

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Lichtenberg

Abteilung 30

Roedeliusplatz 1

10365 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: 17.09.2024

AZ: 2024 - 081

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einer Autowerkstatt bebaute Grundstück in 10318 Berlin, Trautenauer Straße 17.

Aktenzeichen: 30 K 29/23

Gemarkung: Lichtenberg

Flur: 41210

Flurstück: 99



Der **Verkehrswert des unbelasteten<sup>1</sup> Grundstücks** wurde zum Stichtag 12.09.2024 ermittelt mit rd.

**704.000,00 €**

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

### Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 26 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

<sup>1</sup> 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****30 K 29/23**

Grundbuchangaben: Grundbuch von Lichtenberg,  
Blatt 28N, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Lichtenberg, Flur 41210,  
Flurstück 99 (1.693 m<sup>2</sup>)

Objektadresse: Trautenauer Straße 17, 10318 Berlin

Grundstückszuschnitt: Straßenfront ca. 36 m;  
mittlere Tiefe ca. 46 m;  
unregelmäßige Grundstücksform

Bebauung: Autowerkstatt

Baujahr: 2016 (gemäß Bauakte)

Raumaufteilung: Auf Grund der Außenbesichtigung sind  
hierzu keine abschließenden Angaben  
möglich. Es wird hierzu auf die Grund-  
risse in Anlage 4 des Gutachtens ver-  
wiesen. Die Wohn-/Nutzfläche beträgt  
gemäß Bauakte 503,59 m<sup>2</sup>.

Baumängel/  
Bauschäden: Auf Grund der Außenbesichtigung wird  
ein durchschnittlicher Bau- und Unter-  
haltungszustand unterstellt.

Nutzung: Autowerkstatt mit Betriebswohnung  
und gemäß Aufschriften am Briefkas-  
ten weitere Nutzungen durch Gewerbe  
/Büros und Privatpersonen.

Vertragsgegenstand: Das Bewertungsobjekt ist ausgehend  
von den Aufschriften am Briefkasten  
eigen- und fremdgenutzt.

örtliche Lage: Das Bewertungsgrundstück liegt in  
Berlin Lichtenberg, im Ortsteil Karls-  
horst. Die Entfernung zum Stadtzen-  
trum Berlin (Alexanderplatz) beträgt  
ca. 9 km. Geschäfte des täglichen Be-  
darfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Ver-  
kehrsmittel, etc. befinden sich in fuß-  
läufiger Entfernung. Es handelt sich  
um eine einfache Geschäftslage und  
eine gute Wohnlage gemäß Mietspie-  
gel.

Verkehrswert: 704.000,00 €  
(zum Wertermittlungsstichtag)



Straßenansicht



Rückansicht



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
	<b>Exposé .....</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags, Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs .....	5
1.5	Fragen des Gerichts .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
2.4	Privatrechtliche Situation .....	11
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	12
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	13
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
3.2	Autowerkstatt .....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr, Energieeffizienz.....	14
3.3	Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen.....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung .....	16
4.4	Ertragswertermittlung.....	17
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	17
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	19
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	19
4.4.5	Verkehrswert.....	21
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>22</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	23
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>23</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einer Autowerkstatt
Objektadresse:	Trautenauer Straße 17, 10318 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lichtenberg, Blatt 28N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lichtenberg, Flur 41210, Flurstück 99 (1.693 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Lichtenberg, Abt. Zwangsversteigerungen, Roedeliusplatz 1, 10365 Berlin
	Auftrag vom 30.07.2024 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 14.08.2024

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	12.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Schuldnerin zu 1.) und der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbuchauszug v. 23.02.2024;</li> </ul>
vom Sachverständigen ergänzend herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;</li> <li>• Auskunft Bodenrichtwert vom GAA zum Stichtag 01.01.2024;</li> <li>• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;</li> <li>• Unterlagen aus Bauaktenarchiv: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauantrag v. 15.03.2010;</li> <li>- Baubeschreibung v. 20.01.2011;</li> <li>- Baugenehmigung v. 29.04.2011;</li> <li>- Flächenberechnung ohne Datum;</li> <li>- Grundrisse, Schnitte, Ansichten v. 08.12.2010;</li> <li>- Lageplan v. 08.12.2010;</li> <li>- Ermittlung Herstellungskosten v. 08.02.2011;</li> <li>- 1. Verlängerung der Baugenehmigung v. 11.04.2014;</li> <li>- Anzeige zur Nutzungsaufnahme v. 29.11.2016;</li> </ul> </li> <li>• Auskunft Baulastenverzeichnis;</li> <li>• Auskunft Denkmalschutz;</li> <li>• Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;</li> <li>• Auskunft Altlasten;</li> <li>• Auskunft beitragsrechtliche Situation KAG/BauGB;</li> <li>• örtliche Recherchen</li> </ul> <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigefügt.</p>

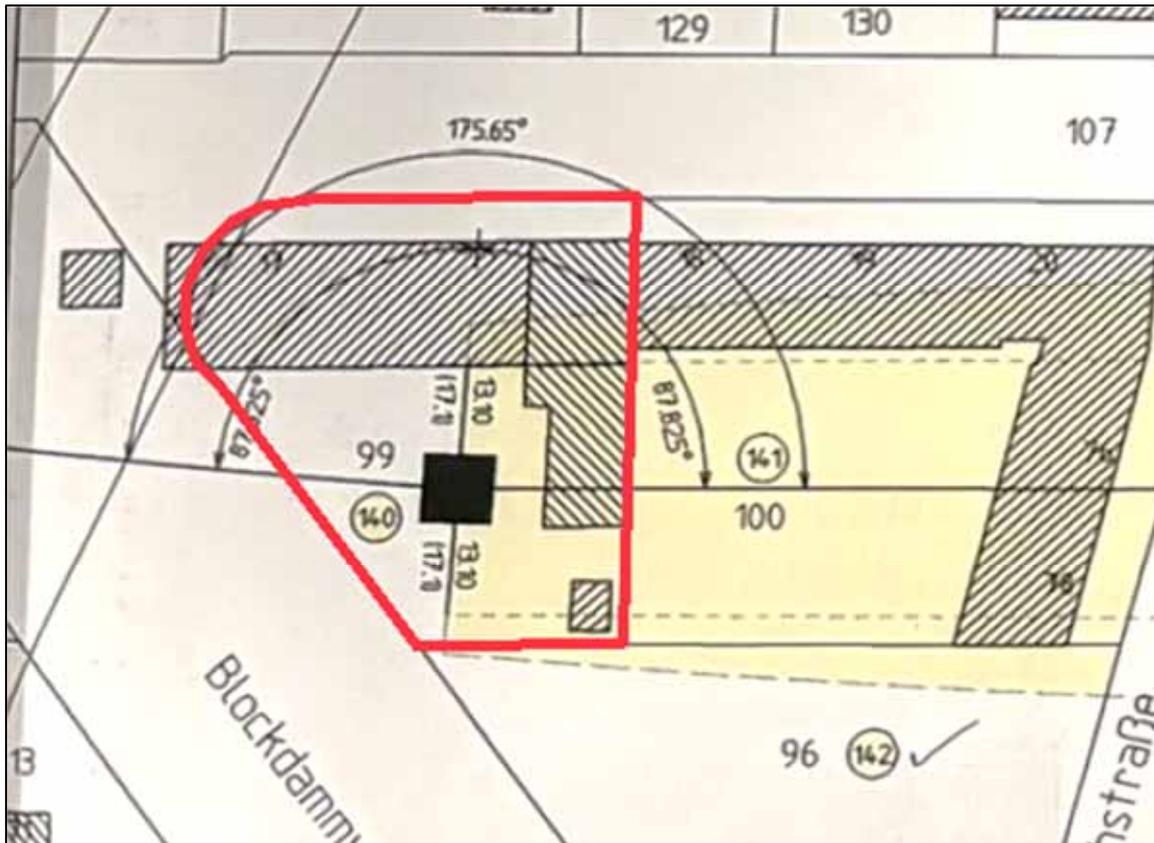
#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags, Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs von Lichtenberg, Blatt 28N, ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk und einem Insolvenzvermerk folgende Eintragung vorhanden:

##### **lfd. Nr. 2, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leistungs- und Anlagenrecht gemäß § 4 SachR-DV)**

2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leistungs- und Anlagenrecht gemäß § 4 SachenR-DV) für die 50Hertz Transmission GmbH, Berlin. Gemäß Bescheinigung vom 05.02.2008 (GZ: III E 23/A085-1, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauer*) und Handelsregisterauszug vom 13.09.2010 (HRB 84446 B, Amtsgericht Charlottenburg) eingetragen am 10.01.2011. *in Berlin
---	---	--

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Die Inanspruchnahme des Bewertungsgrundstück ergibt sich aus dem der Urkunde beigefügten Lageplan wie folgt:



(Ausschnitt aus Lageplan; Bewertungsgrundstück zur Veranschaulichung durch Sachverständigen rot umrandet)

Ein Schutzstreifen ist darin gelb gekennzeichnet und der auf dem Bewertungsgrundstück befindliche Mast als schwarzes Viereck dargestellt. Die Inanspruchnahme des Grundstücks durch den Mast und die Einschränkungen der Nutzung infolge des bestehenden Schutzstreifens beeinflussen den Wert des Grundstücks.

Hinsichtlich der Ermittlung eines Werteeinflusses durch die Eintragung in Abt. II, Nr. 2 und die damit verbundene Inanspruchnahme des Bewertungsobjekts wird auf Anlage 7 des Gutachtens verwiesen. In der nachfolgenden Wertermittlung wird auftragsgemäß und entsprechend den Regelungen des ZVG der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

## 1.5 Fragen des Gerichts

Postanschrift:	Trautener Straße 17, 10318 Berlin
Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt ist ausgehend von den Aufschriften am Briefkasten eigen- und fremdgenutzt. Die Autowerkstatt ist nach den vorliegenden Erkenntnissen eigengenutzt. Zudem bestehen weitere Gewerbe/Büros, die nach den vorliegenden Erkenntnissen zumindest tlw. durch Dritte genutzt werden. Es befinden sich auch Namen von Privatpersonen am Briefkasten. Die Nutzernamen werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Auf Grund der Außenbesichtigung sind keine Angaben möglich. Es wird ein durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand unterstellt.
Gewerbebetrieb:	Das Bewertungsobjekt wird gewerblich als Autowerkstatt genutzt. Zudem befinden sich weitere Namen (Personen, Gewerbe) am Briefkasten. Auf Grund der Außenbesichtigung kann zu etwaigen Gewerbebetrieben jedoch keine weitere Angabe erfolgen. Die Verfahrensbeteiligten erteilten keine Auskunft zur Nutzung des Bewertungsobjekts.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Es sind augenscheinlich Maschinen/Betriebseinrichtungen vorhanden, welche nicht mitgeschätzt wurden. Von außen waren im EG insbesondere <ul style="list-style-type: none"><li>• 4 Hebebühnen,</li><li>• 1 Pkw-Bremsenprüfstand,</li><li>• diverse Werkzeuge,</li><li>• PC-Systeme,</li><li>• Büroeinrichtung</li></ul> erkennbar. Eine differenzierte Aufnahme der am Wertermittlungstichtag vorhandenen Maschinen und Betriebseinrichtungen war auf Grund der Außenbesichtigung nicht möglich. Die Verfahrensbeteiligten erteilten auf Nachfrage insgesamt keine Auskünfte. Eine sachgerechte Bewertung der Maschinen/Betriebseinrichtungen ist auf Grund der Außenbesichtigung nicht möglich.
Verdacht auf Hausschwamm:	Auf Grund der Außenbesichtigung ist keine Angabe möglich.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Das Bewertungsobjekt ist nicht im Altlastenkataster registriert. Ausgehend von der aktuellen Nutzung (Autowerkstatt) können Bodenverunreinigungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.880.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Lichtenberg (ca. 312.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Karlshorst (ca. 30.900 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:  
Potsdam (ca. 40 km entfernt)

Landeshauptstadt:  
Berlin-Zentrum (Alexanderplatz) (ca. 9 km entfernt)

Bundesstraßen:  
B 96a (ca. 3 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
A 113, AS Späthstraße (ca. 7 km entfernt)

Bahnhof:  
S-Bahnhof Karlshorst (ca. 1 km entfernt)  
Berlin Hauptbahnhof (ca. 13 km entfernt)

Flughafen:  
Berlin-Brandenburg BER (ca. 18 km entfernt)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsgrundstück liegt in Berlin Lichtenberg, im Ortsteil Karlshorst. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Alexanderplatz) beträgt ca. 9 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine einfache Geschäftslage und eine gute Wohnlage gemäß Mietspiegel.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

gute Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte Adressen, Berliner Mietspiegel 2024

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend offene, I-IV geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine erkennbar

Topografie:

eben

## 2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 36 m; mittlere Tiefe ca. 46 m;  
Größe 1.693 m<sup>2</sup>; unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

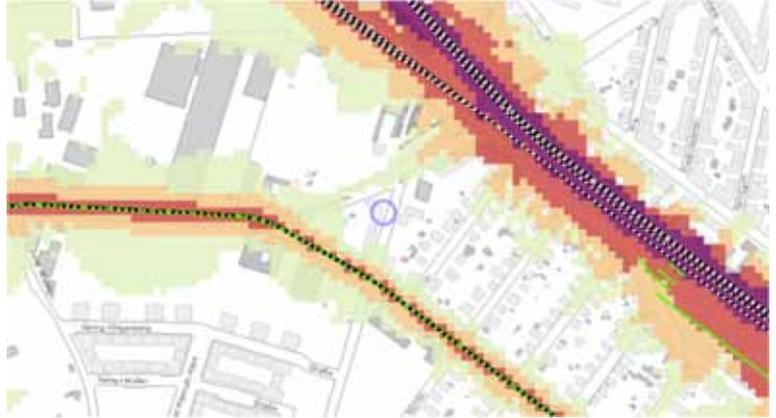
Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

L DEN in dB(A)

	ab 55 - 59
	ab 60 - 64
	ab 65 - 69
	ab 70 - 74
	ab 75

(Auszug Legende)



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

Straßenausbau:

ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Betonverbundsteinen, Kleinmosaik

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung der Autowerkstatt; eingefriedet tlw. durch Zaun

Baugrundkarte:

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

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

	0 - 2
	2 - 3
	3 - 4
	4 - 6
	6 - 8
	> 8
	durch Auffüllung und Ausschachtung vollkommen verändertes Gelände

(Auszug Legende)



Quelle: Geoportal Berlin (Baugrundkarte)

Grundwasserkarte:

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt gemäß Grundwasserkarte überwiegend ca. 3 bis 4 m.

Flurabstand (m)

	< 0,5		4 - 7
	0,5 - 1,0		7 - 10
	1,0 - 1,5		10 - 15
	1,5 - 2,0		15 - 20
	2,0 - 2,5		20 - 30
	2,5 - 3,0		30 - 40
	3,0 - 4,0		> 40

(Auszug Legende)



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert (Umweltatlas)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung besteht ein gewachsenener, normal tragfähiger Baugrund.
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 Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster registriert ist. Die Behörde weist jedoch darauf hin, dass sich auf dem Grundstück ein Hochspannungsmast befindet, durch den es im Oberbodenbereich um den Mast zu Bodenverunreinigungen gekommen sein kann und dass das Grundstück als Parkplatzfläche genutzt wurde. Es gibt nach derzeitigen Kenntnisstand der Behörde jedoch keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten. Ausgehend von der aktuellen Nutzung (Autowerkstatt) können Bodenverunreinigungen aus sachverständiger Sicht grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 23.02.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lichtenberg, Blatt 28N, folgende Eintragungen:  lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht gemäß § 4 SachenR-DV), lfd. Nr. 3: Insolvenzvermerk, lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk.  Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt. Es wird hierzu auch auf Punkt 1.4 und die Anlage 7 des Gutachtens verwiesen.
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, welche ein Bodenordnungsverfahren begründen könnten, wurden nicht festgestellt.
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: keine

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

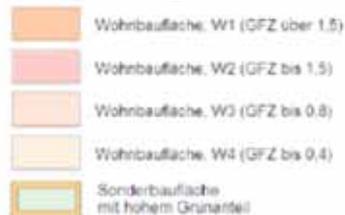
Das Bewertungsobjekt ist in der Denkmalkarte Berlin nicht als Denkmal eingetragen.



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

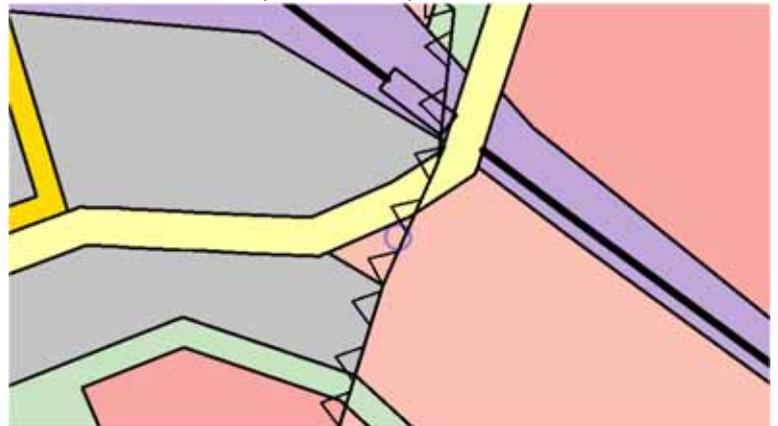
### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:



(Auszug Legende)

Wohnbaufläche W 3 (GFZ bis 0,8)



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.



Quelle: Bebauungspläne, vorhabenbezogene Bebauungspläne (Geltungsbereiche)

Sonstiges:

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Schutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf.

---

### **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:

Das Bewertungsgrundstück ist 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. 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 Grundstück ist mit einer Autowerkstatt bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Gemäß vorliegender Unterlagen aus der Bauakte befindet sich im Gebäude eine Betriebswohnung.

Das Bewertungsobjekt ist ausgehend von den Aufschriften am Briefkasten eigen- und fremdgenutzt. Die Autowerkstatt ist nach den vorliegenden Erkenntnissen eigengenutzt. Zudem bestehen weitere Gewerbe/Büros, die nach den vorliegenden Erkenntnissen zumindest tlw. durch Dritte genutzt werden. Es befinden sich auch Namen von Privatpersonen am Briefkasten. Auf Grund der Außenbesichtigung und der fehlenden Angaben der Verfahrensbeteiligten kann zur derzeitigen Nutzung und Vermietungssituation keine abschließende Angabe erfolgen.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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 wesentlich 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 so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und 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.

Der anberaumte Ortstermin wurde durch die Schuldnerin zu 1.) wahrgenommen. Sie stimmte einer Innenbesichtigung jedoch nicht zu, sodass **nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt werden konnte. Zum Zustand der Innenausstattung, wie z. B. der Innenwände, Decken, Türen, Fußböden, Innenansicht, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, usw., ist auf Grund der Außenbesichtigung keine bzw. keine abschließende Angabe möglich.

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.

#### 3.2 Autowerkstatt

Auf Grund der Außenbesichtigung wird bezüglich der Beschreibung des Gebäudes insgesamt auf die in Anlage 4 beigefügte Baubeschreibung aus der Bauakte, etc. zur Errichtung einer Autowerkstatt (mit Betriebswohnung) verwiesen.

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Energieeffizienz

Gebäudeart:



1 bis 2-geschossige, nicht unterkellerte Autowerkstatt, Flachdach, freistehend

Baujahr:

2016 (gemäß Bauakte)

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht zur Verfügung gestellt.

#### 3.3 Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; wilder Bewuchs; Hof- und Wegebefestigung; Schuppen (ggf. Trafostation, Nutzung unbekannt); tlw. Einfriedung (Zaun);

Die Außenanlagen befinden sich zusammenfassend in einem tlw. nicht fertiggestellten und vernachlässigten Zustand. Es sind soweit ersichtlich partiell Schutt- und Müllablagerungen vorhanden.

## 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 einer Autowerkstatt bebaute Grundstück in 10318 Berlin, Trautenauer Straße 17, zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Lichtenberg	28N	1	41210	99	1.693 m <sup>2</sup>

### 4.2 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 Vergleichsverfahren (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, Lagermerkmale, 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.

Die **Verkehrswertermittlung** gemäß § 194 BauGB **beinhaltet nicht das Zubehör nach § 97 BGB** (Inventar und Einrichtungen, sowie weitere sich in dem Bewertungsobjekt befindende bewegliche Sachen), da es gemäß §§ 93 f. BGB nicht wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks oder Gebäudes ist. Eine diesbezügliche, gesonderte Wertermittlung konnte ausgehend von der Außenbesichtigung nicht erfolgen.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **550,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
GFZ	=	0,8
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	12.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung (des fiktiv unbebauten Grundstücks)	=	W (Wohnbaufläche)
GFZ	=	keine Angabe
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.693 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 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)		=	<b>550,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	12.09.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	550,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	1.693	× 1,00	
GFZ	0,8	keine Angabe	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig	× 0,80	E2
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>		=	<b>440,00 €/m<sup>2</sup></b>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
<b>objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert</b>		=	<b>440,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	1.693 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	744.920,00 € <b><u>rd. 745.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 insgesamt **745.000,00 €**.

#### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

**E2** Durch den Sachverständigen wird aufgrund des unregelmäßigen Zuschnitts (eingeschränkte Bebaubarkeit) ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 20 % geschätzt.

## **4.4 Ertragswertermittlung**

### **4.4.1 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.

### **4.4.2 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 Unterhaltungstaus 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 Instandhaltungsaufwendungen, 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 basierender 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 der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**4.4.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Werkstattgebäude	503,59	10,00	5.035,90	60.430,80

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>60.430,80 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>9.552,05 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 50.878,75 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>6,30 % von 745.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>46.935,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 3.943,75 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>6,30 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>32</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>13,626</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 53.737,54 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 745.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 798.737,54 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ -79.873,75 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 718.863,79 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 15.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 703.863,79 €</b>
	<b>rd. 704.000,00 €</b>

**4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung****Berechnungsbasis**

Die Gebäudefläche (Wohn-/Nutzfläche) der Autowerkstatt mit Betriebswohnung wurde auf Grund der Außenbesichtigung aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen aus der Bauakte übernommen. Sie ist deshalb 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. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden, sowie aus weiteren Mietpreisveröffentlichungen unter Berücksichtigung eigener Ableitungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

**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		
Verwaltungskosten		1.812,92 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnung/Büro	267,70 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>
Gewerbe	Lager/Werkstatt	235,89 m <sup>2</sup> × 6,90 €/m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis	4,0 % vom Rohertrag	2.417,23 €
Summe		9.552,05 €

**Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, bestimmt.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard mit 40 Jahren. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und dem Gebäudealter (2024 – 2016 = 8 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 8 Jahre =) 32 Jahren.

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse (hohes Angebot, geringe Nachfrage) 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.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (798.737,54 €)	-79.873,75 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind. Der Werteeinfluss für eine ausstehende Fertigstellung der Außenanlagen und eine Beräumung von vorhandenen Ablagerungen, Bauschutt, etc. wird vorliegend mit pauschal rd. -15.000,00 € geschätzt.

#### 4.4.5 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. **704.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einer Autowerkstatt bebaute Grundstück in 10318 Berlin, Trautenauer Straße 17,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Lichtenberg	28N	1	41210	99	1.693 m <sup>2</sup>

wird auf der Grundlage einer Außenbesichtigung zum Wertermittlungsstichtag 12.09.2024 mit rd.

**704.000,00 €**

**in Worten: siebenhundertviertausend Euro**

geschätzt.

Der ermittelte **Verkehrswert beinhaltet nicht das Zubehör nach § 97 BGB** (Inventar und Einrichtungen, sowie weitere sich in dem Bewertungsobjekt befindende bewegliche Sachen), da es gemäß §§ 93 f. BGB nicht wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks oder Gebäudes ist. Eine diesbezügliche, gesonderte Wertermittlung konnte ausgehend von der Außenbesichtigung nicht erfolgen.

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 17.09.2024



#### 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 für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. 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 Schadensersatzhaftung 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.

## **5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **5.1 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

**WoFIV:**

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

---

**5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

---

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [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 - 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](http://www.berlin.de/gutachterausschuss)

---

**5.3 Verwendete fachspezifische Software**

---

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand September 2024) erstellt.

---

**6 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: Baubeschreibung, Flächenberechnung, Grundrisse und Schnitt
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte
- Anlage 7: Werteeinfluss Eintragung Abt. II des Grundbuchs