

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück:

Maybachufer 12, 12 A, 13
in 12047 Berlin-Neukölln

hier:

27,26/1.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 205,
gelegen im Aufgang Maybachufer 12A, 2. Obergeschoss, links

Grundbuch:

Berlin-Neukölln, Blatt 6218

Auftraggeber:

Amtsgericht Neukölln

Geschäftsnummer:

70K 67/25

Wertermittlungsstichtag:

2.9.2025

Verkehrswert:

300.000,00 €



Ansicht von der Straße "Maybachufer", die Lage der WE ist markiert.



Ansicht von der "Schinkestraße"

Das Gutachten umfasst 23 Seiten zuzügl. 20 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

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



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin

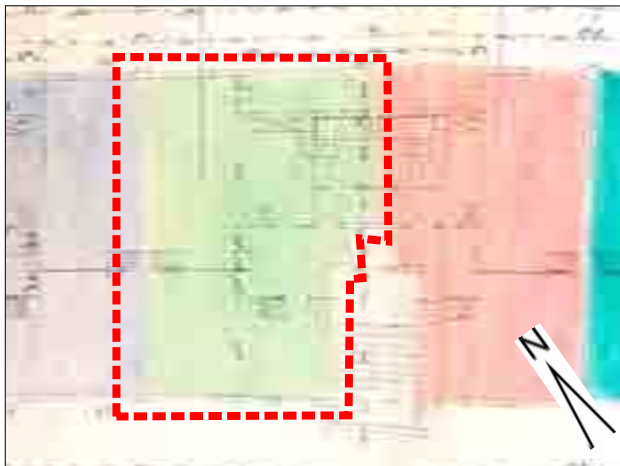
Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

hendreich@baunetz.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Die zu bewertende Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Flur und Loggia. Sie liegt im 2. OG eines sechsgeschossigen Mehrfamilienwohnhauses. Die Wohnung ist von Nord-Ost und Süd-West zweiseitig belichtet; Loggia und Wohnraum orientieren sich dabei nach Nord-Ost zum Maybachufer mit Landwehrkanal. Der Hauszugang erfolgt von der Schinkestraße aus. Es ist ein Aufzug vorhanden.
Nutzung:	Wohnen
Klassifizierung:	Mischgebiet
Lage:	einfache Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Baujahr:	1957
Infrastruktur:	ca. 600 m zum U-Bhf. " Schönleinstraße"
Wohnfläche, rd.:	65 m ² laut überschlägiger Ermittlung der Sachverständigen
Zustand der Gesamtanlage:	einfache Bauweise
Zustand der Wohnung:	sehr einfache Ausstattung, sehr stark vernachlässigt
Nutzung:	Nutzung durch den Schuldner. Die Wohnung gilt im Rahmen der Bewertung mithin als bezugsfrei.
Wertermittlungsstichtag:	2.9.2025
Verkehrswert:	300.000,00 €
Gutachten Nr.	807/25



Grundriss der WE 205 im 2. OG
Maybachufer, Blick nach Nord-West



Flurkarte, Grundstück und Wohnung sind markiert
Schinkestraße, Blick nach Osten



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	4
2. Grundstück und Lage	5
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	5
2.2 Lage	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.4 Bodenbeschaffenheit	10
2.5 Erschließungszustand	10
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.1 Technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2 Beschreibung der Wohnung	12
3.3 Weitere Objektdaten	13
4. Wertermittlung	15
4.1 Definition des Verkehrswertes	15
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
4.3 Ermittlung des Vergleichswertes	17
4.4 Ermittlung der Wertminderung durch die Eintragung im Grundbuch, Abt. II ..	21
4.5 Zusammenstellung der Werte	22
4.6 Ermittlung des Verkehrswertes	22
4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	23

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.
 Grundriss der WE 205 im 2. OG, o. M.
 Schnitt, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt** bezugsfreie Eigentumswohnung
- 1.2 Zweck der Wertermittlung** Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
- 1.3 Auftraggeber** Amtsgericht Neukölln
Karl-Marx-Str. 77/79
12043 Berlin
- 1.4 Ortstermin**

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 18.8.2025 zum Ortstermin geladen.

Gläubigerin zu 1

Landesbank Berlin
Ludwig-Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe

Gläubiger zu 2

Hauptzollamt Berlin
Sachgebiet Vollstreckung
Mehringdamm 129 c
10965 Berlin

Schuldner

WEG-Wohnungsverwalterin

Ilex Hausverwaltung & Facility Management
Hausverwaltung GmbH
Rhinstraße 72
12681 Berlin

Ortstermin: 2.9.2025
ab 11.30 Uhr

Teilnehmer:

- Schuldner
- Vertreter der Hausverwaltung, für die Besichtigung des Gemeinschaftseigentums
- Rechtspflegerin Frau Zech, AG Neukölln
- die unterzeichnende Sachverständige
Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: im Grundbuchamt von Neukölln am 30.7.2025

Bauakteneinsicht: Die Akten im Bauaktenarchiv des Bezirksamtes wurden am 14.8.2025 eingesehen. Dem Bauantrag ist zu entnehmen, dass das bestehende Wohnhaus auf einem Grundstück

errichtet wurde, auf dem durch Kriegseinwirkung die Vorgängerwohnbebauung zerstört wurde. Der sechsgeschossige, voll unterkellerte Neubau mit 42 Wohnungen wurde in sog. "Schottenbauweise" errichtet. Es handelt sich um ein Objekt, das bereits in der Rechtsform des WEG errichtet wurde. Die Gebrauchsabnahme der Behörde erfolgte am 15.6.1957. Dieses Jahr gilt mithin aus Baujahr. Gemäß Bauakte wurde die Fertigstellung der nachträglich aufgetragenen Fassaden- dämmung der Behörde mit Datum vom 10.8.2010 angezeigt.

Verwendete, objektbez. Unterlagen:

- Grundbuchauszug von Neukölln, Blatt 6218 vom 18.6.2025
- Teilungserklärung vom 24.5.1957
- Auskunft nach IFG aus dem Bodenbelastungskataster, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, Bereich Verwaltung, vom 13.8.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, vom 20.8.2025
- Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Finanzen und Verwaltung, vom 7.8.2025
- Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bezirksamt Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen und Verwaltung, vom 29.7.2025
- Unterlagen aus der Bauakte des Bezirksamtes
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) vom 5.9.2025

Von der WEG-Verwaltung übergebene Unterlagen/Angaben:

- Energieausweis vom 11.10.2017
- Protokoll der Eigentümerversammlung am 5.9.2024
- Einzelwirtschaftsplan vom 1.1.2026 - 31.12.2026, vom 4.6.2025

Rücksprachen:

keine separaten Rücksprachen

Weitere Auskünfte:

Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des GAA Berlin - und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen.

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

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

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

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuchauszug

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Wohnungsgrundbuch:

Neukölln

Grundbuchblatt:	6218
Gemarkung:	Flur 101, Flurstück 20
Grundstücksgröße:	948,00 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Bezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Neukölln
Anschrift des Grundstücks:	Maybachufer 12, 12A, 13 12047 Berlin-Neukölln
Anschrift der Wohnung:	Maybachufer 12 A 12047 Berlin-Neukölln
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
Miteigentumsanteil:	27,26/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs- plan mit Nr. 205 bezeichneten Wohnung. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch- blatt angelegt (Blatt 6201 bis Blatt 6241). Der hier eingetra- gene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Mitei- gentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte be- schränkt.
Teilungserklärung:	Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und wegen der Sondernutzungsrechte Bezugnahme auf die Be- willigungen vom 24.5.1957.
Sondernutzungsrechte:	Dem hier zu bewertenden Sondereigentum sind <u>keine</u> Son- dernutzungsrechte zugewiesen.
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer gemäß Grundbuchauszug Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen aus dem Grundbuch, Abteilung II. Gemäß Auftrag soll der Ersatzwert der Eintragung unter der Ifd. Nr. 1 als separater Ersatzwert ermittelt werden. Entschei- dend ist hierbei nicht, welchen Wert das Recht für den Be- rechtigten hat, sondern in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird. unter den Ifd. Nrn. 1 zu 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht) für Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 18.5.1978, eingetragen am 30.12.1980. Die der Eintragung zugrunde liegende Bewilligung vom 18.5.1978 hat vorgelegen. Hier heißt es: "(Als) eingetragene Eigentümer räumen wir, und zwar jeder für sich, hiermit der

Berliner Kraft- und Licht (Bewag)-Aktiengesellschaft das Recht ein, auf dem vorbezeichneten Grundstück eine Netzstation einzurichten und zu betreiben. Die Berliner Kraft- und Licht (Bewag)-Aktiengesellschaft soll insbesondere befugt sein, die zu diesem Zweck erforderlichen technischen Einrichtungen in den Stationsraum zu bringen, instandzuhalten und auszuwechseln und die notwendigen Kabel durch das Grundstück zu führen und sie ebenfalls instandzuhalten und auszuwechseln. Die bauliche Unterhaltung der Station obliegt der Bewag."

unter den lfd. Nrn. 2 und 3 zu 1
gelöscht

unter der lfd. Nr. 4 zu 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neukölln, 70K 67/25). Eingetragen am 23.5.2025.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind keine Baulasten eingetragen.

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

2.2 Lage

Bezirk:	Neukölln
Altbezirk:	Neukölln
Ortsteil:	Neukölln
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	City
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	West
Wohnlage:	Einfache Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der näheren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich am "Kottbusser Damm" in ca. 600 m und am "Hermannplatz" in ca. 1 km Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten für den übergeordneten Bedarf befinden sich in den "Gropius-Passagen" in ca. 10 km Entfernung. Der "Tauentzien" in der "City-West" ist in ca. 7,6 km Entfernung zu erreichen.
Öffentliche Grünanlagen:	"Hasenheide" in ca. 1,3 km, "Landwehrkanal" mit begleitendem Fußweg in ca. 50 m Entfernung
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bushaltestelle "U Schönleinstraße" (N8) in ca. 600 m Entfernung; U-Bhf. "Schönleinstraße" (U7) in ca. 600 m Entfernung; S-Bahnhof nicht in der Nähe des Objektes

	Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 100, Auffahrt "Buschkrugallee" in ca. 3,9 km Entfernung
Parkmöglichkeiten:	Zum Ortstermin stark eingeschränktes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland.
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Nord-Ost
Benachbarte störende Betriebe:	Keine
Beeinträchtigungen:	Am Maybachufer findet an zwei Tagen/Woche ein Wochenmarkt statt. Hier ist mit entsprechenden Lärmimmissionen und starkem Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine weiteren Beeinträchtigungen feststellbar.

Altlasten:

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

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

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

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

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

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im August 2025:
15,2 % für den Bezirk Neukölln, 10,5 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 mittlerer Status, entspricht dem Status 3 von 4 als Planungsraum
(Quelle: FIS-Broker Berlin)

Wirtschaftliche Daten:

- $\bar{\sigma}$ Kaufkraft pro Haushalt
2.818 €/Monat im Bezirk Neukölln (PLZ 12047), 4.021 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2024 zu 2023 absolut in Zahlen Einwohner
- 529 für den Bezirk Neukölln, + 19.045 für die ganze Stadt Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040
+ 2,0 % für den Bezirk Neukölln und + 5,0 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
2,0 % im Bezirk Neukölln, 1,6 % für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baulandqualität: Baureifes Land nach ImmoWertV

Baugebiet:	Mischgebiet
Zustand der öffentlichen Straßen:	Maybachufer als zweispurige Straße, befestigt mit Kopfsteinpflaster, beidseitig seitliche Parkflächen mit Kopfsteinpflasterbelag; beidseitig angelegte Fußwege mit Gehwegplatten und Mosaikpflaster befestigt.
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück wird mit der vorhandenen Bebauung als baurechtlich voll ausgelastet angenommen.
Umliegende Bebauung:	Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise
Aktueller Planungsstand:	<p>Am 28.7.2025 wurde bei der Behörde eine Abfrage zum Planungsrecht gestellt. Bis zur Abgabe des Gutachtens lag diese Auskunft noch nicht vor.</p> <p>Gemäß der Recherche auf dem Online-Portal des Senats besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß B-Plan XIV-B3 von 2.6.1989.</p> <p>Demnach ist als Art der Nutzung "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO vom 15.9.1977 festgesetzt; als Maß der Nutzung wird auf den Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 Bezug genommen. Hiernach gilt die Baustufe V/3 mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,5, bei 5 Vollgeschossen. Es gilt geschlossene Bauweise.</p> <p>Das Grundstück liegt gemäß BauGB § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 2 im Erhaltungsgebiet "Reuterplatz" zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.</p> <p>Weitere Festlegungen bestehen nicht. Über geplante Straßenlandabtretungen ist nichts bekannt geworden.</p> <p>Für ganz Berlin gilt die Verordnung zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB. Dies ist hier jedoch ohne Werteeinfluss.</p>
Denkmalschutz:	Das o. g. Grundstück ist nicht in der Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen. Das Grundstück befindet sich in Sichtbezug zu einem eingetragenen Einzeldenkmal (Kanal und Uferbefestigung des Landwehrkanals) und unterliegt damit ggf. dem Umgebungsschutz. Dies ist im Rahmen der Bewertung ohne Werteeinfluss.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung

Bauordnungsrecht:

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

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

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

2.4 Bodenbeschaffenheit

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

2.5 Erschließungszustand

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

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zu Grundstück, Haus und Wohnung wurde gestattet.

Es wurden weiterhin das Treppenhaus und der Keller sowie das Grundstück besichtigt. Weitere Bereiche waren nicht zugänglich.

Die Baubeschreibung erfolgt mithin auf Basis der Besichtigung und nach Aktenlage, soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Die Beschreibung nicht besichtigter Bereiche erfolgt nach Erfahrungswerten, auf deren Basis die Bewertung erfolgt. Weiterhin wird auf die Pläne und die Fotos in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

Das Grundstück ist mit einem sechsgeschossigen Wohnhaus der Nachkriegsjahre bebaut. Es verfügt über drei Hauseingänge.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, voll unterkellert und mit einem flach geneigten Satteldach versehen. Der Zugang zu den Hauseingängen erfolgt von Süden von der "Schinkestraße" über eine Freifläche, auf der ca. neun PKW-Stellplätze, Fahrradabstellmöglichkeiten, Grünanlagen, offene

Müllsammelstellen angeordnet sind. Weiterhin befindet sich am Grundstücksrand eine Netzstation. Diese Fläche ist im Bereich der Stellplätze und der Müllsammelstellen mit Betonsteinen befestigt und mit einem Metallzaun zur Straße abgegrenzt. Weiterhin ist Baum- und Strauchbestand vorhanden. An den Stellplätzen sind keine Sondernutzungsrechte vereinbart worden. Gemäß Angabe beim Ortstermin sind diese auch nicht an einzelne Mieter vermietet, sondern stehen der WEG zur Verfügung.

Die Fassaden sind nachträglich mit außenliegender Wärmedämmung versehen.

Die Fenster im Haus sind unterschiedlich ausgeführt. Es sind sowohl bauzeitliche Holzfenster als Verbund- oder Einscheiben-Rahmenfenster vorhanden wie PVC-Fenster mit Isolierverglasung. In der hier zu bewertenden Wohnung befinden sich überwiegend bauzeitliche Fenster als Holzeinfachfenster oder Holz-Verbundfenster. Alle Wohnungen verfügen straßenseitig über eine Loggia.

Die hier zu bewertende Wohnung WE 205 liegt im 2. Obergeschoss. Das Treppenhaus ist als "Zweispänner" organisiert.

Die hier zu bewertende Wohnung ist zweiseitig Richtung Nord-Ost und Süd-West belichtet. Die Loggia orientiert sich dabei Richtung Maybachufer nach Nord-Ost. Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche und Loggia.

Die Wohnung wird vom Schuldner genutzt.

Die Wohnräume werden mit bauzeitlichen Nachtspeicheröfen beheizt; Küche und Bad sind unbeheizt, bzw. im Bad steht ein E-Lüfter. Im Wohnzimmer ist noch ein Kaminofen vorhanden; dieser war jedoch augenscheinlich nicht an den Schornstein angeschlossen.

Die Kellerräume gehören gemäß Teilungserklärung zum Gemeinschaftseigentum. Es wurden keine Sondernutzungsrechte gebildet. Gemäß Angabe beim Ortstermin ist der Wohnung ein Kellerraum zur Nutzung zugewiesen. Er gehört nicht zum Sondereigentum. Die Nutzungszuweisung erfolgt durch die Verwaltung.

Bezeichnung:	Eigentumswohnung als Etagenwohnung
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr:	1957
tatsächliches Baualter:	68 Jahre zum Bewertungsstichtag am 2.9.2025
Modernisierungen:	Nachträgliches Aufbringen von außenliegender Wärmedämmung auf den Fassaden. Gemäß Angabe des Vertreters der WEG beim Ortstermin wurde die Decke über dem letzten Geschoss im Jahr 2006 gedämmt. Es sind keine weiteren konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Instandsetzungsarbeiten:	Gemäß Angabe des Vertreters der WEG beim Ortstermin wurde die Dachdeckung im Jahr 2016 erneuert. Es sind keine weiteren konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Förderung:	Das Grundstück wurde im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus errichtet. Gemäß Angabe des Bezirksamtes ist die Bindung zum 1.9.1994 ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier nicht anzuwenden.
Grundstückszugang:	Der Zugang zum Grundstück erfolgt direkt von der Straße aus; es müssen keine Fremdgrundstücke überquert werden.
Barrierefreiheit:	Die Zugänge zum Haus und zu den einzelnen Geschossebenen erfolgen über Stufen und Haustreppen; je Hausaufgang ist ein Aufzug vorhanden, diese sind jedoch jeweils erst nach einer "halben Treppe" erreichbar; das Haus ist daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich.

3.1 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	dezentral; die Beheizung der hier zu bewertenden Wohnung erfolgt über Nachtspeicheröfen
Warmwasserversorgung:	dezentral; in der Wohnung ist ein E-Durchlauferhitzer vorhanden; augenscheinlich abgängiger Zustand
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Aufzug:	je Hauseingang ist ein Aufzug vorhanden, Baujahr 1957. Der untere Einstieg erfolgt auf der Ebene EG, mithin nach einer "halben Treppe". Der Aufzug endet bereits im 4. OG.
Sonstiges:	keine weiteren Einrichtungen

3.2 Beschreibung der Wohnung

tatsächliche Raumaufteilung:	3 Zimmer, Flur mit Abstellnische, Küche, Bad, Loggia
Wohnfläche, ca.:	65,00 m ² Gemäß Teilungsplänen. Auf meine anschließenden Ausführungen sei verwiesen.

Wohnfläche:

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgeverordnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Eine Berechnung kann auch auf der Grundlage der DIN 283 erfolgen, allerdings ist diese Verordnung 1983 ersatzlos gestrichen worden.

Sind Wohnflächenangaben vorhanden, werden diese von der Sachverständigen übernommen und überschlägig überprüft. Von der Sachverständigen selbst durchgeführte Berechnungen folgen der WoFIV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFIV, § 4, Anrechnung von Grundflächen, vollanrechenbar die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m. Zur Hälfte werden Flächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m, aber weniger als 2 m angerechnet. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Allseitig umschlossene, nicht beheizbare Räume wie Wintergärten sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehen i. d. R. zu einem Viertel ein, höchstens jedoch zur Hälfte.

Der Teilungserklärung sind keine Angaben zur Wohnfläche zu entnehmen. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt auf Grundlage der Miteigentumsanteile. Mithin ist dieser Abrechnung auch keine Angabe zur Wohnfläche zu entnehmen. Weiterhin lag auch kein Mietvertrag mit einer entsprechenden Angabe vor.

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt daher auf Basis der Teilungspläne. Diese sind zwar vermaßt, jedoch vergleichsweise schwer lesbar. Auf Basis der Teilungspläne ergibt sich eine überschlägig ermittelte Wohnfläche von rd. 65 m² für die hier zu bewertende Wohnung. Die Fläche der Loggia geht hierbei mit 1/4 ein.

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

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

Fenster:	Holzverbundfenster, Holzeinfachfenster
Sanitäre Einrichtungen:	abgängiger Zustand
Küche:	abgängiger Zustand

weitere Einrichtungen:	keine weiteren Einrichtungen
elektrische Leitungen:	einfacher Standard
Steckdosen:	einfacher Standard
Fußböden:	Fliesen, PVC
Wandbehandlung:	Fliesen/Putz/Anstrich
Decken:	Tapete/Anstrich/Bekleidung
Türen:	bauzeitliche, einfache Holztürlätter
Sonstiges:	Sehr einfacher Zustand der Wohnung; stark vernachlässigt; die technische und sanitäre Ausstattung ist nicht mehr zeitgemäß. Die Wohnung wird mit Nachspeicheröfen beheizt.

Baumängel/Bauschäden:	<p><u>Am Gemeinschaftseigentum:</u> Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen.</p> <p>Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Aufgrund des Baualters muss mit der Verwendung kontaminierter Baustoffe gerechnet werden. Hier sind ggf. Sondergutachten nötig. Aufsteigende Feuchte in den Außenwänden im Keller. Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.</p> <p><u>Am Sondereigentum:</u> sehr einfacher und vernachlässigter Zustand der Wohnung, verbrauchte Oberflächen; komplett sanierungsbedürftig</p> <p>Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.</p>
-----------------------	---

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

Es wurden keine Untersuchungen bezüglich Baugrund, Grundwasserstand, Vorhandensein von Altlasten und schadstoffhaltiger Baustoffe, wie z. B. Holzschutzmittel oder Asbest vorgenommen. Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen in diesem Bereich wird jegliche Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen wurde nicht vorgenommen. Die Unterzeichnende übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

3.3 Weitere Objektdaten

Rechtsform:	Das Objekt wurde in der Rechtsform des WEG errichtet.
Energieausweis:	Gemäß dem vorliegenden Energieausweis vom 11.10.2017, der auf der Basis des Energieverbrauchs erstellt wurde, hat das Gebäude einen Endenergieverbrauch von 100 kWh (m ² a). Der Primärenergieverbrauch wird mit 164 kWh (m ² a) angegeben.
Abgeschlossenheitsbescheinigung:	Vom 27.11.1957.

WEG-Verwaltung:	Ilex Hausverwaltung & Facility Management Hausverwaltung GmbH Rhinstraße 72 12681 Berlin
Betriebskostenabrechnungen:	Hat vorgelegen für den Zeitraum vom 1.1.2026 bis zum 31.12.2026. Demnach ergeben sich umlagefähige "kalte Betriebskosten" in Höhe von 1,47 €/m ² /Monat. Kosten für Heizung und Warmwasser sind nicht enthalten, da diese vom Energielieferanten direkt abgerechnet werden.
Erhaltungsrücklage:	Die Höhe der Rücklage betrug gemäß dem vorliegenden Protokoll der Eigentümerversammlung zum 31.12.2023 rd. 139.000 €.
Wohngeld zum WST:	153,92 €/Monat. Zuzüglich einer Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 188,00 €.
Protokolle der WEG:	Aus dem vorliegenden Protokoll sind keine Umstände erkennbar, die im Rahmen der Bewertung gesondert berücksichtigt werden müssten. Für nicht eingesehene Unterlagen wird keine Haftung übernommen.
Sonderumlagen:	Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung sind zum Wertermittlungstichtag keine Sonderumlagen beschlossen worden, deren Fälligkeit noch aussteht und daher vom Ersteher zu zahlen sind.
Nutzung:	Die Wohnung wird durch den Schuldner genutzt und gilt damit im Rahmen der Bewertung als <u>bezugsfrei</u> .
Mietvertrag:	Liegt entsprechend nicht vor.
Mieteinnahmen:	Liegen entsprechend nicht vor.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Wohnungseigentums eine untergeordnete Rolle, da die Herstellungskosten bei Wohnungseigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für den Erwerber sind.

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

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

4.3 Ermittlung des Vergleichswertes

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

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

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

Am 5.9.2025 wurde die Kaufpreissammlung des GAA Berlin eingesehen. Gesucht wurden Kauffälle von bezugsfreien Eigentumswohnungen.

Es wurden 13 Kauffälle gefunden. Nach konjunktureller Anpassung und Lageanpassung wurde ein Kaufpreis, der außerhalb der einfachen Standardabweichung lag, ausgeschlossen. Wie es zu diesen besonders hohen oder niedrigen Kaufpreis gekommen ist, ist nicht bekannt geworden. Er geht nicht in die Ermittlung des Vergleichswertes ein. Es verbleiben somit 12 Kaufpreise in der Auswertung.

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

Den Abfragen lagen weiterhin folgende Eigenschaften zugrunde:

Abfragekriterien zur Auswahl von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin		
Bewertungsobjekt	Bewertungskategorien	Vergleichsobjekte
Etagenwohnung	Wohnungsart	Etagenwohnung
Mehrfamilienwohnhaus	Gebäudeart	Mehrfamilienwohnhaus
2.9.2025	Stichtag / Kaufdatum	2.9.2024 bis zum 2.9.2025
Neukölln	Ortsteil	Neukölln, Kreuzberg
2445	Bodenrichtwertzonen	2445, 1840, 2489
2,5	typische GFZ	2,5
einfache Wohnlage	stadträumliche Wohnlage	einfache und mittlere Wohnlage
1957	Baujahr	1949 bis 1970
2. OG	Geschosslage	EG, OG (kein DG)
65,00 m ²	Wohnfläche	ohne Einschränkung
bezugsfrei	Verfügbarkeit	bezugsfrei

Anpassung der Kaufpreise

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

Anpassung an die Lage

Die hier zu bewertende Wohnung liegt an einer urbanen Anliegerstraße ohne Lärmimmissionen aus Straßenverkehr; das Umfeld des Bewertungsobjektes ist homogen und von gründerzeitlicher Bebauung geprägt. Weiterhin liegt das Grundstück in der Nähe zum Landwehrkanal nebst begleitenden Grünstreifen.

Einige Vergleichskaufpreise liegen direkt an Hauptverkehrsstraßen und mithin in stärker lärm-belasteten Lagen als das Bewertungsobjekt. Es wird unterstellt, dass aufgrund der "schlechteren" Lage dieser Objekte im Vergleich zum Bewertungsobjekt niedrigere Kaufpreise erzielt wurden als sie für Objekte in besseren Lagen erzielt worden wären. Bei diesen Objekten wird aufgrund der "schlechteren Lage" im Vergleich zum Bewertungsobjekt entsprechend ein Zuschlag auf den Kaufpreis angesetzt.

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

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

Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum vom 2.9.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag am 2.9.2025, mithin aus den letzten 12 Monaten vor dem Wertermittlungsstichtag. Es erfolgt die konjunkturelle Anpassung der Kaufpreise auf den Wertermittlungsstichtag. Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Dabei wird Bezug genommen auf die Veröffentlichung des GAA Berlin zum "Vorläufigen Bericht zum Berliner Immobilienmarkt im 1. Quartal 2025". Jene Veröffentlichung lag zum Wertermittlungsstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 17.7.2025).

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

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

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

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

Wertansatz

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

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

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

Einfache Wohnlage

Die Vergleichskaufpreise stammen aus einfacher und mittlerer Wohnlage. Die überwiegende Anzahl der Vergleichskaufpreise liegt in einfacher Wohnlage und entspricht mithin der Lage des Bewertungsobjektes. Fünf der Vergleichskaufpreise liegen jedoch in mittlerer Wohnlage. Daher muss eine Anpassung des ermittelten Vergleichswertes vorgenommen werden, um diesen an die (schlechtere) Qualität des Bewertungsobjektes anzupassen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnlage in diesem Bereich blockweise ausgewiesen wurde, d.h. dass z.B. der benachbarte Block bereits zur mittleren Wohnlage gehört. Weiterhin ist die unmittelbare Nähe zum Landwehrkanal zu erwähnen, die als wohnwertsteigernd zu betrachten ist. Mithin wird eine moderate Anpassung in Höhe von -5% gewählt, um den ermittelten Vergleichswert anzupassen.

Zustand der Wohnung

Der Zustand und die technische und sanitäre Einrichtung stellen sich als sehr einfach dar. Die Wohnung ist komplett sanierungsbedürftig. Es ist davon auszugehen, dass der Zustand der Vergleichsobjekte im Durchschnitt deutlich besser ist als der des Wertermittlungsobjektes. Insofern ist hier ein Abzug in die Bewertung einzustellen, der dieses Merkmal darstellt. Der Abzug orientiert sich am vorläufigen Vergleichswert und wird in Form einer Pauschalen dargestellt. Dieser stellt weniger die tatsächlichen Kosten für die Sanierung/Modernisierung dar als vielmehr das Verhalten der potentiellen Käufer bei einem Objekt mit hohem Sanierungsbedarf. Aufgrund der stark nachgefragten "Szenelage" und der Nähe zum Maybachufer, fällt der Abzug jedoch vergleichsweise moderat aus.

Weitere Anpassungen müssen nicht vorgenommen werden bzw. unterschiedliche Merkmale heben sich gegenseitig auf.

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

Berechnung des Vergleichswertes

Mittelwert gemäß Auswertung (s. Tabelle) **5.967,84 €/m² WF**

Die ermittelte Standardabweichung beträgt 559,05. Der Variationskoeffizient liegt bei 0,09. Werte unter 0,20 sind statistisch gut belastbar und zur Ableitung des Vergleichswertes geeignet.

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

Ausgangswert 5.967,84 €/m² WF

Wohnfläche, gemäß Text 65,00 m²

Vergleichswert, vorläufig

65,00 m² WF 5.967,84 €/m² WF = 387.909,60 €

entspricht Vergleichswert, vorläufig 387.909,60 €

(als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abschlag wegen einfacher Wohnlage,
gemäß Text -2,0% -7.758,19 €

Abschlag wegen sehr einfachem Zustand/Ausstattung, u.a.,
gemäß Text -20,0% -77.581,92 €

ergibt Vergleichswert 302.569,49 €

bzw. Vergleichswert, rund 300.000,00 €

(als Verfahrenswert)

entspricht (bezogen auf die Wohnfläche) 4.615,38 € /m² WF

Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegen die Kaufpreise für Erst- und Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre von 1949 - 1970, die bereits in der Rechtsform des WEG erstellt wurden bei 3.345 €/m² bis 6.686 €/m², jeweils bezogen auf die Wohnfläche. Der Mittelwert wird mit ø 4.956 €/m² angegeben. Die Preise gelten für Verkäufe im Stadtgebiet City in einfacher und mittlerer Wohnlage im Jahr 2024. Der überwiegende Anteil der veräußerten Wohnungen erfolgte bezugsfrei (rd. 75 %). Die Auswertung basiert auf 13 Kauffällen. Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2024. Nach konjunktureller Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungsstichtag am 2.9.2025, gemäß meinen vorherigen Ausführungen von rd. 5 %/Jahr (mithin über rd. 14 Monate ergibt dies eine Anpassung von rd. 5,5%), liegen die Spannwerte bei **3.512 €/m² bis 7.020 €/m²**, bzw. bei einem ø von **5.203 €/m²**.

Der Wert der hier zu bewertenden Wohnung (in bezugsfreiem Zustand) liegt bei rd. **4.615 €/m² Wohnfläche** und damit im unteren Spannbereich der Auswertung des GAA Berlin. Der Wert entspricht der tatsächlichen Lage der Wohnung (Szenelage, jedoch einfache Wohnlage) in komplett sanierungsbedürftigem Zustand. Höhere Werte sind hier nicht zu erwarten. Somit bestätigen die Daten des GAA Berlin den ermittelten Vergleichswert.

4.4 Ermittlung der Wertminderung durch die Eintragung im Grundbuch, Abt. II

Recht aus Abt. II, unter der lfd. Nr. 1

Die Bewilligung hat vorgelegen. Sie wurde im Gutachten, Pkt. "2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück" dargestellt.

Im Hof des Grundstücks, am Grundstücksrand zur Schinkestraße, ist eine Netzstation vorhanden. Es wird unterstellt, dass sich die Bewilligung auf diese Station bezieht, da der Bewilligung kein Lageplan beigefügt war. Gemäß Feststellungen beim Ortstermin gehen von dieser Station keine erkennbaren Immissionen oder Störungen aus, bzw. diese verursachen keine erkennbaren Immissionen in Bezug auf die hier zu bewertende Wohnung. Weiterhin obliegt die Instandhaltung der Station dem Betreiber derselben. Mithin ist davon auszugehen, dass auf die Eigentümer des Grundstücks keine Kosten zukommen. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass diese Eintragung ohne besonderen Werteinfluss ist. Mithin wird der Ersatzwert auf Basis einer sog. "Grundbuchverschmutzung" ermittelt.

Bewertung

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

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

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

Es ergeben sich mithin folgende Wertminderungen:

Berechnung der Wertminderung	
unbelasteter Verkehrswert	300.000,00 €
Wertminderung durch die Eintragung in Abt. II des Grundbuches, lfd. Nr. 1, gemäß Text, pschl.	100,00 €
bzw. rund	100,00 €

4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Vergleichswert (Verfahrenswert): **300.000,00 €**

Separater Ersatzwert:

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

4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

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

Der Verkehrswert für die Wohnung WE 205

gelegen im 2. OG, links, im Aufgang

Maybachufer 12 A

12047 Berlin-Neukölln

zum Wertermittlungstichtag am 2.9.2025 wird ermittelt auf

300.000,00 Euro

Der Wert gilt für die bezugsfreie Wohnung. Auf die Unschärfe der Wohnflächenangabe wird erneut hingewiesen.

Erklärung der Sachverständigen

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

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

4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender Auskunft der Behörde nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf 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) Die WEG Verwaltung wird ausgeführt von:

Ilex Hausverwaltung & Facility Management
Hausverwaltung GmbH
Rhinstraße 72
12681 Berlin

Eine Verwalterbestellung war in der Grundakte nicht vorhanden.

Die Höhe des monatlichen Wohngeldes beträgt 153,92 €. Zuzüglich erfolgt eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 188,00 €/Monat.
- zu c) Die Wohnung ist bezugsfrei.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG liegt nicht vor. Die Auskunft der Behörde wird dem Gericht übergeben.
- zu e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden, die hier nicht mitgeschätzt wurden.
- zu g) Ein Energieausweis lag vor und wird dem Gericht übergeben.

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

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 5.9.2025

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

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



Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, maßstabslos durch Verkleinerung

(Quelle: Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 28.7.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)

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

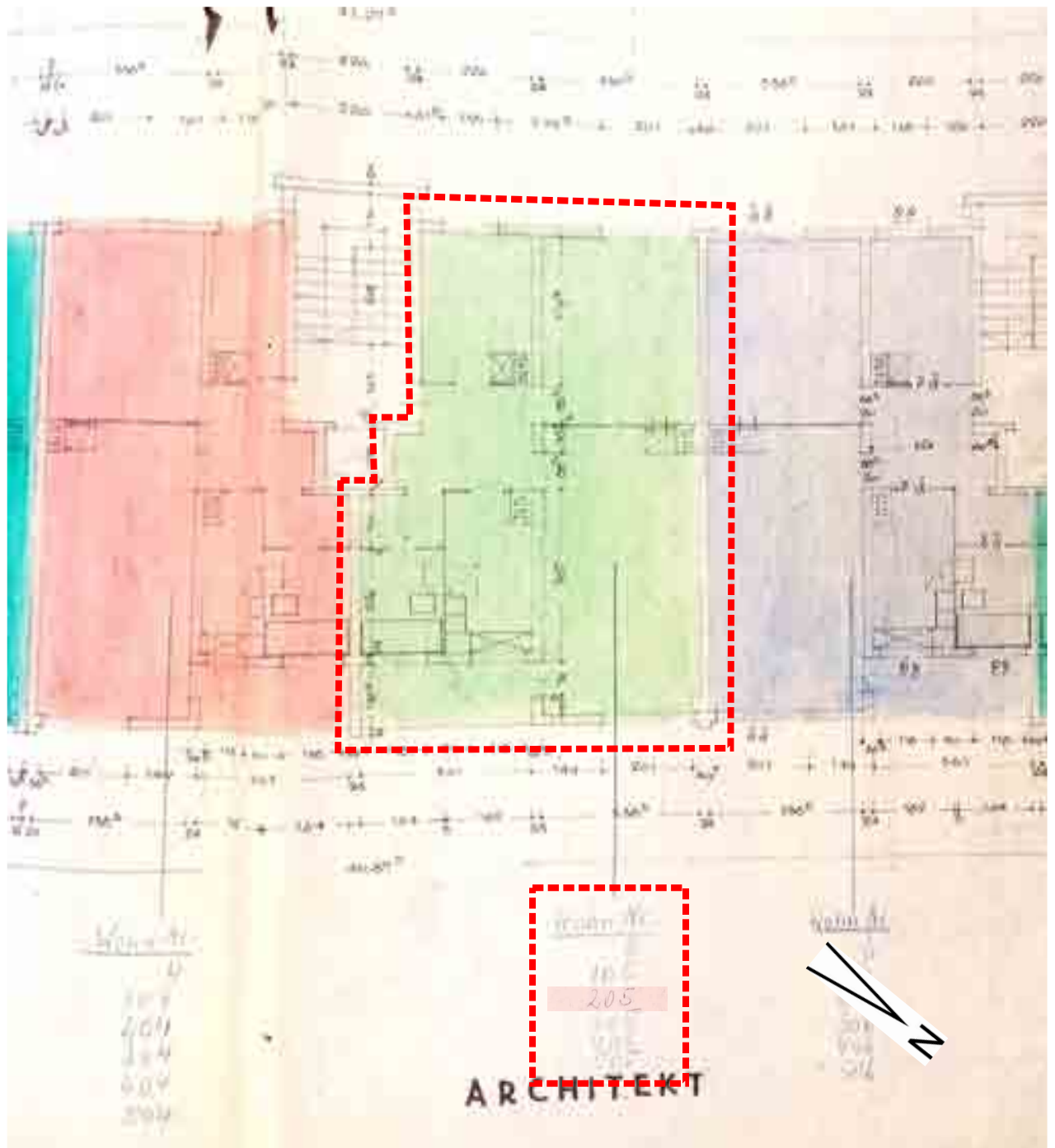
Das Grundstück und die Lage der Wohnung sind markiert.

(Quelle: ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Geoportal Berlin, Version 2.0, dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0, erstellt am 28.7.2025, Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Berlin)



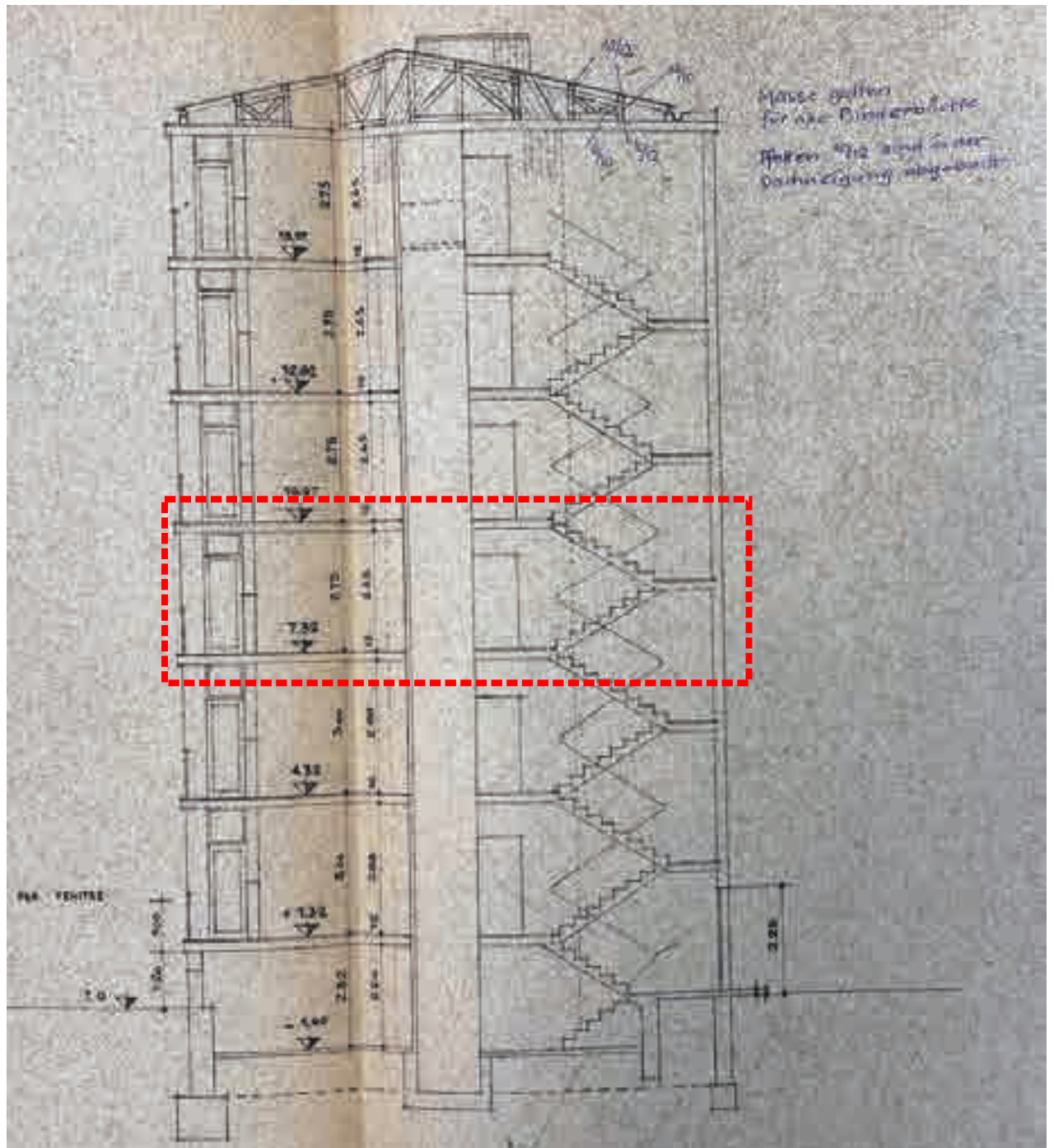
Grundriss Kellergeschoss, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage des Kellerraums ist markiert.

(Quelle: Bauaktenarchiv des Bezirksamtes)



Grundriss der Wohnung WE 205 im 2. OG, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage der Wohnung ist markiert.

(Quelle: Teilungserklärung)



Schnitt, durch Verkleinerung o. M.
Die Lage der Wohnung ist markiert.

(Quelle: Bauaktenarchiv des Bezirksamtes)



Ansicht von der Schinkestraße; die Lage der WE ist markiert



Treppenhaus; die Wohnungseingangstür ist markiert

Wohnungseingangstür



WE 205, Flur mit Wohnungseingangstür





Bad



Bad

Bad





Küche



Küche, Spüle

Küche, E-Herd



Küche, E-Durchlauferhitzer





Zimmer, Orientierung zum Maybachufer

Zimmer, Orientierung zum Maybachufer



Loggia, Orientierung zum Maybachufer





Zimmer



Zimmer

Flur

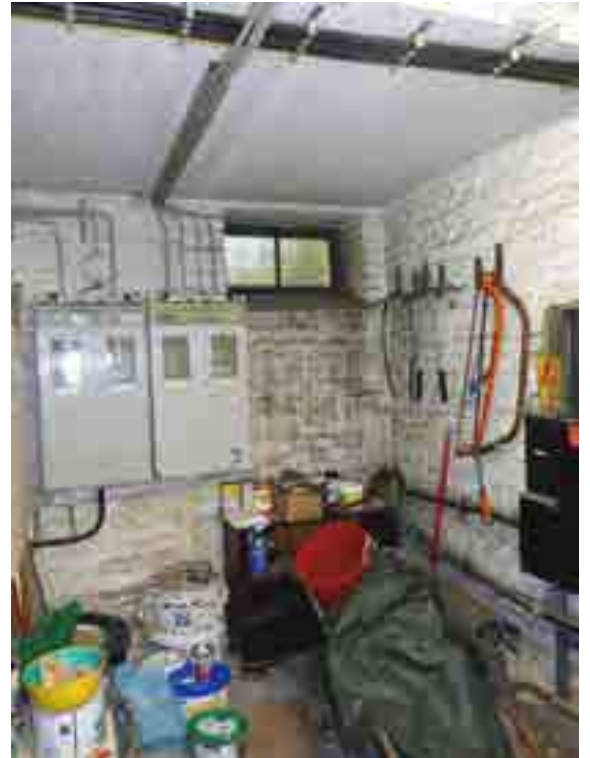


E-Verteilung





Treppe zum Kellergeschoss



Keller

Mieterkeller



Mieterkeller, zugewiesen zur WE 205





Freifläche vor den Hauseingängen zur Schinkestraße

Freifläche vor den Hauseingängen zur Schinkestraße



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt



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

Dipl.-Ing. Architektin
Evelyn Hendreich
z. Hd.: Fr. Paula Blochmann
Eisvogelweg 61
14169 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

ABV-2025-589

Frau Kurschat

Telefon +49 30 90239-2242

baulastenauskunft@

bezirksamt-neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.

§3a Abs. 1 VwVfG:

post@bezirksamt-neukoelln.de

20.08.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Berlin-Neukölln, Maybachufer 12A, WE-Nr. 205 (Flurstück 20, Flur 101)
Anfrage vom: 28.07.2025
Ihr Zeichen: 70K 67/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

i. V. Strügale

Baulastenauskunft

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt
Bereich Verwaltung



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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNatV1 - IFG 37/08/25
Frau Bloch
Telefon +49 30 90239-3393
anjes.bloch@bezirksamt-
neukoelln.de

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

13. August 2025

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 28.07.2025

Grundstück: Maybachufer 12, 12A und 13 (Flur: 101, Flurstück: 20)

Geschäftsnummer: 70K 67/25

Sehr geehrte Frau Bochmann,

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

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

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

einen Gebührenrahmen in Höhe von 5,00 Euro bis höchstens 500,00 Euro vor. Die festgesetzte Gebühr liegt im zulässigen Rahmen und ist der Bedeutung der Auskunft und nach dem Umfang der Amtshandlung und den Schwierigkeiten, die sich bei der Durchführung der Amtshandlung ergeben haben, angemessen.

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

Höhe der zu zahlenden Gebühr:	40,00 €		
Kassenzeichen:	2538 000 856 647		
IBAN	Geldinstitut	BIC	
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PBNKDEFF100	
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BELADEBEXX	

Rechtsbehelfsbelehrung

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

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

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

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

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

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

7. August 2025

Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 28. Juli 2025
Aktenzeichen: 70 K 67/25
Grundstück: Maybachufer 12 in 12047 Berlin (Neukölln)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Diese Auskunft ist gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Strugale

Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt
Straßen und Verwaltung



Bezirksamt Neukölln, Carl-Meyers-Platz 1, 12047 Berlin (Postfach 1015)

Dipl.-Ing.
Evelyn Hendreich
Erschließungsweg 61
14167 Berlin

Geschäftszweck (Baugruben):
9103.01.02
Erschließung

Telefon +49 30 902 96-2111
erschließung@pag@bezka.nk-berlin.de

Demeterstraße, Grundstück 36,
12417 Berlin, Raum 415

Leitlinie zur Aufgabenerfüllung gem.
§ 20 Abs. 1 VwVfO
post@bezka.nk-berlin.de

29. Juli 2025

Erschließungsbeitragsbescheinigung für das Grundstück

70K 67/25

**Maybachufer 12 A, in 12047 Berlin,
Gemarkung Neukölln, Flur 101, Flurstück 20**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 28.07.2025 teile ich Ihnen mit:

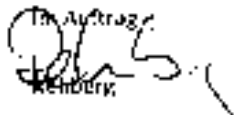
Für das o.g. Grundstück sind nach derzeitigem Sach- und Rechtslage keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

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

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

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein besonderer Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

HENDRICH

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Auswertung der Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin														
Ausgangswerte			Kaufpreis und KP/ m ² /WF			Lageanpassung			konjunkturelle Anpassung			Auswertung		
Nr.	Lfd. Nr.	Vertragsdatum	Baujahr	Lage	Wohnfläche	WF	tatsächlicher Kaufpreis	tatsächlicher KP je m ² /WF	Abschlag wg. besserer Lage gemäß Text -5%	Zuschlag wg. schlechterer Lage gemäß Text 5%	konjunkturelle Anpassung zum WST	Auswahl		
													KP	je m ² /WF
1	1356	10/24	1956	3	OG	40,52	212.000,00 €	5.231,98 €		261,60 €	5.493,58 €	5.745,37 €	5.745,37 €	
2	1408	11/24	1964	3	OG	51,50	150.000,00 €	2.912,62 €			2.912,62 €	3.033,98 €	3.033,98 €	
3	1464	11/24	1960	1	OG	36,05	222.000,00 €	6.158,11 €			6.158,11 €	6.414,70 €	6.414,70 €	
4	1482	11/24	1960	2	OG	49,56	300.000,00 €	6.053,27 €			6.053,27 €	6.305,49 €	6.305,49 €	
5	1539	11/24	1956		EG	54,27	273.000,00 €	5.030,40 €		251,52 €	5.281,92 €	5.502,00 €	5.502,00 €	
6	1140	11/24	1957	2	OG	57,53	270.000,00 €	4.693,20 €			4.693,20 €	4.888,75 €	4.888,75 €	
7	35	01/25	1955	2	OG	63,70	350.000,00 €	5.494,51 €	274,73 €		5.219,78 €	5.393,77 €	5.393,77 €	
8	710	04/25	1955	4	OG	60,00	395.000,00 €	6.583,33 €	329,17 €		6.254,17 €	6.384,46 €	6.384,46 €	
9	685	05/25	1954	1	OG	40,03	220.000,00 €	5.495,88 €			5.495,88 €	5.587,48 €	5.587,48 €	
10	1117	06/25	1958	2	OG	57,42	400.000,00 €	6.966,21 €	348,31 €		6.617,90 €	6.700,63 €	6.700,63 €	
11	1118	06/25	1958	4	OG	36,42	230.000,00 €	6.315,21 €	315,76 €		5.999,45 €	6.074,44 €	6.074,44 €	
12	589	06/25	1953		EG	80,70	506.500,00 €	6.276,33 €		313,82 €	6.590,15 €	6.672,53 €	6.672,53 €	
13	1116	07/25	1958	1	OG	36,58	227.000,00 €	6.205,58 €	310,28 €		5.895,30 €	5.944,43 €	5.944,43 €	
Mittelwerte, nicht angepasst														
										Mittelwert	5.742,16 €	5.967,84 €		
										Standardabweichung	973,96	559,05		
										Variationskoeffizient	0,17	0,09		

geringe Rundungsabweichungen aufgrund von Tabellenkalkulation sind möglich

Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin

Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

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

Weitere Unterlagen

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

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