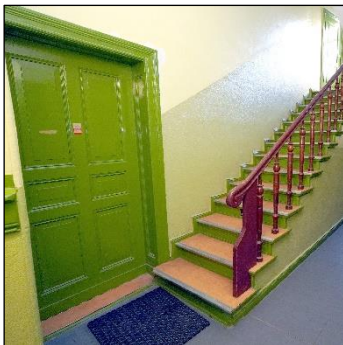




## GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit einem **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstücks, **472m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**, in der



**Jägerstr.1, 13595 Berlin-Wilhelmstadt**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
30 K 7/23
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
1.600.000,00 €
- **WERT DER LAST AUS ABT.II NR.4:**  
140.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**  
08.01.2024



## INHALT

<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber .....	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung .....	3
1.3 Auftragsumfang .....	3
1.4 Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag .....	3
1.5 Ortstermin .....	3
<b>2. BEWERTUNGSOBJEKT .....</b>	<b>3</b>
2.1 Grundbuch, auszugsweise .....	3
2.2 Lagebeschreibung .....	4
2.3 Objektbeschreibung .....	5
2.4 Objektdaten .....	6
2.5 Mietverhältnisse .....	6
2.6 Flächenangaben .....	7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen .....	7
2.8 Planungsrechtliche Situation .....	7
2.9 Denkmalschutz .....	8
2.10 Bauordnungsrechtliche Situation .....	8
2.11 Baulastenverzeichnis der Behörde .....	8
2.12 Erschließung .....	8
2.13 Bodenverunreinigungen .....	9
<b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>9</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes .....	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	9
3.3 Ertragswertverfahren .....	10
3.4 Bewertung der Last aus Abt.II Nr.4 .....	12
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes .....	14
3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen .....	14



## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin.

### 1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Verkehrswertermittlung des mit einem Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in der Jägerstr.1, 13595 Berlin-Wilhelmstadt, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Auftragsumfang

Auftragsgemäß sind sowohl der Verkehrswert des in Abt.II des Grundbuchs unbelasteten Objekts, als auch die Eintragung der Abt.II, lfd.Nr.4 zu ermitteln.

### 1.4 Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Als Wertermittlungs- beziehungsweise Qualitätsstichtag wird der Tag der Besichtigung am 08.01.2024 angesetzt.

### 1.5 Ortstermin

Am 08.01.2024 ab 13.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren die Antragstellerin und ein Vertreter derselben, eine Reihe von Mietern der besichtigten Einheiten sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden insgesamt 1 Wohneinheit, die 3 Gewerbeeinheiten sowie die allgemein zugänglichen Bereiche wie die Flure, die Treppenträume, Teilbereiche des Kellergeschosses und die Außenanlagen begangen.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 11.05.2023)

Amtsgericht Spandau  
Grundbuch von Spandau, Blatt 32177

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:	
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Jägerstraße 1
Flur:	19
Flurstück:	1112/69
Größe:	472 m <sup>2</sup>
...	

#### Erste Abteilung:

Eigentümer:  
*Auf die 1. Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

#### Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

...



Lfd.Nr.4: Nießbrauch – bedingt – an dem Erbanteil (ehemals AA, BB) der CC und des DD für: EE (geb. 29.05.1932) in Berlin. Löschar bei Todesnachweis... Gemäß Bewilligung vom 19.08.1994...

...

### **Dritte Abteilung:**

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

*Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

## **2.2 Lagebeschreibung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Spandau, Ortsteil Wilhelmstadt.

Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2023 handelt es sich um eine „einfache“, am Markt mäßig nachgefragte Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der BerlinHyp, CBRE ist in Spandau in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein Wanderungsgewinn von +2,7% zu verzeichnen gewesen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,7% bei einem Berliner Durchschnitt von +5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13595 ist im „WohnmarktReport Berlin 2023“ der Berlin Hyp, CBRE mit 3.238,00 €/mtl. unterhalb des Berliner Durchschnitts von 3.508,00 €/mtl. angegeben.

Die Arbeitslosenquote in Spandau beläuft sich laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit bei einem Stand vom Januar 2024 mit 10,0% indes über dem Berliner Mittel von 9,7%.

Die Leerstandsquote in Spandau liegt laut Veröffentlichung des ivd e.V. aus dessen Immobilienpreisservice 2023/2024 bei 2,2% und somit leicht oberhalb des Berliner Durchschnitts von 1,6%. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angaben ist jedoch nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet der Prozentsatz im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Die Umgebung des Bewertungsobjekts ist von einer geschlossenen, stark verdichteten Bauweise, vorwiegend bestehend aus Altbaubestand mit einem Erstellungsjahr um 1900 geprägt.

Während in den Obergeschossen in der Regel Wohnungen vorzufinden sind, haben sich in den Erdgeschosebenen sehr häufig Gewerbenutzungen angesiedelt.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert. Dabei befinden sich eine Vielzahl derselben im unmittelbaren, fußläufig erreichbaren Umfeld des Bewertungsobjekts. Besonders hervorzuheben sind hierbei die Verkaufseinrichtungen sowie die Dienstleistungsbetriebe und gastronomischen Einrichtungen entlang der direkt angrenzenden Pichelsdorfer Straße. Aber auch in den umgebenden Nebenstraßen ist ein gewisses Angebot vorzufinden.

Nächstgelegene Erholungsfläche ist die „Grünanlage am Ziegelhof“ in ca. 400m Entfernung. Die hieran anschließende Wasserfläche der Havel ist nach ca. 550m zu erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Pichelsdorfer Straße	ca. 50 m
U-Bahnhof	Rathaus Spandau	ca. 1.100 m
S- und Fern-Bahnhof	Spandau	ca. 1.100 m

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig nur außerordentlich begrenzt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist infolge der verdichteten Bauweise sowie dem Versorgungsangebot entlang der direkt an das Bewertungsobjekt angrenzenden Pichelsdorfer Straße stark erhöht.

Bei der Jägerstraße handelt es sich um eine Anliegerstraße mit einem für städtische Verhältnisse geringem Verkehrsaufkommen. Allerdings ist das Grundstück durch die angrenzende, sehr stark befahrene Pichelsdorfer Straße beeinträchtigt.

Im Übrigen waren außerordentliche Emissionen bei der Besichtigung nicht erkennbar.

### 2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Bauteiluntersuchungen sowie Funktionsprüfungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein Bauzustands- beziehungsweise Bau-schadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Das zu bewertende Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zur Jägerstraße.

Topografische Besonderheiten waren bei der Besichtigung nicht festzustellen. Aufgrund der aufstehenden Bebauung wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Auf dem Grundstück wurde ein Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus errichtet. Die Fertigstellung desselben wird auf ca. 1900 geschätzt.

Es handelt sich um einen 4-geschossigen Baukörper zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss und einem Vollkeller. Dieser wurde als reines Vorderhaus errichtet.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über insgesamt 2 Treppenräume. Aufzugsanlagen sind nicht vorhanden.

Jahrgangsbedingt ist bei dem Gebäude von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Wärmedämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht.

Innerhalb der Anlage wurden die originalen Holzkastenfenster sowie Holz- und Kunststoffenster mit Isolierverglasungen vorgefunden.

Gemäß persönlicher Angabe der Antragstellerin bei der Besichtigung erfolgt die Wärmeversorgung über Gasetagenheizungen. Laut telefonischer Mitteilung der Verwaltung ist das Dachgeschosszimmer im rechten Aufgang, an das kein Bad und keine Küche angegliedert ist, unbeheizt. Die Ausstattung der Gewerbeflächen, bestehend aus einer Bäckerei mit einer Mietfläche im Erd- und Kellergeschoss sowie einem erdgeschossigen Nagelstudio und einem Kiosk, ist im Wesentlichen den als Anlage beiliegenden Fotos zu entnehmen. Die nicht abgebildete Bäckerei weist einen vergleichsweise modernen und gepflegten Zustand auf.

Da nur eine der Wohnungen besichtigt werden konnte, deren Fotos ebenfalls als Anlage beiliegen, kann über den Zustand der weiteren Einheiten keine Angabe gemacht werden.

Im Kellergeschoss befinden sich im Wesentlichen Verschläge, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden. Ferner ist hier, wie bereits erwähnt, eine größere Teilfläche durch die Bäckerei als Lager genutzt.

Die Außenanlagen sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen begrünt. Hier befinden sich Abstellgebäude aus Holz, die jedoch art- und zustandsbedingt nicht in die Bewertung einfließen. Diese werden laut Angabe der Antragstellerin bei der Besichtigung durch eine der Wohnungsmieterinnen genutzt.

Insgesamt befindet sich die Anlage in einem soliden bis unterdurchschnittlichen Zustand.

An den Fassaden wurden partielle Farbschäden vorgefunden.

An einer der Balkonunterseiten sind Schädigungen erkennbar, die möglicherweise auf einen Feuchtigkeitseintritt hindeuten.

Die Holzkastenfenster weisen teils feuchtigkeitsbedingte Schäden auf.

Im Bereich des Treppenraums wurden offensichtlich partiell Elektroleitungen neu verlegt. Die geschlitzten Wandflächen wurden gespachtelt. Die malermäßige Überarbeitung steht jedoch noch aus.

Der Bodenbelag eines der Treppenhäuser weist deutliche Gebrauchsspuren auf.

Im Bereich des Kellergeschosses ist eine Einlagerung empfindlicherer Gegenstände aufgrund einer gewissen Staubentwicklung nicht möglich. Im Übrigen erscheint dieses jedoch vergleichsweise trocken.

Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.



## 2.4 Objektdaten

<b>Baujahr</b> des Ursprungsgebäudes	geschätzt: ca. <b>1900</b>
<b>Grundstücksgröße</b> gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 05.02.2023	<b>472 m<sup>2</sup></b>
<b>Geschossfläche</b> gemäß Berechnung der Unterzeichnerin auf Grundlage der als Anlage beiliegenden Planunterlagen vom 27.09.2021	<b>rd. 1.329 m<sup>2</sup></b>
<b>Geschossflächenzahl</b> gemäß Berechnung der Unterzeichnerin auf Grundlage der vorgenannten Geschossfläche	<b>rd. 2,8</b>
<b>Wohn-/Gewerbefläche</b> gemäß Berechnung der Fa. 1000Hands vom 28.09.2021	
<b>Gewerbefläche</b> (einschl. Mietfläche der Bäckerei im KG von 79,78m <sup>2</sup> , ohne Podesttoilette)	<b>246,02 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche</b> (einschl. Mietfläche Nr.9, rechter Aufgang, DG links, Zimmer o.Küche + Bad 14,28m <sup>2</sup> )	<b>749,95 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b> <i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	<b>995,97 m<sup>2</sup></b>
<b>Vertragszustand</b> gemäß einer von der Verwaltung mit E-Mail vom 02.02.2024 übergebenen Mieterliste sowie telefonischer Korrektur vom 06.02.2024	
<b>Wohnungen</b>	<b>8 vermietet, 1 unvermietet</b>
<b>Gewerbeflächen</b>	<b>3 vermietet, 0 unvermietet</b>
<b>Mietfläche Nr.9</b> , rechter Aufgang, DG links, Zimmer ohne Küche und Bad 14,28m <sup>2</sup> <i>sh. hierzu Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>1 unvermietet</b>
<b>Mieteinnahmen p.m., netto/kalt</b> gemäß Mieterliste der Verwaltung vom 02.02.2024 sowie telefonischer Korrektur derselben vom 06.02.2024 <i>entspricht</i> <i>sh. hierzu Punkt „Mietverhältnisse“, insbesondere wg. Ermittlung der Netto-/Kaltmietansätze!!</i>	<b>5.800,05 € p.m.</b> <b>69.600,59 € p.a.</b>
<b>Heizsystem</b> gemäß persönlicher Angabe der Antragstellerin bei der Besichtigung	<b>Gasetage</b>
<b>Energiepass</b> sowie telefonischer Angabe der Verwaltung vom 06.02.2024	<b>nicht vorhanden</b>

## 2.5 Mietverhältnisse

Von der Verwaltung wurden mit E-Mail vom 02.02.2024 insgesamt 3 Gewerbe- sowie 3 Wohnungsmietverträge beispielhaft zur Verfügung gestellt.

Der Mietvertrag der Bäckerei ist bis zum 31.12.2027 mit einer nicht näher bezeichneten Option auf Verlängerung vermietet. Es handelt sich um einen Staffelmietvertrag, wobei die ursprüngliche Staffel eine Netto-/Kaltmiete von 1.870,00€ vorsah, die ab dem 01.07.2024 auf 1.970,00€ und ab dem 01.07.2026 auf 2.070,00€ zu erhöhen ist.

Der Mietvertrag des Kioskes wurde am 01.11.2021 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es handelt sich ebenfalls um einen Staffelmietvertrag mit einer Netto-/Kaltmiethöhe zum Stichtag von 451,50 €. Weitere Mietstaffeln sind jeweils zum 01.01.2025 bis 01.11.2029 alle 2 Jahre auf 473,00€, 494,50€ und 516,00€ vorgesehen. Die Staffeln enden zum 31.10.2031.

Vertragsbeginn für das Nagelstudio war der 01.10.2013. Das Mietverhältnis war bis 01.10.2015 befristet. „Es verlängert sich... wenn eine der Parteien nicht spätestens 6 Monate vor Ablauf der Mietzeit der Verlängerung widerspricht“. Eine Dauer jener Verlängerung ist im Mietvertrag nicht benannt.

Die Wohnung im Dachgeschoss des linken Aufgangs ist laut telefonischer Angabe der Verwaltung vom 06.02.2024 mit einer Kündigungsfrist von 1 Monat gewerblich von dem Betreiber der Bäckerei für dessen Mitarbeiter vermietet. Besonders hingewiesen sei darauf, dass der Unterzeichnerin eine juristische Beurteilung, ob eine gewerbliche oder aber eine wohnungswirtschaftliche Vermietung mit 1 Monat Kündigungsfrist zulässig ist, nicht zusteht.

Im Übrigen ist die Höhe der Netto-/Kaltmieten der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle „Flächen- und Mietzusammenstellung“ sowie dem Punkt „Objektdaten“ zu entnehmen. Diese entstammen der vorerwähnten Mieterliste, die von der Verwaltung mit E-Mail vom 02.02.2024 zur Verfügung gestellt wurde.

Ferner sei darauf aufmerksam gemacht, dass für eine Reihe von Wohnungen Bruttokaltmietverträge abgeschlossen wurden. Auf jene Mietansätze wurden die mittleren, kalten Betriebskosten, die für die anderen Wohnungen gezahlt werden, entsprechend deren Wohnfläche in Abzug gebracht, um die fiktive Netto-/Kaltmiete zu erhalten.

## **2.6 Flächenangaben**

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ sowie der Tabelle „Flächen- und Mietzusammenstellung“, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, aufgeführten Wohn- und Nutzflächen wurden im Bereich der Wohnungen einer von der Verwaltung mit E-Mail vom 08.01.2024 zur Verfügung gestellten Flächenermittlung der Fa. 1000Hands vom 28.09.2021 entnommen. Die Fa. 1000Hands hat mit gleichem Datum Planunterlagen zur Verfügung gestellt. Eine stichprobenartige Prüfung deren Tabellenwerte mit den Planunterlagen hat eine Übereinstimmung ergeben. Diese werden nachfolgend als richtig unterstellt.

Die Flächen der Gewerbeeinheiten wurden ausschließlich aus den Planunterlagen ermittelt.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Flächen der Mietverträge teils deutlich von den sich so ergebenden Flächen der Einheiten unterscheiden. Nachfolgend werden jedoch die Wohn- und Nutzflächen vom 28.09.2021 als richtig unterstellt, da diese aus einem aktuelleren Dokument entnommen wurden.

Auch die Geschossfläche wurde auf Grundlage der vorgenannten, als Anlage beiliegenden Planunterlagen ermittelt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten sowie eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht!

## **2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 06.02.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Insofern wird davon ausgegangen, dass keine Förderungen und Wohnpreisbindungen bestehen.

## **2.8 Planungsrechtliche Situation**

Gemäß Online-Angabe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 05.02.2024 befindet sich das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des am 29.01.2023 festgesetzten Bebauungsplans VIII-B12.

Dieser weist das Bewertungsobjekt als „gemischtes Gebiet“ auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1990 aus.

Im Übrigen ist der Baunutzungsplan von 1960 maßgeblich, der eine Baustufe IV/3 mit 4 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 ausweist.

Dabei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse dar.

Zudem befindet sich das Grundstück im Bereich Sanierungsgebiet Wilhelmstadt mit Festsetzung vom 01.04.2011 im so genannten „vereinfachten Verfahren“.

In diesem Zusammenhang kommen auf einen Erwerber keine Ausgleichszahlungen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, wie in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach §142 BauGB im „umfassenden Verfahren“, zu.

Vereinfachte Verfahren werden häufig zur Erlangung von öffentlichen Mitteln eingerichtet. Mit diesen werden in der Regel Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Bereiche vorgenommen.

Zudem liegt das Grundstück innerhalb des Erhaltungsgebiets „Wilhelmstadt“ zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“.

Gemäß einer Veröffentlichung des Bezirksamtes Spandau von Berlin aus „Ihre Wohnung liegt im Milieuschutzgebiet „Wilhelmstadt““ werden für folgende Maßnahmen in der Regel keine Genehmigung erteilt:

„Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen • nicht erforderliche Grundrissänderungen • Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen • Anbau von Balkonen, Wintergärten, Loggien oder Terrassen mit mehr als 4m<sup>2</sup> Grundfläche • Errichtung von Zweitbalkonen, Zweitloggien, Zweiterrassen oder Wintergärten • Einbau eines zweiten Badezimmers oder WCs • aufwändige Badsanierungen“.

Die Einschränkungen sind von untergeordneter Bedeutung für einen Erwerber des Bewertungsobjekts, da Balkone bereits vorhanden sind und die vorgenannten Maßnahmen entweder bereits erfolgt sind oder aber auf diese verzichtet werden kann.

## **2.9 Denkmalschutz**

Laut Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 05.02.2024 aus der Berliner Denkmalkarte, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt weder um ein Einzeldenkmal, noch um einen Bestandteil eines Denkmalensembles.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein sogenannter Umgebungsschutz abliegen ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

## **2.10 Bauordnungsrechtliche Situation**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsicht vom 29.11.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen das Bewertungsobjekt betreffend „aus bauaufsichtlicher Hinsicht keine Auflagen und Verbote“. Zudem seien „keine öffentlich-rechtlichen Geldforderungen des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Spandau“ gegenüber dem Grundstückseigentümer anhängig.

## **2.11 Baulastenverzeichnis der Behörde**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsicht vom 27.11.2023 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) besteht behördlicherseits keine Baulasteintragung auf dem Bewertungsgrundstück.

## **2.12 Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 17.01.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.



## 2.13 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde von dieser nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor. Diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß einem Schreiben des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 15.12.2023 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten). Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen.

Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

## 3. WERTERMITTLUNG

### 3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

### 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

**Der Sachwert** wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich von Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäusern eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu ermittelnde Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Renditeobjekten, um das es sich hier handelt, von untergeordnetem Interesse für den Erwerber.

**Der Ertragswert** wird im Folgenden hergeleitet. Dadurch, dass Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser wie das Bewertungsobjekt typischer Weise als Renditeobjekte geführt werden, stellt der Ertragswert eine realistische Größe dar.

**Der Vergleichswert** ist eigentlich der für die Ermittlung des Verkehrswertes vorrangig zu betrachtende Wert. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel realistisch wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Eine Kaufpreisabfrage beim Berliner Gutachterausschuss für Wohn- und Geschäftshäuser in einer einfachen Wohnlage in Spandau sowie einem Baujahr bis 1919 hat über den Abfragezeitraum vom 08.01.2023 bis zum 08.01.2024 jedoch keine Daten ergeben. Insofern wird auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens verzichtet.



### 3.3 Ertragswertverfahren

#### Allgemeines

Die nachfolgende Ertragswertermittlung erfolgt auf Grundlage der Berechnungsvorgaben des Berliner Gutachterausschusses zu Liegenschaftszinssätzen mit Veröffentlichung am 19.05.2023. Im Folgenden wird dabei insbesondere in Bezug auf die Verwendung des Bodenrichtwertes sowie der Bewirtschaftungskosten zur Wahrung der so genannten „Modellkonformität“ Bezug genommen.

Das Vorgehen ist erforderlich, um den Liegenschaftszinssatz sachgerecht zu ermitteln. Abweichungen von den Ansätzen beziehungsweise dem Berechnungsschema des Gutachterausschusses führen zu falschen Werten.

Zur Anpassung an die Besonderheiten des Bewertungsobjekts sowie an den Wertermittlungstichtag wird nachfolgend gesondert ausgeführt. Schließlich basieren die Berechnungsdaten des Gutachterausschusses auf einem Stand per 30.06.2022, während der Stichtag auf den 08.01.2024, mithin rund 18 Monate später, angesetzt ist.

#### Bodenwert

Zunächst ist der fiktive Bodenwertanteil des Objekts zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert für die Jägerstraße 1 liegt gemäß Gutachterausschuss Berlin mit Stand vom 01.01.2022 bei 1.600,00€/m<sup>2</sup> bei einer Ausweisung als Wohngebiet. Der oben genannte Wert beruht auf einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0. Da sich das Bewertungsobjekt auf einem Grundstück mit einer tatsächlichen Geschossflächenzahl von 2,8 (siehe auch unter Punkt „Objektdaten“) befindet, ist der Bodenwert durch so genannte Umrechnungskoeffizienten (UK) anzupassen.

Der vorläufige, im Übrigen unangepasste Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Berechnung des Bodenwerts					
Grundstücksgröße, wie erwähnt				472 m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss Berlin vom 01.01.2022				1.600,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ des Bodenrichtwertes	2,0	UK:	1,0000		
GFZ tats. vorhanden	2,8	UK:	1,3084		
an tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert					
	Bodenwert /	1,0000	x	1,3084	2.093,44 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert:		472 m <sup>2</sup>	x	2.093,44 €	988.103,68 €
<b>Bodenwert gesamt rund:</b>					
<b>988.100,00 €</b>					

#### Mietansätze

Gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses gehen nachfolgend ausdrücklich die Bestandsmieten unverändert in die Bewertung ein. Schließlich hat auch der Gutachterausschuss bei der Auswertung der Kauffälle beziehungsweise bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze auf die Bestandsmieten abgestellt. Der Umstand besonders hoher oder niedriger Mieten findet im Liegenschaftszinssatz Berücksichtigung und bedarf keiner gesonderten Würdigung.

Für die Einheit im rechten Aufgang, Dachgeschoss links, ohne Bad und Küche sowie ohne Heizung, geht ein pauschaler Mietansatz der Hälfte der durchschnittlichen Wohnungsmiete in die Bewertung ein. Schließlich ist jene Fläche allenfalls als Zusatzraum und nicht als selbstständige Einheit anmietbar.

Die Leerwohnung Nr.7 findet mit der mittleren Netto-/Kaltmiete, die innerhalb der Anlage erzielt wird, Berücksichtigung. Dabei wird von einer unmittelbaren Vermietbarkeit ausgegangen.



### **Bewirtschaftungskosten**

Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten wird wiederum auf die Angaben des Berliner Gutachterausschusses aus dessen Veröffentlichung vom 19.05.2023 zurückgegriffen, in der auch Liegenschaftszinssätze ausgewiesen sind. Der Gutachterausschuss weist hierbei Verwaltungskosten in Abhängigkeit der Anzahl der Wohneinheiten beziehungsweise eines prozentualen Anteils am Jahresrohertrag der Gewerbenutzungen aus, die nachfolgend als Anteil am Jahresrohertrag Anwendung finden.

Für die Instandhaltungskosten sind feste Beträge je m<sup>2</sup> Wohn- beziehungsweise Nutzfläche vorgegeben, die ebenfalls unverändert in die Bewertung eingehen.

Das Mietausfallwagnis wird vorgabegemäß mit 2% für die Wohn- und 4% für die Gewerbenutzungen angesetzt.

### **Restnutzungsdauer**

Auch hinsichtlich der Restnutzungsdauer sind Vorgaben vom Gutachterausschuss gemacht, die sich am Baualter der Anlage sowie einem normalen bis leicht unterdurchschnittlichen Zustand orientieren. Auf gesonderte Abschläge aufgrund der vorgefundenen Mängel und Schäden wird im Gegenzug verzichtet.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Berliner Gutachterausschuss gibt in seiner Veröffentlichung vom 19.05.2023 Liegenschaftszinssätze für Objekte analog des Bewertungsobjekts mit einer Lage in Spandau, einem Baujahr bis 1919 sowie dem entsprechenden Anteil der Gewerbeniete am Jahresrohertrag vor.

Auf jener Grundlage ergibt sich ein Zins von rd. 1,8%, der in die Ertragswertberechnung einfließt.

### **Konjunkturelle Anpassung**

Wie bereits erwähnt, sind die Daten des Gutachterausschusses zur Ermittlung des Ertragswertes zum 30.06.2022 maßgeblich, während der Bewertungsstichtag rd. 18 Monate später liegt. Mithin ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

Während jener Zeitspanne stand das Marktsegment der Ertragswerte stark unter Druck.

Der Umstand dürfte auf das erhöhte Zinsniveau zurückzuführen sein, das eine Finanzierung mit Fremdmitteln erheblich erschwert. Hinzu kommt, dass möglicherweise Anschlussfinanzierungen von Bestandhaltern aufgrund der steigenden Zinsen wirtschaftlich nicht mehr darstellbar sind, sodass die Objekte zu verminderten Kaufpreisen veräußert werden müssen.

Im Übrigen haben die starke Inflation sowie die Erhöhung der Energiekosten die finanziellen Spielräume eingeschränkt.

Einer internen Auswertung des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass die Kaufpreise für Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser im 1.-3. Quartal 2023 gegenüber Vorjahreszeitraum um 25% abgenommen haben. Jener ganz erhebliche Wertverlust ist im Marktsegment der Mehrfamilienhäuser im gleichen Zeitraum mit -15% deutlich geringer ausgefallen. Ursächlich hierfür dürften insbesondere die starken Probleme des Einzelhandels sein, die bei teilgewerblich genutzten Objekten zu einer deutlicheren Wertminderung geführt haben.

Der Unterschied zwischen Wohn- und Geschäftshäusern sowie reinen Wohnhäusern erscheint jedoch vergleichsweise sehr hoch, was möglicherweise statistische Gründe hat, die hier nicht nachvollzogen werden können. Nachfolgend wird von einer pauschalen Wertminderung von 20% ausgegangen. Zwar beläuft sich der Zeitraum zwischen dem 30.06.2022, dem Tag, zu dem die Daten des Gutachterausschusses maßgeblich sind, und dem Stichtag des 08.01.2024 auf rund 18 Monate. Allerdings geben die Daten der Auswertung des Gutachterausschusses auch Auskunft darüber, dass der Wertverfall im Laufe des Jahres 2023 deutlich gebremst ist.

### **Ermittlung des Ertragswertes**

Der Ertragswert berechnet sich somit wie folgt:

**Ertragswertberechnung****Ermittlung des Jahresreinertrages:**

gem. Tabelle "Flächen- und Mietzusammenstellung"

Wohnen		3.078,55 €	x	12 Mon.	36.942,59 €
zzgl. Leerstandwohnungen					
Whg. 7	4,65 €/m <sup>2</sup> x	73,23 m <sup>2</sup>	x	12 Mon.	4.083,85 €
Einheit Nr. 9 (ohne Bad + Küche)	2,32 €/m <sup>2</sup> x	14,28 m <sup>2</sup>	x	12 Mon.	398,18 €
Gewerbe		2.721,50 €	x	12 Mon.	32.658,00 €
gesamt					74.082,62 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
Verwaltungskosten:					
Wohnen	312,00 €/Whg.		x	10 Whg.	-3.120,00 €
Gewerbe	3%	von	32.658,0 €		-979,74 €
Instandhaltungskosten:					
Wohnen	12,20 €/m <sup>2</sup> x	749,95 m <sup>2</sup>			-9.149,39 m <sup>2</sup>
Gewerbe, nur Erdgeschoss	12,20 €/m <sup>2</sup> x	166,24 m <sup>2</sup>			-2.028,13 m <sup>2</sup>
Gewerbe, nur Kellergeschoss	3,66 €/m <sup>2</sup> x	79,78 m <sup>2</sup>			-291,99 m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis:					
Wohnen	2%	der Jahresrohmiete			-828,49 €
Gewerbe	4%	der Jahresrohmiete			-1.306,32 €
Reinertrag pro Jahr					56.378,55 €

Reinertragsanteil im Verhältnis zur Jahresrohmiete	76%
Liegenschaftszinssatz	1,8%
Restnutzungsdauer	35 Jahre
Bodenwert, wie ermittelt	988.100,00 €
Barwertfaktor	25,80

**Berechnung des Ertragswertes:**

Jahresreinertrag				56.378,55 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)				-17.785,80 €
Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag				38.592,75 €
Ertragswert:				
Barwert x Reinertrag der baulichen Anlage	25,80	x	38.592,75 €	995.693,02 €
zzgl. Bodenwert				988.100,00 €
gesamt				1.983.793,02 €
konjunkturelle Entwicklung			-20%	-396.758,60 €
				1.587.034,41 €

**Ertragswert gerundet****1.600.000,00 €****3.4 Bewertung der Last aus Abt.II Nr.4**

Auftragsgemäß ist neben dem Verkehrswert des in Abt.II des Grundbuchs fiktiv unbelasteten Objekts ferner die Last aus Abt.II Nr.4 zu bewerten.

Diese lautet, wie unter dem Punkt „Grundbuch, auszugsweise“ bereits erwähnt, wie folgt:

Lfd.Nr.4:

*Nießbrauch – bedingt – an dem Erbanteil (ehemals AA, BB) der CC und des DD für: EE (geb. 29.05.1932) in Berlin. Löschar bei Todesnachweis... Gemäß Bewilligung vom 19.08.1994...*

Aus Datenschutzgründen wurden die konkreten Namen der Beteiligten anonymisiert.

Die Bewilligung vom 19.08.1994 wurde eingesehen. Hiernach hat die begünstigte Frau EE, geboren am 29.05.1932, ein Nießbrauchsrecht an 1/3 des Gesamtobjekts. Das Recht besteht unentgeltlich.



Punkte wie die Kostentragung z.B. der Instandhaltung und der Verwaltung sind der Urkunde im Übrigen nicht zu entnehmen, sodass hierbei auf die gesetzlichen Regelungen abgestellt wird.

In §1041 BGB heißt es dazu unter anderem: „Der Nießbraucher hat für die Erhaltung der Sache in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu sorgen. Ausbesserungen und Erneuerungen liegen ihm nur insoweit ob, als sie zu der gewöhnlichen Unterhaltung der Sache gehören.“

Der Wert des Nießbrauchs ergibt sich mithin aus einem Drittel des Ertrages abzüglich der anteiligen Bewirtschaftungskosten, die von der Nießbrauchsnehmerin gezahlt werden - mithin dem sich somit ergebenden, anteiligen Reinertrag.

Der Barwert der Last ist im Übrigen abhängig von der statistischen Laufzeit des Nießbrauchs sowie der Verzinsung des betreffenden Reinertragsanteils. Die Laufzeit des Nießbrauchs basiert auf der so genannten „Absterbeordnung 2020-2022“, die am 25.07.2023 veröffentlicht wurde und orientiert sich am Alter der Berechtigten.

Bei der Verzinsung wird auf den Liegenschaftszinssatz abgestellt.

Auf jener Grundlage ergibt sich der so genannte Leibrentenbarwertfaktor, mit dem die jährlichen Reinerträge zugunsten der Nießbrauchsberechtigten multipliziert werden. Jener Barwert stellt den Wert der betreffenden Last dar, um den sich der unbelastete Verkehrswert bei einem Bestehenbleiben des Rechts vermindert.

Zusätzlich zur mathematischen Ermittlung des Nießbrauchs ist ein Marktanpassungsabschlag erforderlich. Schließlich ist ein mit einem Nießbrauch belastetes Grundstück, auch wenn nur ein Bruchteil desselben hiervon betroffen ist, kaum am Markt handelbar.

Ein Erwerber der Gesamtanlage hat sich infolge dessen mit dem Nießbrauchsberechtigten auseinanderzusetzen. Dies dürfte insbesondere bei Mieterhöhungen, Neuvermietungen, aber auch bei der Beseitigung von Mängeln und Schäden, Renovierungen oder Sanierungen von Bedeutung sein. Gerade aufgrund möglicherweise anstehender energetischer Ertüchtigungen des Bewertungsobjekts spielt der Umstand eine nicht unwesentliche Rolle. Schließlich hat ein Nießbrauchsnehmer regelmäßig nur die „gewöhnliche Unterhaltung“ zu tragen. Es ist davon auszugehen, dass außerordentliche Aufwendungen wie etwa Sanierungen oder energetische Aufwertungen gerade bei nahendem Ablauf des Nießbrauchs unterbleiben und die Nießbrauchsberechtigten das Objekt eher „auf Verschleiß“ betreiben wird, als dieses durch größere Investitionen zukunftsfähig zu gestalten. Möglicherweise hat ein Grundstückseigentümer jene Aufwendungen insofern allein zu tragen.

Aber auch in Bezug auf die Beleihbarkeit ist eine starke Beeinträchtigung gegeben. Schließlich lässt sich ein nießbrauchsbelastetes Grundstück nur schwer liquidieren.

Im Übrigen stellt der Umstand, dass der tatsächliche Zeitpunkt des Erlöschens des Nießbrauchs nicht planbar ist und die statistisch hergeleitete Dauer möglicherweise deutlich überschreitet, ein Risiko für einen Erwerber dar.

Der hierfür im Folgenden berücksichtigte Betrag bildet als Marktanpassungsabschlag die Reaktion eines fiktiven Erwerbers auf den Umstand ab.

Der Wert der Last ergibt sich mithin wie folgt:

<b>Wert der Last aus Abt.II Nr.4 - Nießbrauch</b>			
Jahresreinertrag, gem. Ertragswertermittlung			56.378,55 €
hiervon 1/3			18.792,85 €
entspricht bei dem Alter der Berechtigten sowie dem bereits ermittelten Liegenschaftszinssatz	18.792,85 € x	3,1155	58.548,85 €
Marktanpassung auf das fiktiv unbelastete Gesamtobjekt, psch.	5%	von 1.587.034,41 €	79.351,72 €
gesamt			137.900,57 €
<b>Wert der Last aus Abt.II Nr.4 - Nießbrauch, gerundet</b>			<b>140.000,00 €</b>

### 3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

---

**Ertragswert von 1.600.000,00 €**

---

Da es sich bei der zu bewertenden Anlage um ein Renditeobjekt handelt, bildet der Ertragswert eine realistische Größe.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die gut erschlossene und versorgte Lage des Objekts positiv darstellen. Sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist fußläufig gegeben.

Das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Wohn- und Geschäftshaus weist ein am Markt nachgefragtes Baujahr auf. Zudem befindet sich dieses in einem soliden bis leicht unterdurchschnittlichen Zustand.

Wertmindernd ist indes das stark nachgebende Wertniveau zu berücksichtigen. Insbesondere das Marktsegment der Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser hat in der Vergangenheit sehr stark nachgegeben. Dies dürfte unter anderem auf die starken Probleme des Einzelhandels zurück zu führen sein, der sich im Bereich der Erdgeschossenebenen von Wohn- und Geschäftshäusern befindet.

Aber auch das stark gestiegene Zinsniveau hat zu ganz erheblich gestiegenen Kosten bei der Beschaffung von Fremdkapital geführt, was den Preisdruck auf Ertragsobjekte weiter erhöht.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren unter Bezugnahme auf den ermittelten Ertragswert auf einen gerundeten

---

**Verkehrswert von 1.600.000,00 €**

---

geschätzt.

### 3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Es ist kein WEG-Verwalter bestellt, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt. Aufgrund dessen wird zudem kein Wohngeld erhoben.
- c) Die Namen der Mieter und Pächter werden aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Schreiben hierzu benannt.
- d) Eine Wohnpreisbindung besteht nicht.
- e) Innerhalb des Bewertungsobjekts werden eine Bäckerei, ein Nagelstudio sowie ein Kiosk geführt. Die Namen der Inhaber werden aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu geführt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.
- g) Es liegt kein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 29. Februar 2024

Dipl.-Ing. U.Schäfer

