

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück:

Auguststraße15
in 12621 Berlin-Kaulsdorf

hier:

Mehrfamilienwohnhaus

Grundbuch:

Berlin-Hellersdorf, Blatt 5396N

Auftraggeber:

Amtsgericht Lichtenberg

Geschäftsnummer:

30K 7/24

Wertermittlungstichtag:

8.10.2024

Verkehrswert:

400.000,00 €



Straßenfassade zur Augustsstraße, Grundstück markiert



Straßenfassade zur Planitzstraße

Das Gutachten umfasst 26 Seiten zuzügl. 27 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

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



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin

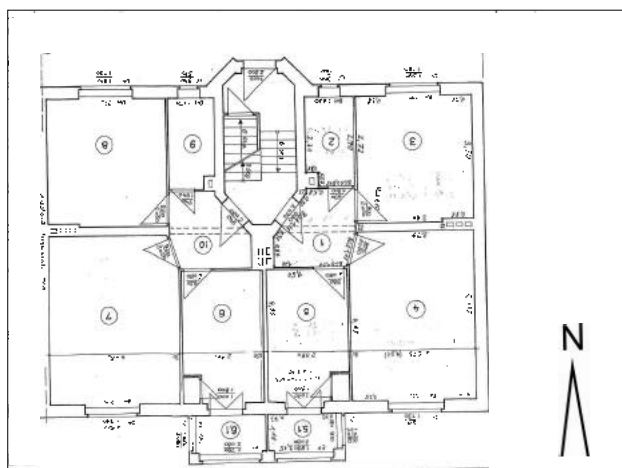
Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

hendreich@baunetz.de

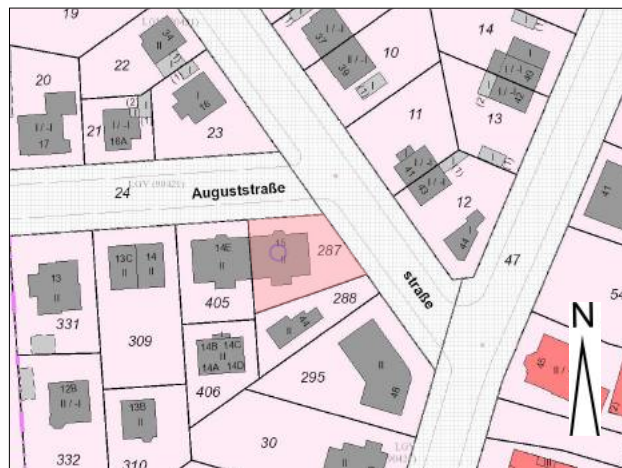
Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Mehrfamilienmietwohnhaus in Massivbauweise mit ausgebautem Satteldach bebaut. Im Haus befinden sich insgesamt fünf Wohnungen; davon vier 2-Zimmer-Wohnungen in EG und OG und eine 3-Zimmer-Wohnung im DG. Es handelt sich um ein Eckgrundstück. Die Planitzstraße ist verkehrslärmbelastet.
Lage:	mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024
Baujahr, ca.:	1928
Grundstücksgröße:	452 m ²
Nahverkehr:	ca. 50 m zur Bushaltestelle "Klinikum Kaulsdorf"; ca. 1,5 km zum U- und S-Bhf. "Wuhletal"
Wohnfläche, rd.:	310 m ²
Zustand:	überwiegend normaler bis einfacher Zustand; lfd. Instandhaltung leicht vernachlässigt
Nutzung:	Vollvermietung
Wertermittlungstichtag:	8.10.2024
Verkehrswert:	400.000,00 €
Gutachten Nr.	771/24



Grundriss Erdgeschoss

Auguststraße, Blick nach Westen



Flurkarte genordet, das Grundstück ist markiert

Planitzer Straße, Blick nach Norden



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	4
2. Grundstück und Lage	6
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	6
2.2 Lage	7
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.4 Bodenbeschaffenheit	9
2.5 Erschließungszustand	9
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.1 Art des Gebäudes	10
3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau	11
3.3 Technische Gebäudeausstattung	12
3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand	12
3.5 Beschreibung der Wohnungen	12
3.6 Weitere Objektdaten	13
3.7 Ermittlung der Flächen	15
4. Wertermittlung	16
4.1 Definition des Verkehrswertes	16
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3 Ermittlung des Ertragswertes	18
4.4 Plausibilisierung	24
4.5 Zusammenstellung der Werte	25
4.6 Ermittlung des Verkehrswertes	25
4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	26

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1000
 Grundriss Erdgeschoss/Hochparterre, o. M.
 Grundriss Dachgeschoss, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Negativauskunft zum Aktenbestand
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Auswertung der Mietenliste
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Mietwohnhaus ohne gewerblichen Nutzungsanteil

1.2 Zweck der Wertermittlung

Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Lichtenberg
Roedeliusplatz 1
10365 Berlin

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 24.9.2024 zum Ortstermin geladen.

betreibender Gläubiger

Land Berlin
v. d. d. Finanzamt Marzahn-Hellersdorf
Allee der Kosmonauten 29
12681 Berlin

Schuldner

Mieter im Haus

Hausverwaltung

Verena Seibt
Immobilien & Immotopia Hausverwaltung
Agavensteig 43
12437 Berlin

Ortstermin: 8.10.2024
ab 11:30 Uhr

Teilnehmer:

- Frau Seibt, Hausverwaltung
- Mieter im Haus, jeweils für die Wohnungsbesichtigung
- die unterzeichnende Sachverständige
Frau Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: Gemäß vorliegender Auskunft des Bauarchivs im Bezirkssamt sind zum Objekt keine Bauakten vorhanden.

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

Unterlagen/Angaben der Beteiligten: Mit Schreiben vom 19.8.2024 wurden die im Beschluss des Gerichts genannten Beteiligten, bzw. deren Zustellungs- bzw. deren Verfahrensbevollmächtigten angeschrieben mit der Bitte um folgende Angaben:

	• Name der Hausverwaltung • Angabe der Mieter/Mieterliste und • Übergabe deren Mietverträge mit Angabe der derzeitigen NK-Miete und der letzten Abrechnung der Betriebskosten • Energieausweis
Unterlagen vom Gläubiger:	Mit Schreiben vom 30.8.2024 wurden folgende Angaben gemacht, bzw. Unterlagen übergeben: • Name der Hausverwaltung • Mieterliste mit Stand vom Oktober 2023
Unterlagen vom Schuldner:	Wurden bis zur Abgabe des Gutachtens nicht übergeben.
Verwendete, objektbez. Unterlagen:	• Grundbuchauszug von Hellersdorf, Blatt 5396N vom 13.3.2024 • Baulastenauskunft des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, FB Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz vom 21.8.2024 • Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen, vom 23.10.2024 • Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz, vom 18.9.2024 • Auskunft zur planungsrechtlichen Situation des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, FB Stadtplanung, vom 16.9.2024 • Auskunft zu bestehenden baubehördlichen Beschränkungen des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 29.8.2024 (per Mail; die Auskunft gilt daher als mündlich erteilt) • Negativauskunft zum Aktenbestand im Bauarchiv des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 29.8.2024 (per Mail; die Auskunft gilt daher als mündlich erteilt)
Unterlagen der Verwaltung:	• Energieausweis vom 21.8.2023 • Mietenliste vom 19.9.2024 mit Angabe der NK-Mieten und Höhe der monatlichen Vorauszahlungen der BK-Kosten • sämtliche Mietverträge nebst einzelnen Mietanpassungen • Grundriss von EG/Hochparterre und DG
Rücksprachen:	div. Rücksprachen mit der Hausverwaltung zur Vorbereitung und Durchführung des Ortstermins
weitere Auskünfte:	Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen. Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt. Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung. Weitere Angaben zu Rechtsgrund-

lagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuchauszug

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Grundbuch: Hellersdorf
Grundbuchblatt: 5396N
Gemarkung: Flur 163; Flurstück 287
Bezirk: Marzahn-Hellersdorf
Altbezirk: Hellersdorf
Ortsteil: Kaulsdorf

Anschrift des Grundstücks: Auguststraße 15
12621 Berlin-Kaulsdorf

Grundstücksgröße: 452,00 m²

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

Rechte und Lasten: keine Eintragungen

Erste Abteilung: Eigentümer gemäß Grundbuchauszug
Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen
Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich ohne Berücksichtigung der Eintragungen aus Abt. II.

unter der lfd. Nr. 1 zu 1, 2
gelöscht

unter der lfd. Nr. 2 zu 1
gelöscht

Hinweis: unter der lfd. Nr. 3 zu 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lichtenberg, 30K 7/24). Eingetragen am 13.3.2024.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind für das hier zu bewertende Grundstück keine Baulasten eingetragen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.2 Lage

Wohnlage:	mittlere Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	Ost
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	Ost
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten in der weiteren Umgebung; Krankenhaus in der Nähe
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich an der Straße "Alt-Kaulsdorf" in ca. 700 m Entfernung Überregional bedeutende Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im "Biesdorf-Center" in ca. 2,9 km Entfernung.
Öffentliche Grünanlagen:	Der Grünbereich an den "Kaulsdorfer Seen" liegt in ca. 1,2 km Entfernung, der "Landschaftspark Wuhletal" ist in ca. 900 m erreichbar.
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bushaltestelle "Klinikum Kaulsdorf" (195) in ca. 50 m Entfernung an der Planitzstraße; U- und S Bhf. "Wuhletal" (U5, S5) in ca. 1,5 m Entfernung Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 10, Auffahrt "Fredersdorf-Vogelsdorf" in ca. 12,7 km Entfernung
Parkmöglichkeiten:	Parken entlang der Planitz- und der Auguststraße; zum Ortstermin stark eingeschränktes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland; keine Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück
Himmelsrichtung der Straßenfronten:	Norden zur Auguststraße; Osten zur Planitzstraße
benachbarte störende Betriebe:	keine; ggf. das Vivantes Klinikum auf der gegenüberliegenden Straßenseite
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr der Planitzstraße feststellbar.

Altlasten:

Laut vorliegender schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes liegen für das Grundstück keine Notierungen im Bodenbelastungskataster vor. Untersuchungsergebnisse für den Boden oder das Grundwasser liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln nicht vor. Auf die Kopie der Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

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

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte (Tag-Abend-Nacht-Index 2022) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) des Senats sind für das Grundstück Lärmbelastungen von 55 bis 69 dB(A) angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten dabei als unbelastet.

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

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im Oktober 2024:
8,5 % für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf, 9,8 % für die Stadt Berlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 hoher Status, entspricht dem Status 1 von 4 als Planungsraum

wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
4.912 €/Monat im Bezirk Marzahn-Hellersdorf (PLZ 12621), 3.791 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2023 zu 2022 absolut in Zahlen Einwohner
+ 6270 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf, + 27.291 für die Stadt Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040
+ 5,1% für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf und + 5,0 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
1,2 % im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, 1,6 % für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baulandqualität:	baureifes Land nach ImmoWertV
Baugebiet:	Allgemeines Wohngebiet
Zustand der öffentlichen Straßen:	Auguststraße als zweispurige Straße mit Kopfsteinpflaster; beidseitig angelegte Fußwege mit Betonstein- und Mosaikpflaster Planitzstraße als zweispurige Straße mit Asphaltbelag; beidseitig angelegte Fußwege mit Betonstein- und Mosaikpflaster
Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
Maß der baulichen Nutzung:	gemäß § 34 BauGB
Baustufe:	gemäß § 34 BauGB
umliegende Bebauung:	überwiegend Wohnbebauung in offener Bauweise; Krankenhaus in der Nähe
aktueller Planungsstand:	Gemäß der vorliegenden schriftlichen Auskunft der Behörde besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt werden; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Weitere Festsetzungen zu Sanierungs- und Erhaltungsgebieten existieren nicht. Straßenlandabtretungen sind derzeit nicht geplant. Auf die Auskunft in den Anlagen wird verwiesen.

Gemäß Recherche auf dem Online-Portal des Senats, Fis-Broker, liegt das Grundstück im Geltungsbereich des B-Plans im Verfahren mit der Nummer 10 - 83G. Der Aufstellungsbeschluss ist vom 15.3.2016: letzter Verfahrensschritt war die frühzeitige Bürgerbeteiligung, deren Ende dort mit dem 8.3.2016 angegeben wird. Die geplanten Festlegungen sind hier nicht bekannt geworden.

Seit Inkrafttreten der "Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250, Abs. 1, Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten" (GVBl. 2021, S. 1175) am 7.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB, einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB. Diese Einschränkung gilt gemäß BauGB für Gebäude mit mehr als fünf Einheiten.

Denkmalschutz:

Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, auch nicht im Sinne des Umgebungsschutzes.

Landschafts-/Naturschutz:

Keine Festlegung

Bauordnungsrecht:

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

Baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen:

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

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:

ca. 0,50 m oberhalb des Straßenniveaus

Baugrund:

Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Geschiebelehm und -mergel; Grundwasserstand bei 37,00 bis 37,50 m über NHN.

In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.

Grundstücksgestalt:

unregelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabenzustand:

Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind die beiden Straßen "Auguststraße" und "Planitzstraße" zum Ausbau bestimmt. Nach den geltenden Vorschriften §§ 123 und 242, Abs. 9 Baugesetzbuch sowie der §§ 14, 15, und 15a des

	Erschließungsbeitragsgesetzes können Erschließungsbeiträge für die o. g. Erschließungsanlagen nicht mehr erhoben werden. Mithin gilt das Objekt als erschließungsbeitragsfrei.
	Auf die Auskunft in den Anlagen des Gutachtens wird verwiesen.
Versorgungsleitungen:	Gas, Strom, Telefon; weiteres ist nicht bekannt geworden
Be- und Entwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen/Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Baubeschreibung erfolgt nach Ortsbesichtigung und Aktenlage soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient.

Das Grundstück war in Gänze zugänglich. Im Haus wurden drei Wohnungen in der Reihenfolge EG, rechts, 1. OG, links und DG besichtigt. Weiterhin war das Kellergeschoss zugänglich.

Das Grundstück ist bebaut mit einem voll unterkellerten Mietwohnhaus in Massivbauweise mit zwei Geschossen und Satteldach. Es handelt sich um ein Eckgrundstück.

Die Wohnungen befinden sich in Erd-, Ober- und im Dachgeschoss. Die vier Wohnungen in EG und OG sind als 2-Zimmer-Wohnungen mit Küche, Flur und Bad konzipiert. Diese verfügen über eine Wintergarten vor der Küche. Die Wohnung im Dachgeschoss ist eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Gäste-WC und Essdiele. Sie erstreckt sich über die gesamte Ebene; der Grundriss ist verwindelt, da sich die Wohnung "um das Treppenhaus" legt. Im Kellergeschoss befinden sich lediglich die üblichen Nebenflächen; weiterhin befinden sich hier die Kellerverschlüsse der Mieter.

Der Zugang zum Haus erfolgt über Stufen. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Treppe. Ein Fahrstuhl ist nicht vorhanden.

Außenflächen sind als Rasenflächen vorhanden; die Wegeflächen sind befestigt. Die Müllcontainer stehen offen an der östlichen Stirnseite des Hausees.

Weitere Ausstattungsmerkmale, sowie nicht besichtigte Bereiche werden nach Erfahrungswerten unterstellt. Zudem wird auf die Grundrisse und die Bilder in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

3.1. Art des Gebäudes

Bezeichnung:	Mietwohnhaus
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr, ca.:	1928 – entspricht dem Jahr der Schlußabnahme –
tatsächliches Baualter:	96 Jahre zum Bewertungsstichtag am 8.10.2024 Im Sinne der Modellvorgaben des GAA Berlin geht das ursprüngliche Baujahr in die Wertermittlung ein.
Sanierung/Modernisierung:	Nachträglicher Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, bzw. Erweiterung der dort bereits vorhandenen Wohnflächen; nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung auf der

	Ostfassade und auf der obersten Geschossdecke. Bei Mieterwechsel wurden die Wohnungen augenscheinlich saniert; insb. die Bäder und ggf. die Leitungen sowie die Bodenbeläge. Eine Sanierung der Steigleitungen ist augenscheinlich nicht erfolgt. Weitere Maßnahmen sind nicht bekannt geworden. Es sei darauf hingewiesen, dass Maßnahmen, die über 15 Jahre zurück liegen, gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin ggf. nicht mehr vollumfänglich als Modernisierungsmaßnahmen gelten.
Instandhaltung:	Leichter Instandhaltungsrückstau
Förderung:	Das Gebäude gilt als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier nicht anzuwenden.

3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Unterkellerung:	100 %
Fundamente:	Vermutlich baujahrestypisch als Streifenfundamente
Abdichtung:	Vorhanden und teilweise schadhaft
Außenwände:	Massiv
Innenwände	Tragende/aussteifende Wände massiv; ggf. Leichtbauweise für nichttragende Wände
Decken:	massiv über KG, weiter Decken als Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach mit Ziegeldeckung, Gauben; Außenentwässerung über Zinkblechfallrohre und -rinnen. Dämmung der obersten Geschossdecke; keine Dämmung und keine winddichte Folie im Bereich der Dachschrägen
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus erfolgt über Stufen; die einzelnen Grundrissebenen sind allein über Treppen zugänglich; Aufzüge sind nicht vorhanden.
Treppen/Treppenhaus:	Zentral liegende Treppe vom KG zum DG als zweiläufige Holzwangentreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf.
Grundstückszugang:	Das Grundstück ist direkt von der Straße zugänglich, Fremdgrundstücke müssen nicht überquert werden.
Hauseingang:	Bauzeitliche Holzrahmentür, Klingelanlage vorhanden
Fassaden:	Putz und Anstrich; Sockel aus Sichtziegeln; profilierter Eingangsbereich; nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung auf der Stirnseite
Fenster:	Holzeinfachfenster; Holzkastendoppelfenster; PVC-Rahmenfenster mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster als PVC-Rahmenfenster mit Isolierverglasung; teilweise sind Holzklappläden vorhanden

3.3 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Jeweils dezentral in den Wohnungen als Gaskombithermen. In den besichtigten Wohnungen waren diese von den Herstellern Brötje und Junkers.
Warmwasserversorgung:	Dezentral über die Gaskombithermen

Kabelanschluss:	Nicht bekannt geworden
Sonstiges:	Keine weiteren Einrichtungen
Aufzug:	Nicht vorhanden
sanitäre Einrichtungen:	Sanierte Bäder mit eingefliester Badewanne, WC als Vorwandkonstruktion, Waschbecken, Fliesen auf dem Boden und an den Wänden bis ca. 2,00 m Höhe; nicht sanierte Bäder mit Badewanne mit Verblendung, WC mit vorgehängtem Spülkasten, Fliesen an den Wänden, Fliesen oder PVC auf dem Boden; teilweise offen verzogene Abwasserrohre unter der Decke; in der Wohnung im Dachgeschoss ist ein separates Gäste-WC vorhanden
Küchen:	Herd und Spüle; bzw. komplett mieterseits
Betriebseinrichtungen:	Es sind keine Einrichtungen vorhanden.
Waschmaschinenstellplatz:	In Küche oder Bad vorgerichtet
elektrische Leitungen:	Einfache Ausstattung bis Ausstattung nach VDE
Steckdosen:	Einfache Ausstattung bis Ausstattung nach VDE

3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

Außenanlagen:	Einfache Außenanlagen als Rasenfläche, befestigte Wegeflächen; Grundstücksabgrenzung mit Holzzaun auf Mauersockel und Hecke, zur Auguststraße noch vorhanden, zur Planitzstraße ist die Zaunanlage nicht mehr vorhanden
Nebenanlagen:	Keine
besondere Bauteile:	Keine
Müllstellplatz:	Offen auf dem Grundstück an der südliche Stirnseite
Bautenzustand:	überwiegend normaler bis einfache baulicher Zustand
Restnutzungsdauer:	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird als Verfahrenswert bestimmt und, soweit nötig, im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt.

3.5 Beschreibung der Wohnungen

Raumaufteilung:	Wohnungen in EG und OG: zentraler Flur, 2 Zimmer, Küche mit vorgelagertem Wintergarten, Bad Wohnung im DG: Essdiele als Durchgangszimmer, 3 Zimmer, Flur, Küche, Bad, Gäste-WC
Besonnung, Belichtung, Belüftung:	Die Wohnungen in EG und OG sind jeweils zweiseitig von Norden und Süden belichtet; die Wohnung im DG ist dreiseitig mit zusätzlichen Fenstern Richtung Osten belichtet; eine Querbelüftung ist gut möglich.
Fußböden:	Fliesen/Auslegware/Laminat/Dielung
Wandbehandlung:	Putz/Anstrich/Tapete
Decken:	Putz/Anstrich/Tapete
Zimmertüren:	Bauzeitliche Türblätter

Loggien/Balkone:	Sind nicht vorhanden
Wohnungsstandard:	überwiegend einfacher bis normaler Standard
Sonstiges:	Keine Anmerkungen
Baumängel/Bauschäden:	Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Aufsteigende Feuchte in den Kelleraußenwänden, verbrauchte Oberflächen; alter Wasserschaden in der Decke über 1. OG im Badezimmer; unebene Bodenbeläge in den Außenbereichen, defekte Zaunanlage Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.

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

3.6 Weitere Objektdaten

Anzahl der Mieteinheiten/Mietenliste:	Im Haus befinden sich fünf Wohnungen. Auf den Ebenen EG/Hochparterre und Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Wohnungen; im Dachgeschoss nur eine Wohnung über die gesamte Ebene. Die Wohnungen in EG und OG weisen jeweils Wohnflächen von ca. 55 – 58 m ² auf, die Wohnung im DG verfügt über rd. 80 m ² .
Mieteinnahmen zum WST:	Gemäß der vorliegenden Mietenliste beträgt die Höhe der tatsächlichen Mieteinnahmen (Nettokaltmiete) zum Wertermittlungsstichtag 2.471,17 €/Monat.
Mietverträge:	Es haben alle fünf Mietverträge vorgelegen. Es handelt sich jeweils um unbefristete Mietverträge mit Nettokaltmieten. Für die Betriebskosten sind separate monatliche Vorauszahlungen zu leisten. Die Heizkosten werden von den Mietern direkt mit dem Energielieferanten abgerechnet. Es sind keine Index- oder Staffelmieten vereinbart. Auch wurde in keinem Fall Mobiliar mit vermietet.
Sondermieten:	Werden nicht erzielt
Hausverwaltung:	Verena Seibt Immobilien & Immotopia Hausverwaltung Agavensteig 43 12437 Berlin
Energieausweis:	vom 21.8.2023. Er wurde auf Basis des Energieverbrauchs erstellt. Demnach hat das Gebäude einen Endenergiebedarf von 226,9 kWh(m ² x a) und einen Primäriebedarf von 249,6 kWh(m ² x a).
Abgeschlossenheitsbescheinigung:	Es ist nicht bekannt geworden, ob eine Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem WEG vorliegt.

Wohnfläche

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgeverordnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Eine Berechnung kann auch auf der Grundlage der DIN 283 erfolgen, allerdings ist diese Verordnung 1983 ersatzlos gestrichen worden. Sind Wohnflächenangaben vorhanden, werden diese von der Sachverständigen übernommen und überschlägig überprüft. Von der Sachverständigen selbst durchgeführte Berechnungen folgen der WoFIV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFIV § 4, Anrechnung von Grundflächen, voll anrechenbar die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m. Zur Hälfte werden Flächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m, aber weniger als 2 m angerechnet. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Allseitig umschlossene, nicht beheizbare Räume wie Wintergärten sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehen i.d.R. zu einem Viertel ein, höchstens jedoch zur Hälfte.

Auf die Ermittlung/Zusammenstellung der Flächen im Anschluss wird verwiesen.

3.7 Ermittlung der Flächen

- überschlägig auf Basis der übergebenen Grundrisse -

Bebaute Fläche

EG		14,00 m	x	10,14 m	=	141,96 m ²
Wintergarten	+	1,55 m	x	5,00 m	=	7,75 m ²
Treppenhaus	+	1,00 m	x	3,00 m	=	3,00 m ²
Summe					=	152,71 m²

Geschossfläche (GF)

EG und OG	152,71	m²	x	2 Vollgeschosse	=	305,42	m²
DG	141,96	m²	x	0,5 % Anteil vom Vollg	=	70,98	m²
				Summe	=	376,40	m²

Wertrelevante Geschossfläche (GF)

EG, OG	152,71 m²	x	2 Ebenen	=	305,42 m²
DG	141,96 m²	x	1 Ebene	=	141,96 m²
			Summe	=	447,38 m²

gesamte Grundstücksfläche:	452,00 m²				
vorhandene GRZ	152,71 m ²	:	452,00 m ²	=	0,34 bzw. rd. 0,30
vorhandene GFZ	376,40 m ²	:	452,00 m ²	=	0,83 bzw. rd. 0,80

Zusammenstellung der **Wohn-/Nutzflächen**

Die Wohn-/Nutzflächen wurden den Mietverträgen entnommen, bzw. in einem Fall (Wohnung im 1. OG, links) wurde die Wohnfläche der Mietenliste des Gläubiger entnommen, da im Mietvertrag keine entsprechende Angabe zu finden war.

Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

Die Flächen ergeben sich wie folgt:

Wohnfläche **309,71 m²**

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

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

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

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

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

Der Ertragswert wird im Folgenden hergeleitet. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Renditeobjekt. Daher führt der Ertragswert zu realistischen Werten. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt aus dem Ertragswert.

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

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

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

Der Vergleichswert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Die Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes erfolgt über die Vergleichsdaten des Berliner Gutachterausschusses (GAA Berlin), die im Immobilienmarktbericht 2023/24 veröffentlicht wurden.

4.3 Ermittlung des Ertragswertes

Allgemeines und Begriffserläuterung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Eine wesentliche Größe bei der Ermittlung des Ertragswertes sind die aus dem Grundstück marktüblich zu erzielenden jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten). Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich aus dem Rohertrag, der um die Bewirtschaftungskosten gemindert wird. Zu ergänzen ist die Betrachtung der Kosten für Grund und Boden. Diese Kosten bestehen aus der üblichen Verzinsung des Bodenwertes, die in Abzug zu bringen ist. Neben dem hier beschriebenen zweigleisigen Standardverfahren kann auch das eingleisige Verfahren angewendet werden. Bei diesem Verfahren bleiben die Kosten für Grund und Boden zunächst unberücksichtigt. Zum kapitalisierten Jahresreinertrag wird hier der über die Restlaufzeit diskontierte Bodenwert addiert. Beide Rechenwege führen zum selben Wert.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten, Pachten und Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu betrachten, da diese i.d.R. vom Mieter zu tragen sind. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, so sind die dem Immobilienmarkt entsprechenden, marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die Bewirtschaftungskosten sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis, die jeweils getrennt auszuweisen sind. Diese Kosten sind vom Eigentümer zu tragen. Umlagefinanzierte Betriebskosten bleiben dabei unberücksichtigt. Die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind in der Regel nach Erfahrungssätzen unter Betrachtung der Marktüblichkeit anzusetzen, die unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen (§ 32 ImmoWertV).

Zu den Verwaltungskosten gehören alle Leistungen und Aufwendungen für die erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen und die Geschäftsführung (§ 32 Abs. 2, ImmoWertV)

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen (§ 32 Abs. 3, ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlungen, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4, ImmoWertV)

Der in die Berechnung eingehende Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger oder Rentenbarwertfaktor) ist abhängig vom Zinssatz und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Liegenschaftszinssätze lassen sich als Daten der Marktbeobachtung sowie durch Auswertung der Kaufpreissammlung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermitteln. Sie werden für Grundstücke gleicher Nutzung und Bebauung als Durchschnittswerte abgeleitet. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Als Restnutzungsdauer ist nach ImmoWertV § 4 (3) immer die wirtschaftliche Restnutzungsdauer als die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objektes, nachrangig vom (tatsächlichen) Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile, abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltung oder andere Gesichtspunkte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen und Auffassungen hinsichtlich des Nutzungsstandards bzw. der zeittypischen Verhältnisse, so ist dies bei der Restnutzungsdauer besonders zu berücksichtigen. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen. Die Nutzungsdauer für Grund und Boden ist unbefristet, es gilt die unendliche (ewige) Rente.

Wertansätze im Ertragswertverfahren

Zur Ermittlung des Ertragswertes wird auf die Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zu "Liegenschaftszinssätzen 2022" vom 19.5.2023 Bezug genommen. Diese gelten für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil von bis zu 80% und mind. vier Mieteinheiten. Das vorliegende Objekt gehört zu diesem Teilmarkt, daher kann die o. g. Veröffentlichung hier angewendet werden.

Das Objekt ist voll vermietet. Mit einem strukturellen Leerstand ist, auch im Hinblick auf die Lage und den Mangel an verfügbaren Wohnungen nicht zu rechnen.

In der o. g. Veröffentlichung heißt es: "Die Verwendung der ermittelten Liegenschaftszinssätze führt nur dann zu einem marktgerechten Ergebnis, wenn die wertbestimmenden Ansätze (grundstückswirtschaftliche Rahmenbedingungen) in der Ertragswertermittlung nach dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegt werden - Modellkonformität - (z.B. Durchschnittsmieten, Bodenrichtwert, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer)."

Die Ermittlung des Ertragswertes folgt insofern dem Bewertungsmodell des GAA Berlin.

Grundsätzlich sind hier zur Ermittlung des Rohertrages die durchschnittliche monatliche Objektmiete anzusetzen. Steht diese nicht zur Verfügung sind marktüblich erzielbare Erträge anzusetzen. Die Bewirtschaftungskosten, die zum Reinertrag führen, werden ebenfalls gemäß Modell GAA Berlin verwendet. Gleiches gilt für die Wahl der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.

Bezüglich des anzusetzenden Bodenrichtwertes heißt es in der Veröffentlichung: "Bei der Auswertung der Kaufverträge durch den Gutachterausschuss wird als Bodenwert der letzte vor dem Kaufzeitpunkt veröffentlichte und hinsichtlich der tatsächlichen GFZ angepasste Bodenrichtwert angesetzt. Der Einfluss der tatsächlichen GFZ wurde mithilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten GFZ - Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist im Rahmen der Ertragswertermittlung modellkonform der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 anzusetzen."

Wahl des Mietansatzes

Zur Ermittlung des Rohertrages wird auf die tatsächlich erzielten Nettokaltmieten im Objekt zurückgegriffen. Diese wurden mithilfe des den gültigen Mietspiegel 2024 (veröffentlicht am 30.5.2024) plausibilisiert. Dieser weist in Abhängigkeit von der Wohnlage, dem Baujahr und der Wohnungsgröße Mietwerte als Nettokaltmiete in €/m² aus.

Für die Wohnung im Dachgeschoss wurde dabei ein Ausbaujahr von 2002 bis 2009 angenommen. Es ergeben sich mithin folgende Vergleichsmieten:

Bezugsfertig von 1919 bis 1949, mittlere Wohnlage (Wohnungen in EG und OG)		
	Mittelwert	Spanne
Wohnfläche 55 bis 65 m ²	7,12 €/m ²	6,02 - 9,19 €/m ²
Bezugsfertig von 2002 bis 2009, mittlere Wohnlage (für die Wohnung im Dachgeschoss)		
	Mittelwert	Spanne
Wohnfläche 85 bis 90 m ²	8,68 €/m ²	6,55 - 10,43 €/m ²

Gemäß der Auswertung der tatsächlichen Mieten ergibt sich ein $\bar{x}$ Miete im Objekt von 7,98 €/m². Die Einzelmieten liegen bei $\bar{x}$ Werten von 7,26 €/m², 7,76 €/m² und bei 8,79 €/m².

Die Mieten im Objekt bewegen sich alle innerhalb des gültigen Mietspiegels. Vier Mietwerte liegen im oberen Spannungsbereich, ein Mietwert im unteren Spannungsbereich. Mithin gelten die tatsächlichen Mieten im Rahmen der Bewertung als plausibilisiert. Es sei darauf hingewiesen, dass bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes auf die Höhe der NK-Miete Bezug genommen wird.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden der zuvor genannten Veröffentlichung des GAA Berlin zu Liegenschaftszinssätzen 2022 für Mietwohngeschäftshäuser in Berlin entnommen. Diese sind modellkonform anzuwenden.

Der GAA Berlin sieht in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung in der o.g. Veröffentlichung Instandhaltungskosten von 12,20 €/m²/Jahr sowohl für Wohnen als auch für gewerbliche Nutzung vor.

Die Verwaltungskosten sind gemäß der o.g. Veröffentlichung des GAA Berlin pschl. mit 312,00 €/Wohnung anzusetzen.

Das Mietausfallwagnis wird gemäß der Angaben des GAA Berlin mit 4% für gewerbliche Nutzung und 2% für Wohnnutzung der jährlichen Nettokaltmiete angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)

In der o. g. Veröffentlichung des GAA Berlin findet sich eine Tabelle zur Bestimmung der Restnutzungsdauer dieser Bauten. Auf diese Tabelle wird bei der Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer Bezug genommen. Für Objekte der Baujahre von 1919 bis 1948 wird bei gutem Bauzustand eine Restnutzungsdauer von 55 Jahren angegeben, bei normalem Bauzustand eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren und für schlechten Bauzustand eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren. Das hier zu bewertende Objekt weist einen normalen bis schlechten Bauzustand auf. Mithin wird eine gemitteltet Restnutzungsdauer von 30 Jahren gewählt die in die Ermittlung des Verkehrswertes eingeht.

Wahl des Liegenschaftszinses

Für Objekte der Gebietsgruppe "Ost" wird auf die Tabelle 8 Bezug genommen. Bei einem $\bar{x}$ Mietzins von rd. 8,00 €/m² ergibt sich laut Tabelle ein Liegenschaftszinssatz von **1,7 %** der ohne Veränderung als Ausgangswert in die Wertermittlung eingeht. Weitere Anpassungen sind nicht vorzunehmen. Insbesondere ist keine gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen.

Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin ist der Bodenrichtwert der Zone des Bewertungsobjektes zum 1.1.2022 anzusetzen. Das Objekt liegt in einer Zone (2381) deren Bodenrichtwert für Wohnnutzung, jedoch nur für eine GFZ von 0,4 ausgewiesen ist. Das Wertermittlungsobjekt weist jedoch bei Wohnnutzung eine tatsächliche GFZ von 0,80 auf. Mithin stellt sich das Objekt bei diesem Merkmal nicht als typisch für die Zone dar. Weiterhin gelten die GFZ-Umrechnungsfaktoren des GAA Berlin nur ab einer GFZ von 0,8. Daher wird hier auf den Bodenrichtwert der benachbarten Zonen abgestellt, die sowohl einen Wert für die GFZ von 0,4 (Zone 1819) als auch für die GFZ von 0,8 (Zone 2528) ausweisen. Die Werte gelten jeweils für Wohnnutzung.

Zum 1.1.2022 liegt der Wert der vergleichbaren Zone 2528 bei 800 €/m² bei einer GFZ von 0,8. Eine GFZ-Anpassung des Bodenwertes an die tatsächliche GFZ des Bewertungsobjektes muss entsprechend nicht vorgenommen werden.

Die Marktentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird bei der konjunkturellen Anpassung berücksichtigt. Hier sei erwähnt, dass der Bodenrichtwert zum 1.1.2024 nunmehr sehr deutlich tiefer bei 500 €/m² liegt, der Wert zum 1.1. 2023 lag noch bei 650 €/m². Mithin sind die Bodenrichtwerte in den letzten beiden Jahren jeweils um rd. **-19%**, bzw. **-23%** gesunken.

Die Berechnung des Bodenwertes ergibt sich wie folgt:

Berechnung des Bodenwertes - als fiktiver Zwischenwert im Ertragswertverfahren -				
Grundstücksfläche, gemäß Grundbuch				452 m ²
Bodenrichtwert Wohnen , gem. Gutachterausschuss Berlin vom 01.01.2022				800,00 €/m ²
GFZ des Bodenrichtwertes	0,80	UK:	0,4176	
GFZ tats. vorhanden	0,80	UK:	0,4176	
An tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert:				
	Bodenwert /	0,4176	x	0,4176
				800,00 €/m ²
Bodenwert:	452 m ²	x	800,00 €	361.600,00 €
Bodenwert gesamt rund:				361.600,00 €

Konjunkturelle Anpassung

Wie bereits dargestellt, beziehen sich die Daten des GAA Berlin zur Ermittlung des Ertragswertes auf die Mitte des Jahres 2022. Zur Anpassung an den Wertermittlungsstichtag, am 8.10.2024 ist daher eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf die Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zur "Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 2. Quartal 2024". Jene Veröffentlichung lag zum Wertermittlungsstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 29.8.2024).

Ich beziehe mich auf die Auswertung zur "Kaufpreisentwicklungen von Mietwohnhäusern ohne gewerblichen Nutzungsanteil" bezogen auf den mittleren Kaufpreis in €/m² wGF. Die Auswertung erfolgt quartalsweise für die Jahre 2019 bis 2024. Dieser Auswertung ist zu entnehmen, dass der Preisanstieg der letzten Jahre nunmehr beendet ist und die Preise in diesem Teilmarkt, seit ca. der 1. Jahreshälfte 2022 rückläufig sind.

Im (ausführlicheren) Bericht des GAA Berlin 1. Quartal 2024 heißt es: "Bei den reinen Mietwohnhäusern hat sich die Anzahl der verkauften Objekte im 1. Quartal 2024 um 21 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich erhöht. Der Geldumsatz ist im genannten Vergleichszeitraum mit 108 % sogar noch wesentlich deutlicher gestiegen. Hier wurde jedoch ein hochpreisiges Wohnbauvorhaben von rd. 3,5 ha veräußert. Das mittlere Preisniveau zum 1. Quartal 2024 liegt mit **-22 %** deutlich unter dem des Vorjahreszeitraums." Diese Tendenz setzt sich gemäß GAA Berlin auch 2024 fort.

Das entspricht einer konjunkturellen Entwicklung von rd. **-1,8 %/Monat**. Vom Stichtag der Auswertung der Liegenschaftszinssätze bis zum Wertermittlungsstichtag sind mithin rd. **28 Monate** vergangen. Dieser Zeitraum muss von der konjunkturellen Entwicklung erfasst werden.

Weiterhin heißt es erläuternd im Bericht zum 1. Quartal 2024: "Anhand der Zahlen des 1. Quartals 2024 ist ein Aufwärtstrend am Berliner Immobilienmarkt noch nicht zu erkennen. Vergleicht man die Kauffallzahlen aller dargestellten Teilmärkte vom 1. Quartal 2023 im Verhältnis zum 1. Quartal 2024 könnte zwar der Eindruck entstehen, dass sich der Berliner Immobilienmarkt langsam erholt. Dieser Eindruck trügt allerdings, denn bei einem Blick auf die durchschnittlichen Kauffallzahlen des 3. und 4. Quartals 2023 wird deutlich, dass sich die negative Entwicklung tatsächlich fortsetzt. So liegen die Kauffallzahlen aller Teilmärkte im 1. Quartal 2024 durchgängig unter denen des 4. Quartals 2023."

Dies entspricht der aktuellen Situation auf dem Markt, die nach wie vor geprägt ist durch hohe Kreditzinsen, hohe Energiekosten und steigende Baukosten bei gleichzeitigen Lieferengpässen derselben. Insgesamt ist zum Wertermittlungsstichtag eine deutliche Unsicherheit betreffend der wirtschaftlichen Entwicklung zu verzeichnen. Dies führt zu einer weiteren Zurückhaltung bei den Käufern. Aufgrund dieser Umstände ist hier von einer Dämpfung der Preisentwicklung auszugehen, da sich die Marktteilnehmer, deren Verhalten hier abgebildet werden soll, insgesamt deutlich zögerlicher verhalten.

Die hier ermittelte Preisentwicklung wird für die Folgezeit bis zum Wertermittlungsstichtag in gleicher Weise unterstellt. Weiterhin werden die genannten Preisentwicklung als linear im Verlauf der Zeit unterstellt.

Entsprechend der o.g. Auswertung des GAA Berlin ergibt sich eine konjunkturelle Anpassung vom 30.6.2022 (Stichtag der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze) bis zum Wertermittlungsstichtag am 8.10.2024 in Höhe von rd. **-50 %** die hier unverändert in die Bewertung eingeht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein typisches Richtwertgrundstück in der Zone. Die Mehrzahl der Grundstücke liegen dabei in ruhigen Lagen, während das Wertermittlungsobjekt an einer stärker befahrenen Straße liegt. Mithin muß hier ein Lageabschlag in die Bewertung eingestellt werden, da das Bewertungsobjekt in einer schlechteren Lage liegt als die Mehrzahl der Objekte in der Zone. Da es sich jedoch nicht um eine Hauptverkehrsstraße handelt wird ein verhältnismäßig geringer Abzug in die Bewertung eingestellt.

Weitere Anpassungen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind hier nicht zu berücksichtigen. Insbesondere ist der Bauzustand bereits bei der Wahl der Restnutzungsdauer eingeflossen.

Berechnung des Ertragswertes

Die Ermittlung des Ertragswertes ergibt sich somit wie folgt:

Ertragswertberechnung					
Jahresrohmiete:					
<i>gem. Text</i>					
Wohnen	2.471,17 €	x	12 Monate		29.654,04 €
<i>Zwischensumme Wohnen</i>					<i>29.654,04 €</i>
Summe Jahresrohmiete					29.654,04 €
Verwaltungskosten:	Einheiten	5	Kosten/Einheit	312,00 €	-1.560,00 €
Instandhaltungskosten:					
Wohnen		12,20 € /m²	x	309,71 m²	-3.778,46 €
Mietausfallwagnis:					
Wohnen		2% der Jahresrohmiete			-593,08 €
Reinertrag pro Jahr					23.722,50 €
Reinertragsanteil im Verhältnis zur Jahresrohmiete				80%	
Liegenschaftszinssatz				1,70%	
Restnutzungsdauer, gem. Vorgabe Gutachterausschuss				30 Jahre	
Bodenwert (wie oben ermittelt)				361.600,00 €	
Barwertfaktor				23,35	
Berechnung des Ertragswertes:					
Jahresreinertrag					23.722,50 €
abzüglich Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)					-6.147,20 €
Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag					<u>17.575,30 €</u>
Ertragswert:					
Barwertfaktor x Reinertrag der baulichen Anlage	23,35	x	17.575,30 €		410.383,19 €
zuzüglich Bodenwert, gemäß Ermittlung					<u>361.600,00 €</u>
gesamt					771.983,19 €
zzgl. konjunkturelle Anpassung, gemäß Text				-50,0%	<u>-385.991,59 €</u>
gesamt, vorläufig (ohne bog)					385.991,59 €
Zu- oder Abschläge, bog, gemäß Text				-2,0%	<u>-7.719,83 €</u>
gesamt					378.271,76 €
Ertragswert gerundet					400.000,00 €

4.4 Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung wird auf die Daten des Immobilienmarktbericht des GAA Berlin mit Berichtsjahr 2023/2024 abgestellt. Dieser lag zum Wertermittlungsstichtag vor. Die Auswertung des GAA Berlin basiert auf 11 Kauffällen im genannten Teilmarkt im Bereich "restliches Stadtgebiet".

Plausibilisierung des Ertragswertes

Immobilienmarktbericht des Berliner Gutachterausschusses 2023/2024, veröffentlicht am 6.8.2024

Wohnhäuser, ohne gewerblichen Mietanteil, Jahresvielfaches des Rohertrages
Baujahre vor 1920 bis 1948, restliches Stadtgebiet, Kaufpreise im Jahr 2023

22,8 fach

Kaufpreis je m ² wGF	Spannwerte	1.072 - 3.155 €/m ²
	Mittelwert	1.881,00 €/m ²
ermittelter Ertragswert, rd.	400.000,00 € / 29.654,04 €	13,5 fach
entspricht je m ² wertrelevanter Geschossfläche (wGF)	400.000,00 € / 448,38 m ²	892,10 €/m ²

Auf Basis des Ertragswertes ergibt sich somit ein Wert von rd. 892,00 €/m² wGF. Das Vielfache ergibt sich mit dem rd. 13,5 fachen. Die Auswertung des GAA Berlin findet ohne Differenzierung nach Wohnlage und Bautenstande statt. Die Daten sind auf die Mitte des Jahres 2023 abgeleitet. Seitdem ist, wie zuvor dargestellt, ein Preisrückgang im Teilmarkt von rd. -22%/Jahr zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung der o. g. Werte von rd. -29% ergibt sich eine Kaufpreisspanne von **761,00 - 2.240,00 €/m² wGF** und ein Mittelwert von 1.335 €/m² wGF. Mithin liegt der hier ermittelte Wert im unteren Spannbereich. Somit entspricht der ermittelte Verkehrswert der Lage des Objektes in mittlerer Wohnlage bei einem Bautenstand der als normal bis schlecht einzustufen ist. Die Daten aus dem Marktbericht bestätigen daher der Größenordnung nach den ermittelten Ertragswert. Werte im oberen Spannbereich sind hier nicht zu erwarten.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Wahl des Liegenschaftszinssatzes Bezug genommen. Mithin erscheint der ermittelte Ertragswert der Größenordnung nach plausibel. Besonders hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass es sich hier nicht um eine Vergleichswertermittlung im Sinne der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) handelt, sondern dass die Heranziehung der Werte des GAA Berlin lediglich der sehr groben Plausibilisierung des ermittelten Ertragswertes dient.

4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Ertragswert (Verfahrenswert): **400.000,00 €**

4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

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

Der Verkehrswert für das Mietwohnhaus

belegen in der

Auguststraße 15

12621 Berlin-Kaulsdorf

zum Wertermittlungstichtag am 8.10.2024 wird ermittelt auf

400.000 Euro

Erklärung der Sachverständigen

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

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

4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender mündlicher Auskunft nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß der beigelegten schriftlichen Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Die Hausverwaltung wird ausgeführt von:
Verena Seibt
Immobilien & Immotopia Hausverwaltung
Agavensteig 43
12437 Berlin

Es handelt sich um ein ungeteiltes Objekt. Entsprechend wird kein Wohngeld erhoben.
- zu c) Die Namen der Mieter werden dem Gericht in einem separaten Schreiben mitgeteilt.
- zu d) Wohnpreisbindungen gem. § 17 WoBindG sind nicht bekannt geworden.
- zu e) Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden die nicht mit geschätzt wurden.
- zu g) Ein Energieausweis lag vor und wird dem Gericht übergeben.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte sind nur mit einer schriftlichen Genehmigung gestattet. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 18.11.2024

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

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