

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Kreuzberg
Abteilung 30
Möckernstraße 130
10963 Berlin

Betriebswirt Tankred Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Dipl.-Jur. Thomas Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 13.03.2025
AZ: 2024 - 126

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaute Grundstück in 12099 Berlin, Burge-
meisterstraße 84, Ordensmeisterstraße 59 (GBBl. 1346), für das mit einem Wohn- und
Geschäftshauskomplex mit Hoch- und Tiefgaragen bebaute Grundstück in 12099 Berlin,
Tempelhofer Damm 215, 217, 219, Burgemeisterstraße 82, 83, Ordensmeisterstraße 60
(GBBl. 3248), sowie für das unbebaute, durch einen Überbau belastete Grundstück in
12099 Berlin, Tempelhofer Damm, Ordensmeisterstraße (GBBl. 7356).

Aktenzeichen: 30 K 13/23

Gemarkung: Tempelhof

GBBl. 1346: Flur 3, Flurstück 110/62

GBBl. 3248: Flur 3, Flurstück 110/64

GBBl. 7356: Flur 3, Flurstück 110/45

Der **Verkehrswert der unbelas-
teten¹ Grundstücke** wurde zum
Stichtag 27.01.2025 ermittelt mit rd.



Grundbuchgrundstück			Bebauung	Verkehrswert rd.
Blatt 1346	BV Nr. 1		Wohn-/Geschäftshaus mit Tiefgarage	3.110.000,00 €
Blatt 3248	BV Nr. 1		Wohn-/Geschäftshauskomplex mit Hoch-/Tiefgaragen	23.000.000,00 €
Blatt 7356	BV Nr. 1		unbebaut (durch Überbau belastet)	12.000,00 €
Gesamtverkehrswert (wirtschaftliche Einheit)				26.100.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt teilweise auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 514 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 424 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé

Grundbuch-
/Katasterangaben,
Objektadresse, Be-
bauung:

30 K 13/23

Grundbuch von Tempelhof, Bl. 1346,
lfd. Nr. 1, Gemarkung Tempelhof, Flur 3; Flurstück
110/62 (2.085 m²); Burgemeisterstr. 84, Ordens-
meisterstr. 59, 12099 Berlin; bebaut mit einem
Wohn-/Geschäftshaus mit Tiefgarage

Grundbuch von Tempelhof, Bl. 3248,
lfd. Nr. 1, Gemarkung Tempelhof, Flur 3; Flurstück
110/64 (9.865 m²); Tempelhofer Damm 215, 217,
219, Burgemeisterstr. 82, 83, Ordensmeisterstr.
60, 12099 Berlin; bebaut mit einem Wohn-/Ge-
schäftshauskomplex mit Hoch-/Tiefgaragen

Grundbuch von Tempelhof, Bl. 7356,
lfd. Nr. 1, Gemarkung Tempelhof, Flur 3; Flurstück
110/45 (613 m²); Tempelhofer Damm, Ordens-
meisterstr., 12099 Berlin; unbebaut (überbaut)

Baujahr: um 1972 (gem. vorliegender Unterlagen)

Ausführung: einfache bis mittlere Ausstattung

Raumaufteilung: GBBl. 1346:
30 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit im EG; Park-
deck/Tiefgarage im EG/UG mit 31 Stellplätzen; 9
Außenstellplätze; rd. 2.540 m² WF und rd. 166 m²
NF Gewerbeeinheit

GBBl. 3248:
6 Hauseingänge mit 176 Wohnungen mit rd.
12.500 m² WF; 13 Gewerbeeinheiten im KG/EG/
OG mit rd. 4.950 m² NF; Parkdecks (Tief-/Hochga-
ragen) mit 199 Stellplätzen, 23 Außenstellplätze

Baumängel/
Bauschäden: Der bauliche Zustand ist zusammenfassend
schlecht. In der Wertermittlung ist der Werteeinfluss
einer umfassenden Modernisierung berücksichtigt.

Nutzung: Wohnen und Gewerbe

Vertragsgegenstand: Die Wohnungen und Gewerbe sind nahezu voll-
ständig vermietet. Es bestehen nur vereinzelte
Leerstände. Die Stellplätze sind überwiegend leer-
stehend/unvermietet.

örtliche Lage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin
Tempelhof-Schöneberg, im Stadtteil Tempelhof.
Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer
Platz) beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen
Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmit-
tel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw.
fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine
mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel.



Straßenansicht Tempelhofer Damm



Straßenansicht Ordensmeisterstr.



Straßenansicht Burgemeisterstr.

Ausschnitt Katasterkarte mit Kenn-
zeichnung der Grundstücke GBBl.
1346 gelb, GBBl. 3248 grün und
GBBl. 7356 blau

Grundbuchgrundstück	Bebauung	Verkehrswert rd.
Blatt 1346 BV Nr. 1	Wohn-/Geschäftshaus mit Tiefgarage	3.110.000,00 €
Blatt 3248 BV Nr. 1	Wohn-/Geschäftshauskomplex mit Hoch-/Tiefgaragen	23.000.000,00 €
Blatt 7356 BV Nr. 1	unbebaut (durch Überbau belastet)	12.000,00 €
Gesamtverkehrswert (wirtschaftliche Einheit)		26.100.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt teilweise auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags.....	14
1.4.1	Bau- und Unterhaltungszustand	14
1.4.2	Eintragung im Bodenbelastungskataster, GBBl. 1346	14
1.4.3	Überbau vom Flurstück 110/64 (GBBl. 3248) aus	15
1.4.4	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs Blatt 1346.....	16
1.4.5	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs Blatt 3248.....	17
1.4.6	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs Blatt 7356.....	19
1.5	Fragen des Gerichts	22
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	23
2.1	Lage	23
2.1.1	Großräumige Lage.....	23
2.1.2	Kleinräumige Lage	24
2.2	Gestalt und Form	25
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	25
2.4	Privatrechtliche Situation	27
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	28
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	28
2.5.2	Bauplanungsrecht	28
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	29
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	29
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	29
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	30
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	31
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	31
3.2	Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage (GBBl. 1346)	31
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	31
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	32
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	32
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	32
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	33
3.2.6	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes.....	34
3.2.7	Außenanlagen.....	34
3.3	Wohn- und Geschäftshauskomplex mit Tief-/Hochgaragen (GBBl. 3248)	35
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	35
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	36
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	37
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	37
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	38
3.3.6	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes.....	39
3.3.7	Außenanlagen.....	39
3.4	unbebaut (GBBl. 7356)	40
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	40
4	Ermittlung des Verkehrswerts	41
4.1	Grundstücksdaten	41
4.2	Wertermittlung GBBl. 1346 (gelb markiert)	42
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	42
4.2.2	Bodenwertermittlung	42
4.2.3	Ertragswertermittlung.....	44
4.2.4	Verkehrswert	50
4.3	Wertermittlung GBBl. 3248 (grün markiert)	51
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	51
4.3.2	Bodenwertermittlung	51
4.3.3	Ertragswertermittlung.....	53
4.3.4	Verkehrswert	67

4.4	Wertermittlung GBBi. 7356 (blau markiert)	68
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	68
4.4.2	Bodenwertermittlung	69
4.4.3	Vergleichswertermittlung.....	70
4.4.4	Verkehrswert	70
5	Ermittlung Gesamtverkehrswert	71
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	71
5.2	Bodenwertermittlung	72
5.3	Ertragswertermittlung.....	73
5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	73
5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	73
5.3.3	Ertragswertberechnung.....	75
5.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	86
5.4	Gesamtverkehrswert.....	88
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	89
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	89
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	90
6.3	Verwendete fachspezifische Software	90
7	Verzeichnis der Anlagen	90

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts,
Objektadresse,
Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuch von Tempelhof, Bl. 1346,
lfd. Nr. 1, Gemarkung Tempelhof, Flur 3;
Flurstück 110/62 (2.085 m²);
Burgemeisterstr. 84, Ordensmeisterstr. 59, 12099 Berlin;
bebaut mit einem Wohn-/Geschäftshaus mit Tiefgarage

Grundbuch von Tempelhof, Bl. 3248,
lfd. Nr. 1, Gemarkung Tempelhof, Flur 3;
Flurstück 110/64 (9.865 m²);
Tempelhofer Damm 215, 217, 219, Burgemeisterstr. 82, 83,
Ordensmeisterstr. 60, 12099 Berlin;
bebaut mit einem Wohn-/Geschäftshauskomplex mit Hoch-/Tief-
garagen

Grundbuch von Tempelhof, Bl. 7356,
lfd. Nr. 1, Gemarkung Tempelhof, Flur 3;
Flurstück 110/45 (613 m²);
Tempelhofer Damm, Ordensmeisterstr., 12099 Berlin;
unbebaut (durch Überbau belastet)

Hinweis: Die Anschriften in den Grundbüchern sind nicht aktuell.

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:

Amtsgericht Kreuzberg, Abt. 30,
Möckernstraße 130, 10963 Berlin

Auftrag vom 21.11.2024 (Datum des Auftragsschreibens), ein-
gegangen am 11.12.2024

Hinweis: Bereits im Jahr 2023 wurden Verkehrswertgutachten
zu den Bewertungsobjekten erstattet. Auftragsgemäß erfolgt
nach Rücksprache mit dem Amtsgericht in diesem Gutachten
die Ermittlung der Einzelverkehrswerte und des Gesamtver-
kehrswerts für die Bewertungsobjekte. Diesbezüglich werden
auch die Informationen, Unterlagen, Erkenntnisse, etc. aus den
Vorgängergutachten herangezogen.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag,
Tag der Ortsbesichtigung:

27.01.2025

Teilnehmer am Ortstermin:

Mieter und Nutzer (zweitweise), Hausverwaltung nebst Haus-
meister (zweitweise), der unterzeichnende Sachverständige
und seine Mitarbeiterin

Unterlagen/Informationen zum
Bewertungsobjekt GBBl. 1346:

vom Auftraggeber wurden zur Verfü-
gung gestellt:

- Grundbuchauszug v. 21.11.2024;

von der Hausverwaltung wurden zum
Vorgängergutachten 2023 folgende
Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Anschreiben mit Objektinformationen vom 14.09.2023;
- Übersicht Gewerbe Stand März 2023;
- Gesamtübersicht als Mieterliste (gemeinsam mit angrenzen-
den Objekten, tlw. nicht sortiert/geordnet, tlw. unvollständig),
ohne Datum;
- Energieausweis v. 03.07.2017;
- Erbbaurechtsvertrag v. 22.08.1969;

- 1. Nachtrag zur Schätzung des Verkehrswertes der Erbbau-rechte bzgl. der wirtschaftlichen Teilung v. 01.09.1976;
- Vollmacht für Hausmeister v. 08.09.2023;
- Anschreiben eines Ingenieurs an das Bauamt v. 22.02.1973;
- diverse Grundrisse (gemeinsam mit angrenzenden Objekten, tlw. nicht sortiert/geordnet, tlw. unvollständig);
- diverse Grundrisse/Lagepläne zu Parkdecks, Stellplätzen, Außenanlagen mit Beschriftungen/Nummerierungen;
- Liegenschaftskartenauszug v. 23.03.2010 mit Kennzeichnungen;
- Lageplan, Stand November 1991;
- Mietvertrag Gewerbe Nr. 294 (ohne Datum, nicht aktuell) und Heizkostenvorschussanpassung v. 20.01.2023;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 141 v. 21.02.2018;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 142 v. 02.08.2016;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 143 v. 03.02.2016;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 144 v. 05.12.2006;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 145 v. 24.07.2008;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 146 v. 06.11.2006;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 147 v. 09.03.2006;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 148 v. 31.10.2016;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 149 v. 20.09.1998;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 150 v. 04.04.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 151 v. 26.02.2016;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 152 v. 18.07.2016;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 153 v. 25.01.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 154 v. 08.05.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 155 v. 05.09.2001;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 156 v. 02.06.2014;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 157 v. 02.07.2015;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 158 v. 16.01.2023;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 159 v. 28.06.1971;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 160 v. 02.03.2010;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 161 v. 28.02.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 162 v. 11.10.2004;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 163 v. 13.03.2007;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 164 v. 12.02.2014;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 165 v. 04.08.2006;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 166 v. 03.02.1999;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 167 v. 03.05.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 168 v. 22.08.2016;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 169 v. 25.01.2016;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 170 v. 06.08.2020;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 301 v. 02.11.1999;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 302 v. 19.12.2007;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 304 v. 07.01.2008;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 354 v. 07.07.2000;
- Mietvertragsunterlagen für diverse Stellplätze, die tlw. mit Wohnungen mitvermietet sind (ohne Angabe von Stellplatznummern., etc.), daher tlw. keine Zuordnung möglich

vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;
- Auskunft Bodenrichtwert vom GAA zum Stichtag 01.01.2025;
- Unterlagen/Urkunden zu Eintragungen Grundbuch Abt. II;
- Auszug Straßenkarte, Stadtplan;
- Bauunterlagen zu Wohn- und Geschäftshaus:
 - Bauantrag v. 10.10.1969;
 - Baugenehmigung v. 05.08.1970;
 - Nachtrag Baugenehmigung v. 03.11.1971;
 - Nachtrag Baugenehmigung v. 08.05.1972;
 - Nachtrag Baugenehmigung v. 12.06.1972;

- Ermittlung Stellplätze zum Bauantrag, ohne Datum;
- Ansichten v. 23.03.1970, 09.04.1970, tlw. Datum nicht lesbar;
- Grundriss KG v. 01.06.1970;
- Grundrisse EG v. 10.04.1970, 28.11.1972, tlw. Datum nicht lesbar;
- Grundrisse 1.-4.OG v. 09.04.1970, tlw. Datum nicht lesbar;
- Grundrisse 5.OG v. 09.04.1970;
- Dachaufsichten v. 24.04.1970, tlw. Datum nicht lesbar;
- Schnitte v. 14.10.1971, tlw. Datum nicht lesbar;
- Lagepläne der Gesamtanlage v. 16.04.1970, 17.12.1971, 13.01.1972;
- Bescheinigungen zu Aufzugsabnahmen v. 07.10.1971, 22.02.1972, 15.03.1972, 07.07.1972, tlw. Datum nicht lesbar
- Auskunft Baulastenverzeichnis;
- Auskunft Denkmalschutz;
- Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;
- Auskunft Altlasten;
- Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;
- örtliche Recherchen

Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.

Unterlagen/Informationen zum Bewertungsobjekt GBBl. 3248:

vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:

von der Hausverwaltung wurden zum Vorgängergutachten 2023 folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug v. 21.11.2024;
- Anschreiben mit Objektinformationen vom 14.09.2023;
- Übersicht Gewerbe Stand März 2023;
- Gesamtübersicht als Mieterliste (gemeinsam mit angrenzenden Objekten, tlw. nicht sortiert/geordnet, tlw. unvollständig), ohne Datum;
- Energieausweise v. 03.07./06.07.2017;
- Erbbaurechtsvertrag v. 22.08.1969;
- 1. Nachtrag zur Schätzung des Verkehrswertes der Erbbaurechte bzgl. der wirtschaftlichen Teilung v. 01.09.1976;
- Vollmacht für Hausmeister v. 08.09.2023;
- Anschreiben eines Ingenieurs an das Bauamt v. 22.02.1973;
- diverse Grundrisse (gemeinsam mit angrenzenden Objekten, tlw. nicht sortiert/geordnet, tlw. unvollständig);
- diverse Grundrisse/Lagepläne zu Parkdecks, Stellplätzen, Außenanlagen mit Beschriftungen/Nummerierungen;
- Liegenschaftskartenauszug v. 23.03.2010 mit Kennzeichnungen;
- Lageplan, Stand November 1991;
- Mietvertrag Gewerbe Nr. 284 (ohne Datum) nebst Mietanpassung v. 10.08.2022 und Heizkostenvorschussanpassung v. 20.01.2023
- Mietvertrag Gewerbe Nr. 285 v. 18.11.2019 nebst Mietanpassung v. 17.08.2022 und fristlose Kündigung v. 17.02.2022;
- Mietvertrag Gewerbe Nr. 290 v. 05.05.2021 nebst Nachtrag zum Mietvertrag (ohne Datum), notariellem Schuldanerkenntnis v. 17.05.2021, fristloser Kündigung v. 05.09.2022, Rücknahme der Kündigung v. 15.09.2022 und Heizkostenvorschussanpassung v. 20.01.2023;
- Mietvertrag Gewerbe Nr. 291 v. 29.01.2007 nebst Heizkostenvorschussanpassung v. 20.01.2023, 2. Nachtrag zum Mietvertrag v. 26.09.2016, 3. Nachtrag zum Mietvertrag v. 28.05.2018, 4. Nachtrag zum Mietvertrag (Entwurf ohne Unterschrift) und Mietanpassung v. 10.08.2022;
- Mietvertrag Gewerbe Nr. 292 v. 13.08.2021 nebst notariellem Schuldanerkenntnis;

- Mietvertragsverlängerung Gewerbe Nr. 293 v. 28.06.2022 nebst Heizkostenvorschussanpassung v. 20.01.2023 und Indexmieterhöhung v. 10.08.2022;
- Mietvertrag Gewerbe Nr. 593 v. 29.03.2022 nebst fristloser Kündigung v. 06.10.2022 und Heizkostenvorschussanpassung v. 20.01.2023;
- Mietvertrag Gewerbe Nr. 621 v. 13.07.2016 nebst 3. Nachtrag zum Mietvertrag v. 07.05.2021;
- Mietvertrag Gewerbe Nr. 700 v. 07.07.2011 nebst 1. Nachtrag v. 16.02.2018, 2. Nachtrag v. 08.08.2018 und Heizkostenvorschussanpassung v. 20.01.2023;
- Mietvertrag Gewerbe Nr. 701 v. 25.10.2021 nebst Nachtrag zum Mietvertrag v. 17.12.2021 und Heizkostenvorschussanpassung v. 20.01.2023;
- Mietvertrag Gewerbe Nr. 902 v. 21.11.1997 nebst 1. Nachtrag zum Mietvertrag v. 12.08.2003, 2. Nachtrag zum Mietvertrag v. 26.10.2009 und 3. Nachtrag zum Mietvertrag v. 21.06.2017;
- Mietvertrag Gewerbe Nr. 906 v. 01.10.2018 nebst Heizkostenvorschussanpassung v. 20.01.2023 und Mietanpassung v. 10.08.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 1 v. 20.08.1987;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 2 v. 04.02.1997;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 3 v. 23.02.2010;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 4 v. 13.03.2015;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 5 v. 23.02.1976;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 6 v. 21.03.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 7 v. 02.04.2004;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 9 v. 22.03.1972;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 10 v. 11.11.2009;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 11 v. 06.04.2000;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 12 v. 25.01.1999;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 13 v. 25.02.2015;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 14 v. 21.08.2014 (unvollständig, nur 2 Seiten);
- Mietvertrag Wohnung Nr. 15 v. xx.07.1974;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 16 v. 02.05.2016;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 17 v. 01.11.2006;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 18 v. 01.06.2021;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 19 v. 10.08.2018;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 20 v. 01.08.2014;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 21 v. 01.11.2006;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 22 v. 11.12.2001;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 23 v. 24.09.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 24 v. 13.10.2009;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 25 v. 13.02.2015;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 26 v. 26.10.2020;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 28 v. 08.07.2013;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 29 v. 29.04.2016;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 30 v. 21.10.2014;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 32 v. 23.03.2006;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 33 v. 18.05.2016 (unvollständig, nur 2 Seiten);
- Mietvertrag Wohnung Nr. 34 v. 27.10.2014;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 35 v. 20.07.2010;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 36 v. 27.06.2006;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 37 v. 08.11.1979;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 38 v. 04.07.2014 (unvollständig, nur 2 Seiten);
- Mietvertrag Wohnung Nr. 39 v. 16.09.1997;

- Mietvertrag Wohnung Nr. 40 v. 22.05.2015;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 41 v. 30.10.2021;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 42 v. 08.06.2002;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 43 v. 19.01.2016;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 44 v. 20.04.2015;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 45 v. 29.08.2002;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 46 v. 11.05.2021;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 47 v. 12.08.2020;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 48 v. 15.07.1971;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 49 v. 03.03.2020;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 50 v. 27.03.2006;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 51 v. 28.02.2006;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 52 v. 09.11.2000;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 53 v. 10.11.2014;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 54 v. 05.11.2014;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 55 (ohne Datum);
- Mietvertrag Wohnung Nr. 57 v. 14.11.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 59 v. 16.01.1978;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 60 v. 17.06.2021;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 61 v. 18.03.2019;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 62 v. 12.05.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 63 v. 18.10.2001;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 65 v. 07.04.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 66 v. 25.08.2003;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 69 v. 03.06.2021;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 70 v. 24.03.2015;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 71 v. 17.01.2008;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 72 v. 06.05.1999;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 73 v. 08.05.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 74 v. 08.09.2014;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 75 v. 29.07.2004;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 76 v. 17.04.2008;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 77 v. 30.05.2006;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 78 v. 14.01.2019;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 79 v. 24.09.2014;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 80 v. 30.06.2009;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 81 v. 19.07.2001;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 82 v. 13.02.2008;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 83 v. 14.01.2015;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 84 v. 12.03.2001;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 85 v. 24.07.2001;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 86 v. 06.05.2004;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 87 v. 26.10.2005;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 88 v. 03.07.2007;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 89 v. 13.08.2014;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 90 v. 04.12.2017;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 91 v. 17.05.2007;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 92 v. 01.03.2007;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 93 v. 24.08.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 94 v. 21.08.2015;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 96 v. 06.06.2006;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 97 v. 27.10.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 98 v. 17.11.2015;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 99 v. 20.12.2011;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 100 v. 11.06.2003;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 101 v. 06.10.2021;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 102 v. 10.02.2000;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 103 v. 31.10.2020;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 104 v. 26.07.2012;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 105 v. 12.12.2014;

- Mietvertrag Wohnung Nr. 106 v. 11.09.2014;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 107 v. 23.04.1996;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 108 v. 02.10.2020;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 110 v. 03.05.2011;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 111 v. 05.04.2016;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 112 v. 27.04.1977;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 113 v. 30.10.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 114 v. 21.12.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 115 v. 20.07.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 116 v. 21.05.2010;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 117 v. 04.03.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 118 v. 29.09.2009;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 119 v. 18.09.2021;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 120 v. 24.02.2006;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 121 v. 15.06.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 123 v. 21.09.2020;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 124 v. 21.06.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 126 v. 04.01.2005;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 127 v. 31.01.2007;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 128 v. 08.07.1971;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 129 v. 20.10.2016;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 130 v. 18.11.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 131 v. 12.12.2007;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 132 v. 04.05.2017;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 133 v. 12.11.1996;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 134 v. 29.04.2003;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 135 v. 06.03.2008;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 136 v. 16.06.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 137 v. 06.02.2007;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 138 v. 15.06.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 139 v. 01.03.2018;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 140 v. 16.06.2000;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 171 v. 28.01.2004;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 172 v. 05.02.2009;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 174 v. 21.06.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 175 v. 16.11.1998;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 176 v. 18.05.2015;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 177 v. 05.01.2012;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 178 v. 19.08.2006;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 179 v. 06.04.2010;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 180 v. 14.06.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 181 v. 16.09.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 182 v. 02.07.2010;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 183 v. 19.11.2021;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 185 v. 08.11.2019;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 186 v. 16.09.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 187 v. 28.07.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 188 v. 01.11.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 190 v. 14.09.1999;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 191 v. 22.10.2010;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 192 v. 06.04.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 193 v. 17.06.2018;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 194 v. 18.10.2019;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 195 v. 23.10.2014;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 196 v. 25.02.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 197 v. 11.07.2016;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 198 v. 31.07.2006;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 199 v. 07.05.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 200 v. 03.11.2019;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 201 v. 04.07.2022;

- Mietvertrag Wohnung Nr. 203 v. 12.05.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 204 v. 15.12.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 205 v. 12.04.2010;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 334 und Nr. 335 v. 19.12.2007;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 353 v. 22.10.2008;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 359 v. 17.11.2009;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 421 v. 05.08.2021;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 422 v. 05.08.2021;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 423 v. 05.08.2021;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 425 v. 04.12.1998;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 437 v. 10.01.2017;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 447 v. 29.01.2019;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 472 v. 24.06.2019;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 483 v. 30.11.1999;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 487 v. 25.02.1991;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 497 v. 06.01.1992;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 564 v. 12.03.2010;
- Mietvertrag Stellplatz Nr. 572 v. 05.11.2009;
- Mietvertragsunterlagen für diverse Stellplätze, die tlw. mit Wohnungen mitvermietet sind (ohne Angabe von Stellplatznummern., etc.), daher tlw. keine Zuordnung möglich;

vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;
- Auskunft Bodenrichtwert vom GAA zum Stichtag 01.01.2024;
- Unterlagen/Urkunden zu Eintragungen Grundbuch Abt. II;
- Auszug Straßenkarte, Stadtplan;
- Bauunterlagen zu Wohn- und Geschäftshauskomplex:
 - Bauantrag v. 10.10.1969;
 - Baugenehmigung v. 05.08.1970;
 - Nachtrag Baugenehmigung v. 03.11.1971;
 - Nachtrag Baugenehmigung v. 08.05.1972;
 - Nachtrag Baugenehmigung v. 12.06.1972;
 - Ermittlung Stellplätze zum Bauantrag, ohne Datum;
 - Ansichten v. 23.03.1970, 09.04.1970, tlw. Datum nicht lesbar;
 - Grundrisse KG v. 01.06.1970, 07.12.1970, tlw. Datum nicht lesbar;
 - Grundrisse EG v. 10.04.1970, 14.05.1970, 28.11.1972, tlw. Datum nicht lesbar;
 - Grundrisse 1.OG , Datumsangaben nicht lesbar;
 - Grundrisse 2.OG , aus 1970 (Datum sonst nicht lesbar) und 01.12.1971;
 - Grundriss 3.-4.OG v. 12.09.1970;
 - Grundriss 3.-5.OG v. 09.04.1970, 15.09.1970;
 - Grundrisse 1.-4.OG v. 09.04.1970, tlw. Datum nicht lesbar;
 - Grundriss 5.OG v. 09.04.1970;
 - Grundrisse 6.OG v. 09.04.1970, 02.07.1971;
 - Grundrisse 7.-12.OG v. 09.04.1970 und 1971 (Datum sonst nicht lesbar)
 - Dachaufsichten v. 24.04.1970, 12.05.1970, 14.05.1971, tlw. Datum nicht lesbar;
 - Schnitte v. 10.02.1970, 14.10.1971, tlw. Datum nicht lesbar;
 - Lagepläne der Gesamtanlage v. 16.04.1970, 17.12.1971, 13.01.1972;
 - Bescheinigungen zu Aufzugsabnahmen v. 07.10.1971, 22.02.1972, 15.03.1972, 07.07.1972, tlw. Datum nicht lesbar
- Bauunterlagen zu Einbau Bräunungsstudio (ehem.):
 - Baugenehmigung v. 24.07.1997;
 - Nachtrag Baugenehmigung v. 03.01.2000;
 - Nachtrag Baugenehmigung v. 15.02.2000;
 - Nachtrag Baugenehmigung v. 25.07.2000;
 - Baubeschreibung v. 20.05.1997;

- Betriebsbeschreibung v. 20.05.1997;
- Grundrisse, Ansichten, Schnitte v. 09.05.1997, 10.12.1999;
- Lageplan v. 09.05.1997;
- Bauunterlagen zum Umbau Spielhalle (ehem.):
 - Baugenehmigung Nutzungsänderung v. 19.11.2007;
 - Baugenehmigung v. 07.03.2008;
 - Nachtrag Baugenehmigung v. 22.01.2009;
 - Grundrisse v. 25.09.2007, 28.12.2007;
- Bauunterlagen zum Einbau einer Apotheke:
 - Baugenehmigung v. 17.04.1972;
 - Grundrisse v. 13.09.1971;
- Bauunterlagen zum Einbau Grillrestaurant:
 - Baugenehmigung v. 28.08.1990;
 - Bau- und Betriebsbeschreibung v. 31.05.1990;
 - Grundrisse v. 28.05.1990;
- Bauunterlagen zum Einbau Lebensmittelladen:
 - Baugenehmigung v. 29.11.1989;
 - Baubeschreibung v. 28.11.1989;
 - Betriebsbeschreibung v. 01.09.1989;
 - Grundrisse, Schnitte v. 21.08.1989;
- Bauunterlagen zum Einbau Funkantenne:
 - Baugenehmigung Nutzungsänderung v. 12.04.1991;
 - Betriebsbeschreibung v. 04.04.1991;
 - Genehmigung Erweiterung Richtfunksammlers v. 29.01.2004;
 - Grundriss, Schnitte v. 04.04.1991;
 - Ansicht Erweiterung v. 06.11.2003;
- Auskunft Baulastenverzeichnis;
- Auskunft Denkmalschutz;
- Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;
- Auskunft Altlasten;
- Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;
- örtliche Recherchen

Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.

Unterlagen/Informationen zum
Bewertungsobjekt GBBl. 7356:

vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:

von der Hausverwaltung wurden zum Vorgängergutachten 2023 folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug v. 21.11.2024;
- Anschreiben mit Objektinformationen vom 14.09.2023;
- Übersicht Gewerbe Stand März 2023;
- Gesamtübersicht als Mieterliste (gemeinsam mit angrenzenden Objekten, tlw. nicht sortiert/geordnet, tlw. unvollständig), ohne Datum;
- Energieausweise zu angrenzenden Objekten;
- Erbbaurechtsvertrag v. 22.08.1969;
- 1. Nachtrag zur Schätzung des Verkehrswertes der Erbbaurechte bzgl. der wirtschaftlichen Teilung v. 01.09.1976;
- Vollmacht für Hausmeister v. 08.09.2023;
- Anschreiben eines Ingenieurs an das Bauamt v. 22.02.1973;
- diverse Grundrisse (zu angrenzenden Objekten, tlw. nicht sortiert/geordnet, tlw. unvollständig);
- diverse Grundrisse/Lagepläne zu Parkdecks, Stellplätzen, Außenanlagen mit Beschriftungen/Nummerierungen (zu angrenzenden Objekten);
- Liegenschaftskartenausatz v. 23.03.2010 mit Kennzeichnungen;
- Lageplan, Stand November 1991;

vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;
- Auskunft Bodenrichtwert vom GAA zum Stichtag 01.01.2024;
- Unterlagen/Urkunden zu Eintragungen Grundbuch Abt. II;
- Auszug Straßenkarte, Stadtplan;
- Bauunterlagen zu benachbartem Wohn- und Geschäftshauskomplex auf Grund des Überbaus
- Auskunft Baulastenverzeichnis;
- Auskunft Denkmalschutz;
- Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;
- Auskunft Altlasten;
- Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;
- örtliche Recherche.

Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.

von der Hausverwaltung wurden bezogen auf das Gesamtobjekt folgende aktuelle Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Anschreiben mit Objektinformationen vom 07.01.2025;
- Vollmacht für Hausmeister zum Ortstermin v. 10.01.2025;
- Mietvertrag Gewerbe Nr. 291 v. 27.03.2024 nebst 2 Anlagen;
- Mietvertrag Gewerbe Nr. 701 v. 23.10./04.11.2024 nebst 6 Anlagen, sowie 1. Nachtrag v. 18.11./04.11. 2024;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 47 v. 22.12.2022 (offensichtlich Schreibfehler bei Jahreszahl, es dürfte 2023 zutreffend sein) mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 9;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 53 v. 30.09.2024;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 64 v. 05.10.2015 (lag für die zurückliegende Wertermittlung nicht vor);
- Mietvertrag Wohnung Nr. 72 v. 02.10.2024;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 101 v. 12./19.10.2024 (Tageszahl nicht konkret lesbar) mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 7;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 125 v. 30.11.2023 mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 20;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 141 v. 06.08.2024 mit Parkdeck-Stellplatz Nr. 147;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 163 v. 21.10.2024 mit Unterdeck-Stellplatz Nr. 6;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 169 v. 23.12.2023 mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 8;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 184 v. 09.10.2024;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 192 v. 05.10.2024;

1.4 Besonderheiten des Auftrags

1.4.1 Bau- und Unterhaltungszustand

Der im Ortstermin vorgefundene Bau- und Unterhaltungszustand der Bewertungsobjekte wird durch den Sachverständigen mit der Zustandsstufe 4 (noch ausreichend, größere Reparatur-/Instandsetzungsarbeiten, Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich) eingeschätzt und lässt eine weitere, wirtschaftlich nachhaltige Nutzung ohne diesbezüglich durchzuführende Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen nicht zu.

Im Ortstermin war zusammenfassend festzustellen, dass in den zurückliegenden mindestens ca. 10-15 Jahren keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen erfolgten. Überwiegend erfolgten augenscheinlich nur bestandserhaltende Maßnahmen um eine Mindestanforderung der wohnwirtschaftlichen Nutzung aufrechtzuerhalten. Die Bausubstanz ist im Wesentlichen noch aus den 1970er Jahren. Die Fassade weist in Teilbereichen nicht nur unerhebliche Rissbildungen und Beton-/Putzabplatzungen auf, bei welcher bereits die Betondeckung der Stahlfarmierung in Teilbereichen nicht mehr vorhanden ist. Die Flure/Treppenhäuser/Zugänge zu den Wohnungen sind wirtschaftlich überaltert, schadhaft und weisen erhebliche Gebrauchs- und Abnutzungsspuren auf. Es wurden nur vereinzelt Fenster bspw. um 2012 (gemäß tlw. vorhandene Aufschrift in den Fenstern) ausgetauscht.

Die Bäder in den Wohnungen sind tlw. noch aus dem Baujahr, tlw. augenscheinlich um Ende der 1990er /Anfang der 2000er Jahre modernisiert und insgesamt zusammenfassend wirtschaftlich überaltert. Die Elektroinstallation ist tlw. noch aus dem Baujahr und ebenfalls zusammenfassend wirtschaftlich überaltert.

Gemäß Auskunft im Ortstermin fand bisher keine Strangsanierung o.ä. statt. In einzelnen Wohnungen haben Mieter auf Eigeninitiative Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, überwiegend jedoch in Eigenleistung/Heimwerkerqualität (u.a. Badumbau, Anstrich von Fenstern, Anstrich der Balkonwände/-decken, usw.). Die Wohnungen sind zusammenfassend hinsichtlich des Modernisierungszustands wirtschaftlich überaltert und weisen tlw. erhebliche Gebrauchs- und Abnutzungsspuren auf.

Die Gewerbe wurden gemäß Auskunft im Ortstermin tlw. durch die Mieter modernisiert und instandgehalten, mithin an die eigenen Bedürfnisse des jeweiligen Gewerbes angepasst. Teilweise fanden keine Maßnahmen statt, so dass die Gewerbe tlw. augenscheinlich auch keine laufende Instandhaltung erfahren. Die Mieter teilten tlw. mit, dass sie die Gewerbe im unsanierten Zustand angemietet haben, usw. Die mieterseitigen Modernisierungsmaßnahmen, Einbauten, etc. werden in der nachfolgenden Wertermittlung daher nicht berücksichtigt. Teilweise sind ehemalige Gewerbe umgenutzt wurden, z.B. befinden sich im ehem. Bräunungsstudio und der ehem. Spielhalle nunmehr Zimmervermietungen, deren Ausbau jedoch im Ortstermin nicht besichtigt werden konnten, weil der/die Mieter den Termin nicht wahrgenommen hat/haben.

Es wird bzgl. des Bau- und Unterhaltungszustand insgesamt auch auf die Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen.

Darüber hinaus entspricht der am Bewertungsobjekt vorhandene Wärmeschutz und Ausstattungsstandard nicht mehr den Anforderungen, welche dem Standard der Normalherstellungskosten (NHK) 2010 zugrunde liegen. Für eine Bewertung eines schadhaften und nicht dem Wärmeschutz und Ausstattungsstandard entsprechenden Objekts stehen keine Bewertungsdaten zur Verfügung, so dass in dieser Wertermittlung fiktiv ein schadensfreies, dem Wärmeschutz und Ausstattungsstandard entsprechendes Bewertungsobjekt unterstellt wird und die zur Herstellung entstehenden Aufwendungen, basierend auf dem Ausstattungsstandard der in der Wertermittlung angehaltenen NHK 2010, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den herangezogenen Verfahren in Abzug gebracht werden. Die mit der Instandsetzung/Herstellung des Standards entstehenden Aufwendungen werden in der Wertermittlung überschläglich auf der Grundlage von Erfahrungswerten geschätzt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

1.4.2 Eintragung im Bodenbelastungskataster, GBBl. 1346

Zum Bewertungsobjekt GBBl. 1346 ergab die behördliche Auskunft über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund- und Bodens einen Altlastenverdacht. Das Bewertungsobjekt wird im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 2186 geführt. Die Eintragung erfolgte auf Grund der langjährigen gewerblichen Nutzung, u.a. als Tankstelle. Es wird hierzu auf die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen.

Am Wertermittlungstichtag ist eine Tankstelle nicht mehr vorhanden. Am Standort befindet sich inzwischen eine Kfz-Werkstatt im Erdgeschoss. Im zurückliegenden Ortstermin 2023 erfolgte durch den Betreiber der Kfz-Werkstatt die Mitteilung, dass sich die ehemaligen Tanks der Tankstelle weiterhin im Erdbereich befinden und bislang keine Verfüllung bzw. Entsorgung stattgefunden hat. Eine Inaugenscheinnahme war weder im zurückliegenden, noch im aktuellen Ortstermin nicht möglich, so dass keine abschließende Auskunft erfolgen kann. Die Hausverwaltung teilte im zurückliegenden Ortstermin mit, dass keine Informationen zur ehemaligen Tankstelle und den Erdtanks vorliegen.

Gemäß Auszug aus dem Bodenbelastungskataster fanden 1998 und 1999 Begutachtungen zur Bodenuntersuchung statt. Hierzu wird bzgl. der Untersuchungsqualität im Katasterauszug jedoch angegeben, dass keine abschließende Bewertung möglich ist. Ungeachtet der ggf. noch vorhandenen Erdtanks der ehemaligen Tankstelle besteht aus sachverständiger Sicht auch auf Grund der derzeitigen Nutzung als Kfz-Werkstatt grundsätzlich ein Altlastenverdacht für das Bewertungsgrundstück.

Zum Wertermittlungsstichtag kann bezüglich des schwebenden Kontaminierungsverdachts und des vom Bewertungsobjekt ausgehenden Gefahrenpotenzials, welches unterhalb der polizeirechtlichen Gefahrenschwelle liegen kann und damit nicht die Ordnung und Sicherheit in dem Maße beeinträchtigt, dass eine Sanierungspflicht besteht, durch den unterzeichnenden Sachverständigen keine abschließende Beurteilungen erfolgen. In dem vorliegenden Gutachten wird hinsichtlich des Risikos eines schwebenden Kontaminierungsverdachts, einer damit eventuell verbundenen Nutzungseinschränkung bzw. Wiederinwertsetzung im Rahmen der Verkehrswertermittlung, keine Würdigung vorgenommen. Exakte Kosten für eine eventuelle Wiederinwertsetzung (Dekontaminierung) und damit verbunden der eventuelle genaue Wertminderungsbetrag lassen sich letztlich nur durch ein Spezialgutachten eines Sachverständigen für Altlasten feststellen.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

1.4.3 Überbau vom Flurstück 110/64 (GBBl. 3248) aus

Im Ortstermin konnten die Grundstücksgrenzen nicht abschließend festgestellt werden. Gemäß vorliegender Liegenschaftskarte (siehe nebenstehende, auszugsweise Darstellung) besteht jedoch folgender Überbau (farbig gekennzeichnet) vom Flurstück 110/64 aus:

- Das Wohn- und Geschäftshaus Tempelhofer Damm 215, 217, 219 überbaut an der südlichen Grundstücksgrenze auf das Flurstück 110/45 (blau umrandet und durch blauen Pfeil gekennzeichnet);
- Das Wohn- und Geschäftshaus Tempelhofer Damm 215, 217, 219 überbaut an der westlichen Grundstücksgrenze auf das Flurstück 110/44 (durch blauen Pfeil gekennzeichnet).



Ob die mit den blauen Pfeilen gekennzeichneten Überbauten tatsächlich bestehen, kann sachverständig nicht abschließend beurteilt werden, da die vorliegende Liegenschaftskarte keine hinreichende Genauigkeit aufweist und sich das Gebäude gleichwohl unmittelbar an den / auf den Grundstücksgrenzen befinden könnten. Für eine abschließende Beurteilung wäre eine Vermessung erforderlich, die nicht Bestandteil einer Verkehrswertermittlung ist.

Hinsichtlich des blau umrandeten Überbaus ist ausgehend von den vorliegenden Unterlagen von einem Eigengrenzüberbau auszugehen, da das Bewertungsgrundstück Flurstück 110/64 (GBBl. 3248) und das überbaute Bewertungsgrundstück Flurstück 110/45 (GBBl. 7356) in einem Eigentumsverhältnis stehen. Hinsichtlich der Verkehrswertermittlung ist ausgehend von der erfolgten Bebauung aus sachverständiger Sicht ein Eigengrenzüberbau erfolgt, was im Zwangsversteigerungsverfahren dazu führt, dass das Gebäude als einheitliches Ganzes wesentlicher Bestandteil desjenigen Grundbuchgrundstücks ist, von dem aus überbaut wurde.

Bei Vorliegen eines rechtmäßigen Eigengrenzüberbaus ist das Stammgrundstück das Grundstück, welches sich primär aus der Intension des Erbauers, aus der wirtschaftlichen Interessenlage, der Zweckbestimmung des Gebäudes sowie der räumlichen Erschließung ergibt. Wenn das Stammgrundstück primär nicht zu ermitteln ist, kann subsidiär nach objektiven Gegebenheiten geurteilt werden. Der darüber hinausgehende Gebäudeteil ist somit nicht Bestandteil des überbauten Grundstücks. Veräußert wird das Gesamtgebäude daher mit dem Grundstück, dem es als Stammgrundstück eigentumsmäßig zugeordnet ist.

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung wird sachverständig eingeschätzt, dass das Wohn- und Geschäftshaus Tempelhofer Damm 215, 217, 219 dem Bewertungsgrundstück Flurstück 110/64 (GBBl. 3248) zuzuordnen ist. Mithin handelt es sich bei dem Flurstück 110/64 um das Stammgrundstück, so dass das darauf befindliche Wohn- und Geschäftshaus auf das Nachbargrundstück, Bewertungsgrundstück Flurstück 110/45 (GBBl. 7356) überbaut.

Grundsätzlich und unabhängig von der Problematik des Eigengrenzüberbaus ergibt sich gem. §§ 912 ff. BGB: Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grundstücksgrenze gebaut, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen.

Gleiches gilt entsprechend BGH-Rechtsprechung auch im Fall des ursprünglichen Eigengrenzüberbaus. Sofern ein Eigentümer eines Grundstücks auf ein benachbartes, ebenfalls in seinem Eigentum stehendes Grundstück hinüberbaut, wird die Grenze mit der Errichtung des jeweiligen Überbaus überschritten. Das Recht auf Rentenzahlung entsteht bereits in dem Zeitpunkt des Überbaus, ruht allerdings bis zum Übergang der beiden Grundstücke in verschiedene Eigentumsverhältnisse. Entsprechend sind für die Bemessung einer Überbaurente die Wertverhältnisse im Zeitpunkt der jeweiligen Errichtung des Baues zugrunde zu legen.

Hinsichtlich eines Werteinflusses wird im Rahmen dieser Wertermittlung entsprechend den Regelungen des ZVG auf den unbelasteten Verkehrswert abgestellt. Die Berechnung einer bei Verlangen entstehende Überbaurente erfolgt nicht. Es handelt sich hierbei grundsätzlich um eine Rechtsfrage.

1.4.4 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs Blatt 1346

In Abt. II des Grundbuchs Blatt 1346 sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft folgende Eintragungen vorhanden:

Ifd. Nr. 4, Erbbaurecht

Erbbaurecht nunmehr für die [REDACTED] in Berlin vom Tage der Eintragung an bis zum 31.12.2020. Unter Bezug auf die Nr. 1 des Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs Tempelhof Blatt 3249 eingetragen am 29.09.1969 und 31.01.1984.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde vom 16.04.1969 konnte eingesehen werden. Das Erbbaurecht wurde für die Dauer bis zum 31.12.2020 vereinbart und ist zum 31.12.2020 abgelaufen. Die Nachfrage bzgl. einer ggf. erfolgten Verlängerung des Erbbaurechts wurde durch die Verfahrensbeteiligten nicht beantwortet. Durch die Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass das Erbbaurecht nicht verlängert wurde. Aus diesem Grund ist die Eintragung in Abt. II, Nr. 4 des Grundbuchs nach sachverständiger Beurteilung obsolet und der Werteinfluss bemisst sich in Höhe der üblichen Löschungskosten. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Ifd. Nr. 6, Nacherbe

Betrifft nur die Erbin in Abteilung I zu Nr. 4.6:
Die Nacherbfolge ist für 10 Prozentpunkte des Erbteils von 25 % angeordnet. Die Nacherbfolge tritt insoweit mit Vollendung des 25. Lebensjahres der Nacherben und bei Tod der Vorerbin ein. Befreite Vorerbin der Erblasserin [REDACTED] ist zu der o.g. [REDACTED] geb. [REDACTED], geb. [REDACTED].
Nacherben sind [REDACTED], geb. [REDACTED], und [REDACTED], geb. [REDACTED]. Falls einer der Nacherben vor Eintritt des Nacherbfalls verstirbt, ist der andere Nacherbe Ersatznacherbe.
Gemäß Erbvertrag vom 29.11.2011 (UR-Nr. 370/2011, Notar Carl-Friedrich Wendt in Berlin; eröffnet durch das Amtsgericht Charlottenburg, 60 IV 367/17); eingetragen am 29.07.2020.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um einen Erbvertrag vom 29.11.2011, der u.a. die Nacherbfolge regelt. Die Regelung der Erbfolge, mithin die Eintragung in Abt. II, Nr. 6 des Grundbuchs hat aus sachverständiger Sicht keinen Werteinfluss für das Bewertungsobjekt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Ifd. Nr. 7, Nacherbe

Betrifft nur den Erben in Abteilung I zu Nr. 4.1:
 Die Nacherbfolge ist für 10 Prozentpunkte des Erbteils von 25 % angeordnet. Die Nacherbfolge tritt insoweit mit Vollendung des 25. Lebensjahres der Nacherben und bei Tod des Vorerben ein. Befreiter Vorerbe der Erblasserin [REDACTED] ist zu der o.g. [REDACTED], geb. [REDACTED] Nacherben sind [REDACTED], geb. am [REDACTED] und [REDACTED], geb. am [REDACTED]. Falls einer der Nacherben vor Eintritt des Nacherbfalls verstirbt, ist der andere Nacherbe Ersatznacherbe.
 Gemäß Erbvertrag vom 29.11.2011 (UR-Nr. 370/2011, Notar Carl-Friedrich Wendt in Berlin; eröffnet durch das Amtsgericht Charlottenburg, 60 IV 367/17); eingetragen am 29.07.2020.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um einen Erbvertrag vom 29.11.2011, der u.a. die Nacherbfolge regelt. Die Regelung der Erbfolge, mithin die Eintragung in Abt. II, Nr. 7 des Grundbuchs hat aus sachverständiger Sicht keinen Werteeinfluss für das Bewertungsobjekt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Ifd. Nr. 8, Testamentsvollstreckung

Betrifft nur die Erben in Abteilung I Nr. 4.3 und Nr. 4.5:
 Die Testamentsvollstreckung für die Erbteile von [REDACTED] und [REDACTED] ist angeordnet. Einge-
 tragen am 29.07.2020.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um einen Erbvertrag vom 29.11.2011, der u.a. die Testamentsvollstreckung regelt. Die Regelung der Testamentsvollstreckung, mithin die Eintragung in Abt. II, Nr. 8 des Grundbuchs hat aus sachverständiger Sicht keinen Werteeinfluss für das Bewertungsobjekt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

1.4.5 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs Blatt 3248

In Abt. II des Grundbuchs Blatt 3248 sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft folgende Eintragungen vorhanden:

Ifd. Nr. 1, Erbbaurecht

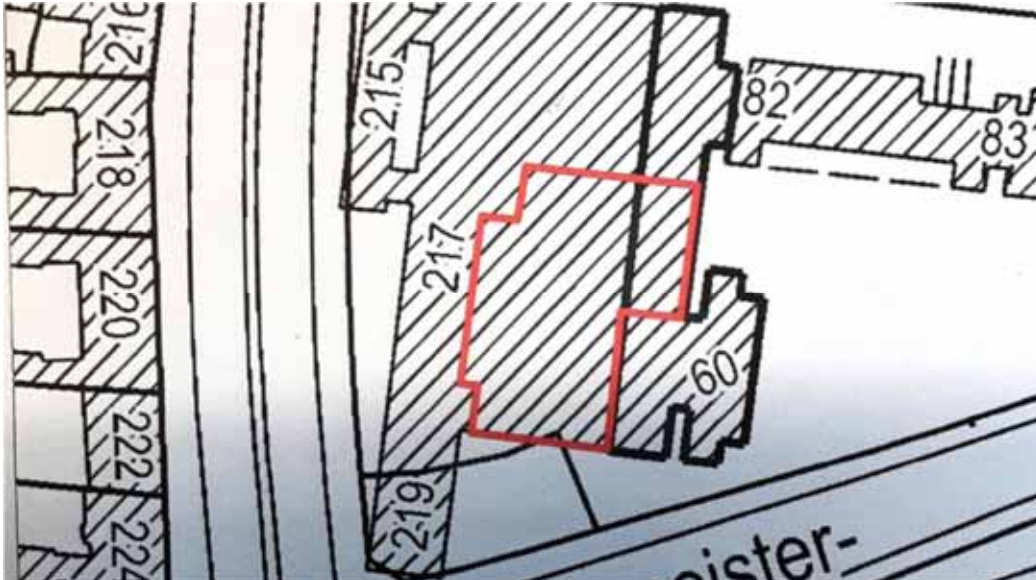
Erbbaurecht für nunmehr [REDACTED] in Berlin seit dem Tage der Eintragung bis zum 31.12.2020 unter Bezugnahme auf die Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses des Erbbaugrundbuchs Tempelhof Blatt 3256 eingetragen am 08.04.1970 und 31.01.1984.

Die der Eintragung zugrundeliegenden Urkunden konnten eingesehen werden. Das Erbbaurecht wurde für die Dauer bis zum 31.12.2020 vereinbart und ist zum 31.12.2020 abgelaufen. Die Nachfrage bzgl. einer ggf. erfolgten Verlängerung des Erbbaurechts wurde durch die Verfahrensbeteiligten nicht beantwortet. Durch die Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass das Erbbaurecht nicht verlängert wurde. Aus diesem Grund ist die Eintragung in Abt. II, Nr. 1 des Grundbuchs nach sachverständiger Beurteilung obsolet und der Werteeinfluss bemisst sich in Höhe der üblichen Löschungskosten. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Ifd. Nr. 6, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung, Erhaltung und Betrieb eines Lebensmittelmarktes)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung, Erhaltung und Betrieb eines Lebensmittelmarktes) für die [REDACTED] Gemäß Bewilligung vom 08.09.2011 und 09.12.2011 (UR-Nrn. 50/2011 und 76/2011, Notar Cornelius Pabst in Berlin) eingetragen am 16.12.2011.

Die der Eintragung zugrundeliegenden Urkunden konnten eingesehen werden. Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass der Mieterin eine eigenständige beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingeräumt wird. Die Dienstbarkeit beinhaltet, dass die Berechtigte das Grundstück zur Errichtung, Erhaltung und zum Betrieb eines Lebensmittelmarktes einschließlich erforderlicher Parkplätze sowie Zu- und Abfahrten nutzen kann. Der Ausübungsbereich wurde mit einem Lageplan vereinbart, vgl. nachfolgenden Ausschnitt:



Ausgehend von der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts und dem bestehenden Mietvertrag hat die Eintragung in Abt. II, Nr. 6 des Grundbuchs aus sachverständiger Sicht keinen Werteeinfluss. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

lfd. Nr. 7, Nacherbe

Betrifft nur die Erbin in Abteilung I zu Nr. 2.6:
Die Nacherbfolge ist für 10 Prozentpunkte des Erbteils von 25 % angeordnet. Die Nacherbfolge tritt insoweit mit Vollendung des 25. Lebensjahres der Nacherben und bei Tod der Vorerbin ein. Befreite Vorerbin der Erblasserin [REDACTED] ist zu der o.g. [REDACTED] geb. [REDACTED], geb. [REDACTED].
Nacherben sind [REDACTED], geb. [REDACTED], und [REDACTED], geb. am [REDACTED]. Falls einer der Nacherben vor Eintritt des Nacherbfalles verstirbt, ist der andere Nacherbe Ersatznacherbe.
Gemäß Erbvertrag vom 29.11.2011 (UR-Nr. 370/2011, Notar Carl-Friedrich Wendt in Berlin; eröffnet durch das Amtsgericht Charlottenburg, 60 IV 367/17); eingetragen am 01.10.2020.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um einen Erbvertrag vom 29.11.2011, der u.a. die Nacherbfolge regelt. Die Regelung der Erbfolge, mithin die Eintragung in Abt. II, Nr. 7 des Grundbuchs hat aus sachverständiger Sicht keinen Werteeinfluss für das Bewertungsobjekt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

lfd. Nr. 8, Nacherbe

Betrifft nur den Erben in Abteilung I zu Nr. 2.1:
Die Nacherbfolge ist für 10 Prozentpunkte des Erbteils von 25 % angeordnet. Die Nacherbfolge tritt insoweit mit Vollendung des 25. Lebensjahres der Nacherben und bei Tod des Vorerben ein. Befreiter Vorerbe der Erblasserin [REDACTED] ist zu der o.g. [REDACTED], geb. [REDACTED].
Nacherben sind [REDACTED], geb. am [REDACTED] und [REDACTED], geb. am [REDACTED]. Falls einer der Nacherben vor Eintritt des Nacherbfalles verstirbt, ist der andere Nacherbe Ersatznacherbe.
Gemäß Erbvertrag vom 29.11.2011 (UR-Nr. 370/2011, Notar Carl-Friedrich Wendt in Berlin; eröffnet durch das Amtsgericht Charlottenburg, 60 IV 367/17); eingetragen am 01.10.2020.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um einen Erbvertrag vom 29.11.2011, der u.a. die Nacherbfolge regelt. Die Regelung der Erbfolge, mithin die Eintragung in Abt. II, Nr. 8 des Grundbuchs hat aus sachverständiger Sicht keinen Werteeinfluss für das Bewertungsobjekt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Ifd. Nr. 9, Testamentsvollstreckung

Betrifft nur die Erbinnen in Abteilung I Nr. 2.3 und Nr. 2.5:
Die Testamentsvollstreckung für die Erbteile von [REDACTED]
[REDACTED] und [REDACTED] ist angeordnet. Eingetragen am 01.10.2020.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um einen Erbvertrag vom 29.11.2011, der u.a. die Testamentsvollstreckung regelt. Die Regelung der Testamentsvollstreckung, mithin die Eintragung in Abt. II, Nr. 9 des Grundbuchs hat aus sachverständiger Sicht keinen Werteeinfluss für das Bewertungsobjekt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

1.4.6 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs Blatt 7356

In Abt. II des Grundbuchs Blatt 7356 sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft folgende Eintragungen vorhanden:

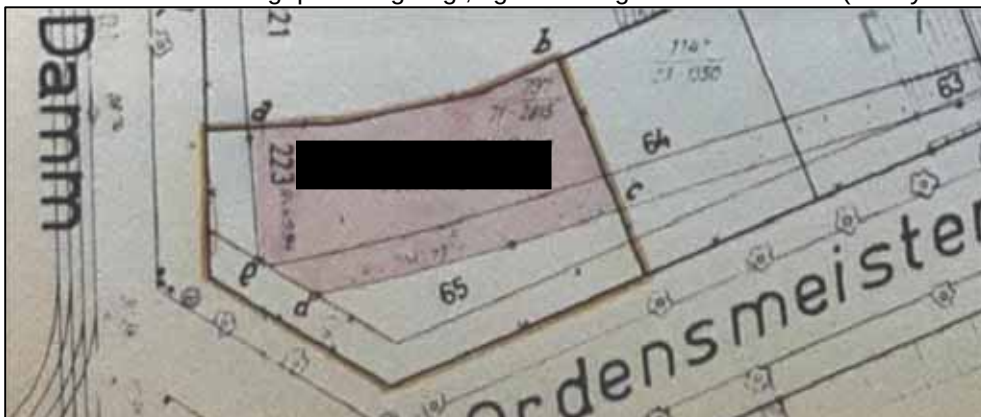
Ifd. Nr. 8, Eine Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebeschränkung)

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebeschränkung) zugunsten der [REDACTED] in Berlin. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 14.2.1963 eingetragen am 1.4.1964. Umgeschrieben am 21.6.1991. *Li O*

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde vom 14.12.1963 konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um einen Grundstückskaufvertrag in dem die Verkäuferin eine Waren-/Kaufhausgesellschaft ist. In der Urkunde wurde bzgl. der Grunddienstbarkeit folgendes vereinbart:

Der Käufer bewilligt und beide Parteien beantragen, zusammen mit der Umschreibung des Eigentums in das Grundbuch des Kaufgrundstücks für die Verkäuferin eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts einzutragen, daß der jeweilige Grundstückseigentümer auf dem Kaufgrundstück kein Warenhausunternehmen oder Textil-Einzelhandelsunternehmen unterhalten und auch nicht an den Inhaber eines solchen vermieten oder verpachten und außerdem auch nicht ein Erbbaurecht oder ein anderes dingliches Recht am Grundstück zugunsten eines Warenhausunternehmers oder des Inhabers eines Textil-Einzelhandelsgeschäftes bestellen darf. Er darf auch nicht mittelbar aufgrund einer Untervermietung oder dergleichen den Betrieb eines Warenhausunternehmens oder eines Textil-Einzelhandelsgeschäftes auf dem belasteten Grundstück dulden. Ausgenommen von der Beschränkung sind Textilstände im Rahmen eines Marktbetriebes.

Der Urkunde ist ein Lageplan beigelegt, vgl. nachfolgenden Ausschnitt (anonymisiert):



Am Wertermittlungsstichtag ist kein Warenhausunternehmen und keine entsprechende Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden. Vielmehr wird das Bewertungsgrundstück überwiegend durch die Nachbarbebauung überbaut und damit in Anspruch genommen, vgl. in Punkt 1.4.3 des Gutachtens.

Ausgehend von der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts hat die Eintragung in Abt. II, Nr. 8 des Grundbuchs aus sachverständiger Sicht keinen Werteeinfluss. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Ifd. Nr. 9, Erbbaurecht

Erbbaurecht für [REDACTED]. Das Erbbaurecht beginnt mit der Grundbuch und endet am 21.12.2020. Unter Bezugnahme auf die Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses des Erbbaugrundbuchs Tempelhof Band 87 Blatt 3252 mit dem Range vor der Last Abteilung II Nr. 8 eingetragen am 20.1.1970. Ungeschrieben am 21.6.1991. *l.m.o.*

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnten eingesehen werden. Das Erbbaurecht wurde gemäß Urkunde für die Dauer bis zum 31.12.2020 vereinbart und ist zum 31.12.2020 abgelaufen. Im Grundbuch ist „endet am 21.12.2020“ eingetragen. Ausgehend von der vertraglichen Vereinbarung wird von einem Schreibfehler ausgegangen. Die Nachfrage bzgl. einer ggf. erfolgten Verlängerung des Erbbaurechts wurde durch die Verfahrensbeteiligten nicht beantwortet. Durch die Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass das Erbbaurecht nicht verlängert wurde. Aus diesem Grund ist die Eintragung in Abt. II, Nr. 9 des Grundbuchs nach sachverständiger Beurteilung obsolet und der Werteeinfluss bemisst sich in Höhe der üblichen Löschungskosten. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Ifd. Nr. 15, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Funkfeststationsrechts)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Funkfeststationsrecht) für [REDACTED]. Gemäß Bewilligung vom 28.4.1998 - UR-Nr. 389/98 des Notars Dr. Schultze-Zeu - eingetragen am 11.8.1998. *l.m.o.*

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde vom 28.04.1998 konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um eine Dienstbarkeitsbewilligung. In der Urkunde wurde bzgl. der Grunddienstbarkeit folgendes vereinbart:

[REDACTED] berechtigt, auf dem/den Flurstück/en

- eine Funkfeststation zum Betrieb eines Mobilfunknetzes mit der dazugehörigen Versorgungseinheit, der Antennenanlage, dem Antennenträger und sonstigem Zubehör zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Die Funkfeststation umfasst die erforderliche Ausrüstung, um Funksignale zu senden und zu empfangen, insbesondere zum Betrieb von Mobiltelefonen, sowie diese Signale direkt über Kabel oder indirekt von der Funkfeststation aus über Richtfunk (einschließlich Richtfunkantennen) an Fernmeldeeinrichtungen zu übertragen,
- eine Zuwegung als Verbindung der Funkfeststation mit dem öffentlichen Straßennetz zum Befahren mit Personen- und Lastkraftfahrzeugen zu errichten, zu benutzen und zu unterhalten,
- die erforderlichen Leitungen, Kabel und sonstigen Verbindungen zu verlegen, zu benutzen und zu unterhalten. VIAG Interkom darf das/die Flurstück/e jederzeit durch Angestellte und Beauftragte betreten lassen.

Am Wertermittlungsstichtag ist keine entsprechende Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden, an der eine in der Urkunde beschriebene Funkfeststation errichtet werden könnte. Vielmehr wird das Bewertungsgrundstück überwiegend durch die Nachbarbebauung überbaut und damit in Anspruch genommen, vgl. in Punkt 1.4.1 des Gutachtens. Ausgehend von der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts hat die Eintragung in Abt. II, Nr. 15 des Grundbuchs aus sachverständiger Sicht keinen Werteeinfluss. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

Ifd. Nr. 16, Nacherbe

Betrifft nur die Erbin in Abteilung I zu Nr. 8.6:
Die Nacherbfolge ist für 10 Prozentpunkte des Erbteils von 25 % angeordnet. Die Nacherbfolge tritt insoweit mit Vollendung des 25. Lebensjahres der Nacherben und bei Tod der Vorerbin ein. Befreite Vorerbin der Erblasserin [REDACTED] ist zu der o.g. [REDACTED] geb. [REDACTED], geb. [REDACTED]. Nacherben sind [REDACTED], geb. [REDACTED], und [REDACTED], geb. am [REDACTED]. Falls einer der Nacherben vor Eintritt des Nacherbfalls verstirbt, ist der andere Nacherbe Ersatznacherbe.
Gemäß Erbvertrag vom 29.11.2011 (UR-Nr. 370/2011, Notar Carl-Friedrich Wendt in Berlin; eröffnet durch das Amtsgericht Charlottenburg, 60 IV 367/17); eingetragen am 29.07.2020.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um einen Erbvertrag vom 29.11.2011, der u.a. die Nacherbfolge regelt. Die Regelung der Erbfolge, mithin die Eintragung in Abt. II, Nr. 16 des Grundbuchs hat aus sachverständiger Sicht keinen Werteeinfluss für das Bewertungsobjekt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

lfd. Nr. 17, Nacherbe

Betrifft nur den Erben in Abteilung I zu Nr. 8.1:
Die Nacherbfolge ist für 10 Prozentpunkte des Erbteils von 25 % angeordnet. Die Nacherbfolge tritt insoweit mit Vollendung des 25. Lebensjahres der Nacherben und bei Tod des Vorerben ein. Befreiter Vorerbe der Erblasserin [REDACTED] ist zu der o.g. [REDACTED], geb. [REDACTED]. Nacherben sind [REDACTED], Geb. am [REDACTED] und [REDACTED], geb. am [REDACTED]. Falls einer der Nacherben vor Eintritt des Nacherbfalls verstirbt, ist der andere Nacherbe Ersatznacherbe.
Gemäß Erbvertrag vom 29.11.2011 (UR-Nr. 370/2011, Notar Carl-Friedrich Wendt in Berlin; eröffnet durch das Amtsgericht Charlottenburg, 60 IV 367/17); eingetragen am 29.07.2020.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um einen Erbvertrag vom 29.11.2011, der u.a. die Nacherbfolge regelt. Die Regelung der Erbfolge, mithin die Eintragung in Abt. II, Nr. 17 des Grundbuchs hat aus sachverständiger Sicht keinen Werteeinfluss für das Bewertungsobjekt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

lfd. Nr. 18, Testamentsvollstreckung

Betrifft nur die Erbinnen in Abteilung I Nr. 8.3 und Nr. 8.5:
Die Testamentsvollstreckung für die Erbteile von [REDACTED] und [REDACTED] ist angeordnet. Einge-
tragen am 29.07.2020.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um einen Erbvertrag vom 29.11.2011, der u.a. die Testamentsvollstreckung regelt. Die Regelung der Testamentsvollstreckung, mithin die Eintragung in Abt. II, Nr. 18 des Grundbuchs hat aus sachverständiger Sicht keinen Werteeinfluss für das Bewertungsobjekt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

1.5 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Die Wohnungen und Gewerbe sind nahezu vollständig vermietet. Es bestehen nur vereinzelte Leerstände. Die Stellplätze sind überwiegend leerstehend/unvermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Der bauliche Zustand ist entsprechend der Klassifizierung des örtlichen Gutachterausschusses schlecht. Es besteht umfassender Instandhaltungsstau/Modernisierungsbedarf. Vgl. hierzu u.a. in Punkt 1.4.1, in den Ausführungen zur jeweiligen Gebäudebeschreibung und Wertermittlung, sowie in der Fotodokumentation in Anlage 5 des Gutachtens.
Gewerbebetrieb:	Es bestehen Gewerbebetriebe (Kfz-Werkstatt, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Die Mieternamen werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, welche nicht mitgeschätzt wurden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Anhaltspunkte, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Auf Grund der tlw. Außenbesichtigung ist jedoch keine abschließende Angabe möglich.
baubehördliche Beschränkungen o der Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden. Hinsichtlich des Überbaus wird auf Punkt 1.4.3 verwiesen.
Altlasten:	Es besteht ein Altlastenverdacht für das Bewertungsgrundstück GBBf. 1346. Vgl. hierzu in Punkt 1.4.2 und die behördliche Auskunft in Anlage 6 des Gutachtens.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung besteht keine Wohnpreisbindung.
Energieausweis:	Durch die Hausverwaltung wurden zurückliegend sechs Energieausweise vom 03.07./06.07.2017 zur Verfügung gestellt. Im Einzelnen: Burgemeisterstr. 84, Ordensmeisterstr. 59 (Wohnteil): Endenergiebedarf 97,9 kWh/(m²*a) und Primärenergiebedarf 117,9 kWh/(m²*a). Tempelhofer Damm 215-219 (Wohnteil): Endenergiebedarf 122,5 kWh/(m²*a) und Primärenergiebedarf 145,7 kWh/(m²*a), Tempelhofer Damm 215-219 (Nichtwohnteil): Primärenergiebedarf 270,7 kWh/(m²*a), Burgemeisterstr. 82: Endenergiebedarf 85,8 kWh/(m²*a) und Primärenergiebedarf 104,6 kWh/(m²*a), Burgemeisterstr. 83: Endenergiebedarf 86,1 kWh/(m²*a) und Primärenergiebedarf 104,9 kWh/(m²*a), Ordensmeisterstr. 60: Endenergiebedarf 87,7 kWh/(m²*a) und Primärenergiebedarf 107,9 kWh/(m²*a)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

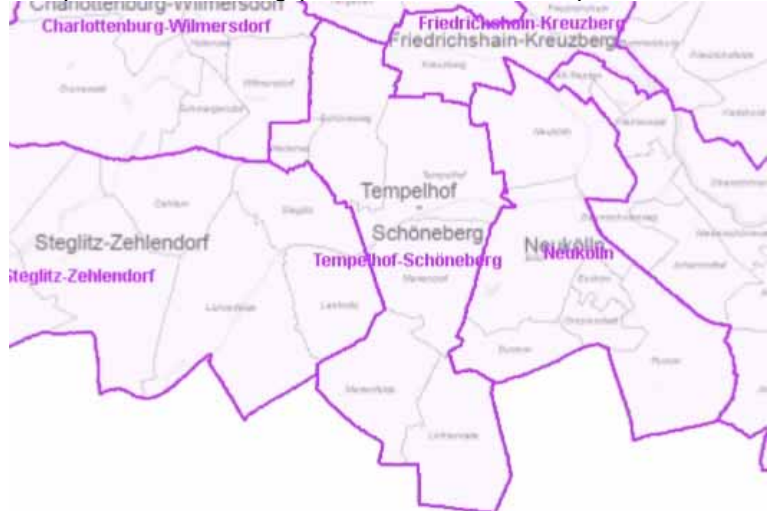
Berlin (ca. 3.886.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Tempelhof-Schöneberg (ca. 356.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Tempelhof (ca. 63.800 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Potsdam-Zentrum (ca. 25 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 6 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 96 (ca. 150 m entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 100, AS Tempelhofer Damm (ca. 1,5 km entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Tempelhof (ca. 1,5 km entfernt)
Bahnhof Berlin Südkreuz (ca. 3 km entfernt)

Flughafen:
Berlin-Brandenburg BER (ca. 20 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

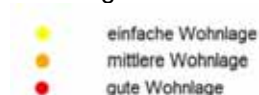
innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Tempelhof-Schöneberg, im Stadtteil Tempelhof. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ist ca. 5 km entfernt.

Wohnlage:



(Auszug Legende)

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte zum Berliner Mietspiegel 2024

Es handelt sich zudem um eine gute Geschäftslage.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend geschlossene, IV-XIV geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine erkennbar

Topografie:

überwiegend eben, jedoch tlw. gestalterische Abstufungen/Dis-
tanztreppen, etc.

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens; Kennzeichnung der Grundstücke GBBl. 1346 gelb, GBBl. 3248 grün und GBBl. 7356 blau

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

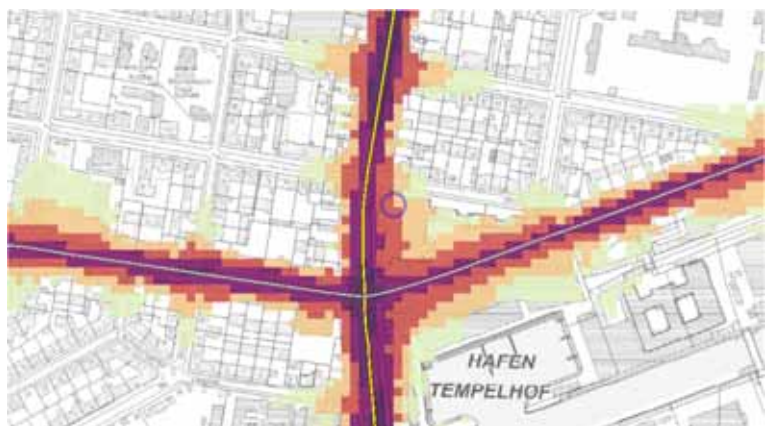
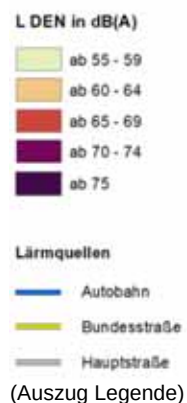
Gestalt und Form (Gesamtobjekt):

Straßenfront Tempelhofer Damm ca. 106 m;
Straßenfront Burgemeisterstr. ca. 178 m;
Straßenfront Ordensmeisterstr. ca. 182 m;
Größe 12.563 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart (Tempelhofer Damm):

örtliche Verbindungsstraße mit regem Durchgangsverkehr



Quelle: Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 (Umweltatlas)

Straßenausbau:

Tempelhofer Damm: voll ausgebaut, Fahrbahnen aus Bitumen mit Mittelstreifen und Fahrradstreifen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Kleinmosaik

Burgemeister- und Ordensmeisterstraße: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Kleinmosaik, Natursteinpflaster

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Telefon- und Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung der Gebäude; geringfügig eingefriedet durch Bepflanzung, Böschung, etc.

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 110/45 (GBBl. 7356) ist durch einen Überbau belastet, vgl. hierzu in Punkt 1.4.3 des Gutachtens.

Baugrunderkennung:

Tragfähiger Baugrund für normale Belastung in einer Tiefe von (m):



(Auszug Legende)

Gute Gründungsverhältnisse mit tragfähigem Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von 0 - 2 m.



Quelle: Geoportal Berlin (Baugrunderkennung)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung besteht ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Grundwasserkarte:

Flurabstand (m)



(Auszug Legende)

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt überwiegend zwischen 7 – 10 m, in Teilbereichen 4 – 7 m.



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2020 differenziert (Umweltatlas)

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Die Auskünfte über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab für das Bewertungsgrundstück Flurstück 110/62 (GBBl. 1346) einen Altlastenverdacht (siehe in Punkt 1.4.2). Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Aufwendungen hinsichtlich der Wiederinwertsetzung sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Für die weiteren Bewertungsgrundstücke bestehen keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

GBBl. 1346:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 21.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 4: Erbbaurecht;
- lfd. Nr. 6: Nacherbfolge;
- lfd. Nr. 7: Nacherbfolge;
- lfd. Nr. 8: Testamentsvollstreckung;
- lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

GBBl. 3248:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 21.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1: Erbbaurecht;
- lfd. Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung, Erhaltung und Betrieb eines Lebensmittelmarktes);
- lfd. Nr. 7: Nacherbfolge;
- lfd. Nr. 8: Nacherbfolge;
- lfd. Nr. 9: Testamentsvollstreckung;
- lfd. Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

GBBl. 7356:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 21.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 8: Beschränkte persönl. Dienstbarkeit (Gewerbebeschränkung);
- lfd. Nr. 9: Erbbaurecht;
- lfd. Nr. 15: Beschränkte persönl. Dienstbarkeit (Funkfeststationsrecht);
- lfd. Nr. 16: Nacherbfolge;
- lfd. Nr. 17: Nacherbfolge;
- lfd. Nr. 18: Testamentsvollstreckung;
- lfd. Nr. 19: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte für das Bestehen eines Bodenordnungsverfahrens sind nicht ersichtlich.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende, jedoch nicht wertbeeinflussende Eintragungen:

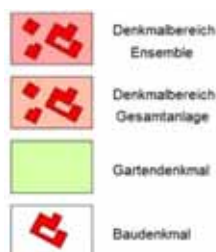
Baulastenblatt Nr. 16: Vereinigungsbaulast mit angrenzenden Flurstücken/Grundstücken

Baulastenblatt Nr. 17: Vereinigungsbaulast mit angrenzenden Flurstücken/Grundstücken

Baulastenblatt Nr. 32: Vereinigungsbaulast mit angrenzenden Flurstücken/Grundstücken

Vgl. hierzu in den behördlichen Auskünften in Anlage 6 des Gutachtens.

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

Ausgehend von der Denkmalkarte steht das Bewertungsobjekt selbst nicht als Baudenkmal, o.ä. unter Denkmalschutz. Es befindet sich jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft von Denkmälern, so dass grundsätzlich der Umgebungsschutz zu beachten ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:



(Auszug Legende)

Gemischte Baufläche (M2) mit Einzelhandelskonzentration



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte

Festsetzungen im Baunutzungsplan:

Art der Nutzung:

Art der Nutzung

	Dorfgebiet
	reines Wohngebiet
	allgemeines Wohngebiet
	gemischtes Gebiet
	Nichtbaugelände

Maß der Nutzung	Baustufe	Geschoßzahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
	IV/3	4	0,3	1,2	4,8

(Auszug Legende)

gemischtes Gebiet, Baustufe IV/3

Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan

Festsetzungen im Baunutzungsplan XIII-182:

Es ist hier ein Kerngebiet innerhalb von Baugrenzen, die den Baukörper umfassen, festgesetzt. Für die Bewertungsgrundstücke Flurstück 110/62 (GBBl. 1346) und Flurstück 110/64 (GBBl. 3248) sind 6 Vollgeschosse und für das Bewertungsgrundstück Flurstück 110/45 sind 2 Vollgeschosse festgesetzt. Vgl. hierzu insgesamt die behördlichen Auskünfte in Anlage 6.

Quelle: https://fbinter.stadt-berlin.de/ScansBPlan/07_tem_sch/B-Plaene/Bebauungsplan/Tempelhof/182/B-XIII-182K.jpg**2.5.3 Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Die Bewertungsgrundstücke sind bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG gemäß Auskunft derzeitig beitrags- und abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt bzw. aus einem Vorgängergutachten übernommen. Es wird hierzu auf die behördlichen Auskünfte in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen, wie diese für die zurückliegenden Gutachterstimmungen zu den jeweiligen Bewertungsgrundstücken eingeholt wurden. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt (Gesamtobjekt bestehend aus drei Bewertungsgrundstücken) ist zusammenfassend mit einem Wohn- und Geschäftshauskomplex mit Hoch- und Tiefgaragen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibungen). Die Wohnungen und Gewerbe sind nahezu vollständig vermietet. Es bestehen nur vereinzelte Leerstände. Die Stellplätze sind überwiegend leerstehend/unvermietet.

Die für das Bewertungsobjekt bestehenden Mietverträge wurden durch die Hausverwaltung auf Nachfrage überwiegend zur Verfügung gestellt und konnten durch den Sachverständigen eingesehen werden, wie diese unter Punkt 1.3 des Gutachtens aufgeführt sind.

Die vorhandenen Parkebenen im EG und UG waren zum Zeitpunkt der Besichtigung überwiegend beräumt/leerstehend. Gemäß zurückliegender Auskunft von einzelnen Mieterin im Bewertungsobjekt wird durch die Hausverwaltung eine Reinigung der Parkebenen durchgeführt, so dass eine Beräumung erforderlich war. Der Zustand aus Ende 2023 wurde auch zum aktuellen Wertermittlungsstichtag vorgefunden. Das Parkdeck im UG (Tiefgarage) des Gebäudes Ordensmeisterstraße 60 war zugänglich und wird überwiegend durch den Besucherverkehr der ansässigen Gewerbe (insb. Lebensmittelmarkt) genutzt. Ausgehend von den nur geringfügig zur Verfügung gestellten Stellplatzmietverträgen wird sachverständig davon ausgegangen, dass die Parkebenen (mit Ausnahme der Tiefgarage zum Lebensmittelmarkt) aktuell nur in einem geringen Umfang genutzt werden. Die im Außenbereich vorhandenen Stellplatzflächen waren zum Ortstermin nur tlw. mit PKWs belegt.

Teilweise sind Stellplätze mit Wohnungen mitvermietet, jedoch überwiegend ohne Angaben zur Stellplatznummer o.ä., welche eine Zuordnung ermöglichen würde. In den diesbezüglichen Mietverträgen wird darauf verwiesen, dass eine Stellplatzzuordnung durch die Hausverwaltung erfolgt. Diesbezügliche Angaben konnten den vorgelegten Unterlagen jedoch auch nach intensiven Recherchen nicht entnommen werden, so dass nicht abschließend beurteilt werden kann, welcher Stellplatz am Wertermittlungsstichtag tatsächlich einer Vermietung zugeführt ist. Ausgehend von den Erkenntnissen und Auskünften im Ortstermin werden die mitgeteilten Mieteinnahmen bzgl. der Stellplätze in der nachfolgenden Ertragswertberechnung als tatsächliche Miete aufgeführt, eine Ermittlung der ggf. bestehenden Ertragsdifferenzen ggü. der marktüblich erzielbaren Miete erfolgt jedoch nicht, da die Mietverhältnisse ausgehend von den vertraglichen und gesetzlichen Regelungen aus sachverständiger Sicht kurzfristig kündbar sind, sodass Mietverträge über Stellplätze zur marktüblich erzielbaren Miete kurzfristig abgeschlossen werden können. Sollte diese Annahme auf einzelne Stellplatzmietverträge nicht zutreffen, wird sachverständig eingeschätzt, dass eine etwaige Mietabweichung keinen bzw. keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert hat und in den Rundungsdifferenzen untergeht.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind das jeweilige Vorgängergutachten, die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Insoweit keine Bauunterlagen/-beschreibungen vorliegen, wird hinsichtlich der nicht sichtbaren konstruktiven Bauteile (Gründung, Wände, Decken, Dachkonstruktion) eine dem Baujahr übliche Ausführung unterstellt. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden/Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Verfahrensbeteiligten haben den Ortstermin insgesamt nicht wahrgenommen. Die Hausverwaltung war im Ortstermin zeitweise anwesend und stellte die Zuwegung zu den allgemeinen Bereichen überwiegend sicher. Der anberaumte Ortstermin wurde durch Mieter tlw. nicht wahrgenommen bzw. wurde einer Besichtigung nicht zugestimmt, sodass Einheiten/Bereiche tlw. nicht besichtigt werden konnten. Es wird hierzu auf die Grundrisse mit diesbezüglicher Kennzeichnung in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Es wurde somit **teilweise nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt.

Der am Bewertungsobjekt vorherrschende Ausstattungsstandard wird durch den Sachverständigen als überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard geschätzt. Zum Zustand der Innenausstattung der nicht besichtigten Einheiten/Bereiche ist auf Grund der Außenbesichtigung keine abschließende Angabe möglich. Es wird der Zustand der besichtigten Einheiten/Bereiche unterstellt.

Eine Würdigung möglicher Risiken bei dieser Art der Wertermittlung in Form eines Außenbesichtigungsabschlages erfolgt unter Berücksichtigung, dass dies zu einer Doppelberücksichtigung im Vollstreckungsverfahren führen könnte, nicht.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nachfolgend grundbuchgrundstücksweise beschrieben.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage (GBBl. 1346)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



6-geschossiges, tlw. unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, mit Tiefgarage; Flachdach, einseitig angebaut als Teil eines großflächigen Gebäudekomplexes

Baujahr:

um 1972 (gem. vorliegender Unterlagen)

Energieeffizienz:

Energieausweis vom 03.07.2017 für das Wohngebäude mit 30 Wohnungen; Endenergiebedarf 97,9 kWh/(m²*a), Primärenergiebedarf 117,9 kWh/(m²*a).

Barrierefreiheit:	Der Zugang zu den Wohnungen ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	überwiegend Beton/Waschbeton, tlw. verputzt und gestrichen, tlw. nur Anstrich von Mauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Nutzungseinheiten/Raumaufteilungen des Wohn- und Geschäftshauses konnten auf Grund der tlw. Außenbesichtigung nicht abschließend ermittelt werden. Es wird hierzu insgesamt auf die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Die Nutzungseinheiten/Raumaufteilungen stellen sich danach zusammenfassend wie folgt dar:

<u>Kellergeschoss:</u>	Parkdeck (Tiefgarage) mit 16 Stellplätzen; Keller-/Haustechnikräume; Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Zufahrtsrampe von der Burgemeisterstraße aus.
<u>Erdgeschoss:</u>	1 Gewerbeeinheit (Kfz-Werkstatt); Parkdeck mit 15 Stellplätzen; Die Zufahrt zum Parkdeck erfolgt über eine Zufahrtsrampe von der Burgemeisterstraße aus.
<u>1. – 5. Obergeschoss:</u>	je 6 Wohnungen (insg. 30 Wohnungen)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller/Tiefgarage:	Stahlbeton- bzw. Mauerwerkswände; Massivdecken; Betonfußboden; Zufahrtsrampe und elektrisches Zufahrtstor mit Ampelschaltung; Metalltüren
Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk, tlw. leichte nichttragende Trennwände
Geschossdecken:	massiv
Geschosstreppen:	massiv, zweiläufig, bestehend aus Tritt- und Setzstufen mit Zwischenpodest, Metallgeländer bzw. Handlauf; es ist ein Personenaufzug vorhanden
Eingänge:	Hauseingangstür mit Lichtausschnitten und eingebauter Klingelanlage, Nebeneingangstüren, Zugang zur Gewerbeeinheit über Metalltüren/-tore, Sektionaltore
Dach:	Flachdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	je Raum i.d.R. ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; tlw. Beleuchtungskörper; Klingel mit Gegensprechanlage; Telefon-/Fernsehkabelanschluss

Heizung:	Anschluss an die Heizungsanlage (Gas-Zentralheizung) in einem benachbarten Gebäude (GBBl. 3248), welche gemäß Auskunft der Hausverwaltung das vorliegende Bewertungsobjekt (GBBl.1346) mitversorgt. Die Heizungsanlage ist nicht Bestandteil des Bewertungsobjektes (GBBl.1346). Folglich verfügt das Bewertungsobjekt (GBBl.1346) aktuell über keine eigene Heizungsanlage. Etwaige Rechte zur Sicherstellung einer Versorgung über Dritte sind nicht vorhanden bzw. vorliegend nicht bekannt. Flachheizkörper, Plattenheizkörper und Radiatoren mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen in den Wohnungen (herkömmliche Fensterlüftung), zentrale Abluft in innenliegenden Bädern/WCs
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer bzw. Boiler

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Gemäß Auskunft der Wohnungsmieter im zurückliegenden und aktuellen Ortstermin wurden die Wohnungen überwiegend durch die Mieter bei Einzug renoviert und entsprechend mit Bodenbelägen, etc. ausgestattet. Teilweise teilten Mieter mit, dass Bodenbeläge, etc. vom Vormieter übernommen wurden. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf die im Ortstermin vorgefundene Ausstattung, da eine eigentumsrechtliche Zuordnung im Zuge der Gutachtenerstattung nicht möglich ist. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt daher zusammenfassend.

Bodenbeläge:	Laminat, Teppichboden, PVC-Belag, Fliesen
Wandbekleidungen:	Anstrich bzw. Tapeten mit Anstrich; in Bädern/WCs überwiegend Fliesen; in Küchen überwiegend Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Anstrich bzw. Tapeten mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster, Kunststofffenster mit Isolierverglasung; tlw. festverglast; tlw. Metallfenster; tlw. Glasbausteine; Fensterbänke innen tlw. aus Holzwerkstoff bzw. keine vorhanden, außen aus Metall, Beton bzw. keine vorhanden
Wohnungseingangstüren:	Holztüren mit Metallzargen
Zimmertüren:	überwiegend einfache Türen aus Holzwerkstoff, Metallzargen, tlw. 2-flg Türen, tlw. Falttüren, tlw. mit Oberlicht
sanitäre Installation:	überwiegend einfache Wasser- und Abwasserinstallation; in Bädern: eingebaute Wanne, Stand-WC mit Spülkasten Waschbecken; in WCs: Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken; überwiegend verfügen die Bäder über Bodenabläufe; Waschmaschinenanschlüsse tlw. im Bad, tlw. in der Küche, tlw. im Abstellraum; Sanitärbereich in der Gewerbeeinheit mit Stand-WCs, Waschbecken
Küchenausstattung:	Einbauküchen sind nicht vorhanden. Gemäß Auskunft der Mieter im Ortstermin wurden die Küchen überwiegend durch diese eingebaut bzw. von Vormietern übernommen. Vereinzelt sollen Spülen, Herde und Küchenschränke zur Wohnung gehören. Soweit im Ortstermin ersichtlich sind die Küchenmöbel bzw. Spülen/Herde zusammenfassend wirtschaftlich überaltert und werden daher nicht mit einem gesonderten Zeitwert in der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt. Die Hausverwaltung konnte auf Nachfrage hierzu keine Auskunft geben.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone/Loggien, Eingangs-/Zugangstreppen, Zufahrtsrampen Parkdecks (Erdgeschoss und UG/Tiefgarage)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden/Baumängel, Allgemeinbeurteilung:	Das Bewertungsobjekt ist wohnwirtschaftlich und gewerblich vollständig in Nutzung. Der bauliche Zustand ist jedoch entsprechend der Klassifizierung des örtlichen Gutachterausschusses schlecht (Schlechter, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturanstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z.B. an Fassaden, Dächern, Mauerwerk)). Die Wohnungen und das Gewerbe sind zusammenfassend hinsichtlich des Modernisierungszustands wirtschaftlich überaltert und weisen tlw. erhebliche Gebrauchs- und Abnutzungsspuren. Es wird hierzu auch auf die Ausführungen in Punkt 1.4.1 und auf die Anlage 5 (Fotodokumentation) des Gutachtens verwiesen. In der nachfolgenden Wertermittlung wird ausgehend vom Bau-/Unterhaltungszustand der Werteeinfluss einer umfassenden Modernisierung berücksichtigt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.7 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (ggf. in Verbindung mit Nachbarbebauung); Wegebefestigungen; Hofbefestigung; 9 Stellplatzflächen sowie Park-/Rangierbereiche zur Gewerbebeeinheit (Kfz-Werkstatt); Werbeschilder/-mast für Gewerbebeeinheit; manuelle Zufahrtsschranken; Gartenanlagen und Pflanzungen; Distanztreppe und Anschüttungen zur Geländeregulierung; Beleuchtung; eingezäunter Standplatz für Abfallbehälter; geringfügige Einfriedung durch Bepflanzung

Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil eines großflächigen Gebäudekomplexes und baut an diesen einseitig an. Eine Abtrennung im Bereich der Außenanlagen durch Einfriedungen o.ä. besteht nicht. Das Bewertungsgrundstück ist zum westlich angrenzenden Nachbargrundstück nicht abgegrenzt, die Grundstücke werden gemeinschaftlich genutzt. Die Außenanlagen sind überwiegend übergreifend zwischen den / auf den Grundstücken angelegt.

3.3 Wohn- und Geschäftshauskomplex mit Tief-/Hochgaragen (GBBl. 3248)

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohn- und Geschäftshaus, Tempelhofer Damm 215, 217, 219:



2 - 5-geschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus; Flachdach, einseitig angebaut als Teil eines großflächigen Gebäudekomplexes

Das Gebäude verfügt über die Hauseingänge Tempelhofer Damm 215, 217 und 219 sowie über Zugänge zu den Gewerbeeinheiten.

Wohn- und Geschäftshaus, Ordensmeisterstraße 60:



13-geschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit Hoch- und Tiefgarage; Flachdach, zweiseitig angebaut als Teil eines großflächigen Gebäudekomplexes

Das Gebäude verfügt über den Hauseingang Ordensmeisterstraße 60, sowie über Zugänge zu den Gewerbeeinheiten.

Wohnhaus/Mehrfamilienhaus, Burgemeisterstraße 82, 83:



6-geschossiges, unterkellertes Wohnhaus/Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage; Flachdach, zweiseitig angebaut als Teil eines großflächigen Gebäudekomplexes

Das Gebäude verfügt über die Hauseingänge Burgemeisterstraße 82 und 83.

Baujahr:

um 1972 (gem. vorliegender Unterlagen)

Energieeffizienz:

Durch die Hausverwaltung wurden fünf Energieausweise vom 03.07./06.07.2017 zur Verfügung gestellt. Hierzu im Einzelnen:

Tempelhofer Damm 215-219 (Wohnteil): Endenergiebedarf 122,5 kWh/(m²*a) und Primärenergiebedarf 145,7 kWh/(m²*a),

Tempelhofer Damm 215-219 (Nichtwohnteil): Primärenergiebedarf 270,7 kWh/(m²*a),

Burgemeisterstraße 82: Endenergiebedarf 85,8 kWh/(m²*a) und Primärenergiebedarf 104,6 kWh/(m²*a),

Burgemeisterstraße 83: Endenergiebedarf 86,1 kWh/(m²*a) und Primärenergiebedarf 104,9 kWh/(m²*a),

Ordensmeisterstraße 60: Endenergiebedarf 87,7 kWh/(m²*a) und Primärenergiebedarf 107,9 kWh/(m²*a)

Barrierefreiheit:

Die Zugänge zu den Wohnungen sind nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

überwiegend Beton/Waschbeton, tlw. verputzt und gestrichen, tlw. nur Anstrich von Mauerwerk, tlw. Fassadenplatten/Fliesen

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Nutzungseinheiten/Raumaufteilungen des Wohn- und Geschäftshauskomplexes konnten auf Grund der tlw. Außenbesichtigung nicht abschließend ermittelt werden. Es wird hierzu insgesamt auf die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Die Nutzungseinheiten/Raumaufteilungen stellen sich danach zusammenfassend wie folgt dar:

Der Wohn- und Geschäftshauskomplex umfasst nach den vorliegenden Unterlagen insgesamt 176 Wohnungen in den Obergeschossen der Gebäude, verteilt auf 6 Hauseingänge. Die Wohnfläche der Wohnungen beträgt insg. rd. 12.500 m². Die jeweiligen Wohnflächen der Wohnungen sind in der nachfolgenden Ertragswertberechnung aufgelistet.

Zudem befinden sich insgesamt 13 Gewerbeeinheiten im KG/EG/OG des Wohn- und Geschäftshauskomplexes, welche sich auf die Gebäude Tempelhofer Damm 215, 217, 219 und Ordensmeisterstraße 60 verteilen. Im Gebäude Burgemeisterstraße 82, 83 befinden sich keine Gewerbeeinheiten. Die ermittelte Nutzfläche der Gewerbeeinheiten beträgt insg. rd. 4.950 m². Die jeweiligen Nutzflächen der Gewerbeeinheiten sind in der nachfolgenden Ertragswertberechnung aufgelistet. Folgende Gewerbe sind aktuell zusammenfassend vorhanden: Apotheke, Friseur, Spätkauf, Nagelstudio, Blumengeschäft, Nonfood-Händler, Bar, Grillimbiss, Lebensmittelmarkt, Zimmervermietung.

Nach den vorliegenden Unterlagen sind auf den Parkdecks der Tief- und Hochgaragen insgesamt 199 Stellplätze und auf dem Grundstücksgelände 23 Außenstellplätze vorhanden. Die Zufahrten erfolgen über Zufahrtsrampen von der Burgemeisterstraße aus und über eine Zufahrtsrampe von der Ordensmeisterstraße aus.

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller/Tiefgarage:	Stahlbeton- bzw. Mauerwerkswände; Massivdecken; Betonfußboden; Zufahrtsrampen und tlw. elektrische Zufahrtstore mit tlw. Ampelschaltung; Metalltüren
Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk, tlw. leichte nichttragende Trennwände
Geschossdecken:	Massiv
Geschosstreppen:	massiv, überwiegend zweiläufig, bestehend aus Tritt- und Setzstufen mit Zwischenpodest, Metallgeländer bzw. Handlauf; es sind Personenaufzüge in den Aufgängen vorhanden; im Bereich zwischen Tiefgarage UG und Zugang Lebensmittelmarkt EG befinden sich zwei Fahrsteige; innerhalb der Gewerbeeinheiten befinden sich tlw. Treppen in massiver Bauweise bzw. als Spindeltreppen
Eingänge:	Hauseingangstüren mit Lichtausschnitten und eingebauten Klingelanlagen, Nebeneingangstüren, Zugänge zu Gewerbeeinheiten über Metalltüren, Automatik-Schiebetüren, etc.
Dach:	Flachdächer

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	je Raum i.d.R. ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; tlw. Beleuchtungskörper; Klingel mit Gegensprechanlage; Telefon-/Fernsehkabelanschluss
Heizung:	Gas-Zentralheizung Die vorhandene Heizungsanlage im Bewertungsobjekt (GBBl. 3248) versorgt gemäß Auskunft der Hausverwaltung zudem ein angrenzendes Wohn- und Geschäftshaus (GBBl. 1346) mit, welches ein Teil des großflächigen Gebäudekomplexes, jedoch vorliegend nicht Bestandteil des Bewertungsgrundstücks (GBBl. 3248) ist. Etwaige Rechte zur Sicherstellung einer Versorgung Dritter sind nicht vorhanden bzw. vorliegend nicht bekannt. überwiegend Flachheizkörper, Plattenheizkörper und Radiatoren mit Thermostatventilen

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen in den Wohnungen (herkömmliche Fensterlüftung), zentrale Abluft in innenliegenden Bädern/WCs; tlw. Abluftanlagen bzw. Be-/Entlüftungsanlagen in den Gewerbeeinheiten
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer bzw. Boiler

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Gemäß Auskunft der Wohnungsmieter im zurückliegenden und aktuellen Ortstermin wurden die Wohnungen überwiegend durch die Mieter bei Einzug renoviert und entsprechend mit Bodenbelägen, etc. ausgestattet. Teilweise teilten Mieter mit, dass Bodenbeläge, etc. vom Vormieter übernommen wurden. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf die im Ortstermin vorgefundene Ausstattung, da eine eigentumsrechtliche Zuordnung im Zuge der Gutachtenerstattung nicht möglich ist. Wie bereits in Punkt 1.4.1 des Gutachtens ausgeführt, werden die mieterseitigen Modernisierungsmaßnahmen, Einbauten, etc. bzgl. der Gewerbeeinheiten in der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt, mithin auch nicht gesondert beschrieben. Die in den Gewerbeeinheiten vorhandenen Sanitäranlagen, sowie tlw. die Bodenbeläge, Wand-/Deckenbekleidungen, Elektroinstallationen, usw. entsprechen tlw. dem Ausstattungsstandard der Wohnungen. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt daher zusammenfassend.

Bodenbeläge:	Laminat, Teppichboden, PVC-Belag, Fliesen
Wandbekleidungen:	Anstrich bzw. Tapeten mit Anstrich; in Bädern/WCs überwiegend Fliesen; in Küchen überwiegend Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Anstrich bzw. Tapeten mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster, Kunststofffenster mit Isolierverglasung; tlw. festverglast; tlw. Metallfenster; tlw. Glasbausteine; Fensterbänke innen tlw. aus Holzwerkstoff bzw. keine vorhanden, außen aus Metall, Beton bzw. keine vorhanden
Wohnungseingangstüren:	Holztüren mit Metallzargen
Zimmertüren:	überwiegend einfache Türen aus Holzwerkstoff, Metallzargen, tlw. 2-flg Türen, tlw. Falttüren, tlw. mit Oberlicht
sanitäre Installation:	überwiegend einfache Wasser- und Abwasserinstallation; in Bädern: eingebaute Wanne, Stand-WC mit Spülkasten Waschbecken; in WCs: Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken; überwiegend verfügen die Bäder über Bodenabläufe; Waschmaschinenanschlüsse tlw. im Bad, tlw. in der Küche, tlw. im Abstellraum; Sanitärbereich in Gewerbeeinheiten überwiegend mit Stand-WCs, Urinalen, Waschbecken
Küchenausstattung:	Einbauküchen sind nicht vorhanden. Gemäß Auskunft der Mieter im Ortstermin wurden die Küchen überwiegend durch diese eingebaut bzw. von Vormietern übernommen. Vereinzelt sollen Spülen, Herde und Küchenschränke zur Wohnung gehören. Soweit im Ortstermin ersichtlich sind die Küchenmöbel bzw. Spülen/Herde zusammenfassend wirtschaftlich überaltert und werden daher nicht mit einem gesonderten Zeitwert in der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt. Die Hausverwaltung konnte auf Nachfrage hierzu keine Auskunft geben. Die Gewerbemieter erklärten, dass die Gewerbe ohne etwaige Küchenausstattungen übernommen wurden.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.3.6 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone/Loggien, Eingangs-/Zugangstreppen, Zufahrtsrampen Parkdecks (Erdgeschoss, UG/Tiefgarage und OG/Hochgarage)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden/Baumängel, Allgemeinbeurteilung:	Das Bewertungsobjekt ist wohnwirtschaftlich und gewerblich nahezu vollständig in Nutzung. Es bestehen nur vereinzelte Leerstände. Der bauliche Zustand ist jedoch entsprechend der Klassifizierung des örtlichen Gutachterausschusses schlecht (Schlechter, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturanstoß, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z.B. an Fassaden, Dächern, Mauerwerk)). Die Wohnungen und Gewerbe sind zusammenfassend hinsichtlich des Modernisierungszustands wirtschaftlich überaltert und weisen tlw. erhebliche Gebrauchs- und Abnutzungsspuren. Es wird hierzu auch auf die Ausführungen in Punkt 1.4.1 und auf die Anlage 5 (Fotodokumentation) des Gutachtens verwiesen. In der nachfolgenden Wertermittlung wird ausgehend vom Bau-/Unterhaltungszustand der Werteeinfluss einer umfassenden Modernisierung berücksichtigt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.3.7 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (ggf. in Verbindung mit Nachbarbebauung); Wegebefestigungen; Hofbefestigung; 23 Stellplatzflächen sowie Park-/Rangierbereiche; manuelle Zufahrtsschranken; Gartenanlagen und Pflanzungen; Distanztreppen und Anschüttungen zur Geländeregulierung; Spielplatz; Beleuchtung; eingezäunte Standplätze für Abfallbehälter; geringfügige Einfriedung durch Bepflanzung, Böschung, etc.

An das Bewertungsgrundstück grenzen weitere Grundstücke an, welche tlw. ebenfalls Bestandteil des großflächigen Gebäudekomplexes sind und tlw. an diesen anbauen. Eine Abtrennung im Bereich der Außenanlagen durch Einfriedungen o.ä. besteht nicht. Das Bewertungsgrundstück ist zu angrenzenden Nachbargrundstücken im Wesentlichen nicht abgegrenzt, die Grundstücke werden gemeinschaftlich genutzt. Die Außenanlagen sind überwiegend übergreifend zwischen den / auf den Grundstücken angelegt.

3.4 unbebaut (GBBl. 7356)

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Wege bzw. Hofbefestigung; geringfügig Pflanzungen; Distanztreppen/Anschüttungen zur Geländeregulierung und als Zuwegung; Beleuchtung; es besteht keine Einfriedung zu Nachbargrundstücken

Unter Verweis auf Punkt 1.4.3 des Gutachtens grenzt an das Bewertungsgrundstück ein weiteres Grundstück an, welches Bestandteil eines großflächigen Gebäudekomplexes ist und mit Baulichkeiten auf das Bewertungsgrundstück (GBBl. 7356) überbaut. Eine Abtrennung im Bereich der Außenanlagen durch Einfriedungen o.ä. besteht nicht. Das Bewertungsgrundstück (GBBl. 7356) ist zu angrenzenden Nachbargrundstücken nicht abgegrenzt, die Grundstücke werden gemeinschaftlich genutzt bzw. handelt es sich um angrenzendes (augenscheinlich öffentliches) Straßenland/Gehwege. Die Außenanlagen sind überwiegend übergreifend zwischen den / auf den Grundstücken angelegt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht auf der Grundlage des Verkehrswertes festzusetzen.

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbelastete, mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaute Grundstück in 12099 Berlin, Burgemeisterstraße 84, Ordensmeisterstraße 59 (GBBl. 1346), für das unbelastete, mit einem Wohn- und Geschäftshauskomplex mit Hoch- und Tiefgaragen bebaute Grundstück in 12099 Berlin, Tempelhofer Damm 215, 217, 219, Burgemeisterstraße 82, 83, Ordensmeisterstraße 60 (GBBl. 3248), sowie für das unbebaute, durch einen Überbau belastete Grundstück in 12099 Berlin, Tempelhofer Damm, Ordensmeisterstraße (GBB. 7356) zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Tempelhof	1346	1	3	110/62	2.085 m ²
	3248	1	3	110/64	9.865 m ²
	7356	1	3	110/45	613 m ²
Summe:					12.563 m ²

Für jedes Grundbuchgrundstück wird nachfolgend eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird auftragsgemäß auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ermittelt.

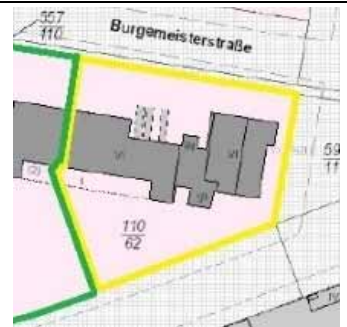
Bezeichnung	Fläche
GBBl. 1346	2.085 m ²
GBBl. 3248	9.865 m ²
GBBl. 7356	613 m ²
Gesamtfläche:	12.563 m ²



4.2 Wertermittlung GBBi. 1346 (gelb markiert)

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:



- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **1.400,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,0
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.01.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,0
Grundstücksfläche	=	2.085 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	1.400,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	27.01.2025	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.400,00 €/m ²	
GFZ	2,0	2,0	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.085	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	1.400,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	1.400,00 €/m²	
Fläche		×	2.085 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	2.919.000,00 € <u>rd. 2.920.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2025 insgesamt **2.920.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da ausgehend von den aktuellen Marktentwicklungen zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

4.2.3 Ertragswertermittlung

4.2.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)-Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.2.3.3 Ertragswertberechnung

lfd. Nr.	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage				(€/m²/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
294	Gewerbe	EG	166,00		13,18	2.187,92	26.255,04
141	Wohnen	OG	88,40		10,18	900,00	10.800,00
142	Wohnen	OG	72,54		5,17	375,03	4.500,36
143	Wohnen	OG	88,27		6,58	580,80	6.969,60
144	Wohnen	OG	88,89		3,94	350,00	4.200,00
145	Wohnen	OG	68,23		4,05	276,33	3.315,96
146	Wohnen	OG	101,64		4,36	443,00	5.316,00
147	Wohnen	OG	88,40		4,03	356,00	4.272,00
148	Wohnen	OG	72,54		6,67	484,00	5.808,00
149	Wohnen	OG	88,27		3,94	347,51	4.170,12
150	Wohnen	OG	88,89		8,91	792,00	9.504,00
151	Wohnen	OG	68,23		6,16	420,00	5.040,00
152	Wohnen	OG	101,64		6,60	671,00	8.052,00
153	Wohnen	OG	88,40		8,96	792,00	9.504,00
154	Wohnen	OG	72,54		9,17	665,50	7.986,00
155	Wohnen	OG	88,27		4,78	421,98	5.063,76
156	Wohnen	OG	88,89		4,64	412,30	4.947,60
157	Wohnen	OG	68,23		6,77	462,00	5.544,00
158	Wohnen	OG	101,64		9,74	990,00	11.880,00
159	Wohnen	OG	88,40		3,83	338,99	4.067,88
160	Wohnen	OG	72,54		4,41	320,00	3.840,00
161	Wohnen	OG	88,27		8,97	792,00	9.504,00
162	Wohnen	OG	88,89		4,26	378,25	4.539,00
163	Wohnen	OG	68,23		9,97	680,00	8.160,00
164	Wohnen	OG	101,64		5,14	522,43	6.269,16
165	Wohnen	OG	85,97		4,14	356,00	4.272,00
166	Wohnen	OG	109,41		5,06	553,81	6.645,72
167	Wohnen	OG	56,33		8,98	506,00	6.072,00
168	Wohnen	OG	88,89		6,53	580,80	6.969,60
169	Wohnen	OG	68,23		10,26	700,00	8.400,00
170	Wohnen	OG	101,64		6,99	710,23	8.522,76
	Parkdeck			8,00	100,00	800,00	9.600,00
				1,00	120,00	120,00	1.440,00
				1,00	25,56	25,56	306,72
				1,00	88,20	88,20	1.058,40
				1,00	85,64	85,64	1.027,68
				2,00	60,00	120,00	1.440,00
				17,00	-	-	-
	Außenstellplätze			9,00	-	-	-
Summe			2.708,35	40,00		19.605,28	235.263,36

lfd. Nr.	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage				(€/m²/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
294	Gewerbe	EG	166,00		16,00	2.656,00	31.872,00
141	Wohnen	OG	88,40		13,00	1.149,20	13.790,40
142	Wohnen	OG	72,54		13,00	943,02	11.316,24
143	Wohnen	OG	88,27		13,00	1.147,51	13.770,12
144	Wohnen	OG	88,89		13,00	1.155,57	13.866,84
145	Wohnen	OG	68,23		13,00	886,99	10.643,88
146	Wohnen	OG	101,64		13,00	1.321,32	15.855,84
147	Wohnen	OG	88,40		13,00	1.149,20	13.790,40
148	Wohnen	OG	72,54		13,00	943,02	11.316,24
149	Wohnen	OG	88,27		13,00	1.147,51	13.770,12
150	Wohnen	OG	88,89		13,00	1.155,57	13.866,84
151	Wohnen	OG	68,23		13,00	886,99	10.643,88
152	Wohnen	OG	101,64		13,00	1.321,32	15.855,84
153	Wohnen	OG	88,40		13,00	1.149,20	13.790,40
154	Wohnen	OG	72,54		13,00	943,02	11.316,24
155	Wohnen	OG	88,27		13,00	1.147,51	13.770,12
156	Wohnen	OG	88,89		13,00	1.155,57	13.866,84
157	Wohnen	OG	68,23		13,00	886,99	10.643,88
158	Wohnen	OG	101,64		13,00	1.321,32	15.855,84
159	Wohnen	OG	88,40		13,00	1.149,20	13.790,40
160	Wohnen	OG	72,54		13,00	943,02	11.316,24
161	Wohnen	OG	88,27		13,00	1.147,51	13.770,12
162	Wohnen	OG	88,89		13,00	1.155,57	13.866,84
163	Wohnen	OG	68,23		13,00	886,99	10.643,88
164	Wohnen	OG	101,64		13,00	1.321,32	15.855,84
165	Wohnen	OG	85,97		13,00	1.117,61	13.411,32
166	Wohnen	OG	109,41		13,00	1.422,33	17.067,96
167	Wohnen	OG	56,33		13,00	732,29	8.787,48
168	Wohnen	OG	88,89		13,00	1.155,57	13.866,84
169	Wohnen	OG	68,23		13,00	886,99	10.643,88
170	Wohnen	OG	101,64		13,00	1.321,32	15.855,84
	Parkdeck			31,00	100,00	3.100,00	37.200,00
	Außenstellplätze			9,00	70,00	630,00	7.560,00
Summe			2.708,35	40,00		39.436,55	473.238,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		473.238,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung	–	65.055,27 €
jährlicher Reinertrag	=	408.183,33 €
Reinertragsanteil des Bodens		
3,50 % von 2.920.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	102.200,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	305.983,33 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
Bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 55 Jahren Restnutzungsdauer	×	24,264
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.424.379,52 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.920.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	10.344.379,52 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	10.344.379,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	7.231.365,00 €
Ertragswert	=	3.113.014,52 €
	rd.	3.110.000,00 €

4.2.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Berechnungsbasis

Die Wohn- bzw. Nutzflächen (WF/NF) wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach stichprobenartiger Maßkontrolle im Ortstermin übernommen. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke u.a.

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
 - aus dem Mietspiegel der Gemeinde,
 - aus dem Gewerbemietspiegel vergleichbarer Gemeinden,
 - dem örtlichen Grundstücksmarktbericht,
 - weiteren Mietpreisveröffentlichungen/-auswertungen,
 - und weitergehenden Internetrecherchen,
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bezüglich der Stellplätze auf den Parkdecks (Tiefgarage, EG) sowie im Außenbereich sind ausgehend von der Lage des Bewertungsobjekts und dem nur geringen öffentlichen Parkraumangebot aus sachverständiger Sicht monatliche Mieten in Höhe von 100,00 €/Stück (überdeckt) und 70,00 €/Stück (nicht überdeckt) wirtschaftlich nachhaltig erzielbar.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom anteiligen Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF/Stck.]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten Wohnen		30 WE x 359,00 €	10.770,00 €
Verwaltungskosten Tiefgarage/Parkdeck EG (31)		31 Gar. x 47,00 €	1.457,00 €
Verwaltungskosten Stellplätze außen (9)		9 Stellpl. x 47,00 €	423,00 €
Verwaltungskosten Gewerbe	3 % von 31.872,00 €		956,16 €
Instandhaltungskosten		2.708,35 m² x 14,00 €	37.916,90 €
Instandhaltungskosten Tiefgarage/Parkdeck EG (31)		31 Gar. x 106,00 €	3.286,00 €
Instandhaltungskosten Stellplätze außen (9)		9 Stellpl. x 16,00 €	144,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2 % von 441.366,60 €		8.827,33 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4 % von 31.872,00 €		1.274,88 €
		Summe	65.055,27 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde modellkonform entsprechend [11] mit 3,50 % ermittelt. Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, dass auch der Ableitung der Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer entsprechend [11] unter Berücksichtigung einer durchgreifenden Modernisierung modellkonform mit 55 Jahren zugrunde gelegt. Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Bewirtschaftungskosten und des Liegenschaftszinssatzes zugrunde liegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind. Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1. In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht. Der mögliche Einfluss von Mietabweichungen bzgl. der Wohn- und Gewerbeflächen wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Mietverträge, Anpassungsvereinbarungen, etc. in der Wertermittlung berücksichtigt. Bzgl. der Einheiten, für die keine bzw. unvollständige Mietverträge, Anpassungsvereinbarungen, etc. vorlagen, wird eine übliche Anpassungs-/Beendigungsmöglichkeit unterstellt. Die Mietabweichungen werden für einen Zeitraum von max. 30 Jahren berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Ertragsdifferenzen infolge Mietabweichungen, vgl. Berechnungen in Anlage 7	-3.211.365,00 €
kaufzeitpunktnahe, erforderliche durchgreifende Modernisierung	-4.020.000,00 €
Summe	-7.231.365,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen, Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei 20 Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	1.226,00 €/m ²
Wohnfläche	× 2.542,35 m ²
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 3.116.921,10 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	× 1,30
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 4.051.997,43 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	13,00 €/m ²
Wohnfläche	× 2.542,35 m ²
Kostenanteil	× 20,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 33.050,55 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	–	4.051.997,43 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	33.050,55 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	=	–4.018.946,88 €
rd.		–4.020.000,00 €

4.2.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.110.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaute Grundstück in 12099 Berlin, Burgemeisterstraße 84, Ordensmeisterstraße 59,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Tempelhof	1346	1	3	110/62	2.085 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2025 mit rd.

3.110.000,00 €

in Worten: drei Millionen einhundertzehntausend Euro

geschätzt.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	1.400,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	27.01.2025	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.400,00 €/m²	
GFZ	2,0	2,0	× 1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	9.865	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	1.400,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	1.400,00 €/m²	
Fläche		×	9.865 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	13.811.000,00 € <u>rd. 13.800.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2025 insgesamt **13.800.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da ausgehend von den aktuellen Marktentwicklungen zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

4.3.3 Ertragswertermittlung

4.3.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.3.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)-Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.3.3.3 Ertragswertberechnung

lfd. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m²/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
1	Wohnen	64,87		5,11	331,68	3.980,16
2	Wohnen	70,32		6,50	456,80	5.481,60
3	Wohnen	64,87		4,93	320,00	3.840,00
4	Wohnen	64,87		6,61	429,00	5.148,00
5	Wohnen	70,32		2,81	197,75	2.373,00
6	Wohnen	64,87		8,99	583,00	6.996,00
7	Wohnen	77,73		4,35	337,75	4.053,00
8	Wohnen	35,85		-	-	-
9	Wohnen	70,32		-	-	-
10	Wohnen	77,17			unbekannt	unbekannt
11	Wohnen	64,87		4,50	291,88	3.502,56
12	Wohnen	70,32		-	-	-
13	Wohnen	64,87		6,44	418,00	5.016,00
14	Wohnen	77,15		5,44	420,00	5.040,00
15	Wohnen	70,32		3,83	269,66	3.235,92
16	Wohnen	70,32		6,57	462,00	5.544,00
17	Wohnen	77,75		4,11	319,94	3.839,28
18	Wohnen	64,87			unbekannt	unbekannt
19	Wohnen	70,32		-	-	-
20	Wohnen	64,87		5,24	340,00	4.080,00
21	Wohnen	77,73		4,25	330,00	3.960,00
22	Wohnen	70,32		3,94	276,93	3.323,16
23	Wohnen	70,32		9,90	696,30	8.355,60
24	Wohnen	77,75		4,50	350,00	4.200,00
25	Wohnen	64,87		6,44	418,00	5.016,00
26	Wohnen	70,32		7,04	494,94	5.939,28
27	Wohnen	64,87		-	-	-
28	Wohnen	77,15		5,99	462,00	5.544,00
29	Wohnen	70,32		5,97	420,00	5.040,00
30	Wohnen	70,32		6,26	440,00	5.280,00
31	Wohnen	77,75		-	-	-
32	Wohnen	64,87		4,02	261,00	3.132,00
33	Wohnen	70,32		6,57	462,00	5.544,00
34	Wohnen	64,87		5,55	360,00	4.320,00
35	Wohnen	77,15		4,99	385,00	4.620,00
36	Wohnen	70,32		3,48	245,00	2.940,00
37	Wohnen	70,32		3,59	252,78	3.033,36
38	Wohnen	77,75		5,40	420,00	5.040,00
39	Wohnen	64,87		6,19	401,33	4.815,96
40	Wohnen	70,32		6,57	462,00	5.544,00
41	Wohnen	64,87		8,99	583,00	6.996,00
42	Wohnen	77,73		5,42	421,53	5.058,36
43	Wohnen	70,32		5,97	420,00	5.040,00
44	Wohnen	70,32		6,57	462,00	5.544,00
45	Wohnen	77,75		5,42	421,64	5.059,68
46	Wohnen	64,87		8,99	583,00	6.996,00
47	Wohnen	70,32		9,95	700,00	8.400,00
48	Wohnen	64,87		3,83	248,76	2.985,12
49	Wohnen	77,73		7,03	546,60	6.559,20

50	Wohnen	70,32		3,57	251,00	3.012,00
51	Wohnen	70,32		4,12	290,00	3.480,00
52	Wohnen	77,75		4,60	357,78	4.293,36
53	Wohnen	64,87		10,02	650,00	7.800,00
54	Wohnen	70,32		6,57	462,00	5.544,00
55	Wohnen	64,87		6,44	418,00	5.016,00
56	Wohnen	77,73		5,35	415,55	4.986,60
57	Wohnen	70,32		10,79	759,00	9.108,00
58	Wohnen	70,32		-	-	-
59	Wohnen	77,75		3,08	239,74	2.876,88
60	Wohnen	64,87		8,17	530,00	6.360,00
61	Wohnen	70,32		9,31	654,50	7.854,00
62	Wohnen	64,87		8,99	583,00	6.996,00
63	Wohnen	77,73		5,43	421,87	5.062,44
64	Wohnen	70,32		5,97	420,00	5.040,00
65	Wohnen	70,32		9,23	649,00	7.788,00
66	Wohnen	77,75		4,86	378,25	4.539,00
67	Wohnen	39,53		-	-	-
68	Wohnen	64,87		8,00	518,96	6.227,52
69	Wohnen	70,32		9,23	649,00	7.788,00
70	Wohnen	64,87		5,86	380,00	4.560,00
71	Wohnen	77,75		4,15	322,66	3.871,92
72	Wohnen	70,32		9,95	700,00	8.400,00
73	Wohnen	70,32		9,23	649,00	7.788,00
74	Wohnen	77,75		6,23	484,00	5.808,00
75	Wohnen	101,64		5,05	513,28	6.159,36
76	Wohnen	88,27		4,86	429,00	5.148,00
77	Wohnen	101,64		4,36	443,00	5.316,00
78	Wohnen	88,27		9,47	836,00	10.032,00
79	Wohnen	77,17		5,99	462,00	5.544,00
80	Wohnen	35,85		6,00	215,00	2.580,00
81	Wohnen	77,17		5,43	418,83	5.025,96
82	Wohnen	101,64		4,20	426,88	5.122,56
83	Wohnen	88,27		5,98	528,00	6.336,00
84	Wohnen	77,75		4,78	371,69	4.460,28
85	Wohnen	70,32			unbekannt	unbekannt
86	Wohnen	77,75		4,29	333,75	4.005,00
87	Wohnen	101,64		4,46	453,00	5.436,00
88	Wohnen	88,27		4,50	397,00	4.764,00
89	Wohnen	77,75		5,40	420,00	5.040,00
90	Wohnen	70,32		8,81	619,30	7.431,60
91	Wohnen	77,17		4,67	360,00	4.320,00
92	Wohnen	101,64		4,43	450,00	5.400,00
93	Wohnen	88,27		9,87	871,20	10.454,40
94	Wohnen	77,75		6,95	540,00	6.480,00
95	Wohnen	70,32		-	-	-
96	Wohnen	77,17		4,15	319,94	3.839,28
97	Wohnen	77,75		10,17	790,90	9.490,80
98	Wohnen	70,32			unbekannt	unbekannt
99	Wohnen	77,17		5,18	400,00	4.800,00
100	Wohnen	77,75		4,97	386,66	4.639,92
101	Wohnen	70,32		9,95	700,00	8.400,00

102	Wohnen	77,75	5,06	393,56	4.722,72
103	Wohnen	77,75	7,03	546,74	6.560,88
104	Wohnen	70,32	5,52	388,00	4.656,00
105	Wohnen	77,75	6,11	475,00	5.700,00
106	Wohnen	77,75	5,40	420,00	5.040,00
107	Wohnen	70,32	10,70	752,76	9.033,12
108	Wohnen	77,75	7,03	546,74	6.560,88
109	Wohnen	51,82	-	-	-
110	Wohnen	77,75	5,79	450,00	5.400,00
111	Wohnen	70,32	5,19	365,00	4.380,00
112	Wohnen	77,75	2,81	218,64	2.623,68
113	Wohnen	77,75	10,17	790,90	9.490,80
114	Wohnen	70,32	9,39	660,00	7.920,00
115	Wohnen	77,75	9,90	770,00	9.240,00
116	Wohnen	101,64	5,19	528,00	6.336,00
117	Wohnen	88,27	8,97	792,00	9.504,00
118	Wohnen	88,89	4,61	410,00	4.920,00
119	Wohnen	68,23	9,35	638,00	7.656,00
120	Wohnen	101,64	4,36	443,00	5.316,00
121	Wohnen	101,64	9,36	951,50	11.418,00
122	Wohnen	88,27	4,78	421,98	5.063,76
123	Wohnen	88,89		unbekannt	unbekannt
124	Wohnen	68,23	9,27	632,50	7.590,00
125	Wohnen	101,64	10,00	1.016,00	12.192,00
126	Wohnen	101,00	4,47	451,05	5.412,60
127	Wohnen	88,27	4,40	388,30	4.659,60
128	Wohnen	88,89	3,83	340,87	4.090,44
129	Wohnen	68,23	7,09	484,00	5.808,00
130	Wohnen	101,64	10,71	1.089,00	13.068,00
131	Wohnen	101,64	4,05	411,64	4.939,68
132	Wohnen	88,27	6,58	580,80	6.969,60
133	Wohnen	88,89	5,88	522,44	6.269,28
134	Wohnen	68,23	5,42	369,80	4.437,60
135	Wohnen	101,64	4,36	443,00	5.316,00
136	Wohnen	101,64	9,36	951,50	11.418,00
137	Wohnen	88,27	4,40	388,30	4.659,60
138	Wohnen	88,89	9,28	825,00	9.900,00
139	Wohnen	68,23	8,87	605,00	7.260,00
140	Wohnen	101,64	4,92	500,19	6.002,28
171	Wohnen	50,98	4,41	225,00	2.700,00
172	Wohnen	51,76	4,83	250,00	3.000,00
173	Wohnen	51,76	-	-	-
174	Wohnen	52,19	9,06	473,00	5.676,00
175	Wohnen	52,19	3,71	193,73	2.324,76
176	Wohnen	51,90	6,57	341,00	4.092,00
177	Wohnen	51,76	5,41	280,00	3.360,00
178	Wohnen	51,76	4,06	210,00	2.520,00
179	Wohnen	51,90	5,01	260,00	3.120,00
180	Wohnen	51,90	9,06	473,00	5.676,00
181	Wohnen	50,98	9,71	495,00	5.940,00
182	Wohnen	51,40	5,06	260,00	3.120,00
183	Wohnen	52,04	9,09	473,00	5.676,00

184	Wohnen	52,04		9,07	490,00	5.880,00
185	Wohnen	52,04		9,19	478,50	5.742,00
186	Wohnen	51,90		9,54	495,00	5.940,00
187	Wohnen	51,90		9,11	473,00	5.676,00
188	Wohnen	52,04		9,09	473,00	5.676,00
189	Wohnen	51,90			unbekannt	unbekannt
190	Wohnen	52,04		3,71	193,17	2.318,04
191	Wohnen	52,04		6,00	312,00	3.744,00
192	Wohnen	52,04		9,07	490,00	5.880,00
193	Wohnen	51,90		8,27	429,00	5.148,00
194	Wohnen	51,90		9,22	478,50	5.742,00
195	Wohnen	52,04		6,55	341,00	4.092,00
196	Wohnen	52,04		-	-	-
197	Wohnen	52,04		5,64	293,28	3.519,36
198	Wohnen	51,90		3,85	200,00	2.400,00
199	Wohnen	51,90		9,11	473,00	5.676,00
200	Wohnen	52,04		-	-	-
201	Wohnen	52,04		9,09	473,00	5.676,00
202	Wohnen	51,90		-	-	-
203	Wohnen	52,04		9,09	473,00	5.676,00
204	Wohnen	52,04		-	-	-
205	Wohnen	51,40		5,06	260,00	3.120,00
209	Wohnen	39,00		-	-	-
284	Gewerbe	130,80		24,23	3.169,23	38.030,76
285	Gewerbe	170,18		10,52	1.790,40	21.484,80
287	Gewerbe	185,00		-	-	-
290	Gewerbe	230,00		18,26	4.200,00	50.400,00
291	Gewerbe	87,00		29,88	2.600,00	31.200,00
292	Gewerbe	49,29		27,39	1.350,00	16.200,00
293	Gewerbe	59,46		28,90	1.718,43	20.621,16
593	Gewerbe	134,50		19,33	2.600,00	31.200,00
621	Gewerbe	50,00		5,00	250,00	3.000,00
700	Gewerbe	1.823,23		12,33	22.474,29	269.691,48
701	Gewerbe	968,00		0,00	0,00	0,00
902	Antenne			1.000,00	1.000,00	12.000,00
906	Gewerbe	1.066,43		14,67	15.642,12	187.705,44
	Parkdecks		1,00	25,56	25,56	306,72
			1,00	60,00	60,00	720,00
			1,00	60,00	60,00	720,00
			1,00	35,00	35,00	420,00
			1,00	68,00	68,00	816,00
			1,00	20,45	20,45	245,40
			1,00	20,45	20,45	245,40
			1,00	119,65	119,65	1.435,80
			1,00	119,65	119,65	1.435,80
			1,00	119,65	119,65	1.435,80
			1,00	35,79	35,79	429,48
			1,00	59,00	59,00	708,00
			1,00	25,56	25,56	306,72
			1,00	100,00	100,00	1.200,00
			1,00	20,45	20,45	245,40
			1,00	20,45	20,45	245,40

			1,00	56,00	56,00	672,00
			1,00	107,05	107,05	1.284,60
			1,00	30,68	30,68	368,16
			1,00	70,10	70,10	841,20
			27,00	100,00	2.700,00	32.400,00
			3,00	120,00	360,00	4.320,00
			1,00	20,45	20,45	245,40
	mit Gewerbe mitvermietet		40,00	-	-	-
			108,00	-	-	-
	Außenstellplätze		1,00	44,50	44,50	534,00
			1,00	44,50	44,50	534,00
	mit Gewerbe mitvermietet		10,00	-	-	-
			11,00	-	-	-
Summe der angegebenen Einzelmieten		17.438,06	222,00		132.470,81	1.589.649,72

lfd. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung			(€/m²/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
1	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
2	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
3	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
4	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
5	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
6	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
7	Wohnen	77,73		13,00	1.010,49	12.125,88
8	Wohnen	35,85		13,00	466,05	5.592,60
9	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
10	Wohnen	77,17		13,00	1.003,21	12.038,52
11	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
12	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
13	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
14	Wohnen	77,15		13,00	1.002,95	12.035,40
15	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
16	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
17	Wohnen	77,75		13,00	1.010,75	12.129,00
18	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
19	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
20	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
21	Wohnen	77,73		13,00	1.010,49	12.125,88
22	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
23	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
24	Wohnen	77,75		13,00	1.010,75	12.129,00
25	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
26	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
27	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
28	Wohnen	77,15		13,00	1.002,95	12.035,40
29	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
30	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
31	Wohnen	77,75		13,00	1.010,75	12.129,00
32	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
33	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
34	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
35	Wohnen	77,15		13,00	1.002,95	12.035,40
36	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
37	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
38	Wohnen	77,75		13,00	1.010,75	12.129,00
39	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
40	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
41	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
42	Wohnen	77,73		13,00	1.010,49	12.125,88
43	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
44	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
45	Wohnen	77,75		13,00	1.010,75	12.129,00
46	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
47	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
48	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
49	Wohnen	77,73		13,00	1.010,49	12.125,88

50	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
51	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
52	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
53	Wohnen	64,87	13,00	843,31	10.119,72
54	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
55	Wohnen	64,87	13,00	843,31	10.119,72
56	Wohnen	77,73	13,00	1.010,49	12.125,88
57	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
58	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
59	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
60	Wohnen	64,87	13,00	843,31	10.119,72
61	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
62	Wohnen	64,87	13,00	843,31	10.119,72
63	Wohnen	77,73	13,00	1.010,49	12.125,88
64	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
65	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
66	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
67	Wohnen	39,53	13,00	513,89	6.166,68
68	Wohnen	64,87	13,00	843,31	10.119,72
69	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
70	Wohnen	64,87	13,00	843,31	10.119,72
71	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
72	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
73	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
74	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
75	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
76	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
77	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
78	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
79	Wohnen	77,17	13,00	1.003,21	12.038,52
80	Wohnen	35,85	13,00	466,05	5.592,60
81	Wohnen	77,17	13,00	1.003,21	12.038,52
82	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
83	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
84	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
85	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
86	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
87	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
88	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
89	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
90	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
91	Wohnen	77,17	13,00	1.003,21	12.038,52
92	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
93	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
94	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
95	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
96	Wohnen	77,17	13,00	1.003,21	12.038,52
97	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
98	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
99	Wohnen	77,17	13,00	1.003,21	12.038,52
100	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
101	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92

102	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
103	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
104	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
105	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
106	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
107	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
108	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
109	Wohnen	51,82	13,00	673,66	8.083,92
110	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
111	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
112	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
113	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
114	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
115	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
116	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
117	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
118	Wohnen	88,89	13,00	1.155,57	13.866,84
119	Wohnen	68,23	13,00	886,99	10.643,88
120	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
121	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
122	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
123	Wohnen	88,89	13,00	1.155,57	13.866,84
124	Wohnen	68,23	13,00	886,99	10.643,88
125	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
126	Wohnen	101,00	13,00	1.313,00	15.756,00
127	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
128	Wohnen	88,89	13,00	1.155,57	13.866,84
129	Wohnen	68,23	13,00	886,99	10.643,88
130	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
131	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
132	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
133	Wohnen	88,89	13,00	1.155,57	13.866,84
134	Wohnen	68,23	13,00	886,99	10.643,88
135	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
136	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
137	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
138	Wohnen	88,89	13,00	1.155,57	13.866,84
139	Wohnen	68,23	13,00	886,99	10.643,88
140	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
171	Wohnen	50,98	13,00	662,74	7.952,88
172	Wohnen	51,76	13,00	672,88	8.074,56
173	Wohnen	51,76	13,00	672,88	8.074,56
174	Wohnen	52,19	13,00	678,47	8.141,64
175	Wohnen	52,19	13,00	678,47	8.141,64
176	Wohnen	51,90	13,00	674,70	8.096,40
177	Wohnen	51,76	13,00	672,88	8.074,56
178	Wohnen	51,76	13,00	672,88	8.074,56
179	Wohnen	51,90	13,00	674,70	8.096,40
180	Wohnen	51,90	13,00	674,70	8.096,40
181	Wohnen	50,98	13,00	662,74	7.952,88
182	Wohnen	51,40	13,00	668,20	8.018,40
183	Wohnen	52,04	13,00	676,52	8.118,24

184	Wohnen	52,04		13,00	676,52	8.118,24
185	Wohnen	52,04		13,00	676,52	8.118,24
186	Wohnen	51,90		13,00	674,70	8.096,40
187	Wohnen	51,90		13,00	674,70	8.096,40
188	Wohnen	52,04		13,00	676,52	8.118,24
189	Wohnen	51,90		13,00	674,70	8.096,40
190	Wohnen	52,04		13,00	676,52	8.118,24
191	Wohnen	52,04		13,00	676,52	8.118,24
192	Wohnen	52,04		13,00	676,52	8.118,24
193	Wohnen	51,90		13,00	674,70	8.096,40
194	Wohnen	51,90		13,00	674,70	8.096,40
195	Wohnen	52,04		13,00	676,52	8.118,24
196	Wohnen	52,04		13,00	676,52	8.118,24
197	Wohnen	52,04		13,00	676,52	8.118,24
198	Wohnen	51,90		13,00	674,70	8.096,40
199	Wohnen	51,90		13,00	674,70	8.096,40
200	Wohnen	52,04		13,00	676,52	8.118,24
201	Wohnen	52,04		13,00	676,52	8.118,24
202	Wohnen	51,90		13,00	674,70	8.096,40
203	Wohnen	52,04		13,00	676,52	8.118,24
204	Wohnen	52,04		13,00	676,52	8.118,24
205	Wohnen	51,40		13,00	668,20	8.018,40
209	Wohnen	39,00		13,00	507,00	6.084,00
284	Gewerbe	130,80		19,00	2.485,20	29.822,40
285	Gewerbe	170,18		11,98	2.038,76	24.465,12
287	Gewerbe	185,00		19,00	3.515,00	42.180,00
290	Gewerbe	230,00		19,29	4.436,70	53.240,40
291	Gewerbe	87,00		28,38	2.469,06	29.628,72
292	Gewerbe	49,29		36,00	1.774,44	21.293,28
293	Gewerbe	59,46		36,00	2.140,56	25.686,72
593	Gewerbe	134,50		29,60	3.981,20	47.774,40
621	Gewerbe	50,00		5,00	250,00	3.000,00
700	Gewerbe	1.823,23		13,50	24.613,61	295.363,32
701	Gewerbe	968,00		13,50	13.068,00	156.816,00
902	Antenne			1.000,00	1.000,00	12.000,00
906	Gewerbe	1.066,43		16,00	17.062,88	204.754,56
	Parkdecks mit Gewerbe mitvermietet		159 40,00	100,00 -	15.900,00 -	190.800,00 -
	Außenstellplätze mit Gewerbe mitvermietet		13,00 10,00	70,00 -	910,00 -	10.920,00 -
		17.438,06	222,00		257.939,62	3.095.275,44

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.095.275,44 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung	–	448.419,60 €
jährlicher Reinertrag	=	2.646.855,84 €
Reinertragsanteil des Bodens		
3,6 % von 13.800.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	496.800,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.150.055,84 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 3,6 % Liegenschaftszinssatz und RND = 55 Jahren Restnutzungsdauer	×	23,807
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	51.186.379,38 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	13.800.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	64.986.379,38 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	64.986.379,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	41.963.555,00 €
Ertragswert	=	23.022.824,38 €
	rd.	23.000.000,00 €

4.3.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Berechnungsbasis

Die Wohn- bzw. Nutzflächen (WF/NF) wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach stichprobentypischer Maßkontrolle im Ortstermin übernommen. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke u.a.

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
 - aus dem Mietspiegel der Gemeinde,
 - aus dem Gewerbemietenspiegel vergleichbarer Gemeinden,
 - dem örtlichen Grundstücksmarktbericht,
 - weiteren Mietpreisveröffentlichungen/-auswertungen,
 - und weitergehenden Internetrecherchen,
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bezüglich der Stellplätze auf den Parkdecks (Tiefgarage, EG, Hochgarage) sowie im Außenbereich sind ausgehend von der Lage des Bewertungsobjekts und dem nur geringen öffentlichen Parkraumangebot aus sachverständiger Sicht monatliche Mieten in Höhe von 100,00 €/Stück (überdeckt) und 70,00 €/Stück (nicht überdeckt) wirtschaftlich nachhaltig erzielbar.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die in [11] veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom anteiligen Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF/Stck.]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten Wohnen		176 WE x 359,00 €	63.184,00 €
Verwaltungskosten Gewerbe	3 % von 946.024,92 €		28.380,75 €
Verwaltungskosten Tiefgarage/Parkdecks EG		199 Gar. x 47,00 €	9.353,00 €
Verwaltungskosten Stellplätze außen		23 Stellpl. x 47,00 €	1.081,00 €
Instandhaltungskosten		17.438,06 m² x 14,00 €	244.132,84 €
Instandhaltungskosten Tiefgarage/Parkdecks		199 Gar. x 106,00 €	21.094,00 €
Instandhaltungskosten Stellplätze außen		23 Stellpl. x 16,00 €	368,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2 % von 2.149.250,52 €		42.985,01 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4 % von 946.024,92 €		37.841,00 €
		Summe	448.419,60 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde modellkonform entsprechend [11] mit 3,6 % ermittelt. Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, dass auch der Ableitung der Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer entsprechend [11] unter Berücksichtigung einer durchgreifenden Modernisierung modellkonform mit 55 Jahren zugrunde gelegt. Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Bewirtschaftungskosten und des Liegenschaftszinssatzes zugrunde liegt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag lassen sich aus der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisentwicklung ableiten. Hiernach entwickelte sich der Bodenrichtwert zuletzt um rd. -10 %. Davon ausgehend wird der marktübliche Abschlag mit 10 % vom vorläufigen Ertragswert geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind. Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1. In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht. Der mögliche Einfluss von Mietabweichungen bzgl. der Wohn- und Gewerbeflächen wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Mietverträge, Anpassungsvereinbarungen, etc. in der Wertermittlung berücksichtigt. Bzgl. der Einheiten, für die keine bzw. unvollständige Mietverträge, Anpassungsvereinbarungen, etc. vorlagen, wird eine übliche Anpassungs-/Beendigungsmöglichkeit unterstellt. Die Mietabweichungen werden für einen Zeitraum von max. 30 Jahren berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Ertragsdifferenzen infolge Mietabweichungen, vgl. Berechnungen in Anlage 8	-14.363.555,00 €
kaufzeitpunktnahe, erforderliche durchgreifende Modernisierung	-27.600.000,00 €
Summe	-41.963.555,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen, Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	1.226,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 17.438,06 m ²
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 21.379.061,56 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	× 1,30
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 27.792.780,02 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	13,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 17.438,06 m ²
Kostenanteil	× 20,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 226.694,78 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	- 27.792.780,02 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 226.694,78 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	= -27.566.085,22 €
rd.	-27.600.000,00 €

4.3.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **23.000.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Wohn- und Geschäftshauskomplex mit Hoch- und Tiefgaragen bebaute Grundstück in 12099 Berlin, Tempelhofer Damm 215, 217, 219, Burgemeisterstraße 82, 83, Ordensmeisterstraße 60,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Tempelhof	3248	1	3	110/64	9.865 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2025 mit rd.

23.000.000,00 €

in Worten: dreiundzwanzig Millionen Euro

geschätzt.

4.4 Wertermittlung GBBl. 7356 (blau markiert)

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



4.4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **1.400,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,0
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.01.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,0
Grundstücksfläche	=	613 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	1.400,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	27.01.2025	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.400,00 €/m²	
GFZ	2,0	2,0	× 1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	9.865	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	1.400,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	1.400,00 €/m²	
Fläche		×	613 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	858.200,00 €	
			<u>rd. 858.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2025 insgesamt **858.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da ausgehend von den aktuellen Marktentwicklungen zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

4.4.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenwert		858.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	858.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0.000,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	858.000,00 €
Abzinsungsfaktor $1/q^n$	×	0,014
bei $z = 8,00\%$ Abzinsungszinssatz und $n = 55$ Jahre Abzinsungszeitraum		
abgezinster Vergleichswert	=	12.012,00 €
	rd.	12.000,00 €

4.4.3.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Abzinsungsfaktor

Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag, ausgehend von der zu erwartenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des überbauenden Gebäudes von rd. 55 Jahren, nicht wirtschaftlich für einen Erwerber nutzbar (sofern das überbauende Grundstück nicht in dessen Eigentum steht). Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ist auf den Zeitpunkt des Endes der Beeinträchtigung durch die erfolgte Überbauung abzuzinsen, d.h. auf den Zeitpunkt, ab dem das Grundstück voraussichtlich einer wirtschaftlichen Nutzung durch einen Eigentümer zugeführt werden kann. Der Abzinsungszinssatz wird marktkonform in Anlehnung an einen angemessenen Erbbauzinssatz für Gewerbegrundstücke in Innenstadtlagen mit 8 % geschätzt.

4.4.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbebaute, durch einen Überbau belastete Grundstück in 12099 Berlin, Tempelhofer Damm, Ordensmeisterstraße,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Tempelhof	7356	1	3	110/45	613 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2025 mit rd.

12.000,00 €

in Worten: zwölftausend Euro

geschätzt.

5 Ermittlung Gesamtverkehrswert

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags,



der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **1.400,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,0
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.01.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,0
Grundstücksfläche	=	12.563 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	1.400,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	27.01.2025	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.400,00 €/m ²	
GFZ	2,0	2,0	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	12.563	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	1.400,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	1.400,00 €/m²	
Fläche		×	12.563 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	17.588.200,00 € <u>rd. 17.600.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2025 insgesamt **17.600.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da ausgehend von den aktuellen Marktentwicklungen zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

5.3 Ertragswertermittlung

5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)-Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.3.3 Ertragswertberechnung

lfd. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m²/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
1	Wohnen	64,87		5,11	331,68	3.980,16
2	Wohnen	70,32		6,50	456,80	5.481,60
3	Wohnen	64,87		4,93	320,00	3.840,00
4	Wohnen	64,87		6,61	429,00	5.148,00
5	Wohnen	70,32		2,81	197,75	2.373,00
6	Wohnen	64,87		8,99	583,00	6.996,00
7	Wohnen	77,73		4,35	337,75	4.053,00
8	Wohnen	35,85		-	-	-
9	Wohnen	70,32		-	-	-
10	Wohnen	77,17			unbekannt	unbekannt
11	Wohnen	64,87		4,50	291,88	3.502,56
12	Wohnen	70,32		-	-	-
13	Wohnen	64,87		6,44	418,00	5.016,00
14	Wohnen	77,15		5,44	420,00	5.040,00
15	Wohnen	70,32		3,83	269,66	3.235,92
16	Wohnen	70,32		6,57	462,00	5.544,00
17	Wohnen	77,75		4,11	319,94	3.839,28
18	Wohnen	64,87			unbekannt	unbekannt
19	Wohnen	70,32		-	-	-
20	Wohnen	64,87		5,24	340,00	4.080,00
21	Wohnen	77,73		4,25	330,00	3.960,00
22	Wohnen	70,32		3,94	276,93	3.323,16
23	Wohnen	70,32		9,90	696,30	8.355,60
24	Wohnen	77,75		4,50	350,00	4.200,00
25	Wohnen	64,87		6,44	418,00	5.016,00
26	Wohnen	70,32		7,04	494,94	5.939,28
27	Wohnen	64,87		-	-	-
28	Wohnen	77,15		5,99	462,00	5.544,00
29	Wohnen	70,32		5,97	420,00	5.040,00
30	Wohnen	70,32		6,26	440,00	5.280,00
31	Wohnen	77,75		-	-	-
32	Wohnen	64,87		4,02	261,00	3.132,00
33	Wohnen	70,32		6,57	462,00	5.544,00
34	Wohnen	64,87		5,55	360,00	4.320,00
35	Wohnen	77,15		4,99	385,00	4.620,00
36	Wohnen	70,32		3,48	245,00	2.940,00
37	Wohnen	70,32		3,59	252,78	3.033,36
38	Wohnen	77,75		5,40	420,00	5.040,00
39	Wohnen	64,87		6,19	401,33	4.815,96
40	Wohnen	70,32		6,57	462,00	5.544,00
41	Wohnen	64,87		8,99	583,00	6.996,00
42	Wohnen	77,73		5,42	421,53	5.058,36
43	Wohnen	70,32		5,97	420,00	5.040,00
44	Wohnen	70,32		6,57	462,00	5.544,00
45	Wohnen	77,75		5,42	421,64	5.059,68
46	Wohnen	64,87		8,99	583,00	6.996,00
47	Wohnen	70,32		9,95	700,00	8.400,00
48	Wohnen	64,87		3,83	248,76	2.985,12
49	Wohnen	77,73		7,03	546,60	6.559,20

50	Wohnen	70,32	3,57	251,00	3.012,00
51	Wohnen	70,32	4,12	290,00	3.480,00
52	Wohnen	77,75	4,60	357,78	4.293,36
53	Wohnen	64,87	10,02	650,00	7.800,00
54	Wohnen	70,32	6,57	462,00	5.544,00
55	Wohnen	64,87	6,44	418,00	5.016,00
56	Wohnen	77,73	5,35	415,55	4.986,60
57	Wohnen	70,32	10,79	759,00	9.108,00
58	Wohnen	70,32	-	-	-
59	Wohnen	77,75	3,08	239,74	2.876,88
60	Wohnen	64,87	8,17	530,00	6.360,00
61	Wohnen	70,32	9,31	654,50	7.854,00
62	Wohnen	64,87	8,99	583,00	6.996,00
63	Wohnen	77,73	5,43	421,87	5.062,44
64	Wohnen	70,32	5,97	420,00	5.040,00
65	Wohnen	70,32	9,23	649,00	7.788,00
66	Wohnen	77,75	4,86	378,25	4.539,00
67	Wohnen	39,53	-	-	-
68	Wohnen	64,87	8,00	518,96	6.227,52
69	Wohnen	70,32	9,23	649,00	7.788,00
70	Wohnen	64,87	5,86	380,00	4.560,00
71	Wohnen	77,75	4,15	322,66	3.871,92
72	Wohnen	70,32	9,95	700,00	8.400,00
73	Wohnen	70,32	9,23	649,00	7.788,00
74	Wohnen	77,75	6,23	484,00	5.808,00
75	Wohnen	101,64	5,05	513,28	6.159,36
76	Wohnen	88,27	4,86	429,00	5.148,00
77	Wohnen	101,64	4,36	443,00	5.316,00
78	Wohnen	88,27	9,47	836,00	10.032,00
79	Wohnen	77,17	5,99	462,00	5.544,00
80	Wohnen	35,85	6,00	215,00	2.580,00
81	Wohnen	77,17	5,43	418,83	5.025,96
82	Wohnen	101,64	4,20	426,88	5.122,56
83	Wohnen	88,27	5,98	528,00	6.336,00
84	Wohnen	77,75	4,78	371,69	4.460,28
85	Wohnen	70,32		unbekannt	unbekannt
86	Wohnen	77,75	4,29	333,75	4.005,00
87	Wohnen	101,64	4,46	453,00	5.436,00
88	Wohnen	88,27	4,50	397,00	4.764,00
89	Wohnen	77,75	5,40	420,00	5.040,00
90	Wohnen	70,32	8,81	619,30	7.431,60
91	Wohnen	77,17	4,67	360,00	4.320,00
92	Wohnen	101,64	4,43	450,00	5.400,00
93	Wohnen	88,27	9,87	871,20	10.454,40
94	Wohnen	77,75	6,95	540,00	6.480,00
95	Wohnen	70,32	-	-	-
96	Wohnen	77,17	4,15	319,94	3.839,28
97	Wohnen	77,75	10,17	790,90	9.490,80
98	Wohnen	70,32		unbekannt	unbekannt
99	Wohnen	77,17	5,18	400,00	4.800,00
100	Wohnen	77,75	4,97	386,66	4.639,92
101	Wohnen	70,32	9,95	700,00	8.400,00

102	Wohnen	77,75	5,06	393,56	4.722,72
103	Wohnen	77,75	7,03	546,74	6.560,88
104	Wohnen	70,32	5,52	388,00	4.656,00
105	Wohnen	77,75	6,11	475,00	5.700,00
106	Wohnen	77,75	5,40	420,00	5.040,00
107	Wohnen	70,32	10,70	752,76	9.033,12
108	Wohnen	77,75	7,03	546,74	6.560,88
109	Wohnen	51,82	-	-	-
110	Wohnen	77,75	5,79	450,00	5.400,00
111	Wohnen	70,32	5,19	365,00	4.380,00
112	Wohnen	77,75	2,81	218,64	2.623,68
113	Wohnen	77,75	10,17	790,90	9.490,80
114	Wohnen	70,32	9,39	660,00	7.920,00
115	Wohnen	77,75	9,90	770,00	9.240,00
116	Wohnen	101,64	5,19	528,00	6.336,00
117	Wohnen	88,27	8,97	792,00	9.504,00
118	Wohnen	88,89	4,61	410,00	4.920,00
119	Wohnen	68,23	9,35	638,00	7.656,00
120	Wohnen	101,64	4,36	443,00	5.316,00
121	Wohnen	101,64	9,36	951,50	11.418,00
122	Wohnen	88,27	4,78	421,98	5.063,76
123	Wohnen	88,89		unbekannt	unbekannt
124	Wohnen	68,23	9,27	632,50	7.590,00
125	Wohnen	101,64	10,00	1.016,00	12.192,00
126	Wohnen	101,00	4,47	451,05	5.412,60
127	Wohnen	88,27	4,40	388,30	4.659,60
128	Wohnen	88,89	3,83	340,87	4.090,44
129	Wohnen	68,23	7,09	484,00	5.808,00
130	Wohnen	101,64	10,71	1.089,00	13.068,00
131	Wohnen	101,64	4,05	411,64	4.939,68
132	Wohnen	88,27	6,58	580,80	6.969,60
133	Wohnen	88,89	5,88	522,44	6.269,28
134	Wohnen	68,23	5,42	369,80	4.437,60
135	Wohnen	101,64	4,36	443,00	5.316,00
136	Wohnen	101,64	9,36	951,50	11.418,00
137	Wohnen	88,27	4,40	388,30	4.659,60
138	Wohnen	88,89	9,28	825,00	9.900,00
139	Wohnen	68,23	8,87	605,00	7.260,00
140	Wohnen	101,64	4,92	500,19	6.002,28
141	Wohnen	88,40	10,18	900,00	10.800,00
142	Wohnen	72,54	5,17	375,03	4.500,36
143	Wohnen	88,27	6,58	580,80	6.969,60
144	Wohnen	88,89	3,94	350,00	4.200,00
145	Wohnen	68,23	4,05	276,33	3.315,96
146	Wohnen	101,64	4,36	443,00	5.316,00
147	Wohnen	88,40	4,03	356,00	4.272,00
148	Wohnen	72,54	6,67	484,00	5.808,00
149	Wohnen	88,27	3,94	347,51	4.170,12
150	Wohnen	88,89	8,91	792,00	9.504,00
151	Wohnen	68,23	6,16	420,00	5.040,00
152	Wohnen	101,64	6,60	671,00	8.052,00
153	Wohnen	88,40	8,96	792,00	9.504,00

154	Wohnen	72,54	9,17	665,50	7.986,00
155	Wohnen	88,27	4,78	421,98	5.063,76
156	Wohnen	88,89	4,64	412,30	4.947,60
157	Wohnen	68,23	6,77	462,00	5.544,00
158	Wohnen	101,64	9,74	990,00	11.880,00
159	Wohnen	88,40	3,83	338,99	4.067,88
160	Wohnen	72,54	4,41	320,00	3.840,00
161	Wohnen	88,27	8,97	792,00	9.504,00
162	Wohnen	88,89	4,26	378,25	4.539,00
163	Wohnen	68,23	9,97	680,00	8.160,00
164	Wohnen	101,64	5,14	522,43	6.269,16
165	Wohnen	85,97	4,14	356,00	4.272,00
166	Wohnen	109,41	5,06	553,81	6.645,72
167	Wohnen	56,33	8,98	506,00	6.072,00
168	Wohnen	88,89	6,53	580,80	6.969,60
169	Wohnen	68,23	10,26	700,00	8.400,00
170	Wohnen	101,64	6,99	710,23	8.522,76
171	Wohnen	50,98	4,41	225,00	2.700,00
172	Wohnen	51,76	4,83	250,00	3.000,00
173	Wohnen	51,76	-	-	-
174	Wohnen	52,19	9,06	473,00	5.676,00
175	Wohnen	52,19	3,71	193,73	2.324,76
176	Wohnen	51,90	6,57	341,00	4.092,00
177	Wohnen	51,76	5,41	280,00	3.360,00
178	Wohnen	51,76	4,06	210,00	2.520,00
179	Wohnen	51,90	5,01	260,00	3.120,00
180	Wohnen	51,90	9,06	473,00	5.676,00
181	Wohnen	50,98	9,71	495,00	5.940,00
182	Wohnen	51,40	5,06	260,00	3.120,00
183	Wohnen	52,04	9,09	473,00	5.676,00
184	Wohnen	52,04	9,07	490,00	5.880,00
185	Wohnen	52,04	9,19	478,50	5.742,00
186	Wohnen	51,90	9,54	495,00	5.940,00
187	Wohnen	51,90	9,11	473,00	5.676,00
188	Wohnen	52,04	9,09	473,00	5.676,00
189	Wohnen	51,90		unbekannt	unbekannt
190	Wohnen	52,04	3,71	193,17	2.318,04
191	Wohnen	52,04	6,00	312,00	3.744,00
192	Wohnen	52,04	9,07	490,00	5.880,00
193	Wohnen	51,90	8,27	429,00	5.148,00
194	Wohnen	51,90	9,22	478,50	5.742,00
195	Wohnen	52,04	6,55	341,00	4.092,00
196	Wohnen	52,04	-	-	-
197	Wohnen	52,04	5,64	293,28	3.519,36
198	Wohnen	51,90	3,85	200,00	2.400,00
199	Wohnen	51,90	9,11	473,00	5.676,00
200	Wohnen	52,04	-	-	-
201	Wohnen	52,04	9,09	473,00	5.676,00
202	Wohnen	51,90	-	-	-
203	Wohnen	52,04	9,09	473,00	5.676,00
204	Wohnen	52,04	-	-	-
205	Wohnen	51,40	5,06	260,00	3.120,00

209	Wohnen	39,00		-	-	-
284	Gewerbe	130,80		24,23	3.169,23	38.030,76
285	Gewerbe	170,18		10,52	1.790,40	21.484,80
287	Gewerbe	185,00		-	-	-
290	Gewerbe	230,00		18,26	4.200,00	50.400,00
291	Gewerbe	87,00		29,88	2.600,00	31.200,00
292	Gewerbe	49,29		27,39	1.350,00	16.200,00
293	Gewerbe	59,46		28,90	1.718,43	20.621,16
294	Gewerbe	166,00		13,18	2.187,92	26.255,04
593	Gewerbe	134,50		19,33	2.600,00	31.200,00
621	Gewerbe	50,00		5,00	250,00	3.000,00
700	Gewerbe	1.823,23		12,33	22.474,29	269.691,48
701	Gewerbe	968,00		0,00	0,00	0,00
902	Antenne			1.000,00	1.000,00	12.000,00
906	Gewerbe	1.066,43		14,67	15.642,12	187.705,44
	Parkdeck		8,00	100,00	800,00	9.600,00
			1,00	120,00	120,00	1.440,00
			1,00	25,56	25,56	306,72
			1,00	88,20	88,20	1.058,40
			1,00	85,64	85,64	1.027,68
			2,00	60,00	120,00	1.440,00
			17,00	-	-	-
			1,00	25,56	25,56	306,72
			1,00	60,00	60,00	720,00
			1,00	60,00	60,00	720,00
			1,00	35,00	35,00	420,00
			1,00	68,00	68,00	816,00
			1,00	20,45	20,45	245,40
			1,00	20,45	20,45	245,40
			1,00	119,65	119,65	1.435,80
			1,00	119,65	119,65	1.435,80
			1,00	119,65	119,65	1.435,80
			1,00	35,79	35,79	429,48
			1,00	59,00	59,00	708,00
			1,00	25,56	25,56	306,72
			1,00	100,00	100,00	1.200,00
			1,00	20,45	20,45	245,40
			1,00	20,45	20,45	245,40
			1,00	56,00	56,00	672,00
			1,00	107,05	107,05	1.284,60
			1,00	30,68	30,68	368,16
			1,00	70,10	70,10	841,20
			27,00	100,00	2.700,00	32.400,00
			3,00	120,00	360,00	4.320,00
			1,00	20,45	20,45	245,40
			40,00	-	-	-
			108,00	-	-	-
	Außenstellplätze		9,00	-	-	-
			1,00	44,50	44,50	534,00
			1,00	44,50	44,50	534,00
			10,00	-	-	-
			11,00	-	-	-
	mit Gewerbe mitvermietet					

Summe der angegebenen Einzelmieten	17.438,06	222,00		152.076,09	1.824.913,08
---------------------------------------	-----------	--------	--	------------	--------------

lfd. Nr.	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung			(€/m²/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
1	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
2	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
3	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
4	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
5	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
6	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
7	Wohnen	77,73		13,00	1.010,49	12.125,88
8	Wohnen	35,85		13,00	466,05	5.592,60
9	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
10	Wohnen	77,17		13,00	1.003,21	12.038,52
11	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
12	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
13	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
14	Wohnen	77,15		13,00	1.002,95	12.035,40
15	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
16	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
17	Wohnen	77,75		13,00	1.010,75	12.129,00
18	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
19	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
20	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
21	Wohnen	77,73		13,00	1.010,49	12.125,88
22	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
23	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
24	Wohnen	77,75		13,00	1.010,75	12.129,00
25	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
26	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
27	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
28	Wohnen	77,15		13,00	1.002,95	12.035,40
29	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
30	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
31	Wohnen	77,75		13,00	1.010,75	12.129,00
32	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
33	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
34	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
35	Wohnen	77,15		13,00	1.002,95	12.035,40
36	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
37	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
38	Wohnen	77,75		13,00	1.010,75	12.129,00
39	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
40	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
41	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
42	Wohnen	77,73		13,00	1.010,49	12.125,88
43	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
44	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
45	Wohnen	77,75		13,00	1.010,75	12.129,00
46	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
47	Wohnen	70,32		13,00	914,16	10.969,92
48	Wohnen	64,87		13,00	843,31	10.119,72
49	Wohnen	77,73		13,00	1.010,49	12.125,88

50	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
51	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
52	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
53	Wohnen	64,87	13,00	843,31	10.119,72
54	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
55	Wohnen	64,87	13,00	843,31	10.119,72
56	Wohnen	77,73	13,00	1.010,49	12.125,88
57	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
58	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
59	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
60	Wohnen	64,87	13,00	843,31	10.119,72
61	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
62	Wohnen	64,87	13,00	843,31	10.119,72
63	Wohnen	77,73	13,00	1.010,49	12.125,88
64	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
65	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
66	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
67	Wohnen	39,53	13,00	513,89	6.166,68
68	Wohnen	64,87	13,00	843,31	10.119,72
69	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
70	Wohnen	64,87	13,00	843,31	10.119,72
71	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
72	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
73	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
74	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
75	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
76	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
77	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
78	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
79	Wohnen	77,17	13,00	1.003,21	12.038,52
80	Wohnen	35,85	13,00	466,05	5.592,60
81	Wohnen	77,17	13,00	1.003,21	12.038,52
82	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
83	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
84	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
85	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
86	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
87	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
88	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
89	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
90	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
91	Wohnen	77,17	13,00	1.003,21	12.038,52
92	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
93	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
94	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
95	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
96	Wohnen	77,17	13,00	1.003,21	12.038,52
97	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
98	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
99	Wohnen	77,17	13,00	1.003,21	12.038,52
100	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
101	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92

102	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
103	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
104	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
105	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
106	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
107	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
108	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
109	Wohnen	51,82	13,00	673,66	8.083,92
110	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
111	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
112	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
113	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
114	Wohnen	70,32	13,00	914,16	10.969,92
115	Wohnen	77,75	13,00	1.010,75	12.129,00
116	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
117	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
118	Wohnen	88,89	13,00	1.155,57	13.866,84
119	Wohnen	68,23	13,00	886,99	10.643,88
120	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
121	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
122	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
123	Wohnen	88,89	13,00	1.155,57	13.866,84
124	Wohnen	68,23	13,00	886,99	10.643,88
125	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
126	Wohnen	101,00	13,00	1.313,00	15.756,00
127	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
128	Wohnen	88,89	13,00	1.155,57	13.866,84
129	Wohnen	68,23	13,00	886,99	10.643,88
130	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
131	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
132	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
133	Wohnen	88,89	13,00	1.155,57	13.866,84
134	Wohnen	68,23	13,00	886,99	10.643,88
135	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
136	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
137	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
138	Wohnen	88,89	13,00	1.155,57	13.866,84
139	Wohnen	68,23	13,00	886,99	10.643,88
140	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
141	Wohnen	88,40	13,00	1.149,20	13.790,40
142	Wohnen	72,54	13,00	943,02	11.316,24
143	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
144	Wohnen	88,89	13,00	1.155,57	13.866,84
145	Wohnen	68,23	13,00	886,99	10.643,88
146	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
147	Wohnen	88,40	13,00	1.149,20	13.790,40
148	Wohnen	72,54	13,00	943,02	11.316,24
149	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
150	Wohnen	88,89	13,00	1.155,57	13.866,84
151	Wohnen	68,23	13,00	886,99	10.643,88
152	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
153	Wohnen	88,40	13,00	1.149,20	13.790,40

154	Wohnen	72,54	13,00	943,02	11.316,24
155	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
156	Wohnen	88,89	13,00	1.155,57	13.866,84
157	Wohnen	68,23	13,00	886,99	10.643,88
158	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
159	Wohnen	88,40	13,00	1.149,20	13.790,40
160	Wohnen	72,54	13,00	943,02	11.316,24
161	Wohnen	88,27	13,00	1.147,51	13.770,12
162	Wohnen	88,89	13,00	1.155,57	13.866,84
163	Wohnen	68,23	13,00	886,99	10.643,88
164	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
165	Wohnen	85,97	13,00	1.117,61	13.411,32
166	Wohnen	109,41	13,00	1.422,33	17.067,96
167	Wohnen	56,33	13,00	732,29	8.787,48
168	Wohnen	88,89	13,00	1.155,57	13.866,84
169	Wohnen	68,23	13,00	886,99	10.643,88
170	Wohnen	101,64	13,00	1.321,32	15.855,84
171	Wohnen	50,98	13,00	662,74	7.952,88
172	Wohnen	51,76	13,00	672,88	8.074,56
173	Wohnen	51,76	13,00	672,88	8.074,56
174	Wohnen	52,19	13,00	678,47	8.141,64
175	Wohnen	52,19	13,00	678,47	8.141,64
176	Wohnen	51,90	13,00	674,70	8.096,40
177	Wohnen	51,76	13,00	672,88	8.074,56
178	Wohnen	51,76	13,00	672,88	8.074,56
179	Wohnen	51,90	13,00	674,70	8.096,40
180	Wohnen	51,90	13,00	674,70	8.096,40
181	Wohnen	50,98	13,00	662,74	7.952,88
182	Wohnen	51,40	13,00	668,20	8.018,40
183	Wohnen	52,04	13,00	676,52	8.118,24
184	Wohnen	52,04	13,00	676,52	8.118,24
185	Wohnen	52,04	13,00	676,52	8.118,24
186	Wohnen	51,90	13,00	674,70	8.096,40
187	Wohnen	51,90	13,00	674,70	8.096,40
188	Wohnen	52,04	13,00	676,52	8.118,24
189	Wohnen	51,90	13,00	674,70	8.096,40
190	Wohnen	52,04	13,00	676,52	8.118,24
191	Wohnen	52,04	13,00	676,52	8.118,24
192	Wohnen	52,04	13,00	676,52	8.118,24
193	Wohnen	51,90	13,00	674,70	8.096,40
194	Wohnen	51,90	13,00	674,70	8.096,40
195	Wohnen	52,04	13,00	676,52	8.118,24
196	Wohnen	52,04	13,00	676,52	8.118,24
197	Wohnen	52,04	13,00	676,52	8.118,24
198	Wohnen	51,90	13,00	674,70	8.096,40
199	Wohnen	51,90	13,00	674,70	8.096,40
200	Wohnen	52,04	13,00	676,52	8.118,24
201	Wohnen	52,04	13,00	676,52	8.118,24
202	Wohnen	51,90	13,00	674,70	8.096,40
203	Wohnen	52,04	13,00	676,52	8.118,24
204	Wohnen	52,04	13,00	676,52	8.118,24
205	Wohnen	51,40	13,00	668,20	8.018,40

209	Wohnen	39,00		13,00	507,00	6.084,00
284	Gewerbe	130,80		19,00	2.485,20	29.822,40
285	Gewerbe	170,18		11,98	2.038,76	24.465,12
287	Gewerbe	185,00		19,00	3.515,00	42.180,00
290	Gewerbe	230,00		19,29	4.436,70	53.240,40
291	Gewerbe	87,00		28,38	2.469,06	29.628,72
292	Gewerbe	49,29		36,00	1.774,44	21.293,28
293	Gewerbe	59,46		36,00	2.140,56	25.686,72
294	Gewerbe	166,00		16,00	2.656,00	31.872,00
593	Gewerbe	134,50		29,60	3.981,20	47.774,40
621	Gewerbe	50,00		5,00	250,00	3.000,00
700	Gewerbe	1.823,23		13,50	24.613,61	295.363,32
701	Gewerbe	968,00		13,50	13.068,00	156.816,00
902	Antenne			1.000,00	1.000,00	12.000,00
906	Gewerbe	1.066,43		16,00	17.062,88	204.754,56
	Parkdeck		31,00	100,00	3.100,00	37.200,00
			159	100,00	15.900,00	190.800,00
	mit Gewerbe mitvermietet		40,00	-	-	-
	Außenstellplätze		9	70,00	630,00	7.560,00
			13,00	70,00	910,00	10.920,00
	mit Gewerbe mitvermietet		10,00	-	-	-
		17.438,06	222,00		297.376,17	3.568.514,04

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	3.568.514,04 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung	- 513.474,87 €
jährlicher Reinertrag	= 3.055.039,17 €
Reinertragsanteil des Bodens	
3,6 % von 17.600.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 633.600,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.421.439,17 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 3,6 % Liegenschaftszinssatz und RND = 55 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,807
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 57.647.202,32 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 17.600.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 75.247.202,32 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 75.247.202,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- -49.174.920,00 €
Ertragswert	= 26.072.282,32 €
	rd. 26.100.000,00 €

5.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Berechnungsbasis

Die Wohn- bzw. Nutzflächen (WF/NF) wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach stichprobentypischer Maßkontrolle im Ortstermin übernommen. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke u.a.

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
 - aus dem Mietspiegel der Gemeinde,
 - aus dem Gewerbemietpiegel vergleichbarer Gemeinden,
 - dem örtlichen Grundstücksmarktbericht,
 - weiteren Mietpreisveröffentlichungen/-auswertungen,
 - und weitergehenden Internetrecherchen,
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bezüglich der Stellplätze auf den Parkdecks (Tiefgarage, EG) sowie im Außenbereich sind ausgehend von der Lage des Bewertungsobjekts und dem nur geringen öffentlichen Parkraumangebot aus sachverständiger Sicht monatliche Mieten in Höhe von 100,00 €/Stück (überdeckt) und 70,00 €/Stück (nicht überdeckt) wirtschaftlich nachhaltig erzielbar.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom anteiligen Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF/Stck.]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten Wohnen		206 WE x 359,00 €	73.954,00 €
Verwaltungskosten Tiefgarage/Parkdeck		230 Gar. x 47,00 €	10.810,00 €
Verwaltungskosten Stellplätze außen		32 Stellpl. x 47,00 €	1.504,00 €
Verwaltungskosten Gewerbe	3 % von 977.896,92 €		29.336,91 €
Instandhaltungskosten		20.146,41 m² x 14,00 €	282.049,74 €
Instandhaltungskosten Tiefgarage/Parkdeck		230 Gar. x 106,00 €	24.380,00 €
Instandhaltungskosten Stellplätze außen		32 Stellpl. x 16,00 €	512,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2 % von 2.590.617,12 €		51.812,34 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4 % von 977.896,92 €		39.115,88 €
		Summe	513.474,87 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde modellkonform entsprechend [11] mit 3,6 % ermittelt. Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer entsprechend [11] unter Berücksichtigung einer durchgreifenden Modernisierung modellkonform mit 55 Jahren zugrunde gelegt. Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Bewirtschaftungskosten und des Liegenschaftszinssatzes zugrunde liegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind. Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke

beziehen. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes. Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1. In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten. Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht. Der mögliche Einfluss von Mietabweichungen bzgl. der Wohn- und Gewerbeflächen wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Mietverträge, Anpassungsvereinbarungen, etc. in der Wertermittlung berücksichtigt. Bzgl. der Einheiten, für die keine bzw. unvollständige Mietverträge, Anpassungsvereinbarungen, etc. vorlagen, wird eine übliche Anpassungs-/Beendigungsmöglichkeit unterstellt. Die Mietabweichungen werden für einen Zeitraum von max. 30 Jahren berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Ertragsdifferenzen infolge Mietabweichungen, vgl. Berechnungen in Anlage 7	-3.211.365,00 €
Ertragsdifferenzen infolge Mietabweichungen, vgl. Berechnungen in Anlage 8	-14.363.555,00 €
kaufzeitpunktnahe, erforderliche durchgreifende Modernisierung	-31.600.000,00 €
Summe	-49.174.920,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen, Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei 20 Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen	1.226,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 19.980,41 m ²
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 24.495.982,66 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	× 1,30
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 31.844.777,45 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	13,00 €/m ²
Wohn/Nutzfläche	× 19.980,41 m ²
Kostenanteil	× 20,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 259.745,33 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen	- 31.844.777,45 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 259.745,33 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä.	= -31.585.032,12 €
	rd. -31.600.000,00 €

5.4 Gesamtverkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **26.100.000,00 €** ermittelt.

Der **Gesamtverkehrswert** für das unbelastete, mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaute Grundstück in 12099 Berlin, Burgemeisterstraße 84, Ordensmeisterstraße 59 (GBBl. 1346), für das unbelastete mit einem Wohn- und Geschäftshauskomplex mit Hoch- und Tiefgaragen bebaute Grundstück in 12099 Berlin, Tempelhofer Damm 215, 217, 219, Burgemeisterstraße 82, 83, Ordensmeisterstraße 60 (GBBl. 3248), sowie für das unbelastete, unbebaute (jedoch überbaute) Grundstück in 12099 Berlin, Tempelhofer Damm, Ordensmeisterstraße (GBBl. 7356)

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Tempelhof	1346	1	3	110/62	2.085 m²
Tempelhof	3248	1	3	110/64	9.865 m²
Tempelhof	7356	1	3	110/45	613 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2025 mit rd.

26.100.000,00 €

in Worten: sechszwanzig Millionen einhunderttausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 13.03.2025



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 - Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2024/25 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2023/2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss
- [11] Liegenschaftszinssätze 2023, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, 2025

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Stand Januar 2025) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Auszug aus der Straßenkarte |
| Anlage 2: | Auszug aus dem Stadtplan |
| Anlage 3: | Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild |
| Anlage 4: | Grundrisse |
| Anlage 5: | Fotodokumentation |
| Anlage 6: | behördliche Auskünfte |
| Anlage 7: | Ermittlung Barwert der Mietabweichungen GBBl. 1346 |
| Anlage 8: | Ermittlung Barwert der Mietabweichungen GBBl. 3248 |