

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)  
für das eigengenutzte Teileigentum Nr. 2 auf dem Grundstück

**Sonntagstraße 5**

**in 10245 Berlin-Friedrichshain**



ERSTATTET VOM

**DIPL.-ING. (FH) ERWIN B. STENKEWITZ**

---

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (1992-2023)  
Mitglied im Gutachterausschuss Berlin

---

DAHMESTRASSE 25 \* 12527 BERLIN \* TEL. 674 43 31/FAX 67 48 99 18  
Internet: [www.immobilienbewertung.de](http://www.immobilienbewertung.de) / e-mail: [stenkewitz@immobilienbewertung.de](mailto:stenkewitz@immobilienbewertung.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1. Allgemeine Angaben zum Auftrag .....	3
2. Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1. Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben.....	6
2.2. Öffentlich-rechtliche verbindliche Gegebenheiten.....	8
2.3. Privatrechtlich verbindliche Gegebenheiten.....	10
3. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit .....	11
3.1. Lagebeschreibung und Verkehr.....	11
3.2. Beschaffenheit des Grundstückes.....	14
3.3. Bebauung.....	16
3.3.1 Gebäudebeschreibung.....	16
3.3.2 Sondereigentum .....	21
3.3.3 Außenanlagen .....	22
3.4. Überschlägliche Berechnung der Geschossfläche.....	22
3.5. Mengenermittlung .....	23
4. Wertermittlung .....	24
4.1. Grundsätze und Verfahren.....	24
4.2. Bodenwert.....	25
4.2.1 Vergleichspreise.....	26
4.2.2 Bodenrichtwert.....	26
4.2.3 Wertherleitung - Bauland.....	27
4.2.4 Zusammenstellung Bodenwert .....	28
4.3. Vergleichswert (indirektes Verfahren).....	28
4.3.1 Marktanpassung – Vergleichswert (indirektes Verfahren).....	33
4.3.2 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	34
4.3.3 Ermittlung des Vergleichswertes (indirektes Verfahren) .....	37
4.4. Verkehrswert (Marktwert).....	38
5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift .....	40

### **Anlagen**

* Bilddokumentation .....	Anlage 1
* Ausschnitt aus der Flurkarte .....	Anlage 2
* Grundriss .....	Anlage 3

Das Gutachten umfasst 48 Seiten einschließlich 3 Anlagen.

## 1. Allgemeine Angaben zum Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Kreuzberg  
Möckernstraße 130 in 10963 Berlin

Bewertungsobjekt: Miteigentumsanteil von 337/10.000 an dem Grundstück in 10245 Berlin-Friedrichshain, Sonntagstraße 5 verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 2 laut Aufteilungsplan.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht am Kellerraum, bezeichnet mit „Sondernutzung Gewerbe 2“.

Das Sondereigentum liegt im Vorderhaus Erdgeschoss rechts und hat lt. Teilungserklärung eine Fläche von 79,21 m<sup>2</sup>. Die Einheit war zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

Das Grundstück ist mit einer 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus (25 Wohnungen, 2 Teileigentume), ehem. Mietwohnungen, Baujahr um 1902, bebaut.

Zweck des Gutachtens: In der Zwangsversteigerungssache (§ 74 a Abs. 5 ZVG)  
Geschäftsnummer: **30 K 1/24**  
ist gemäß Beschluss des Amtsgerichts Kreuzberg vom 13.05.2024 schriftliches Gutachten über den Verkehrswert zu erstellen.

Die Beantwortung der im Auftragschreiben zusätzlich gestellten Fragen erfolgt unter Pkt. 5.

Wertermittlungstichtag: 29. Mai 2024

Qualitätstichtag: 29. Mai 2024

Ortsbesichtigung: 29. Mai 2024

Vom Unterzeichner wurden die Beteiligten lt. Beschluss über diesen Ortstermin schriftlich informiert und eingeladen.

Teilnehmer (anonymisiert, § 38 ZVG)

- Herr XXXX, Schuldner
- Herr Dipl.-Ing. Erwin B. Stenkewitz als gerichtlich bestellter Sachverständiger.

Unterlagen: Vom Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen zur Erstellung des Gutachtens:

- Beschluss des Amtsgerichts Kreuzberg vom 13.05.2024
- Teileigentumsgrundbuch von Friedrichshain, Blatt 16372N vom 11.04.2024

Von der WEG-Verwaltung bereitgestellte Unterlagen zur Erstellung des Gutachtens:

- Teilungserklärung mit Nachträgen
- Aufteilungsplan (in der Teilungserklärung enthalten)
- Energieausweis vom 16.01.2019
- Protokolle der letzten 3 Eigentümerversammlungen (2021, 2022, 2023)

Rücksprachen

und Recherchen:

Der Sachverständige führte Rücksprachen mit folgenden Ressorts des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg:

- Stadtplanungsamt (Internetabfrage)
- Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Grundstücksbewertungsstelle (Internetabfrage)
- Grundbuchamt

sowie dem Landesdenkmalamt

- untere Denkmalschutzbehörde (Internetabfrage)

und der WEG-Verwaltung, Bonitas Hausverwaltungs- und Immobilien GmbH, Chausseestraße 10 in 10115 Berlin

## **2. Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.1. Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben**

#### **Katasterbezeichnung**

Gemarkung: Friedrichshain  
Flur: 27  
lfd. Nr. 1: Flurstück 99 Gebäude- und Freifläche  
Sonntagstraße 5 mit 844 m<sup>2</sup>

#### **Grundbuchbezeichnung**

Amtsgericht: Kreuzberg  
Teileigentums-  
Grundbuch: von Friedrichshain  
Blatt: 163720N

#### **Bestandsverzeichnis**

lfd. Nr. 1: 337/10.000 MEA an dem Grundstück in 10245 Berlin-Friedrichshain, Sonntagstraße 5 verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 2 laut Aufteilungsplan.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht am Kellerraum, bezeichnet mit „Sondernutzung Gewerbe 2“.

#### **Erste Abteilung**

(Eigentümer)

lfd. Nr. 2: Herr XXXX (anonymisiert, § 38 ZVG)

**Zweite Abteilung**

(Lasten und Beschränkungen)

- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit, bestehend in einer Hofgemeinschaft zugunsten des Eigentümers des Blatt 519 dieses Grundbuchs verzeichneten Grundstücks. Gemäß Bewilligung vom 22.09.1905 -Reg. Nr. 306 Notar Reinboth- und zu gleichem Range mit der Last Nr. 2 eingetragen am 11.10.1905. Umgeschrieben am 11.06.2001. Infolge Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach Blätter 16371N bis 16397N übertragen am 10.02.2005.
- lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit, bestehend in einer Hofgemeinschaft zugunsten des Eigentümers des Blatt 502 dieses Grundbuchs verzeichneten Grundstücks. Gemäß Bewilligung vom 22.09.1905 -Reg. Nr. 307 Notar Reinboth- und zu gleichem Range mit der Last Nr. 1 eingetragen am 11.10.1905. Umgeschrieben am 11.06.2001. Infolge Begründung von Wohnungs- und Teileigentum nach Blätter 16371N bis 16397N übertragen am 10.02.2005.
- lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kreuzberg, 30 K 1/24). Eingetragen am 11.04.2024.

## 2.2. Öffentlich-rechtliche verbindliche Gegebenheiten

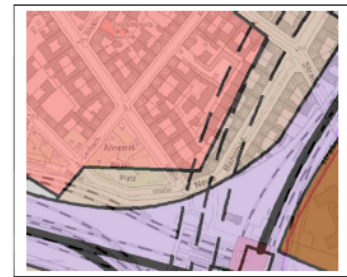
Planungsrecht: Das zuständige Stadtplanungsamt nahm am 23.05.2024 wie folgt Stellung:

*„das Grundstück Sonntagstraße 5 liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Es liegt somit im unbeplanten Innenbereich. Vorhaben sind gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Zur Art der Nutzung erfolgt die Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet).*

*Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123), stellt den Bereich als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dar.*



Auszug aus dem FIS-Broker / Darstellung im FNP



*Das o.g. Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet nach § 136 ff. BauGB. Es liegt auch nicht in einem Entwicklungsgebiet nach § 165 ff. BauGB. Das o.g. Grundstück liegt nicht in einem Stadtumbaugebiet gem. § 171a ff. BauGB.*

*Das o.g. Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines Erhaltungsgebietes gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB (Gestaltungsschutz). Das o.g. Grundstück liegt auch nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungsverordnung.*



*Es befindet sich aber in einem Erhaltungsgebiet - Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Boxhagener Platz“ im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 30. März 2021 (GVBl. S. 391).*

*Das Grundstück Sonntagstraße 5 liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Landschaftsplans V-L-2 Frankfurter Allee-Süd (veröffentlicht am 23.03.1999 im GVBl. auf Seite 92).*

*Ich weise zudem auf die AWohnV hin.*

*Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuchs (Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung – AWohnV) vom 16. November 2021 (GVBl. S. 1283)*

*Der Denkmalkarte ist zu entnehmen, dass die Bebauung auf dem Grundstück nicht dem Denkmalschutz unterliegt. Fragen zum Denkmalschutz richten Sie bitte zuständigkeithalber an die Untere Denkmalschutzbehörde.*



Auszug aus dem FIS-Broker / Darstellung in der Denkmalkarte

### Wertung

Aufgrund des recherchierten Planungsrechts betrachtet der Unterzeichner das zu bewertende Flurstück als Bauland.

Erschließungsbeiträge: Der Eigentümer des Grundstückes trägt für das Wertermittlungsobjekt sowohl die steuerlichen Lasten (Grundsteuer) als auch die Erschließungsbeiträge i.S.d. § 127 Abs. 1 BauGB sowie Kommunalabgaben gemäß § 1 Abs. 1 des Gesetzes über Kommunalabgaben, Vergnügungssteuer und zur Übertragung der Verwaltung der Gewerbesteuer auf die Gemeinden (KAG).

Das Grundstück ist lt. Angaben des Tiefbauamtes zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei zu betrachten.

Denkmalschutz: Der Baukörper, in dem sich das zu bewertende Teileigentum befindet, ist im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin<sup>1</sup> **nicht** verzeichnet.

Baulasten: Nach einer Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes des Bezirksamtes vom 23.05.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine das Wertermittlungsobjekt betreffenden Eintragungen vorhanden.

### **2.3. Privatrechtlich verbindliche Gegebenheiten**

Nutzung: Die Teileigentumseinheit wurde zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

Vertragsstand:            Nutzfläche:    79,21 m<sup>2</sup>  
                                  Miete:            ---  
                                  Hausgeld:      255,99 €/mtl.

---

<sup>1</sup> Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14.06.2001

### **3. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

#### **3.1. Lagebeschreibung und Verkehr**

Bundesland: **Berlin** mit 3.782.202 Einwohnern (Stand 31.12.2023) ist die Hauptstadt und zugleich ein Bundesland der Bundesrepublik Deutschland. Der Stadtstaat Berlin bildet eine Einheitsgemeinde und ist die bevölkerungsreichste und mit knapp 892 km<sup>2</sup> die flächengrößte Kommune Deutschlands sowie nach Einwohnern die zweitgrößte der Europäischen Union. Zudem ist Berlin mit rund 3.800 Einwohnern je m<sup>2</sup> die am drittdichtesten bevölkerte Gemeinde Deutschlands. Berlin ist eine Enklave im Land Brandenburg und bildet das Zentrum der Metropolregion Berlin/Brandenburg (6 Millionen Einwohner) sowie der Agglomeration Berlin (4,4 Millionen Einwohner). Der Stadtstaat unterteilt sich in zwölf Bezirke. Neben den Flüssen Spree und Havel befinden sich im Stadtgebiet kleinere Fließgewässer sowie zahlreiche Seen und Wälder.

Bezirk: **Friedrichshain-Kreuzberg** mit 293.454 Einwohnern (Stand 31.12.2023) ist der zweite Verwaltungsbezirk von Berlin.

Der flächenkleinste der zwölf Berliner Bezirke hat zugleich die höchste Bevölkerungsdichte und das geringste Durchschnittsalter. Er entstand 2001 mit der Berliner Verwaltungsreform durch Fusion der bis dahin eigenständigen Bezirke Friedrichshain und Kreuzberg.

Der zentral gelegene Bezirk gilt als alternativ und kreativ und ist bekannt für ein vielfältiges Nacht- und Kulturleben.

Ortslage: Friedrichshain ist ein Ortsteil im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Bis zur Fusion mit dem benachbarten damaligen Bezirk Kreuzberg bei der Verwaltungsreform 2001 gab es einen eigenständigen Bezirk Friedrichshain, der mit dem heutigen Ortsteil Friedrichshain deckungsgleich ist.

Der Ortsteil hat seinen Namen vom Volkspark Friedrichshain im Norden und erstreckt sich nach Süden bis zum Spreeufer. – Das Gebiet um die Simon-Dach-Straße und die Revaler Straße gilt als Szeneviertel mit einem lebendigen Nacht- und Kulturleben, das über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist.

Grundstückslage:

Das Bewertungsobjekt liegt südlich der Boxhagener Straße in einem geschlossen bebauten Wohngebiet der Zeit um 1900 zwischen der Frankfurter Allee (Bundesstraße 1) im Norden, der Warschauer Straße (Bundesstraße 96 a) im Westen und den Bahnanlagen im Süden und Osten, ca. 1,7 km Luftlinie südöstlich des Frankfurter Tor.

Das nächste regionale Geschäftszentrum befindet sich fußläufig ca. 2 - 15 min vom Grundstück entfernt im Bereich Boxhagener Straße bzw. Warschauer Straße.

Für die Region des Bewertungsobjektes erfolgte im Berliner Mietspiegel 2024<sup>2</sup> eine Ausweisung als gute Wohnlage.

Eingrenzung:

Nordosten	-	geschlossene Wohnbebauung
Nordwesten	-	geschlossene Wohnbebauung
Südosten	-	geschlossene Wohnbebauung
Südwesten	-	Sonntagstraße

Verkehrslage:

Die Sonntagstraße (Zone Tempo 30 km/h) stellt sich als einspurig auf eine Breite von ca. 12 m mit Granitpflaster alter Art ausgebaute, mäßig frequentierte Anliegerstraße dar. Beidseitige, befestigte Gehsteige, Beleuchtung und Entwässerung sind vorhanden.

Zugang und Zufahrt zum Grundstück sind direkt von der Sonntagstraße aus möglich.

---

<sup>2</sup> veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 v. 30.05.2024 mit Berichtigung ABl. 25 v. 14.06.2024

Der Standort des Bewertungsobjektes hat eine gute Verkehrsanbindung durch öffentliche Verkehrsmittel. In ca. 400 m bis 1.500 m befinden sich Haltestellen mehrerer Bus- und Straßenbahnlinien, die unter anderem die City-Ost anbinden. Der S- und R-Bahnhof Ostkreuz ist in ca. 200 m fußläufig zu erreichen, der S- und U-Bahnhof Warschauer Straße ist ca. 1,5 km und der S- und Fernbahnhof Berlin-Ostbahnhof (ICE-Halt) ca. 2,5 km entfernt.

Für den Individualverkehr sind sehr begrenzt Parkmöglichkeiten beidseitig an der Sonntagstraße vorhanden. Hier besteht großräumige Parkraumbewirtschaftung.

Verkehrs- und Anschlussbedingungen (Individualverkehr):

Frankfurter Allee (Bundesstraße 1)	ca.	1,2 km
Warschauer Straße (Bundesstraße 96a)	ca.	1,3 km
Alexanderplatz	ca.	4,5 km
Brandenburger Tor	ca.	7,2 km
Bundesautobahn A 100	ca.	6,6 km
Flughafen Berlin-Brandenburg (GAT)	ca.	22,0 km

Demographie: Gemäß Auswertungen des Berliner Senats<sup>3</sup> (Bevölkerungsprognose 2018 bis 2030) leitet sich für Berlin eine relative Veränderung von + 4,7 % ab. Für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wird eine relative Veränderung von + 4,7 % angegeben.

---

<sup>3</sup> <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/de/ergebnisse/index.shtml>

### **3.2. Beschaffenheit des Grundstückes**

Grundstückszuschnitt: Der Zuschnitt des Grundstückes ist unregelmäßig, unsymmetrisch, mit trapezförmiger Gestalt und rechtwinklig zur Straßenfront verlaufenden seitlichen Grundstücksgrenzen. Die Anbindungen zur Straße und zu den Nachbargrundstücken sind niveaugleich. Die Frontbreite misst ca. 17 m, die maximale Tiefe senkrecht hierzu gemessen ca. 50 m. Im Kartenblatt (Anlage 2) ist das Grundstück dargestellt.

Baugrund: Zur Baugrundqualität können keine konkreten Aussagen erfolgen, da kein Baugrundgutachten vorlag.

Gemäß geologischer Skizze<sup>4</sup> von Berlin wurde für diese Region Talsand ausgewiesen.

Der Flurabstand des Grundwassers wird mit dem Stand 2009<sup>5</sup> für das Grundstück in Höhe von 2,5 bis 4,0 m unterhalb des Geländes angegeben.

Immissionen: Am Tage der Ortsbesichtigung waren keine ortsunüblichen Immissionen feststellbar.

Ver- und Entsorgung: Das Bewertungsobjekt wird lt. Angaben der WEG-Verwaltung mit folgenden Medien versorgt:

- Elektroenergie
- Erdgas
- Fernwärme
- Trinkwasser
- Telekommunikation/Kabelfernsehen.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt in die öffentliche Kanalisation.

---

<sup>4</sup> veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 35 vom 22.07.2005, Seite 2688

<sup>5</sup> Digitales Geländemodell DGM 5 (SenStadt III C 1) aus Messwerten von ca. 1750 Grundwasserbeobachtungsrohren (Mai 2009). Bohrungsdaten des Archivs der Landesgeologie Berlin sowie Daten des Gewässerkundlichen Landesdienstes (veröffentlicht am 01.05.2010).

Altlasten: Altlasten auf dem Grundstück sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Das Grundstück ist gemäß Bescheid des Umweltamtes vom 06.06.2024 nicht im Bodenbelastungskataster verzeichnet.

In der Übersichtskarte von Berlin und dem Umland über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten mit Bearbeitungsstand

- Berlin (West) vom Mai 1989, einzelne Nachträge 1990
- Berlin (Ost), ehemalige Bezirke Potsdam und Frankfurt/Oder vom März 1978 - April 1982, einzelne Nachträge 1990

sind keine Altlasten für den Standort ausgewiesen.

Der Sachverständige unterstellt, dass das Grundstück frei von wertrelevanten Altlasten ist. Eine eventuell festgestellte Bodenkontamination wäre in einem Sonder-Gutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser evtl. Beeinträchtigung zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären anteilig vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen.

### **3.3. Bebauung**

Das Grundstück ist als straßenbegleitende Grenzbebauung mit einem 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus, linker Seitenflügel, Quergebäude) mit Aufgängen im Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude (25 Wohneinheiten und 2 Teileigentume) bebaut.

Die Bebauung wurde laut Angaben der Kaufpreissammlung und der WEG-Verwaltung um 1902 errichtet und im Jahre 2002 in Wohnungs- und Teileigentume umgewandelt.

Die nachfolgende Baubeschreibung unterstellt entsprechend den Angaben in der Teilungserklärung und dem Erscheinungsbild eine bauartgleiche Ausführung der Teileigentumseinheiten.

#### **3.3.1 Gebäudebeschreibung**

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Der Unterzeichner hatte Zugang zur Wohnung und zu den Außenanlagen. Die Aufnahme des zugängigen Gemeinschaftseigentums (stichprobenweise) erfolgte auf der Grundlage einer Inaugenscheinnahme, der Auswertung der Bauunterlagen, eingeholter Informationen und sachverständiger Annahmen. Über Mängel, die im eingebauten Zustand nicht sichtbar waren, können keine Aussagen erfolgen. Die Funktion der Elektro-, Lüftungs-, Be- und Entwässerungs- sowie Heizungsanlagen wurden nicht überprüft.



Objekt: **Wohn- und Geschäftshaus Sonntagstraße 5**

Allgemeine Angaben

Ausführung: voll unterkellertes, 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus Vorderhaus, linkem Seitenflügel und Quergebäude, ausgebauter Dachgeschosse

Zweckbestimmung: Gebäudekomplex mit insgesamt 25 Wohneinheiten, 2 Teileigentume im EG, straßenseitig

Rohbau

Fundamente: Streifenfundamente (lt. Bauunterlagen)

Umfassungswände: konventionelles Mauerwerk bis 62 cm dick

Innenwände: konventionelles Mauerwerk bis zu 41 cm dick

Decken: KG: Ziegel- und Stahlbetonelemente zwischen I-Trägern  
ab EG: Holzbalkendecken

Treppen: zweiläufige, massive Treppen zwischen den Geschossen mit Tritt- und Setzstufen aus Holztreppen, profilierte Holzgeländer

Dächer: Mansarddach, Holzbalkenkonstruktion mit zimmermannsmäßigem Abbund, Betonstein- und Ziegelsteineindeckung im Steildachbereich, Flachdachbereich mit Dachpappe gedeckt, Gesims mit vorgehängter Rinne

besondere Bauteile: Loggien, Balkone, Erker

Ausbau (hauseigene Anlagen)

Rohrleitungssysteme: in den Einheiten überwiegend verdeckt und im Keller als freiliegende Leitungen verlegt

vorhandene Leitungssysteme

- Frisch- und Warmwasser
- Abwasser
- Heizung

Elektroanlage: im Treppenhaus, verdeckt verlegte Leitungen, im Keller Kabelpritschen, ausreichende Dimensionierung wird unterstellt

Heizung: Fernwärmezentralheizung im KG mit Zuführung in die Sondereigentumseinheiten

Warmwasserbereitung: zentrale Warmwasser-Bereitung über Heizung, Uhren für Warm- und Kaltwasser

Fußböden: KG: Zementestrich  
Treppenhaus: Eingangsbereich im EG gefliest, Treppenedeste mit Dielung und Belägen

Oberfläche der Innenwände: einfaches Portal im zentralen Hauseingangsbereich, Glattputz, Treppenhaus farblich behandelt, im Hausflur gefliestes/geputztes Paneel, Kellerwände geputzt und ungeputzt

Fassade: straßenseitig Strukturputz, hofseitig Glattputz

Sockel: Sperrputz als Glattputz

Türen: Hauseingang: verglaste Stahl-Alu-Tür  
Wohnungen: einflügelige Holzfuttertüren mit baujahrestypischer Profilierung mit einfacher Verriegelung  
Zugang TE: verglaste Stahl-Alu-Tür

Fenster: Kunststoffthermofenster in den Sondereigentumseinheiten, Kunststoffthermofenster in den Treppenhäusern, einfach verglaste Metallrahmenfenster mit Mäusegittern im KG

sonstige techn. Anlagen: Personenaufzüge am Vorderhaus und Quergebäude

### Baulicher Zustand

energetische

Eigenschaften: Gemäß Energieausweis vom 16.01.2019 beträgt der Jahresendenergiebedarf 89,0 kWh/m<sup>2</sup>·a.

Bauschäden: - geringe salpetrige Ausblühungen im Innenwandbereich des KG und äußere Putzabplatzungen

Weitere Bauschäden, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, wurden nicht gesehen, bis auf die Schadstellen an der alten Putzfassade.

### Gesamteinschätzung

Nach der allgemeinen Klassifizierung der IVD Bauzustandsnoten<sup>6</sup>

- Sehr gut** - Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungserforderlich. Zustand i.d.R. für Objekt nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
- Gut** - Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekt nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
- Normal** - Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand. Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
- Ausreichend** - Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
- Schlecht** - Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar

erachtet der Unterzeichner die Einordnung der Bausubstanz aus technischer Sicht in die Bauzustandsnote **normal** als sachgerecht.

Die Bildung des Fonds für laufende Instandhaltungen des Gemeinschaftseigentums erfolgt über das Wohngeld. Eine gesonderte Wertung dieser Kostenposition ist für das Gemeinschaftseigentum nicht erforderlich.

---

<sup>6</sup> Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 (Stichtag 01.10.2023), Seite 18

### **3.3.2 Sondereigentum**

#### Allgemeine Angaben

Ausführung: Die zu bewertende Teileigentumseinheit Nr. 2 als Ladengeschäft liegt im Erdgeschoss rechts des Vorderhauses. Eine Innenbesichtigung war möglich.

Die Einheit besteht aus einem Verkaufsraum mit angrenzendem Lager sowie abgetrenntem Sanitärbereich und hat lt. Unterlagen eine Nutzfläche von ca. 79 m<sup>2</sup>.

Raumstruktur: Die räumliche Aufteilung der Einheit ist gut.

#### Ausbau der Wohnung

Rohrleitungssysteme: überwiegend verdeckt verlegt, partiell auch auf Putz

sanitäre Einrichtungen: Küche: ohne  
Sanitär: wandhängendes WC, Handwaschbecken

Elektroanlage: verdeckte Installation

Heizung: Konvektoren mit Thermostatventilen

Warmwasserbereitung: zentrale Warmwasser-Bereitung aus dem Objekt

Fußböden: Fliesen im WC, Fliesen im Verkaufsraum

Oberfläche der Innenwände: allgemein tapeziert, WC-Wände farblich behandelt, partiell gefliest

Türen: Stahlzargentüren

Fenster: Kunststoffthermofenster, straßen- und hofseitig

Baulicher Zustand

Baumängel/Bauschäden: - malermäßige Instandsetzung ist erforderlich

**3.3.3 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Alle Zuleitungen zum Wohnhaus erfolgen unter Terrain. Das Objekt verfügt über separate Anschlüsse aus den öffentlichen Netzen.

Freiflächengestaltung:

Die Freiflächen sind im Bereich der Zuwegungen mit altem Betonpflaster und Platten befestigt. Die Freifläche ist gärtnerisch gestaltet und mit einer typischen Vegetation bedeckt. Spielplatz mit Garten im 2. Innenhof.

Einfriedungen:

Straßenseitig als grenzständiger Baukörper, seitlich und rückwärtig Mauern, Baukörper und Zäune.

**3.4. Überschlägliche Berechnung der Geschossfläche**

Zur Geschossflächenermittlung erfolgte neben der Auswertung vorhandener Unterlagen eine Flächenabnahme aus dem Geoinformationssystem des Landes Berlin, aus welchem sich jedoch keine Ansprüche auf absolute Genauigkeit ableiten lassen.

**Wohn- und Geschäftshaus**

525 m<sup>2</sup> x 5 Vollgeschosse = 2.625,00 m<sup>2</sup>

**Gebäudegeschossfläche gesamt: 2.625,00 m<sup>2</sup>**

**Gebäudegeschossflächenzahl**

Gebäudegeschossfläche =  $\frac{2.625 \text{ m}^2}{844 \text{ m}^2}$  = 3,11      GFZ rd.: **3,1**

Grundstücksfläche

844 m<sup>2</sup>

### **3.5. Mengenermittlung**

#### Nutzfläche

Die Größe wurde in den Verwalterunterlagen (3. Nachtrag zur Teilungserklärung) mit **79,31 m<sup>2</sup>** angegeben. Darin ist der als Sondernutzungsrecht zugeordnete Kellerraum anteilig enthalten.

Ob sie auf Grundlage der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt wurde, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Eine überschlägliche Abnahme der Fläche anhand der übergebenen Grundrisszeichnung führte zu nicht signifikant abweichenden Werten.

Es wird im Folgenden die Größe lt. Verwalterunterlagen in Ansatz gebracht.

Die neue Wohnflächenverordnung, gültig ab 01.01.2004, zwingt nicht dazu, nun etwa sämtliche Wohnungen neu zu vermessen. Für bestehende Mietverhältnisse bzw. Eigennutzungen verbleibt es laut Gesetz bei der bisherigen Wohnflächenberechnung. Bei neu errichteten Wohnungen bzw. bei Grundrissveränderungen ist allerdings die neue Vorschrift (WoFIV) anzuwenden.

## **4. Wertermittlung**

### **4.1. Grundsätze und Verfahren**

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (BauGB § 194<sup>7</sup>, ImmoWertV<sup>8</sup>).

Zur Wertermittlung sind gemäß § 6 ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

---

<sup>7</sup> Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

<sup>8</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2021, S. 2805)



Das Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist gemäß § 40 ImmoWertV das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV ist vor allem für die Verkehrswertermittlungen von Grundstücken heranzuziehen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt werden (z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien).

Das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV steht im Vordergrund, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Da sich Objekte der vorliegenden Art am Immobilienmarkt i.d.R. am Vergleichswert orientieren, wird im vorliegenden Fall der Vergleichswert für die Ermittlung des Verkehrswertes als entscheidendes Verfahren herangezogen. Dabei erfolgt eine Markt-anpassung durch Zu- oder Abschläge auf den Vergleichswert.

Das Sachwertverfahren kommt bei der Bewertung von Wohnungseigentum allgemein nicht zur Anwendung.

## **4.2. Bodenwert**

Nach dem § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert im Regelfall nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Das entspricht den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Direkte Vergleichsgrundstücke zur Feststellung des Bodenwertes sind in notwendiger Anzahl und Aussagekraft nicht vorhanden. In diesem Fall können lt. § 26 Absatz 2 der ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, was mit diesem Gutachten unter Berücksichtigung weiterer Marktinformationen erfolgt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem indirekten Vergleichswertverfahren. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen.

Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- bzw. Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

#### **4.2.1 Vergleichspreise**

Dem Sachverständigen liegen in ausreichender Zahl keine Vergleichspreise vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

#### **4.2.2 Bodenrichtwert**

Am 19. Juni 2024 führte der Unterzeichner eine Internetrecherche im Bodenwertinformationssystem (BORIS) des Landes Berlin<sup>9</sup> durch.

In Auswertung dieser Recherche und auf der Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Informationen (Bodenrichtwert von Berlin per 01.01.2024) kann folgendes Fazit gezogen werden:

---

<sup>9</sup> <http://fbinter.stadt.de/boris/>

Der Makrobereich des Bewertungsobjektes (Zone 2294) war zum Wertermittlungsstichtag mit einem Richtwert von 4.500,00 €/m<sup>2</sup> für gemäß § 127 BauGB erschließungsfreie Wohnbauflächen bei Angabe einer GFZ von 2,5 gekennzeichnet worden.

#### 4.2.3 Wertherleitung - Bauland

Auf Grund der Lage in einer Bodenrichtwertzone und der planungsrechtlichen Ausweisung als Wohnbaufläche sieht sich der Unterzeichner veranlasst, die nachfolgende Bodenwertermittlung auf den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwert in Höhe von 4.500,00 €/m<sup>2</sup> abzustellen. Dieser als ortsüblich erachtete, mittlere Lagewert des Makrostandortes ist an die speziellen Verhältnisse am Bewertungsobjekt anzupassen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Die hier erreichte GFZ beträgt rd. 3,1. Der für eine GFZ von 2,5 ausgewiesene Richtwert muss somit entsprechend der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung veröffentlichten GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen per 2004<sup>10</sup> korrigiert werden.

<u>GFZ</u>	<u>Umrechnungskoeffizient</u>
2,5	1,2003
3,1	1,4076

$$\frac{4.500,00 \text{ €/m}^2 \times 1,4076}{1,2003} = 5.277,18 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd.} \quad 5.280,00 \text{ €/m}^2$$

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen ermittelt der Unterzeichner für das Grundstück einen spezifischen Bodenwert von **5.280,00 €/m<sup>2</sup>**.

<sup>10</sup> veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 19.03.2004, Seite 1101

#### **4.2.4 Zusammenstellung Bodenwert**

Der Bodenwert für die zu bewertende anteilige Fläche des Teileigentums beträgt somit:

##### **Teileigentum Nr. 2**

844 m<sup>2</sup> x 5.280,00 €/m<sup>2</sup> x 337/10.000 Anteil rd. **150.178,00 €**

#### **4.3. Vergleichswert (indirektes Verfahren)**

Im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Wohnungseigentum wird überwiegend nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Hierbei werden entsprechend den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt Quadratmeterpreise bezogen auf die Wohnfläche zur Grundlage genommen. Gegebenenfalls zu einer Wohnung gehörenden Nebenflächen, wie Keller, Garage, unausgebauter Dachraum, Hobbyraum u. ä., zählen gewöhnlich nicht zur Wohnfläche. Sie nehmen innerhalb der angegebenen Preisspanne aber durchaus Einfluss auf den Quadratmeterpreis, besonders bei einem umfangreichen Anteil an derartigen Flächen.

Für das Vergleichswertverfahren sind Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen erforderlich. Unter Umständen können Vergleichspreise auch aus örtlichen Immobilienangeboten (Tagespresse) abgeleitet werden, wobei marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen sind. Der Unterzeichner holte Auskünfte zu Vergleichspreisen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein. In Auswertung der Rücksprachen und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen ist von folgendem Preisniveau auszugehen:

Im Immobilienmarktbericht 2022/2023<sup>11</sup> wurden folgende in Bezug auf das Wohnungseigentum zutreffende Kaufpreisspannen veröffentlicht:

*Der Umsatz an Teileigentum ist im Vergleich zu Verkäufen von Eigentumswohnungen lediglich nachrangig.*

Teileigentum		
Art des Teileigentums	Anzahl Käufälle	
	2021	2022
unausgebauter Dachraum	63	38
	175 bis 5.030	95 bis 3.503
	2.150	1.370
Keller	16	29
	48 bis 3.135	69 bis 2.851
	1.018	1.047
sonstiges Teileigentum (u.a. Hobbyraum, Bootshaus)	11	8
	569 bis 4.184	762 bis 3.674
	2.371	2.332
Gewerbe		
	125	105
	1.974 bis 5.957	1.781 bis 6.410
Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten	3.877	4.068
	55	56
	2.349 bis 5.743	2.065 bis 6.687
Büroflächen / Praxisräume	4.101	4.458
	135	151
	1.762 bis 6.573	1.820 bis 7.879
Sonstige Gewerberäume	4.201	4.644

<sup>11</sup> Immobilienmarktbericht 2022/2023 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Seite 74/75 ff.

*Das Teileigentum Gewerbe ist aufgegliedert in*

- **Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten** sind von der Straße aus oder in einem Einkaufszentrum unmittelbar zugängliche, für das Anpreisen und den Verkauf von Waren aller Art bzw. für eine gastronomische Einrichtung geeignete, gewerbliche Nutzflächen, unabhängig von der gegenwärtig tatsächlich ausgeübten Nutzung. Die Kaufpreise dürften erstrangig in einer Abhängigkeit von der geschäftlichen Lagebedeutung, aber auch von einem möglichst hohen Anteil unmittelbar für den Verkauf geeigneter Flächen sowie der Länge der gewöhnlich für eine Warenpräsentation geeigneten Fensterfront stehen. Die 2022 veräußerten Gewerbeeinheiten wiesen im Wesentlichen Nutzflächen zwischen etwa 50 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup> auf.
- **Büroflächen / Praxisräume** sind entsprechend nutzbare gewerbliche Flächen, die im Gebäude zumeist in Obergeschossen liegen oder die z.B. wegen eines fehlenden unmittelbaren Zugangs von der Straße oder in einem Einkaufszentrum mangels geschäftlicher Lagebedeutung für eine Verwertung als Verkaufsräume nicht oder kaum in Frage kommen.  
*Ihr Wert ist in besonderem Maße abhängig von der „Adresse“ als Synonym für die Lage sowie von der gebotenen technischen Ausstattung. Die Größe der im Jahr 2022 veräußerten Büro- und Praxisräume betrug im Wesentlichen zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> und ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche.*
- **Sonstige Gewerberäume** können Produktionsflächen, Werkstatt- bzw. Laborräume, Lagerflächen oder ähnliches sein. Hier können auch Flächen bzw. Räume enthalten sein, die nicht eindeutig den beiden anderen Kategorien zuzuordnen sind. Sie liegen in der Regel im Erdgeschoss oder in den oberen Geschossen von Hofgebäuden. Rund 56 % der in 2022 veräußerten Gewerberäume liegen in den Ortsteilen Mitte, Moabit, Friedrichshain, Kreuzberg, Prenzlauer Berg und Neukölln.

Anmerkung

Der Unterzeichner erachtet aufgrund der Ausstattungsqualität sowie der Ladennutzung einen Basiswert von rd. 4.070,00 €/m<sup>2</sup> für zutreffend.

Bei der Wertanpassung mit Hilfe eines Wertungsschemas erfolgt eine differenzierte Wertung der Kriterien, die einen Einfluss auf die Preisgestaltung von Teileigentum haben.

Die Hauptkriterien und ihre Wichtung

1. regionale Geschäfts- und Verkehrslage	30 Punkte
2. Alter, Größe und Lage der Einheit	20 Punkte
3. Grundrissgestaltung und Ausstattung der Einheit	20 Punkte
4. Bauweise und Zustand des Gebäudes und der Einheit	20 Punkte
5. Sonder-, Teil- und Gemeinschaftseigentumsanteile	10 Punkte

Die Wertung der Hauptkriterien erfolgt weiter untersetzt in einer Wertungstabelle. Ein Wert von 100 entspricht dem mittleren Kaufpreis.

<b>Wertermittlung</b>			
Kriterien der Wertermittlung	Teilwert (%)	Wichtung (Punkte)	Wert (gerundet)
<b>1. regionale Geschäfts- u. Verkehrslage</b>	140	30	42,00 %
<b>Lage</b> (Umfeld, Nutzungsstruktur, Straßenausbau, Immissionen)	50		
<b>Infrastruktur</b> (Versorgung, Dienstleistungs- u. Gesundheitseinrichtungen, Schulen, Kindereinrichtungen, einschl. Spielplätze, kulturelle Einrichtungen, Parks, Sportstätten)	40		
<b>Verkehrsanbindung</b> (Individual- u. öffentlicher Nahverkehr, Belastung aus dem Verkehr, Parkplatzsituation, Erreichbarkeit wichtigen Ortszentren)	50		
<b>2. Alter, Bauzustand, Größe und Lage der Einheit</b>	100	20	20,00 %
<b>Alter</b> (Baujahr, Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung)	25		
<b>baulicher Zustand</b> (Zustand Fenster, Türen, Fußboden, Wandoberflächen)	25		
<b>Größe</b> (Wohnfläche, Raumgrößen)	25		
<b>Lage</b> (Etage, Ausrichtung der Fenster, natürliche Belichtung, Vorder-/bzw. Hinterhaus)	25		
<b>3. Grundrissgestaltung und Ausstattung der Einheit</b>	100	20	20,00 %
<b>Grundrissgestaltung</b> (entspricht derzeitigen Anforderungen, Raumgrößen, gefangene Räume, Räume mit Fenster, Querlüftung möglich, Balkone bzw. Terrassen)	40		
<b>Küche und sanitäre Einrichtungen</b> (Küche mit Einbaumöbel, Anschlussmöglichkeiten für Zusatzgeräte, Wand-/ Bodenfliesen; Bad/WC Ausstattung, Anschlussmöglichkeiten, Wand-/Bodenfliesen)	30		
<b>sonstige Ausstattung</b> (Elektro-, Telefon- u. Antennenanlage, Heizung, Fenster, Türen, Fußböden, Allgemeinzustand der Wohnräume)	30		
<b>4. Bauweise u. -zustand d. Gemeinschaftseigentums</b>	100	20	20,00 %
<b>Bausubstanz des Gebäudes</b> (Außenwände, Putz, Treppenhäuser, Keller, Dach und Dachboden, Balkone, Dämmung, Isolierung)	40		
<b>grundstückseigene Versorgungssysteme</b> (Elektro-, Heizungs-, Frisch- u. Abwasseranlage, Ruf- und Wechselsprechanlage, Wert- und Abfallbehälterstellplatz)	30		
<b>Bausubstanz der sonstigen Anlagen</b> (Freiflächenbefestigungen u. -gestaltung, Einfriedungen, Nebengebäude, Kinderspielplatz, Fahrrad- u. sonstige Stellplätze)	30		
<b>5. Sonder-, Teil- und Gemeinschaftseigentumsanteile</b>	100	10	10,00 %
<b>Gemeinschaftsräume</b> (Fahrrad-/Kinderwagenraum, Trockenraum, Waschraum, Gemeinschaftsräume)	25		
<b>Sondernutzungsrechte für das Bewertungsobjekt</b> (Keller- oder sonstiger Abstellraum, Stellplatz)	25		
<b>Größe des Objektes</b> (Anzahl der Sondereigentumsanteile und der Eigentümer, Übersichtlichkeit der Verwaltung)	25		
<b>Instandhaltungsrücklage</b> (Umfang, Planung, Energiepass, offene Forderungen gegenüber Miteigentümern)	25		
<b>Wert</b>			<b>112,00 %</b>



Der festgestellte Wert ergibt auf den mittleren Kaufpreis von 4.070,00 €/m<sup>2</sup> bezogen einen Vergleichswert von:

112,0 % von 4.070,00 €/m<sup>2</sup> = 4.558,40 €/m<sup>2</sup> rd. 4.560,00 €/m<sup>2</sup>

Somit

79 m<sup>2</sup> Nfl. x 4.560,00 €/m<sup>2</sup> Nfl. rd. 360.240,00 €

**Vorläufiger Vergleichswert: 360.240,00 €**

#### **4.3.1 Marktanpassung – Vergleichswert (indirektes Verfahren)**

Die Marktanpassung gemäß § 6 ImmoWertV Abs. 3 Nr. 2 erfolgt auf Grundlage zum Wertermittlungsstichtag aktueller Marktdaten.

Als Basis für den Vergleichswert wurde auf den Mittelwert des Jahres 2022 zurückgegriffen.

Da alle wertbeeinflussenden Größen im angewandten Wertermittlungsverfahren selbst in einer am Markt angemessenen Weise berücksichtigt worden sind und so das Ergebnis der Wertermittlung dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB sehr nahe kommt, schätzt der Unterzeichner eine Korrektur als nicht erforderlich ein.

**vorläufiger Vergleichswert 360.240,00 €**

#### Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Marktanpassung

360.240,00 € x 0 % \_\_\_\_\_ 0,00 €

**marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 360.240,00 €**

### **4.3.2 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Im Anschluss an die Marktanpassung sind gemäß § 8 ImmoWertV 2021 die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die sich aus der Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergebenden Wertminderungen bzw. Werterhöhungen sind nämlich nur insoweit zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, d. h. in marktüblicher Höhe.

Bei der Wertermittlung nach allen normierten Verfahren und in der Marktanpassung nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder vom Marktüblichen abweichende Erträge sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt (§ 8 Im-ImmoWertV 2021).

Hierzu gehören auch die Berücksichtigung der Abweichungen des Modells des Gutachterausschuss für das gewählte Verfahren und dem Wertermittlungsobjekt, wie sie in diesem Fall vorliegen.

#### **Reparaturrückstau**

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise, laut § 6 ImmoWertV erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der geschätzte Reparaturrückstau ermittelt sich aus dem Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Besichtigung und der entnommenen Informationen aus den Bauunterlagen. Zur ganz konkreten Ermittlung der Mängel an Gebäuden und Außenanlagen sowie der Kosten für eine eventuelle Beseitigung der festgestellten Mängel ist im Bedarfsfall ein Sachverständiger für Mängel im Hochbau heranzuziehen.

- Instandsetzung:  
Maßnahmen an Gebäuden und Einrichtungen, die der Reparatur und dem Ersatz nicht funktionierender bzw. schadhafter Bauteile dienen. Ohne diese Maßnahmen ist die Nutzung der Gebäude für Wohnzwecke nur eingeschränkt möglich.
- Sanierungsmaßnahmen:  
Damit wird die Wohnqualität angehoben. Es werden z. B. Isolierungen gegen Kälte und Schall angebracht, Malerarbeiten realisiert, Bodenbeläge und Einbauten ersetzt. I.d.R. werden Sanierungsmaßnahmen heute im Zuge ohnehin erforderlicher Instandsetzungen durchgeführt.
- Modernisierungsmaßnahmen:  
Diese bewirken eine direkte Erhöhung des Wohnkomforts durch Ein- und Anbau neuer Einrichtungen, z. B. Bad, moderne Heizung, neue Fenster, Türen etc.

#### Durchschnittliche Erfahrungswerte für Modernisierungskosten

Bei Objekten mit Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau können zur groben Orientierung folgende Kostenansätze angewandt werden<sup>12</sup>:

<b>Bauzustandsnoten</b>	<b>durchschnittlicher Kostenaufwand (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche)</b>
Gut	bis max. 500,00 möglich
Normal	ca. 500,00 bis ca. 1.250,00
Ausreichend	ca. 1.250,00 bis ca. 2.000,00
Schlecht	ca. 1.750,00 bis ca. 3.000,00

Anzumerken ist, dass bei den Sanierungs- und Modernisierungskosten eine sehr starke Abhängigkeit von Gebäudeart, -typ und Baujahr (EFH, MFH bis Hochhaus, massiv, Fertigteil etc.) i.V.m. dem baulichen Zustand (sehr gut bis schlecht) sowie dem angestrebten (End-)Modernisierungsstandard (einfach bis gehoben) existiert. So kann es zwischen den vorgenannten überschlägigen Spannen durchaus zu Überschneidungen bis hin zu erheblichen Überschreitungen kommen. Nach oben kann hier keine Grenze angegeben werden.

Hier sind im Einzelfall auch Aufwendungen bis zu 3.000,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und mehr möglich.

<sup>12</sup> Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 (Stand: Oktober 2023), Seite 18

### Wertung

Der Sachverständige stuft die an diesem Objekt zum Erreichen einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren erforderlichen Maßnahmen unter Berücksichtigung der Baumängel und Bauschäden am Sonder- und am Gemeinschaftseigentum in die Kategorie normal ein.

Dieser Wert steht auch im Einklang mit entsprechenden Auswertungen des Berliner Gutachterausschusses (Liegenschaftszinssätze 2022 für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mindestens vier Mieteinheiten)<sup>13</sup>.

Bei einem Gebäudealter ab 58 Jahren, wurde die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand vom Gutachterausschuss wie folgt angesetzt:

guter Bauzustand:	55 Jahre
normaler Bauzustand:	40 Jahre
schlechter Bauzustand:	25 Jahre.

Diesseitig liegt zum Wertermittlungsstichtag ein Baualter von rd. 120 Jahren und ein normaler Bauzustand vor. Folglich wird mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **40 Jahren** kalkuliert.

Die tatsächlichen Kosten für diese Maßnahmen belaufen sich schätzungsweise anhand dieser Tabelle auf rd. 100,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche (Nfl.). Diese wurde nachvollziehbar mit insgesamt rd. 79 m<sup>2</sup> ermittelt.

Ein gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV marktkonformer Mindestansatz in Höhe von **100,00 €/m<sup>2</sup>** erscheint aufgrund der örtlichen Inaugenscheinnahme erforderlich.

Ein Anspruch gegenüber dem Sachverständigen lässt sich aus v. g. Ansatz nicht ableiten, da es sich um eine Schätzung handelt. Im Bedarfsfall sind immer konkrete Kostenangebote einzuholen, welche erfahrungsgemäß bei weitem höher liegen.

---

<sup>13</sup> veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2252 ff.

### **4.3.3 Ermittlung des Vergleichswertes (indirektes Verfahren)**

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 360.240,00 €

#### Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

marktrelevanter Reparaturrückstau (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

als erforderliche Instandsetzungs-/Reparaturmaßnahmen

79 m<sup>2</sup> Nfl. x 100,00 €/m<sup>2</sup> = ./.

	17.900,00 €
	<hr/>
	352.340,00 €

**Vergleichswert, rd.:** **350.000,00 €**

Der ermittelte Vergleichswert entspricht ca. 4.430,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

#### **4.4. Verkehrswert (Marktwert)**

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB durch den Preis zu bestimmen, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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.

Der Verkehrswert ist gemäß § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### **Ausgangswerte**

Bodenwert	150.178,00 €
Vergleichswert	352.340,00 €

Der Unterzeichner leitet den Verkehrswert aus dem ermittelten Vergleichswert ab. Bei der Vergleichswertermittlung wurden alle erkennbaren wertbeeinflussenden Größen in einer dem Markt angemessenen Weise berücksichtigt.

Der Verkehrswert ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Dies kann er schon deshalb nicht sein, weil für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezeichnend ist, dass die auf dem Grundstücksmarkt vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität selbst unter Ausschluss von sogenannten Ausreißern, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbar sind, in nicht unerheblichem Umfang streuen. Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus.

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert (Marktwert) betreffend den 337/10.000 MEA an dem Grundstück in 10245 Berlin-Friedrichshain, Sonntagstraße 5 verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 2 laut Aufteilungsplan unter Beachtung der preisbeeinflussenden Merkmale und im Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

**350.000,00 €**

(in Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro).

Dieser Wert entspricht einem Preis pro m<sup>2</sup> Nutzfläche von rd. 4.430,00 €.

#### Plausibilität

Eine Einsicht in die Kaufpreissammlung hinsichtlich Verkäufen von Ladengeschäften im Ortsteil Friedrichshain ab dem 01.12.2023 bis dato hat 4 Verkaufsfälle in einer Spanne von 3.961,00 €/m<sup>2</sup> bis 5.976,00 €/m<sup>2</sup> bei einem Median von rd. 4.630,00 €/m<sup>2</sup> ergeben.

Das Gutachten wird in 2-facher Ausfertigung geliefert.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Der Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflichten zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen.

## **5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift**

- a) **Sind Mieter und Pächter vorhanden?**  
- nein -
- b) **Wird ein Gewerbebetrieb geführt?**  
- ja -
- c) **Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?**  
- nein –
- d) **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**  
Optisch wurde bei der Besichtigung des Objektes kein Verdacht deutlich.
- e) **Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**  
Lt. telefonischer Auskunft beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt liegt kein offener Vorgang bzw. anhängiges Verfahren vor.
- f) **Bestehen Anhaltspunkte hinsichtlich ökologischer Altlasten oder Sanierungsbedarf?**  
- nein -
- g) **Energieausweis?**  
- ja -
- h) **WEG-Verwaltung?**  
Bonitas Hausverwaltungs- und Immobilien GmbH, Chausseestraße 10 in 10115 Berlin

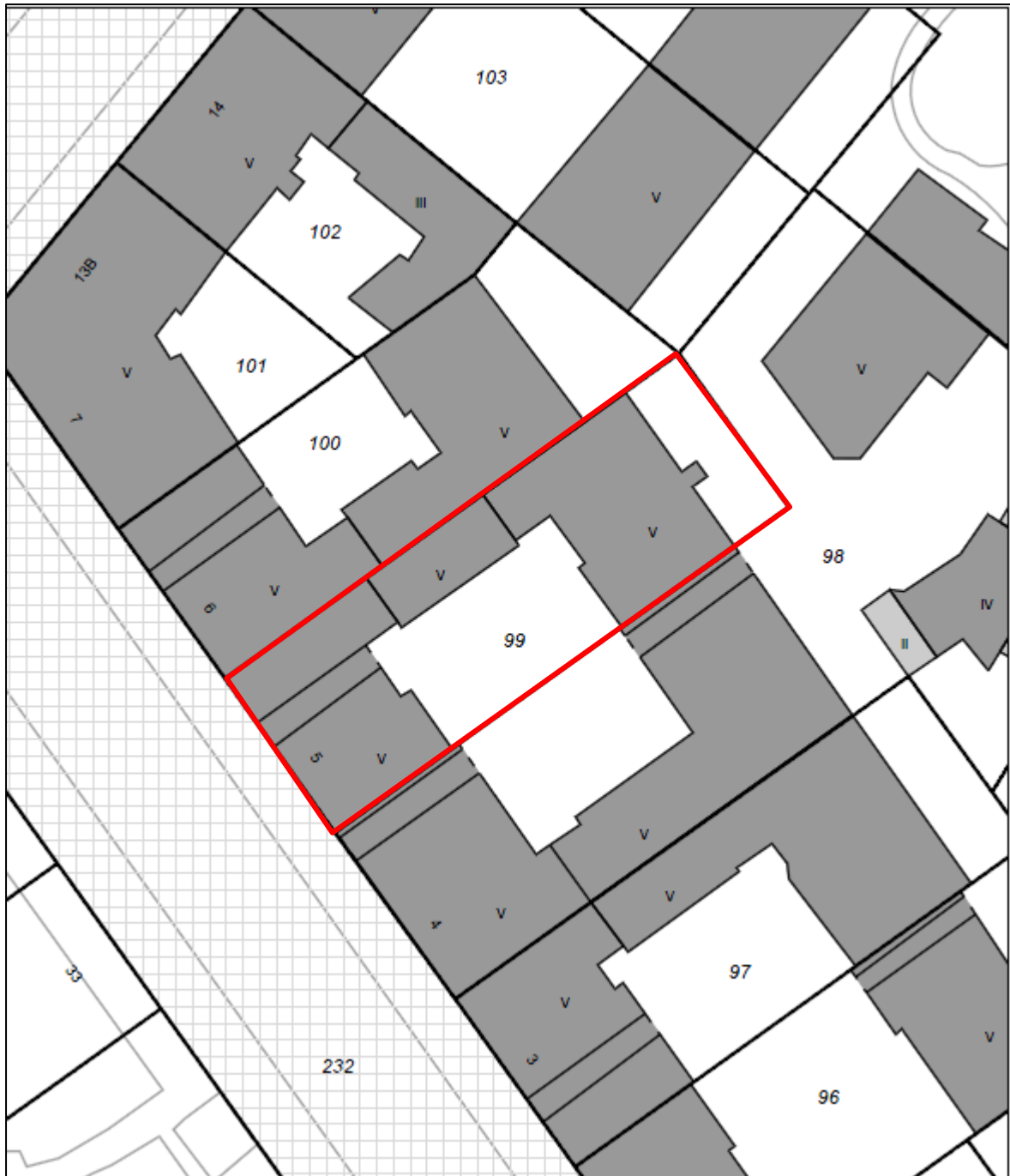
Berlin, den 02. Juli 2024

Dipl.-Ing. (FH)  
**Erwin B. Stenkewitz**  
Sachverständiger



**Ausschnitt aus der Flurkarte**

 Lage des Bewertungsobjektes



**Grundriss - Erdgeschoss**

 Lage des Bewertungsobjektes

