

| <b>Flurstück 121/3 – Gebäude- und Freifläche –</b>             |                  |                     |
|----------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|
| Verkehrswert, gemäß Berechnung, ohne Wertanteil Verkehrsfläche |                  | 236.000,00 €        |
| Risikoabschlag, gemäß Text                                     | -30,0%           | -70.800,00 €        |
| ergibt Einzelwert                                              |                  | 165.200,00 €        |
|                                                                | <b>bzw. rund</b> | <b>170.000,00 €</b> |

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

Der Einzelwert ergibt sich mithin unverändert wie folgt:

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

#### 4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

**Bodenwert (Verfahrenswert) als Gesamtwert, rd. 236.300,00 €**

Ermittlung der Einzelwerte der beiden Grundstücke:

Einzelwert, Flurstück 212/3 (Gebäude- und Freifläche) 170.000,00 €

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

#### 4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

Der **Verkehrswert** kann aus dem **bereinigten Bodenwert** abgeleitet werden.

Der Verkehrswert für das Grundstück nebst dem Miteigentum zu 1/2 an der Verkehrsfläche

Mollnerweg 47

12357 Berlin-Buckow

**zum Wertermittlungsstichtag am 7.10.2025 wird ermittelt auf**

|                        |
|------------------------|
| <b>236.300,00 Euro</b> |
|------------------------|

Dieser Wert gilt für das Grundstück in bezugsfreiem Zustand, Das Risiko vorhandener kontaminierter Baustoffe ist hierin nicht abgebildet und bleibt unberücksichtigt.

#### 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:

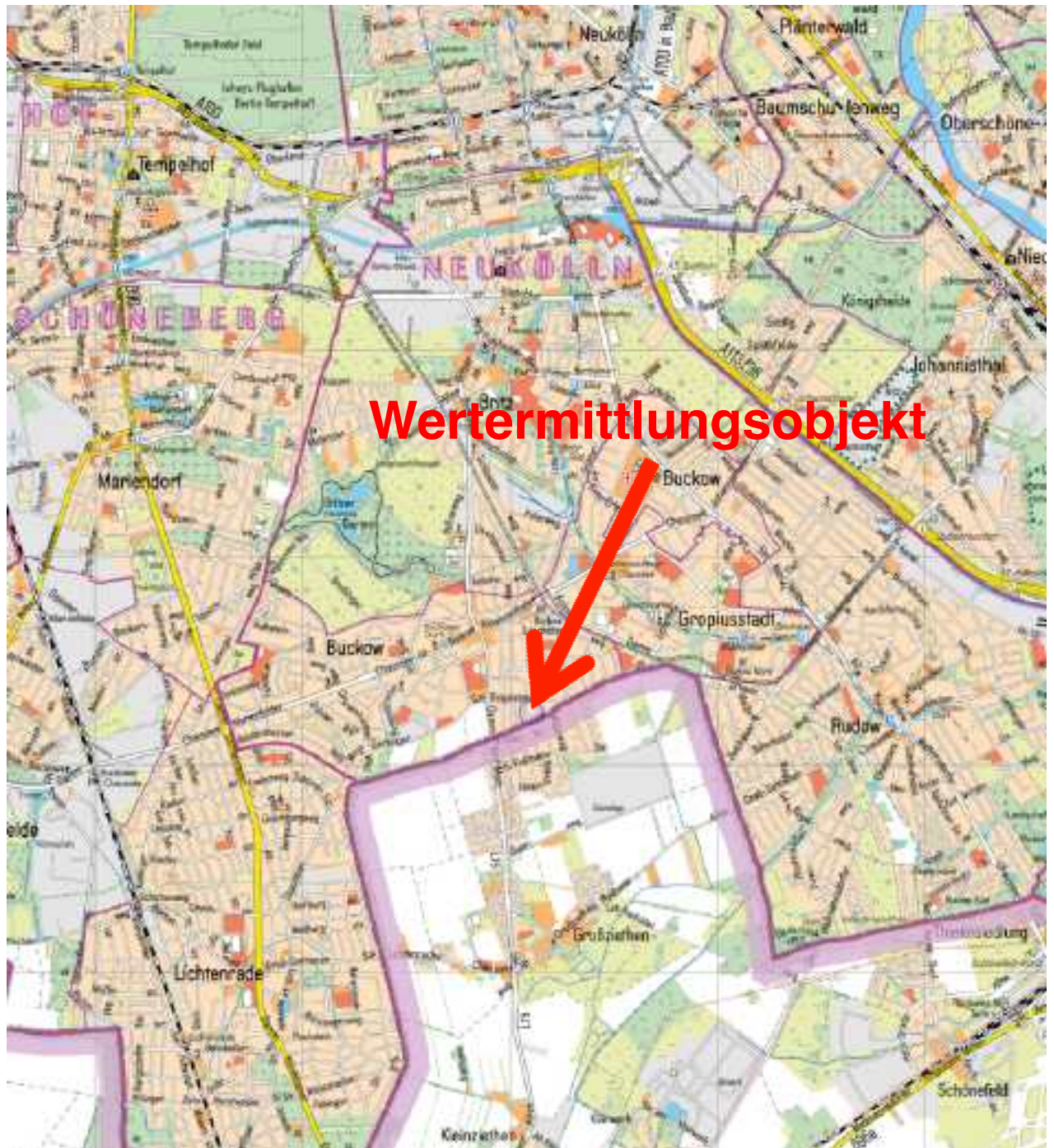
- zu a) Gemäß beigefügter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Es handelt sich um ein real geteiltes und nicht um ein nach WEG geteiltes Objekt. Entsprechend ist keine WEG-Verwaltung bestellt 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 4.11.2025

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich  
Sachverständige

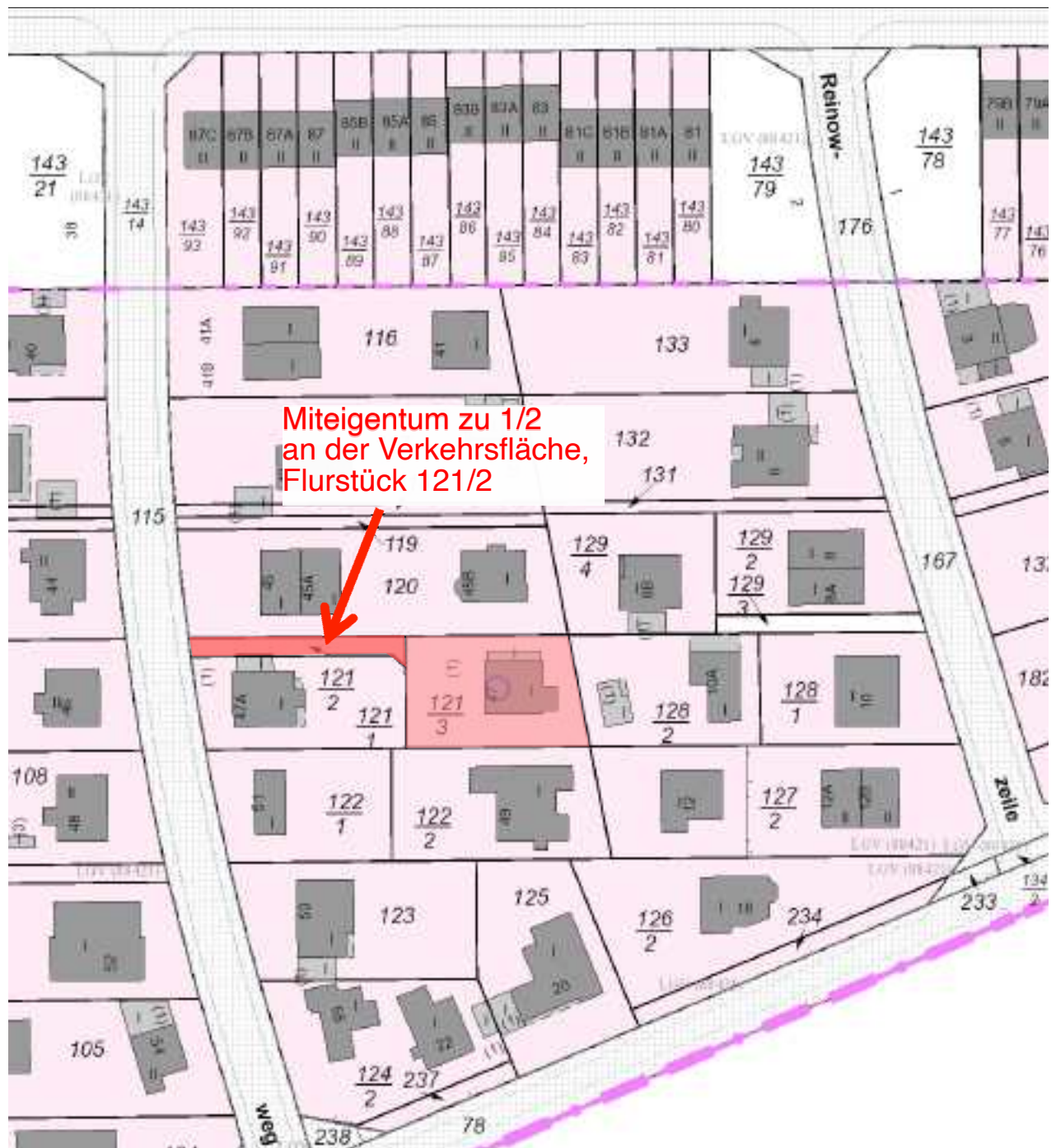
Quellennachweis: Zur Erstellung des Gutachtens wurden alle frei zugänglichen Informationsquellen sowie die entsprechende Fachliteratur und Aussagen des Gutachterausschusses Berlin verwendet.



**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](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0), erstellt am 29.8.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

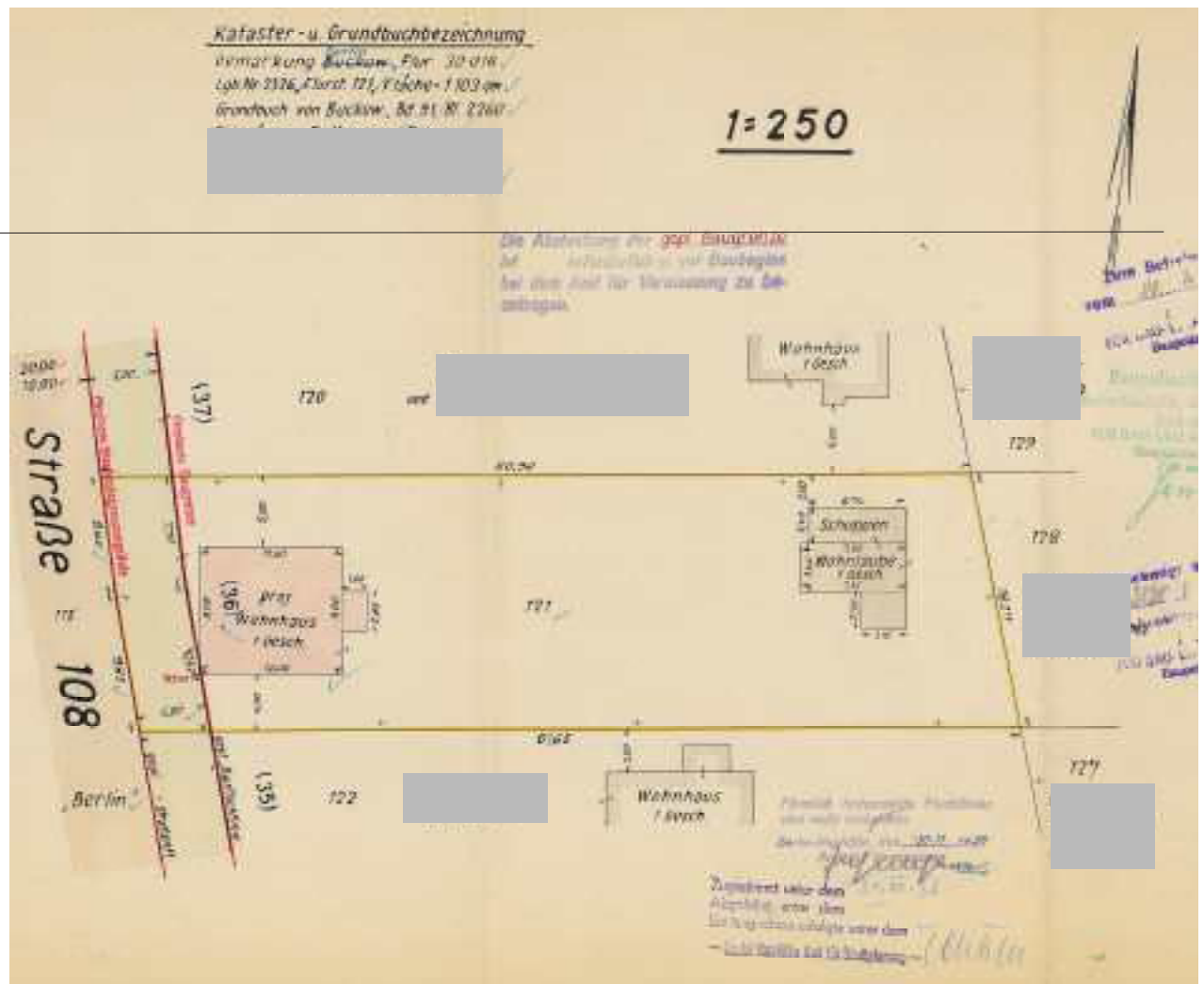




#### Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000

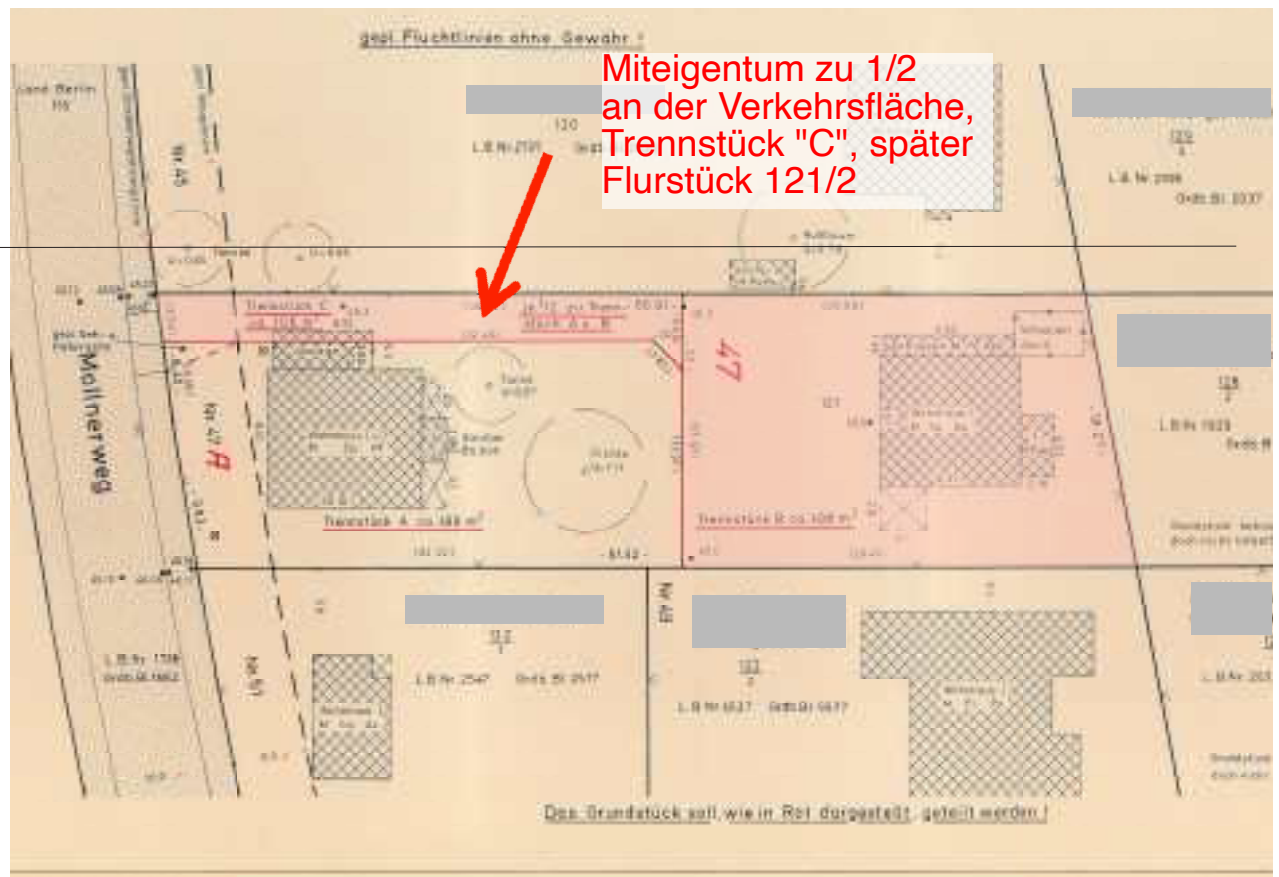
Das Grundstück und die Verkehrsfläche (Miteigentum zu 1/2) sind markiert.

(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://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)



#### 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 Bewertungsgrundstück. Sie gilt im Rahmen der Bewertung als Abbruch.

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







Westansicht des Bungalows auf dem Grundstück

Westansicht des Bungalows auf dem Grundstück





Südfassade



Südfassade mit Sammelfaß für Regenwasser

Nordansicht mit Schuppenanbau





Badanbau



Badanbau

Ostfassade



Ostfassade







Bad



Bad

Gastherme für die Heizung



Warmwasserboiler





Gäste-WC

Küche





Zimmer

E-Verteilung





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-2025-665  
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 47 (Flur 330, Flurstück 121/3) und  
Mollnerweg 47, 47A (Flur 330, Flurstück 121/2)  
Anfrage vom: 29.08.2025  
Ihr Zeichen: Geschäftsnummer: 70K 47/25

Sehr geehrte Frau Hendreich,  
sehr geehrte Frau Bochmann,

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

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass auf dem Grundstück Mollnerweg 47A eine Baulastein-  
tragung zugunsten des Grundstücks Mollnerweg 47 vorhanden ist.

Die Kosten für die gebührenpflichtige Auskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebüh-  
renbescheid.

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)  
Büro Hendreich  
z.Hd.v. Frau Paula Bochmann  
Eisvogelweg 61  
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)  
UmNatV1 - IFG 02/09/25  
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 (Flur 330, Flurstück 121/3)

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 121/3

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: | <b>40,00 €</b>     |             |
| Kassenzeichen:                | 2538 000 924 803   |             |
| 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](mailto: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 121/3

§ 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)                                                                                                                                                                                                                                                           |
| UGeO    | 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/](http://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 121/3

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: | <b>40,00 €</b>     |             |
| 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](mailto: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 47 in 12353 Berlin-Buckow, Planungsrecht  
**Datum:** 15. September 2025 um 16:37  
**An:** buero@hendreich.de



Sehr geehrte Frau Bochmann,  
Das Grundstück Mollnerweg 47 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](mailto:stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de)

12. September 2025

#### Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 29. August 2025  
Aktenzeichen: 70 K 47/25  
Grundstück: Mollnerweg 47 in 12353 Berlin (Neukölln)

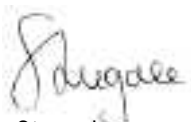
Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Diese Auskunft ist gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

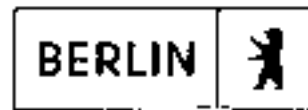
Im Auftrag



Strugale

#### Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Straßen- und Grünflächenamt  
Fachbereich Straßen und Verwaltung



Bezirksamt Neukölln, Kant-Haus-St. 83, 12343 Berlin (Postanschrift)  
Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich  
Paula Bachmann  
Eisvogelweg 61  
12469 Berlin

Grundlagenamt (Bau-Argument)  
SG 6.11  
Der Akten  
erschließungsbeitrag@bezirksamt-  
neukoelln.de

1. September 2025

### **Erschließungsbeitragsbescheinigung**

Für das Grundstück:  
Mollnerweg 47, in 12353 Berlin  
Gemarkung Buckow, Flur 330, Hurststücke 121/2, 121/3

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 29.08.2025 teile ich Ihnen mit:

Für das o.g. Grundstück werden keine Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EGB) 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 (EGB) 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 Erschließungsanfragen 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 Anlegern gefordert werden könnten, sind von Ihnen direkt bei den einzelnen Behörden oder Versorgungsunternehmen/Leistungsträgern, wie z.B. den Berliner Wasserbetrieben, einzuholen. Uns liegen diese Informationen nicht vor.

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein gesonderter Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen

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](http://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.