

Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Halskestraße 43 A
12167 Berlin

Mobil:
0172/300 93 20

Gutachten Nr. 2024/1044

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch
des bebauten Grundstücks
Markgrafenstraße 25, 25 A bis G, 26
12105 Berlin - Mariendorf

Wohnungseigentum Nr. 3

Markgrafenstraße 25 A
Kfz-Stellplatz Nr. 1 im Hof

Internetversion



Das Gutachten ist eine anonymisierte Internetversion.
Die Internetversion enthält keine Pläne und keine Fotos.
Das Originalgutachten kann bei der Geschäftsstelle des
Amtsgerichts abgefordert werden.

Geschäftszeichen - Amtsgericht Kreuzberg: 30 K 27/24

Berlin, den 23.10.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Exposé.....	3
2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen.....	4
2.1 Grundbuchangaben.....	4
2.2 Liegenschaftskataster.....	5
2.3 Stadtplanungsamt.....	5
2.4 Tiefbauamt (Erschließung).....	5
2.5 Bauaufsicht / Baulasten.....	5
2.6 Umweltamt / Bodenbelastungskataster.....	5
2.7 Bauamt / Archiv - Baugenehmigung.....	6
2.8 Objektdaten.....	6
3. Gebietsbeurteilung.....	8
4. Objektbeschreibung.....	10
4.1 Grundstücksdaten.....	10
4.2 Bebauung - allgemeine Angaben.....	10
4.2.1 Gebäude.....	11
4.2.1.1 Daten der WEG-Verwaltung.....	14
4.2.2 Wohnung / Stellplatz.....	15
4.2.3 Außenanlagen.....	19
4.3 Planungsrechtliche Daten und Berechnungen.....	21
5. Verkehrswertermittlung.....	25
5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	25
5.2 Bodenwertermittlung.....	28
5.3 Ertragswertermittlung.....	29
5.4 Vergleichswertermittlung.....	33
5.5 Verkehrswertermittlung.....	38
6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen.....	39

1. Exposé

Bewertungsort:	Markgrafenstraße 25 A, 12105 Berlin-Mariendorf
Bewertungsobjekt:	Sondereigentum - Räume Nr. 3
Objektlage intern:	Seitenflügel (Quergebäude) Erdgeschoss (teilw. Hochparterre), rechts (postalisch)
Stellplatz:	Stellplatz Nr. 1 (Sondernutzungsrecht)
Lage:	1. Platz neben der Garagenanlage im Hof
Gesamtbebauung:	Wohnanlage mit Frontgebäude und Seitenflügel
Gebäudeabschnitte:	8 abgeschlossene Gebäudeabschnitte / separate Eingänge
Eingänge:	Markgrafenstraße 25A, 25B, 25C, 25D, 25E, 25F, 25G, 26
Wohnungsanzahl:	81 Wohnungen in der gesamten Wohnanlage
Baujahr:	ca. 1956
Gebäudesanierung:	ab 1996 fortlaufend in Einzelgewerken
Zustand - Wohnanlage:	mittlerer Bauzustand, normale zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen
Garagen / Stellplätze:	8 Einzelgaragen in Zeilenbebauung, 25 Pkw-Stellplätze
Baujahr:	1962
Gebäudeabschnitt / Objektlage:	Markgrafenstraße 25 A
Gebäudekonstellation:	5-geschossiges Massivgebäude mit Vollunterkellerung
Wohnungsanzahl:	10 Wohneinheiten
Wohnungsdaten:	Eigentumswohnung Nr. 3
Wohnungslage:	Seitenflügel, Erdgeschoss, rechts(postalisch)
Wohnungstyp:	3 Zimmer-Wohnung
Raumanordnung:	Wohnzimmer mit Terrasse, Schlafzimmer, Kinderzimmer mit Balkon, Küche, Badezimmer/WC, Eingangsflur, Innenflur, Abstellnische
Nettowohnfläche:	rd. 61,0 m²NWF
Wohnungszustand:	genutzter Zustand, Einzelmängel
Verfügbarkeit:	Nutzung durch eine Verwandte ohne Mietvertrag
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mariendorf, Blatt 7500
Bestandsverzeichnis:	14,4594 /1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flur 1, Flurstück 35/13, Hof- und Gebäudefläche Markgrafenstraße 25, 25 a bis g und 26 Größe: 5.033 m² Sondereigentum an den Räumen Nr. 3
Örtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none">- Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg / Ortsteil Mariendorf- Allgemeines Wohngebiet gemäß behödl. Planungsrecht- Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel- Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte für Konsumgüter und Lokale befinden sich im Mariendorfer Damm bzw. im nahen Umfeld. Im „Hafen Tempelhof“ befindet sich ein kleines Einkaufszentrum. <ul style="list-style-type: none">- Der Volkspark Mariendorf befindet sich in ca. 1 km Entfernung.- Die U-Bahn Station „Ullsteinstr.“ befindet sich in Laufweite.
Verkehrswert:	<u>216.000 €</u> Bodenwertanteil rd. 52.250 €

2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen

<u>Auftraggeber</u>	Amtsgericht Kreuzberg Möckernstraße 130 10963 Berlin
	Beschluss - Gesch. Nr.: 30 K 27/24
<u>Bewertungsgrund</u>	Zwangsversteigerungssache, schriftliches Gutachten durch einen Sachverständigen
<u>Gutachten</u>	Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch
<u>Besichtigungstermin</u>	15.10.2024 Alle Beteiligten wurden schriftlich eingeladen.
	<u>Teilnehmer - Besichtigung / Wohnung</u> - Wohnungsnutzerin (Tochter der Eigentümerin) - Vater der o.g. Tochter - Anwarter vom Amtsgericht - Dipl.-Bauing. Klaus Helms - Sachverständiger
	<u>Teilnehmer - Besichtigung / Gemeinschaftsbereiche</u> - Hausmeister - Anwarter vom Amtsgericht - Dipl.-Bauing. Klaus Helms - Sachverständiger
<u>Bewertungstichtag</u>	15.10.2024
<u>Bestandsermittlungen</u>	Zur Datenermittlung wurden Informationen bei nachfolgenden Ämtern, Institutionen und zuständigen Kontaktpersonen eingeholt: - Liegenschaftskataster-Internetvergleich - Bauaufsicht / Abt. Baulasten - Bauamt / Bauarchiv - Umweltamt - Gutachterausschuss - WEG-Verwaltung - Hausmeister - Wohnungsnutzerin
<u>Unterlagen</u>	Unterlagen zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens
Amtsgericht: Bauamt: WEG-Verwaltung	Grundbuchauszug Bauunterlagen, behördliche Genehmigungen usw. Detaildaten gemäß Gutachterbefragung
2.1 Grundbuchangaben	Grundbuch von Mariendorf, Blatt 7500
Bestandsverzeichnis:	14,4594 /1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flur 1, Flurstück 35/13 Hof- und Gebäudefläche Markgrafenstraße 25, 25 a bis g und 26 Größe: 5.033 m² Sondereigentum an den Räumen Nr. 3
Erste Abteilung:	<u>Spalte / Eigentümer</u> 1 Eigentümer Name siehe separates Datenschreiben

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen
Textauszug

Lfd. Nr.: 1 bis 7

Gelöscht

Lfd. Nr.: 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Eingetragen am 01.08.2024.

Dritte Abteilung: Hinweis
Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind ohne
Einflüsse auf den Verkehrswert.

2.2 Liegenschaftskataster

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Kartenblatt: 40621

Gemarkung: Mariendorf

Flur: 1

Flurkarte: vom 11.05.2010

Plan von einem Bewertungsobjekt von 2010.

Der Plan wurde mit dem aktuellen Plan im Internet verglichen.

Die Flurkarte stellt die Lage und die Bezeichnung des Grundstücks dar. Die genauen Grundstückszuschneide können laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden.

2.3 Stadtplanungsamt

Planungsrechtliche behördlichen Vorgaben gemäß Internetabfrage beim Stadtplanungsamt.

- allgemeines Wohngebiet
- Baustufe III / 3
- 3-geschossige Bauweise
- GRZ 0,3 / Überbauung - Grundfläche 3/10
- GFZ 0,9 (GFZ = Geschossflächenzahl)

2.4 Tiefbauamt

Evtl. Erschließungskosten werden vom Amtsgericht beim Tiefbauamt separat abgefragt. Augenscheinlich ist die Straße erschlossen.

2.5 Baulasten

Das zuständige Bezirksamt, Abteilung Bauaufsicht, hat das Grundstück als baulastenfrem angegeben.

Schreiben vom Bauamt vom 18.09.2024.

Im Baulastenverzeichnis stehen keine Eintragungen.

2.6 Umweltamt

Abfrage beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Umwelt- und Naturschutzamt:
Schreiben des Umweltamts vom 27.09.2024.

Das Grundstück wird im Bodenbelastungskataster geführt. Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

Das Grundstück ist Teil der Flächen, die im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin unter den Nummern 932+ und 9519 geführt werden.

Katasterfläche 932+

Markgrafenstraße 25, 25 A bis 25 G, 26 und weitere Hausnummern

Nutzung: Kohleplatz

Ablagerungen:

Verfüllung von Teichen (u.a. Riesenpfuhl, Badeanstalt)

Komponenten:

Bauschutt, Hausmüll. Industrieabfall

Katasterfläche 9519

Markgrafenstraße 25 C bis 25 G und weitere Hausnummern

Nutzung: Wohngebiet, Park, Freizeitanlagen

Ablagerungen:

Verfüllung, ehemaliges Freibad Mariendorf

Ablagerungszeitraum bis nach 1945

Komponente:

Bauschutt

2.7 Bauamt / Archiv

Im Bezirksamt, Abt. Bauakten, wurde Einsicht in die behördlichen Bauunterlagen genommen.

Nachfolgende Unterlagen waren im Altordner enthalten und von Interesse:

Bauschein Gebäude - 1955

Gebrauchsabnahmeschein - 1956

Bauschein Garagenanlage - 1962

Abgeschlossenheitsbescheinigungen - 1985

Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung - 1985

Konstruktionspläne

Flächenberechnungen

Lageplan

2.8 Objektdaten

Bewertungsort:	Markgrafenstraße 25 A, 12105 Berlin-Mariendorf
Bewertungsobjekt:	Sondereigentum - Räume Nr. 3
Objektlage intern:	Seitenflügel (Quergebäude) Erdgeschoss (teilw. Hochparterre), rechts (postalisch)
Stellplatz:	Stellplatz Nr. 1 (Sondernutzungsrecht)
Lage:	1. Platz neben der Garagenanlage im Hof
Gesamtbebauung:	Wohnanlage mit Frontgebäude und Seitenflügel
Gebäudeabschnitte:	8 abgeschlossene Gebäudeabschnitte / separate Eingänge
Eingänge:	Markgrafenstraße 25A, 25B, 25C, 25D, 25E, 25F, 25G, 26
Wohnungsanzahl:	81 Wohnungen in der gesamten Wohnanlage
Baujahr:	ca. 1956
Gebäudesanierung:	ab 1996 fortlaufend in Einzelgewerken
Zustand - Wohnanlage:	mittlerer Bauzustand, normale zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen
Garagen / Stellplätze:	8 Einzelgaragen in Zeilenbebauung, 25 Pkw-Stellplätze
Baujahr:	1962
Objektlage:	Markgrafenstraße 25 A
Gebäudekonstellation:	5-geschossiges Massivgebäude mit Vollunterkellerung
Wohnungsanzahl:	10 Wohneinheiten
Wohnungsdaten:	Eigentumswohnung Nr. 3
Wohnungslage:	Seitenflügel, Erdgeschoss, rechts(postalisch)
Wohnungstyp:	3 Zimmer-Wohnung
Raumanordnung:	Wohnzimmer mit Terrasse, Schlafzimmer, Kinderzimmer mit Balkon, Küche, Badezimmer/WC, Eingangsflur, Innenflur, Abstellnische

Nettowohnfläche:	rd. 61,0 m²NWF
Wohnungszustand:	genutzter Zustand, Einzelmängel
Verfügbarkeit:	Nutzung durch eine Verwandte ohne Mietvertrag
Örtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none">- Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg / Ortsteil Mariendorf- Allgemeines Wohngebiet gemäß behördl. Planungsrecht- Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel - Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte für Konsumgüter und Lokale befinden sich im Mariendorfer Damm bzw. im nahen Umfeld. Im „Hafen Tempelhof“ befindet sich ein kleines Einkaufszentrum.- Der Volkspark Mariendorf befindet sich in ca. 1 km Entfernung. - Die U-Bahn Station „Ullsteinstr.“ befindet sich in Laufweite.

3. Gebietsbeurteilung

a) Gebietsbeschreibung

Der Bewertungsstandort befindet sich im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Zum Teilbezirk Tempelhof wiederum gehören die Ortsteile Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade.

Das zu bewertende Objekt befindet sich in Mariendorf und ist umgeben von den nachfolgenden Ortsteilen bzw. Bezirken: (ca. Richtung)

Nördlich:	Tempelhof
Westlich:	Steglitz, Lankwitz
Östlich:	Neukölln, Britz
Südlich:	Marienfelde, Lichtenrade

b) Nachbarliche Bebauung

Das unmittelbar bebaute Umfeld in der Markgrafenstraße besteht vorwiegend aus 3- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern. In direkter Nähe befindet sich ebenfalls ein einzelnes 8-geschossiges Mehrfamilienhaus.

Östlich vom zu bewertenden Objekt befindet sich ein Sportplatz.

c) Gesellschaftliche Infrastruktur

Das zu bewertende Objekt befindet sich in einem Straßenbereich mit Wohncharakter.

Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs sind in der Markgrafenstraße nicht vorhanden.

Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte für Konsumgüter und Lokale befinden sich im Mariendorfer Damm bzw. im nahen Umfeld. Im „Hafen Tempelhof“ befindet sich ein kleines Einkaufszentrum.

Eine abwechslungsreichere Einkaufsstruktur erstreckt sich im ca. 1,5 km entfernten Tempelhofer Damm. Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe, Banken, Sparkassen und Lokale gehören hier zum Straßenbild.

Die soziale Infrastruktur im Umfeld kann insgesamt als durchschnittlich bzw. bürgerlich bewertet werden.

Schulen sind im mittelbaren Umfeld des Bewertungsobjekts vorhanden.

Der „Volkspark Mariendorf“ als Grünfläche für Freizeitnutzung befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung.

d) Verkehrslage

Die „Markgrafenstraße“ ist eine Wohnstraße mit verkehrsberuhigter Zone (30 km/h).

Für den Pkw-Verkehr sind entsprechende Parkräume im Objektumfeld verkehrsbedingt temporär vorhanden.

U-Bahn Station

Die U-Bahn Endstation „Ullsteinstraße“ befindet sich in ca. 0,7 km Entfernung.

Straßenverkehr

Die nachfolgende Tabelle mit den geschätzten Entfernungen soll die Lage des Objektes zu interessanten Verkehrspunkten im Stadtbereich darstellen.

Berliner Stadtzentrum - Alexanderplatz	ca. 10,5 km
Berliner Stadtzentrum - Tauentzienstraße	ca. 9,0 km
Berliner Stadtring (Auffahrt A 100)	ca. 2,5 km
Flughafen - Berlin-Schönefeld	ca. 14,0 km

e) Erschließung

Die „Markgrafenstraße“ ist augenscheinlich komplett erschlossen.

Die Baulichkeiten der Erschließung sehen wie folgt aus:

- Granit-Kleinpflasterstraße
- Gehwege mit einem Betonplattenbelag (teilweise Betonsteinbelag)
- Zwischenflächen aus Kleinpflastersteinen
- Straßenbeleuchtung

Privatrechtliche Ver- und Entsorgungsleitungen

- Elektro
- Telefon
- Trinkwasser
- Abwasser
- Gasleitung
- SAT-Leitung

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	Die Größe beträgt 5.033 m².
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück hat allgemein die Form eines Rechtecks mit versetzter rückwärtiger Grenze bzw. eines Vielecks.
Geländeform	Die Geländeoberfläche im Innenhof besteht aus einem relativ ebenen Terrain. Zwischen dem Frontgebäude und dem Seitenflügel befindet sich jedoch ein Höhenversprung. Ebenso besteht zum linksseitigen benachbarten Grundstück ein Höhenversprung.
Grenzlängen	Die Maße wurden aus einem Vermessungsplan entnommen bzw. herausgemessen. Die Grenzlängen sollen nur die allgemeine Dimension des Grundstücks darstellen. Frontbreite ca. 42,0 m Linke Grundstückstiefe ca. 130,00 m Ein genauer Grundstückszuschnitt kann laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden.
Grundwasser	Es konnten keine Daten aus den Bauunterlagen ermittelt werden. In Berlin liegt der Grundwasserstand im Innenstadtbereich erfahrungsgemäß bei 2,50 m bis 4,00 m. In den Randbereichen von Berlin befindet sich der Grundwasserstand tiefer. Schichtenwasser kann auftreten. In der Nähe befindet sich jedoch der Teltowkanal. Gravierende Feuchtstellen waren im Keller von Gebäude Nr. 25 A nicht festzustellen. Es herrschte dort bei der Besichtigung ein relatives Kellerklima.
Altlasten	Altlastenflächen waren auf dem Grundstück nicht zu erkennen und wurden bei der Verkehrswertermittlung nicht mit angesetzt. Siehe jedoch Umweltamt - Pos 2.6.
Lärm-Immission	Am Tag der Ortsbesichtigung waren in der Wohnung kaum bzw. temporär gedämpfte Immissionen durch den Straßenverkehr festzustellen. In direkter Nähe befindet sich jedoch ein Sportplatz. Temporär ist Lärm möglich.

4.2 Bebauung

Bewertungshinweise

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder bekannt geworden sind. Eine Bauteilöffnung hat nicht stattgefunden.

Detailangaben (wie z.B. Medienversorgung o.ä.) die nicht geprüft werden konnten, wurden gemäß Aussage der Vertreter des Gebäudeobjektes mit in die Bewertung aufgenommen. Zustandsuntersuchungen bezüglich versteckter Baumängel und versteckter Bodenverunreinigungen wurden nicht durchgeführt.

Haustechnische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.

Die Aufnahme des Objektes erfolgte mittels Inaugenscheinnahme. Versteckte Mängel, die nicht erkennbar waren, sind nicht auszuschließen. Eine Mängelhaftung wird vom Sachverständigen ausgeschlossen.

Allgemeine Angaben zur Bebauung

Gesamtbebauung

Die Wohnanlage besteht aus dem Frontgebäude mit der Nr. 26 und einem Seitenflügel mit den Eingängen Nr. 25 A bis 25 G.

Die gesamte Wohnanlage besteht aus 8 Gebäudeabschnitten mit separaten Eingängen. Das Baujahr ist gemäß der behördlichen Bauantragsunterlagen 1956.

Gebäudekonstellation

Markgrafenstraße 25 A bis 25 G - 5-geschossige vollunterkellerte Massivgebäude mit leicht geneigter Satteldachform im Flachdachstil in Zeilenbebauung

Markgrafenstraße 26 - 4-geschossiges vollunterkellertes Massivgebäude mit halbseitigem Walmdach

Die gedämmten Gebäudefassaden haben einen Putz mit einem hellgelben Anstrich. Die gesamte Wohnanlage ist mit hellen Kunststoff-Fenstern mit Iso-Verglasung ausgestattet.

Der Zugang zu den einzelnen Gebäudeabschnitten im Hofbereich erfolgt mittels befestigter Gehwege.

Auf dem Grundstück befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Garagenanlage mit 8 Einzelgaragen in Zeilenbebauung. Diese Garagen aus Metallblechwänden mit einem Bitumen-Pappdach sind Teileigentum. Die Garagen haben Metall-Doppeltore.

Im linksseitigen Grundstücksbereich befinden sich 25 Pkw-Stellplätze. Für 16 Stellplätze bestehen Sondernutzungsrechte. 9 Stellplätze sind in Gemeinschaftseigentum.

4.2.1 Gebäude - Eingang Markgrafenstraße 25 A

Der Sachverständige hatte bei der Besichtigung Zugang zur Wohnung, zum Kellerflur, zu einem Heizungsraum und zum Hofbereich

Gebäudedaten (Kurzbeschreibung)

Die Baubeschreibung dient zur **allgemeinen** Übersicht der Baukonstruktion und der Ausbaugewerke. Sie ist ausreichend für eine Verkehrswertermittlung jedoch vorbehaltlich einer detaillierten Vollständigkeit.

Die Gebäudedaten wurden teilweise der Baugenehmigung entnommen und ebenfalls augenscheinlich ermittelt.

Eine örtliche Detailsicht in verkleidete oder geputzte Konstruktionsteile war nicht möglich.

Rohbau

Fundamente:	massive Streifenfundamente
Kelleraußenwände:	Mauerwerk mit Isolierung
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Außenmauerwerk (OG):	Mauerwerk mit Dämmung
Tragende Innenwände:	Mauerwerk
Innenwände (nichttragend):	massive Leichtbauwände, teilweise Gipskartonwände
Decken:	<u>Kellerdecken</u> Beton <u>Geschossdecken</u> Betonrippendecken mit Unter- und Oberbau <u>Dachdecke</u> Klimalit-Hohlkörper, Dämmung, Papplage
Treppenhaus:	zweiläufige massive Stahlbetontreppe zwischen den Geschossen. Trittstufen mit dunkel/rötlich gesprenkeltem Betonwerksteinbelag. Setzstufen mit dunklem Betonwerksteinbelag. Die Unterseiten der Podeste und Treppenläufe sind geputzt und hell gestrichen. Metalltreppengeländer mit vertikalen Füllstäben. Anstrich der Stahlteile. Handlaufbelag aus rotem Kunststoff. <u>Kellertreppe</u> Einläufige Massivtreppe wie im Treppenhaus
Dach:	leicht geneigte Satteldachform mit Hohlkörpern im Flachdachstil Klimalit-Hohlkörper, Dämmung, Papplagen Regenrinnen im Traufbereich und Fallrohre zur Wasserableitung befinden sich am Gebäude.

Ausbau

Fassaden:	Putz (mit Dämmung), hellgelblicher Anstrich Sockelbereich mit Glattputz, dunkelgrüner Anstrich
Balkone:	Metallkonstruktion, Wellplatten, grüner Anstrich
Fenster:	<u>Wohnungen</u> Kunststoff-Fenster, heller Rahmen, Iso-Glas <u>Treppenhaus</u> Kunststoff-Fenster, heller Rahmen, Iso-Glas <u>Kellerbereich</u> Metallgitterfenster mit Einscheibenglas
Fußböden:	<u>Treppenhaus im Eingangsbereich</u> dunkel gesprenkelter Betonwerksteinbelag <u>Kellerflur</u> Zementestrich

Innenwände:	<u>Treppenhaus</u> Massivwände mit Putz, gesprenkelter Anstrich <u>Kellerflur</u> Vollfugiges Mauerwerk, heller Anstrich
Türen:	<u>Gebäudeeingangstür</u> Einflügelige Metallrahmentür mit starrem Seitenteil, heller Rahmen, Klarausschnitte <u>Wohnungseingangstüren</u> Holztüren (Röhrenspan o.ä.), Türspion, Briefschlitz <u>Kellerzugang im Treppenhaus</u> Metalltür (Fh), Anstrich <u>Kellerraumtüren</u> Maschendrahttüren

Haustechnik

Abwasserleitungen:	Rohrleitungssysteme im Keller als freiliegende Leitungen. Im Verkehrsflächenbereich im Treppenhaus unter Putz.
Frischwasserleitungen:	Rohrleitungssysteme im Keller als freiliegende Leitungen. Im Verkehrsflächenbereich im Treppenhaus unter Putz.
Elektroleitungen:	Leitungen und Installationen für die Haupteinspeisung befinden sich im Keller. Die Steigeleitungen und Elektrostränge in den Geschossen befinden sich unter Putz.
Treppenhausbeleuchtung:	Beleuchtung mit Zeitschaltung
Klingelanlage:	Klingelanlage mit Gegensprecheinheit neben der Außentür. Im Treppenhaus ist neben jeder Wohnungstür eine Einzelklingel angebracht.
Briefkästen:	freistehende Briefkastenanlage aus Metall vor dem Gebäudeeingang
Telefonanschluss:	Anschlusseinheiten befinden sich im Gebäude.
TV-Anschluss:	Satellitenanlage (SAT)
Heizungsanlage:	2 zentrale Gas-Zentralheizungen
Warmwasser:	Durchlauferhitzer in den Wohnungen

4.2.1.1 Gebäudemängel / Daten und Hinweise der WEG-Verwaltung

Zurückliegende Reparaturen oder Sanierungen

Teilweise Balkonsanierungen 2019, 2 Stränge stehen noch aus

Geplante Reparaturen bzw. Renovierungen

Strangsanierung Be- / Entwässerung

Dacherneuerung Garagen

Restliche Balkonstränge

Sonderumlagen

Schwer einzuschätzen, höchstwahrscheinlich

Die Höhe kann nicht eingeschätzt werden.

Wohngeldaußenstände die eventuell von den Eigentümern getragen werden müssen.

Zur Zeit ca. 8.120 €

Instandhaltungsrücklage (Erhaltungsrücklage)

184.929,28 € per 31.12.2021

Die HG-Abrechnung 2022 und 2023 stehen noch aus.

Wohngeld (Hausgeld)

Das Wohngeld beträgt - 290 €/Mon. (für 2024)

Wohnfläche

Wohnfläche 61,27 m²

Keller

Die Zuordnung der Keller ist unklar und soll 2025 neu aufgeteilt werden.

Heizung

Gaszentralheizung, Warmwasser über E-Durchlauferhitzer in den WE

Energieausweis

Ein Energieausweis von 2013 liegt der WEG-Verwaltung vor. Gültig bis 2028

Heizung mit Erdgas

Endenergieverbrauch 98,5 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch 108,4 kWh/(m²a)

In der Vergleichsliste im Energieausweis - zwischen Pos.C und D (Endenergieverbrauch)

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

Hausschwamm

Hausschwamm ist nicht bekannt.

4.2.2 Wohnung / Stellplatz

Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 befindet sich im Seitenflügel (Quergebäude Nr. 25 A) Erdgeschoss (Hochparterre), rechts (postalisch)

Wohnungskonstellation

Wohnzimmer mit Terrasse, Schlafzimmer, Kinderzimmer mit Balkon, Küche, Badezimmer/WC, Eingangsflur, Innenflur, Abstellnische

Nettowohnfläche: **rd. 61,0 m²NWF**

Wohnungszustand: genutzter Zustand, Einzelmängel

Verfügbarkeit: Nutzung durch eine Verwandte ohne Mietvertrag

Kellerraum

Ein Kellerraum wurde im Hauseingang 25 A individuell zugeordnet.

Ausbaubeschreibung (Kurzbeschreibung)

Die Innenbeschreibung dient zur **allgemeinen** Übersicht der Ausbaugewerke. Sie ist ausreichend für eine Verkehrswertermittlung jedoch vorbehaltlich einer detaillierten Vollständigkeit. Schönheitsmängel sind immer individuell zu betrachten.

Allgemein

Türen:	<u>Wohnungseingangstür</u> Holztür (Röhrenspan o.ä.), heller Anstrich, Türspion und Briefschlitz <u>Wohnungstüren</u> Holztüren (Röhrenspan o.ä.), heller Anstrich Wohnzimmertür und Küchentür sind Schiebetüren
Fenster:	Kunststoff-Fenster, heller Rahmen mit Iso-Glas Badezimmerfenster mit Trübglass
Balkontür:	Kunststoff-Tür, heller Rahmen mit Iso-Glas
Rohrleitungen:	TW- und SW-Leitungen in der Küche und im Bad vorwiegend unter Putz
Elektroleitungen:	Installationen und Schalter befinden sich unter Putz.
Stromeinspeisung:	Stromzähler in Abstellbereich
Heizung:	Wärmeversorgung von der Zentralheizung
Heizkörper:	Plattenheizkörper, heller Anstrich
Heizungsrohre:	Rohrverlegung vorwiegend über Putz.
Warmwasser:	Warmwasserversorgung mittels Durchlauferhitzer

Wohnungsdetails

Eingangslur

Decke:	Putz, heller Anstrich
Wände:	Tapete, heller Anstrich
Fußboden:	gelblich gescheckte Fliesen

Wohnzimmer

Decke:	Putz, heller Anstrich
Wände:	Tapete, heller Anstrich
Fußboden:	gelblich gescheckte Fliesen

Schlafzimmer

Decke: Putz, heller Anstrich
Wände: Tapete, heller Anstrich
Fußboden: gelblich gescheckte Fliesen

Kinderzimmer

Decke: Putz, heller Anstrich
Wände: Tapete, heller Anstrich
Fußboden: gelblich gescheckte Fliesen

Balkon - Zugang vom Kinderzimmer

Brüstung: Metallkonstruktion, Wellplatten,
Fußboden: massiver Bodenbelag

Bad/WC

Decke: Putz, heller Anstrich
Wände: helle Fliesen
Fußboden: dunkle Fliesen
Warmwasser: Versorgung mittels Durchlauferhitzer in der Küche
Ausstattung: helles WC, helles Handwaschbecken, Dusche
(Ausbau vor ca. 4 Jahren)

Küche

Decke: Putz, heller Anstrich
Wände: partiell helle Fliesen
Fußboden: gelblich gescheckte Fliesen
Tür: hölzerne Schiebetür
Warmwasser: Versorgung mittels Durchlauferhitzer
Ausstattung: Nutzereigentum
Elt-Herd, Spüle, Unterschränke, Kühlschrank, Waschmaschine
Eigentümerin
Alte Oberschränke

Innenflur

Decke: Putz, heller Anstrich
Wände: Tapete, heller Anstrich
Fußboden: gelblich gescheckte Fliesen

Abstellnische - Zugang vom Innenflur

Decke: Putz, heller Anstrich
Wände: Tapete, heller Anstrich
Fußboden: Fußbodenbelag

Mängel / Bauschäden

Gemäß Aussage der Nutzerin hatte die Wohnung extreme Mängel.

Gravierend waren in der Wohnung Feuchtstellen und Schimmelbefall.

Die Mängel waren optisch nicht oder nur bedingt einsehbar.
Die Schäden wurden bearbeitet und übergestrichen.

Wohnzimmer

Die Längsaußenwand und eine Teilfläche der Innenwand hatten Feuchtstellen und starken Schimmelbefall.
Für eine Beseitigung wurde eine Rigipswand vorgebaut.
Die hölzerne Schiebetür ist defekt.

Schlafzimmer

Diverse Feuchtstelle in Wandbereichen.
Der Heizkörper ist defekt.

Kinderzimmer

Feuchtstellen und Schimmel im Balkonbereich.

Küche

Feuchtigkeit in der Mittelwand

Eine Fliese ist von der Wand gefallen.

Der Durchlauferhitzer wurde erneuert. Es waren noch Bleirohre installiert und wurden im Anschlussbereich abgeklemmt.

Allgemein

Zwei Heizkörper machen temporär Geräusche. Eine Entlüftung ist zu prüfen. Ein Heizkörper wird nicht warm.

Elektroleitungen sind desolat bzw. nicht leistungsstark. Bei gleichzeitigem einschalten diverser Elt-Geräte brennt eine Schraubsicherung durch.

Gutachteraussage

Die Feuchtstellen waren bei der Besichtigung vorwiegend überarbeitet waren optisch nicht einsehbar. Der Gutachter geht von einer richtigen Aussage der Nutzerin aus.

Voraussichtlich sind mittelfristig die Mängelstellen nachzuarbeiten.

Gemäß telefonischer Auskunft der WEG-Verwaltungen sind keine Mängel bekannt.

Die Nutzerin hält Katzen. Kratzschutz an Flurecken war angebaut.

Versteckte Mängel, die nicht erkennbar waren, sind grundsätzlich nicht auszuschließen.

Reparaturrückstau

Die Wohnung hat diverse Mängel.

Bei einer eventuellen Beseitigung der Schutzwand vor dem Schimmelbefall im Wohnzimmer können hohe Kosten für Sondermüll anfallen. Eventuell ist Putz zu erneuern.

Es wird für die Wohnung bei der Berechnung ein anteiliger, geschätzter und merkantiler Reparaturrückstau in Höhe von **10.000 €** angesetzt.

Dies ist ein geschätzter anteiliger Zeitwert für Bewertungszwecke im Marktvergleich zu genutzten Objekten. Bei höherem Reparaturrückstau ist der Verkehrswert rechnerisch niedriger aber es erhöht sich gleichzeitig der Wohnwert in der Vergleichswertberechnung. Für genaue Sanierungskosten sind Angebote bei Fachfirmen einzuholen.

Die Kostenschätzung des Gutachters hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Kosten für Mängel sind nur merkantil als Einzelfallentscheidung grob geschätzt.

Mängel bzw. versteckte Mängel und Schäden sind nicht auszuschließen. Eine Mängelhaftung wird vom Sachverständigen ausgeschlossen.

Pkw-Stellplatz

Stellplatz Nr. 1 (offener Außenstellplatz)
Erster Platz neben der Garagenanlage im Hof

- Hofbefestigung mit Betonsteinen
- Nummerierung Nr. 1 an der rückwärtigen Massivwand.
- Abgrenzung mit einem hellem Farbstreifen als Stellplatzabgrenzung auf dem Boden.

4.2.3 Außenanlagen

Unter dem Begriff „Außenanlagen“ versteht man alle innerhalb der Grundstücksgrenzen jedoch außerhalb des Gebäudes liegende Bauteile und Anlagen, die zur Sicherung, Bewirtschaftung und Gestaltung des Grundstücks sowie zur Ver- und Entsorgung der Bauwerke dienen.

Ver- und
Entsorgungsanlagen

Die gesamte Medienversorgung erfolgt unter Terrain aus dem privatrechtlichen und öffentlichen Leitungsnetz.

Die Abwasserleitung ist an dem Schmutzwassersystem in der Straße angeschlossen.

Außenanlagen

Die Anlagenflächen gliedern sich auf in befestigte Flächen und Grünbereiche.

Befestigte Flächen

Fahrbereiche

Zufahrt im Vorgartenbereich sowie in der Gebäudedurchfahrt
Pflasterung aus Betonsteinen

Interne Hofzufahrt (Hofstraße)
Befestigung aus Kopfsteinpflaster

Hofbefestigung
Pflasterung aus Betonsteinen

Flächen für Pkw-Stellplätze
Pflasterung aus Betonsteinen

Gebäudezugänge

Befestigte Gehwegbereiche vom öffentlichen Fußweg bis zu sämtlichen Gebäudeeingängen.

Gehweg im Vorgartenbereich und im Gebäudedurchgang
Befestigung mit Kleinpflastersteinen

Gehwege im Innenhof
Pflasterung aus Betonsteinen, Treppe im Gebäudedurchgang

Grünflächen

Die gesamte Gartenanlage macht einen relativ gepflegten und begrünten Eindruck.

Vorgarten - Markgrafenstraße
Individuelle Begrünung mit Rasen
Kleinpflanzen, Sträucher, Büsche und Hecken sind individuell hinter dem Zaun angeordnet.

Östlicher Gartenbereich
Großflächige Rasenanlage
Sträucher und Büsche befinden sich am Gebäude und im Zaunbereich. Vereinzelt sind Nadel- und Laubbäume angeordnet.

Hoffläche
Teilfläche mit Rasenbegrünung
Kleinpflanzen, Sträucher und Büsche sind am Gebäude und im Rasenbereich angepflanzt. Laub- und Nadelbäume befinden sich vereinzelt im vorderen Gartenbereich.

Einfriedung

Frontbereich
Metallstabzäune und Heckenbereiche

	<u>Hofbereich</u> Linksseitige Betonstützmauer mit einer oberen Metallstabzaunanlage.
	<u>Rückwärtiger Grenzbereich</u> Metallgitterzaun
	<u>Östlicher Grenzbereich</u> Metallgitter- und Metallstabzaun
Müllbereich	Befestigter Stellplatz für die Mülleimer im rechtsseitigen Vorgartenbereich. Zaunanlage mit einem abschließbaren Metallgittertor. Der Fußboden ist mit Betonsteinen befestigt. Der Zugang ist lediglich vom öffentlichen Fußweg aus möglich.
Spielplatz	Kein Spielplatz
Sonderanlagen	<u>Garagen</u> Auf dem Grundstück befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Garagenanlage mit 8 Einzelgaragen in Zeilenbebauung. Diese Garagen aus Metallblechwänden mit einem Bitumen-Pappdach sind Teileigentum. Die Garagen haben Metall-Doppeltore. <u>Pkw-Stellplätze</u> Im linksseitigen Grundstücksbereich befinden sich 25 Pkw-Stellplätze. Für 16 Stellplätze bestehen Sondernutzungsrechte. 9 Stellplätze sind in Gemeinschaftseigentum. Die Parkflächen sind mit einem Betonsteinpflaster befestigt. Verschiedene Mietplätze wurden von der Verwaltung eingerichtet. <u>Fahrradstände</u> Metallstände linksseitig im Hofbereich Bodenbefestigung mit einem Betonsteinpflaster

4.3 Berechnungen (Planungsrechtliche Nachweise)

a) Geschossflächenberechnung

Die Geschossflächenzahl ist eine Angabe für das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks.

Als Geschossfläche bezeichnet man die Summe der Flächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche auf jeden Quadratmeter Grundstücksfläche entfallen.

Der Kellerbereich wird bei der GFZ - Berechnung nicht mit berücksichtigt.

Geschossfläche - GF

Die Daten für die Geschossflächenberechnung wurden aus den Unterlagen der Baugenehmigung entnommen. Plan zur Teilungserklärung von 1964.

Bruttogeschossfläche 5.789,00 m²

Grundstücksfläche: 5.033,00 m²

Geschossflächenzahl (GFZ)

Bruttogeschossfläche	Grundstücksfläche	GFZ
m ²	m ²	
5.789	5.033	1,2

b) Nettowohnfläche

Die Daten zur Berechnung wurden aus dem Konstruktionsplan und dem Abgeschlossenheitsplan des Bauantrages übernommen.

Die Terrasse vor dem Austritt ist rechtlich nicht geregelt.

Keine Darstellung im Abgeschlossenheitsplan.

Individuell nachträglicher Ausbau nach Bodenauffüllung.

Pos	Nettowohnfläche	m ² - rd.
1	Wohnzimmer, Austrittsbalkon	18,00
2	Schlafzimmer	14,50
3	Kinderzimmer	8,50
4	Küche	6,30
5	Badezimmer	4,30
6	Eingangsflur	4,65
7	Abstellnische	1,50
8	Innenflur	2,50
Zwischensumme		60,25
Putzabzug - 3 %		
Faktor	0,97	58,44
Nettowohnfläche ohne Balkon		58,44
9	Balkon Kinderzimmer anteilig 50 %	2,10
Nettowohnfläche		60,54

Nettowohnfläche gemäß Teilungserklärung 61,27 m²

Nettowohnfläche gewählt: rd. 61,00 m²

Vormauerungen und Versprünge sind im Maß der Teilungserklärung nicht bekannt.

Die Wohnfläche ist ausreichend für die weiteren Berechnungen.

c) Pkw-Stellplatz

Zur Wohnung Nr. 3 gehört der Stellplatz Nr. 1 mit Sondernutzungsrecht gemäß Teilungserklärung und Aussage der Wohnungsnutzerin.

Hinweise des Sachverständigen

Der Stellplatz befindet sich einer geschlossenen Wohnanlage.
Die Zufahrt in die Wohnanlage ist mit einer Schrankenanlage gesichert.
Eine Parkmöglichkeit im Objektfeld bzw. vor der Wohnanlage ist nur temporär bedingt bzw. kaum möglich.
Die Zufahrt zur Wohnanlage erfolgt von der Markgrafenstraße. Diese Straße ist komplett ausgebaut.

Stellplätze werden als Einzelplätze extrem wenig oder selten in Berlin zum Verkauf angeboten. Öfters lediglich gemeinsam mit einer Wohnung zusammen.

Gutachterausschuss - Immobilienmarktbericht 2023/2024

Kfz-Stellplätze (in Sammelgarage)

Preise für Außenstellplätze lagen in Mariendorf nicht vor.

Preise für ganz Berlin zum Vergleich
Preisniveau 2023 - 11.000 € bis 51.920 €

Erstmalige Verkäufe in neu erstellten Wohnanlagen befinden sich in der Regel im Preisbereich von 27.500 € und 48.750.

Kaufpreis - Vergleichswertermittlung - AKS

Vergleichswerte gemäß AKS-vom Gutachterausschuss
Abfrage gemäß automatisiertem Abrufverfahren für die blockbezogenen Daten der Kaufpreissammlung im Internet mit spezieller Zugriffsberechtigung.

Abfragekriterien - KFZ-Stellplätze (Überdacht, Carport)

Bezirk:	Mariendorf
Abfragedatum :	19.10.2024
Teilungseigentum	Stellplatz
Vertragsdatum	2023
Treffer	7
<u>Ergebnis (Kaufpreis)</u>	
Trefferauswahl	4 Treffer / Objektvergleich
Baujahre: 1996	
BRW Zone	Mariendorf
Kaufpreise:	6.136 €
	5.000 €
	4.000 €
	20.000 €

Marktrelevante Immobilienangebote

Zur **Plausibilitätsunterstützung** wurde die Marktsituation in Berlin mittels Verkaufsanzeigen im Internet untersucht.

Kaufpreise

Vergleichbare Verkaufsangebote wurden um Umfeld im Internet für offene Außenstellplätze nicht angeboten.

Mieten

Die Mieten für Außenstellplätze in Mariendorf werden von ca. 50 €/Mon angeboten. Außenstellplätze auf einem Parkhaus 65 €/Mon.

Ertragswertberechnung - Außenstellplatz

<u>Ertragswertberechnung</u>				
Nr.	Nutzungsart	Nettowohnfläche m²	Mietansatz € / m²	Währung €
1	Stellplatz		50,00	50,00
	Summe	0,00		
Monatlicher Rohertrag				50,00
Jährlicher Rohertrag				600,00
	0,00 m² Wohnfläche			
<u>Abzügl. Bewirtschaftungskosten</u>				
Verwaltungskosten		% vom Jahresrohertrag		-44,83
Instandhaltungskosten		€ / m² per Nutzfläche	0,00	0,00
Mietausfallwagnis		% vom Jahresrohertrag	3,0	-18,00
Summe Bewirtschaftungskosten		63 €		
		10,5 %		
Jährlicher Reinertrag				537,17
Reinertragsanteil - Verhältnis: Reinertrag		%	89,5	
Liegenschaftszinssatz		(Kapitalisierungszins) %	2,00	
Bodenwert		€	0	
<u>Abzügl. Bodenzins</u>				
Bodenwertverzinsung = Bodenwert x Liegenschaftszinssatz				0,00
Reinertrag der baulichen Anlage				537,17
Restnutzungsdauer		Jahre	45	
Liegenschaftszinssatz		(Kapitalisierungszins) %	2,00	
Barwertfaktor		Faktor	29,49	
Gebäudeertragswert				15.841,14
<u>Abzügl. Reparaturrückstau</u>		Gebäude		0
		Wohnung		0
<u>Zuzügl. Zeitwert Nebengebäude</u>				0
Wert der baulichen Anlage				15.841
<u>Zuzügl. Bodenwert</u>				0
<u>Zuschläge</u>				0
<u>Abschläge</u>				
Ertragswert				€ 15.841

Fazit

Preisgestaltung für die Berechnung

Der Stellplatz befindet sich einer geschlossenen Wohnanlage.
Die Zufahrt in die Wohnanlage ist mit einer Schrankenanlage gesichert.
Eine Parkmöglichkeit im Objekturnfeld bzw. vor der Wohnanlage ist nur temporär bedingt bzw. kaum möglich.

Von Entscheidung des Preises ist ebenfalls der Verschmutzungsgrad im Straßenbereich durch die Umwelt (Bäume-Blätter, Verschmutzung durch Fremdfahrzeuge, Diebstahl usw.).

Ferner ist der Stellplatz kein Sondereigentum mit separatem Grundbuch.
Der Stellplatz hat Sondernutzungsrecht und gehört gemäß Teilungserklärung mit zu Wohnung.

Preisorientierung gemäß Bericht des Gutachterausschuss

Von hervorgehobener Bedeutung ist die Lage im Stadtgebiet im Zusammenhang mit fehlenden Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sowie dem Angebot der anzumietenden Stellflächen im Grundstücksumfeld.

Ertragswert

Für die Ertragswertberechnung wird vom Gutachter **50 €/Mon.** angerechnet.

Ertragswert 15.841 €

Wertermittlung

Es werden in der AKS keine verwertbare Kaufpreise für Außenstellplatz in Mariendorf aufgeführt.

In der Statistik sind auch Carports und Überdachungen aufgeführt.

Ferner werden kaum Stellplätze im direkten Umfeld marktgerecht zum Kauf angeboten.

Verkehrswert - Außenstellplatz

Verwertbare Marktwerte liegen nicht vor.

Der Gutachter orientiert sich an der Ertragswertberechnung.

Der Sachverständige rechnet für das Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz mit einem Kaufpreis von **16.000 €**.

5. Verkehrswertermittlung

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist gemäß der ImmoWertV 2021 das Datum des Wertermittlungstichtags.

5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (**BauGB**) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (**ImmoWertV 2021**) ermittelt.

Die Wertermittlungsrichtlinien (**WertR**) werden ergänzend zur ImmoWertV angewandt.

Fachlektüre

Unterstützend werden anerkannte Bewertungsfachbücher herangezogen: Sprengnetter, Vogels, Kleiber-Simon-Weyers und Gerady-Möckel-Troff.

Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften zu erzielen wäre.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)

(Textausschnitte aus der ImmoWertV und Gutachterhinweise)

Gemäß der **ImmoWertV** ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Verordnung anzuwenden.

Zur Wertermittlung des Verkehrswerts sind gemäß der ImmoWertV das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise, berücksichtigt werden.

Bodenwert

Der Bodenwert kann gemäß ImmoWertV im Vergleichswertverfahren ermittelt werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken mit übereinstimmenden Merkmalen vorliegen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Sie sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Gutachterhinweis

Im Rahmen der Wertermittlung kann der Bodenwert mit der vorhandenen Geschossflächenzahl (GFZ) und der vorgegebenen GFZ-Zahl des Gutachterausschuss (GAA) sowie einem entsprechenden Umrechnungsfaktor bei Bedarf ermittelt werden.

Ertragswertverfahren

Das auf ökonomischen Aspekten basierende Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dies trifft z.B. bei vermieteten Wohnobjekten und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

Gemäß der ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelt.

Der Ertragswert kann mit nachfolgenden Verfahren ermittelt werden:

1. Allgemeines Ertragswertverfahren
(Aufspaltung in Boden- und Gebäudewert, Boden als nicht abnutzendes Wirtschaftsgut, Gebäude mit Werteverzehr durch Alterung)
2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren
(Kapitalisierter Reinertrag zuzügl. dem abgezinsten Bodenwert über die Restlaufzeit)
3. Verfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge
(DCF-Verfahren mit gesicherten Daten innerhalb eines Betrachtungszeitraumes und nachprüfbaren Marktparametern)

Die Verfahrensauswahl ist vom Gutachter vorzunehmen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn die Bausubstanz und die Kosten für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall.

Das Sachwertverfahren eignet sich generell für Grundstücksarten, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Hauptanwendungsgebiete sind:

- Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser
- Eigentumswohnungen (wenn keine Marktvergleichswerte vorliegen)
- Gewerblich genutzte Produktionsstätten
- Gebäude, die sich durch eine besondere Nutzung auszeichnen

Zwecks Feststellung des Verkehrswertes ist es erforderlich, den Sachwert an die aktuelle Situation des entsprechenden Grundstücksteilmarktes anzupassen.

Gemäß der ImmoWertV wird im Sachwertverfahren der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Hinweis:

Bei diesem Objekt, bei dem der Ertrags- bzw. Vergleichswert im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren nicht sinnvoll und wird deshalb bei der Wertermittlung nicht herangezogen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist die zuverlässigste Methode wenn genügend Statistiken und Vergleichspreise vorliegen. Es sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewerteten Objekt übereinstimmen.

Gemäß der ImmoWertV wird im Vergleichswertverfahren der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Verkehrswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Nach § 195 des Baugesetzbuchs haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Für den gesamten Grundstücksmarkt ist somit ein umfassender Überblick möglich.

Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine entsprechende Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss als Vergleichsstatistik geführt und ständig aktualisiert.

5.2 Bodenwertermittlung

Beim Gutachterausschuss (GAA) wurde der Bodenrichtwert per Internet abgefragt.
Der **Bodenrichtwert** beträgt zum 01.01. 2024 für eine Wohnbebauung **600 €/m²**.

Als mittlerer Richtwert für die bauliche Ausnutzung wurde die **GFZ mit W1,0** angegeben.
Bodenrichtwert-Nummer 1489

Die bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks (GFZ) beträgt gemäß der
vorherigen Berechnung: **vorh. GFZ 1,2**

Das Gesamtgrundstück ist gegenüber dem GFZ-Richtwert baulich höher ausgelastet.
Eine Bodenkorrektur wird vorgenommen.

Da es sich bei dem Bodenwert um gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse handelt,
werden keine außergewöhnlichen Eigenschaften oder Besonderheiten in bezug auf
die GFZ angesetzt (z.B. ungünstige Grundstückstypen, rückwärtige Lage, usw.).

<u>Einzelwert</u>		GFZ			Bodenwert € / m²
Bodenrichtwert €/m²		Faktor vorh.	Faktor - BRW	Faktor	
600		1,2	1,0	1,1965	717,92
		0,6277	0,5246		
<u>Gesamtwert</u>					
Grundstück m²	Bodenwert €/ m²				€
5.033	717,92				3.613.283
<u>Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:</u>					
		14,4594	1.000	€	
Bodenwertanteil					52.246

5.3 Ertragswertermittlung als Plausibilitätswertberechnung

Der Gutachter wählt bei der Wertermittlung das allgemeine Ertragswertverfahren (Aufspaltung in Boden- und Gebäudewert, Boden als nicht abnutzendes Wirtschaftsgut, Gebäude mit Werteverzehr durch Alterung).

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV 2010 (§ 17 bis § 20) gesetzlich geregelt.

Für die Ertragswertberechnung werden nachfolgende Rechenwerte angesetzt:

der Rohertrag, die Bewirtschaftungskosten, der Reinertrag, der Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenzins) sowie der Barwertfaktor bestehend aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz).

Gutachterhinweis

Die Ertragswertberechnung dient hier **als Plausibilitätsberechnung** für potentielle Käufer zur wirtschaftlichen Einschätzung des Objektwerts.

Der reale Marktwert kann dann jedoch höher oder auch niedriger ausfallen.

Erläuterungen

Textausschnitte der ImmoWertV und Gutachterhinweise

Rohertrag (§18 Abs. 2)

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist von einem marktüblichen erzielbaren Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück mit der Immobilie.

Bewirtschaftungskosten (§19)

Die Bewirtschaftungskosten sind die nicht umlagefähigen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks sowie der Immobilie laufend erforderlich sind.

Dies sind insbesondere Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Gemäß der ImmoWertV 2010 (§19) sind für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehende jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Reinertrag (§18, Ab. 1)

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bodenzins

Der Bodenzins wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert x Liegenschaftszinssatz / 100

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß der ImmoWertV 2010 (§ 14, Abs. 3) ein Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von einem Grundstück je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Restnutzungsdauer (§ 6, Abs. 6)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gutachterhinweis:

Entsprechende Restnutzungsdauern sind in der Fachliteratur aufgeführt. Objektbezogene Abweichungen sind vom Sachverständigen festzulegen.

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes aus entsprechenden Tabellen zu bestimmen.

ErtragswertfaktorenOrtsübliche Mieten - Nettokaltmieten (Rohertrag)

Die Höhen der marktüblich erzielbaren ortsüblichen Mieten (Erträge) sind insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, dem Alter des Objektes, der Wohn- bzw. Nutzfläche, der Ausstattung bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Die Nettokaltmiete ist die marktüblich erzielbare Miete per Bewertungsstichtag (Mieteinnahmen für einen längeren kalkulierbaren Zeitraum).

Für dieses Mietobjekt orientiert sich der Sachverständige an der Nettokaltmiete gemäß dem aktuellen Mietspiegel.

Für Mieteinheiten, für die keine Erträge fließen bzw. deren Erträge von den ortsüblichen Sätzen erheblich abweichen, können ortsübliche Durchschnittswerte angesetzt werden.

Mietspiegeldaten

Stadtgebiet:	Berlin West
Adresse:	Markgrafenstraße - alle Hausnummern
Gebäudealter:	bezugsfertig 1950 - 1964
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Gebäudeart:	Neubau
Wohnfläche:	ab 45 m ² (max)
Mietspanne:	5,73 €/m ² WF - 8,86 €/m ² WF
Durchschnittsmiete:	6,60 €/m ² WF
Ortsübliche Vergleichsmiete:	8,86€/m ² WF
Rechnerische Miete gewählt:	8,00 €/m²WF
	Zentrallage, Terrasse, Dämmung, Rollläden usw.
	Hinweis:
	Der benachbarte Sportplatz wird bei einer Vermietung vernachlässigt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind zur Berechnung des Reinertrages vom Jahresrohertrag in Abzug zu bringen.

Die Höhe der Bewirtschaftungskosten werden wie folgt angesetzt:

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten, i.d.R. gemäß § 18 WertV, Absatz 1 - 6, ohne Absatz 3.

Verwaltungskosten

Gemäß der II. BV (Berechnungsverordnung aktualisiert zum 01.01.2023).

Der Sachverständige rechnet jährlich mit **410,93 € je Wohnung**.

Instandhaltungskosten

Gemäß Daten des Gutachterausschuss vom 31.05 2023 - 12,20 €/m²WF.

Gemäß der II. BV (Berechnungsverordnung aktualisiert zum 01.01.2023)

Bezugsfertig mindestens 32 Jahre zurückliegend - 17,18 €/m²

Gewählt für dieses sanierte massive Gebäude angepasst rd. **14,00 €/m²WF.**

Mietausfallwagnis

Gemäß Daten des Gutachterausschuss vom 29.03 2023 beträgt der Faktor Mietausfall für Wohnungsobjekte **2 %** der jährlichen Netto-Kaltmiete.

Gewerbe 4 %.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten, gem. WertV, Abs.3, sind in der II. Berechnungsverordnung BV aufgeführt und werden in der Regel von den Mietern ganz neben der Miete getragen. Diese Kosten (Nebenkosten) können nur aufgeführt werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende andere Regelung enthält.

Abschreibung

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenden Reinertragsanteiles rechnerisch im Vervielfältiger (Anlage 1, WertV) berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins setzt sich aus nachfolgenden Faktoren zusammen: Eigenkapitalverzinsung, Fremdmittelverzinsung, Alterswertminderung, Ertragsminderung wegen Alters sowie Minderung wegen Inflation und Eigenkapitalzuwachs durch Tilgung der Fremdmittel. Der Liegenschaftszins ist kein zeitnaher Bankzins. Vom Gutachterausschuss Berlin werden für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze angegeben.

Für Mietwohnhäuser 2022 tempelhof / Miete 7,0 €/m² - 1,6 %

Der Gutachter orientiert sich an zeitnahen Liegenschaftszinssätzen vom IVD (Immobilienverband Deutschland) vom 01.04. 2019.

Eigentumswohnungen

Liegenschaftszinssatz 1,50 - 4,50 %

Nutzungsmodifikation:

Es wird empfohlen, den Zinssatz bei langfristig vermietete Eigentumswohnungen um 0,25 - 0,50 % zu erhöhen

Mit entscheidend bei dem Zinssatz ist ebenfalls die Wohnlage des Objektes im Ortsteil.

Der Sachverständige wählt den Liegenschaftszinssatz mit rd. **2,0%**.

Restnutzungsdauer - Gebäude

Restnutzungsdauer gemäß Gutachterausschuss Berlin zum Stichtag 2024

Baujahr ca. 1956, Gebäudealter 68 Jahre

GA-Tabelle von 2023

Baualter ab 58 Jahre

Bauzustand schlecht - 25 Jahre

Bauzustand normal - 40 Jahre

Bauzustand gut - 55 Jahre

Restlebensdauer Gebäude - gewählt **45 Jahre**

Reparaturrückstau Gebäude Sonderumlage

Gemäß WEG-Verwaltung zur Zeit unbekannt

0 €

Reparaturrückstau - Wohnung

10.000 €

Ertragswertberechnung				
Nr.	Nutzungsart	Nettowoohnfläche m²	Mietansatz €/ m²	Währung €
1	1 Wohnungsobjekt	61,00	8,00	488,00
2	1 Stellplatz			50,00
	Summe	61,00		
Monatlicher Rohertrag				538,00
Jährlicher Rohertrag				6.456,00
		12 Mon.		
61,00	m² Wohnfläche	5.856 600		
Abzügl. Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	% vom Jahresrohertrag			-410,93
Instandhaltungskosten	€/ m² per Nutzfläche	14,00		-854,00
Mietausfallwagnis Wg	% vom Jahresrohertrag	2,0		-117,12
Stellplatz		3,0		-18,00
Summe Bewirtschaftungskosten	1.400 €			
	21,7 %			
Jährlicher Reinertrag				5.055,95
Reinertragsanteil - Verhältnis: Reinertrag ,				% 78,3
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszins) %				2,00
Bodenwert				€ 52.246
Abzügl. Bodenzins				
Bodenwertverzinsung = Bodenwert x Liegenschaftszinssatz				-1.044,92
Reinertrag der baulichen Anlage				4.011,03
Restnutzungsdauer				Jahre 45
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszins) %				2,00
Barwertfaktor				Faktor 29,49
Gebäudeertragswert				118.285,27
Abzügl. Reparaturrückstau				
Gebäude				0
Wohnung				0
Zuzügl. Zeitwert Nebengebäude				0
Wert der baulichen Anlage				118.285
Zuzügl. Bodenwert				52.246
Zuschläge				0
Abschläge vorsorglich				-10.000
Ertragswert				2.632 €/m²WF € 160.531

Die Ertragswertberechnung wird nur als **Plausibilitätsberechnung ohne Marktabschlag bzw. Marktzuschlag** vorgenommen.

Für eine Ertragswertberechnung für Eigentumswohnungen werden vom Gutachterausschuss Berlin (GAA) keine Liegenschaftszinssätze und keine Markanpassungsfaktoren angegeben. Exakte Daten liegen nicht vor und sind vom Gutachter individuell einzuschätzen.

5.4 Vergleichswertermittlung

Gutachterausschuss (GAA)

Vom Gutachterausschuss in Berlin wird eine entsprechende „Automatisierte Kaufpreissammlung“, als Vergleichsstatistik geführt und ständig aktualisiert. Diese Daten sind für den Marktvergleichswert die aktuellsten Kaufpreisdaten entsprechender Immobilien in Berlin.

Eigentumswohnungen werden bei Zeitwertermittlungen überwiegend nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Hierbei wird die Wohnfläche (m²) zur Grundlage genommen. Nebenflächen des Sondereigentums wie zum Beispiel der Keller, Hobbyraum, Garage usw. gehören gewöhnlich nicht zur Wohnfläche und werden somit bei der Berechnung nicht mit aufgeführt bzw. separat angesetzt.

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen statistisch aufgenommen und global planungsseitig sowie bautechnisch ausgewertet. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte in Berlin liegen Statistiken zur Preissituation für den Immobilienteilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums vor.

Dieses Objekt befindet sich laut Mietspiegel in einer **mittleren** Wohnlage.

Beim GAA wird differenzierter unterschieden nach einfacher, mittlerer, guter und sehr guter Wohnlage.

Der Sachverständige beurteilt die Wohnlage gemäß GAA mit einer **einfachen bis mittleren** Lage.

1. Abfragekriterien Immobilienpreis-Info

Ortsteil:	Mariendorf
Wohnlage:	einfache und mittlere Wohnlage
Stichtagspanne:	01.01.2024 bis 10.09.2024
Baujahr:	1950 bis 1960
Mietzustand:	bezugsfrei
Wohnfläche:	50 m² bis 70 m²
Zimmeranzahl:	3
<u>Ergebnis (Kaufpreis / m² Wohnfläche) KP / WF</u>	
8 Treffer	
Durchschnittlicher	- KP / WF 3.533€/m²
Minimum	- KP / WF 2.341 €/m²
Maxim	- KP / WF 4.474 €/m²

2. AKS-Online zum Vergleich / blockbezogene Abfragen

Gutachterausschuss Berlin

Abfrage gemäß automatisiertem Abrufverfahren für die blockbezogenen Daten der Kaufpreissammlung im Internet mit spezieller Zugriffsberechtigung.

Abfragekriterien / Abfrage am 29.04.2024

Ortsteil:	Mariendorf
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Wohnlage:	einfache und mittlere Wohnlage
Vertragsdatum:	2024
Baujahr:	1950 bis 1960
Mietzustand:	bezugsfrei
Wohnfläche:	50 m ² bis 70 m ²
Zimmeranzahl:	3
BRW-Zone:	Ist-1489
Bodenrichtwert:	600 €/m ²

1. Ergebnis (Kaufpreis / m² Wohnfläche) KP / WF

Verkaufsjahr: 2024
 Baujahr: 1954
 Wohnfläche: 64,59 m²
 Kaufpreis: 235.000 €
 KP / WP: 3.638 €/m²

2. Ergebnis (Kaufpreis / m² Wohnfläche) KP / WF

Verkaufsjahr: 2024
 Baujahr: 1958
 Wohnfläche: 65,54 m²
 Kaufpreis: 258.000 €
 KP / WP: 3.937 €/m²

3. Ergebnis (Kaufpreis / m² Wohnfläche) KP / WF

Verkaufsjahr: 2024
 Baujahr: 1955
 Wohnfläche: 59,75 m²
 Kaufpreis: 217.000 €
 KP / WP: 3.632 €/m²

4. Ergebnis (Kaufpreis / m² Wohnfläche) KP / WF

Verkaufsjahr: 2024
 Baujahr: 1958
 Wohnfläche: 62,77 m²
 Kaufpreis: 220.000 €
 KP / WP: 3.505 €/m²

5. Ergebnis (Kaufpreis / m² Wohnfläche) KP / WF

Verkaufsjahr: 2024
 Baujahr: 1958
 Wohnfläche: 60,29 m²
 Kaufpreis: 206.000 €
 KP / WP: 3.417 €/m²

Mittel 5 Objekte

Nr.		€/m ²
1		3.638
2		3.937
3		3.632
4		3.505
5		3.417
	Summe	18.129
5	Objekte	
	Su-Mittel	3.626

Wert für die Wohnwertermittlung

Durchschnittlicher Kaufpreis bei der Immobilienpreis-Info 3.533 €/m²

Gewählt für die Berechnung: **3.650 €/m²**

Wohnwertermittlung

Die Ermittlung des Wohnwertes erfolgt über ein Punktesystem nach Münchehofe und Springer.

Eine anteilige Gewichtung wird vom Sachverständigen vorgenommen.

Als Anhaltspunkt für eine Wohnwertermittlung wird ein Wert in Höhe von **3.650 €/m²** gewählt (unvermietete Wohnung).

Eine bezugsfreie Wohnung ist im Wert extrem Höher zugeordnet.

Merkmalgruppen und ihre Wichtigkeiten der Wohnwertermittlung

1. Wert der Objektlage / Umgebung	bis 40 %
2. Wert des Gebäudes	bis 20 %
3. Wert der Wohnung	bis 20 %
4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit	bis 20 %
<u>Gesamt</u>	<u>100 %</u>

5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge

Reparaturrückstau Gebäude Sonderumlage

Gemäß WEG-Verwaltung zur Zeit unbekannt **0 €**

Reparaturrückstau – Wohnung 10.000 €

Verkehrswert - Stellplatz

Der Sachverständige rechnet für das Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz mit einem Kaufpreis von **16.000 €**.

Wohnwertermittlung			Punkte	Faktor	%
1. Wert der Objektlage					
1.1 Lage innerhalb des Bezirks			70		
1.2 Straßenart			9		
1.3 Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und zu Schulen			10		
1.4 Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln			5		
1.5 Entfernung zu Naherholungsgebieten			5		
	Summe:		99	0,40	39,60
2. Wert des Gebäudes					
2.1 Baujahr			60		
2.2 Bauzustand und Qualität			20		
2.3 Erschließungsanlagen			5		
2.4 Außenanlagen			4		
	Summe:		89	0,20	17,80
3. Wert der Wohnung					
3.1 Grundrißgestaltung und Raumordnung			25		
3.2 Größe der Wohnung			20		
3.3 Ausstattung			15		
3.4 Licht und Blick			15		
3.5 Geschöß			5		
3.6 Abstell- und Nutzungsmöglichkeit			10		
	Summe:		90	0,20	18,00
4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit					
4.1 Wohnung für Eigennutzung			80		
4.2 Höhe der Instandhaltungsrücklage			20		
	Summe:		100	0,20	20,00
				1,00	95,40
5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge					
5.1 Zuschläge					
Wohnungssanierug			0,00	anteilig	
	Summe		0,00		0,00
5.2 Abschläge					
Kein Balkon			0,00		
Störende Einflüsse	Sportplatz		-1,00		
	Summe		-1,00		-1,00
			Wohnwert:	%	94,40
Veröffentlichter Wohnwert:	100%	€/ m² / WF			
		3.650			
Einzelpreis - Vergleichswert €/ m² WF		3.445,60			
Vergleichswert der Wohnung					
Wohnfläche:	61,00 m²				
Vorläufiger Vergleichswert	€	210.182	3.446 €/m² WF		
Reparaturrückstau	€	0	Gebäude		
Reparaturrückstau	€	-10.000	Wohnung vorsorglich		
Vergleichswert-Wohnung	€	200.182	3.282 €/m² WF		
Pkw-Stellplatz	€	16.000			
Vergleichswert-Gesamt	€	216.182	3.544 €/m² WF		

Marktrelevante Immobilienangebote

Zur **Plausibilitätsunterstützung** wurde die Marktsituation in Berlin mittels Verkaufsanzeigen im Internet untersucht.

Zeitrelevante Immobilienangebote dienen lediglich zur Unterstützung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss sowie der Vergleichswertermittlung und werden bei der Bewertung **nicht** mit berücksichtigt.

Ortsteil - Mariendorf

Wohnung 61,02 m², 3,0 Zi, Etagenwohnung, 2. Etage, Baujahr 1955, Keller
222.000 € = 3.638 €/m² WF - unvermietet / kein Balkon

Ortsteil - Mariendorf

Wohnung 64,62 m², 3,0 Zi, Etagenwohnung, 3. Etage, Baujahr 1957, Keller
Pkw-Stellplatz im Hof
250.000 € = 3.869 €/m² WF - unvermietet / Balkon

Hinweis des Sachverständigen

Die o.g. Immobilienwerte dienen nur zur **allgemeinen Übersicht** der aktuellen Marktlage. Es wurde keine Verhandlungsspanne berücksichtigt. Ferner können der Wohnwert, das Baujahr, der Grundstücksanteil und der Verkaufsdruck nicht eindeutig verglichen werden.

5.5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist gemäß der ImmoWertV 2021, aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachter errechnet den Verkehrswert (Marktwert) mit dem ausgewählten Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der negativen bzw. positiven Objektdetails.

Negative Details mit Einfluss auf die Bewertung

- Die Wohnung hat diverse Einzelmängel
- Sportplatz in direkter nachbarlicher Nähe

Positive Details mit Einfluss auf die Bewertung

- Die Wohnung ist unvermietet. Nutzung ohne Mietvertrag von einer Verwandten.
- Zur Wohnung gehört gemäß Teilungserklärung ein Stellplatz.
- Verkehrstechnisch relativ gute Lage

Verkehrswert

Für den Verkehrswert ist die aussagekräftigste Wertermittlung zu wählen.
Wohnung Nr. 3 incl. Stellplatz Nr. 1.

Verfahren	€
Ertragswertermittlung	160.531
Vergleichswertermittlung	216.182

Das Vergleichswertverfahren ist in diesem Fall die zuverlässigste Methode.
Beim Gutachterausschuss werden ausreichende Vergleichsdaten ausgewiesen.

Der Vergleichswert hat sich in der Vergangenheit in Berlin vom Ertragswert gelöst. Die Vergleichswerte als Marktwerte sind realer.

Nach der Prüfung der Gesamtverhältnisse und unter Berücksichtigung aller verkehrswertbeeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem heutigen Grundstücksmarkt beträgt der

Verkehrswert 216.000 €

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 52.250 €.

6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen gemäß Anschreiben

a) Mieter oder Pächter / Gewerbe

Die Wohnung wird von einer Verwandten ohne Mietvertrag genutzt.
Es wird kein Gewerbe von der Nutzerin geführt.

b) WEG-Verwalter

Das Gebäude wird von einer WEG-Verwaltung betreut. Name und Adresse siehe separates Datenschreiben.

c) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?

Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren bei der Besichtigung nicht vorhanden.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Hausschwammbefall war bei der Besichtigung im zu bewertenden Objekt nicht zu erkennen. Der WEG-Verwaltung ist kein Befall bekannt. Versteckte Mängel sind jedoch nicht auszuschließen.

Hinweis:

Gemäß Aussage der Nutzerin war in der Wohnung Schimmelfall. Die Schimmelflächen wurden mit Rigips verkleidet sowie partiell übergestrichen.

e) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Altlasten waren bei der Besichtigung des Grundstücks optisch nicht festzustellen.

Das Grundstück wird jedoch im Bodenbelastungskataster des Umwelt- und Naturschutzamts Tempelhof-Schöneberg geführt. Siehe auch Pos. 2.6
Katasterblätter liegen dem Amtsgericht separat vor.

Katasterfläche 932+

Nutzung: Kohleplatz

Komponenten:

Bauschutt, Hausmüll, Industrieabfall

Katasterfläche 9519

Nutzung: Wohngebiet, Park

Ablagerung: ehem. Freibad Mariendorf

Komponente: Bauschutt

f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

g) § 17 WoBindG

Die Eigentümerin konnte nicht befragt werden. Im Grundbuch sind keine Eintragungen.

Das vorstehende Gutachten habe ich als Sachverständiger völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt.

Berlin, 23.10.2024

Klaus Helms

.....

Dipl.-Bauing. Klaus Helms
- Sachverständiger -