

**Klaus Helms**  
**Dipl.-Bauingenieur**

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Halskestraße 43 A  
12167 Berlin

Mobil:  
0172/300 93 20

### **Gutachten Nr. 2024/1036**

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch  
des bebauten Grundstücks  
Corinthstraße 60, 62, 64, 66  
Markgrafendamm 32  
10245 Berlin - Friedrichshain

### **Wohnungseigentum nebst Kellerraum Nr. 3 Corinthstraße 60**

#### **Internetversion**



Straßenansicht Corinthstr. 60  
Wohnungslage Nr. 3



Innenhofansicht Corinthstr. 60  
Zugang / Wohnungslage Nr. 3

**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 32/23**

Berlin, den 03.04.2024

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1. Exposé.....	3
2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen.....	4
2.1 Grundbuchangaben.....	4
2.2 Liegenschaftskataster.....	5
2.3 Tiefbauamt ( Erschließung ).....	5
2.4 Bauaufsicht / Baulasten.....	5
2.5 Umweltamt / Bodenbelastungskataster.....	5
2.6 Bauamt / Archiv - Baugenehmigung.....	5
2.7 Objektdaten.....	5
3. Gebietsbeurteilung.....	7
4. Objektbeschreibung.....	9
4.1 Grundstücksdaten.....	9
4.2 Bebauung - allgemeine Angaben.....	9
4.2.1 Gebäude.....	10
4.2.1.1 Daten der WEG-Verwaltung.....	12
4.2.2 Wohnung.....	14
4.2.3 Außenanlagen.....	16
4.3 Planungsrechtliche Daten und Berechnungen.....	17
5. Verkehrswertermittlung.....	18
5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	18
5.2 Bodenwertermittlung.....	21
5.3 Ertragswertermittlung.....	22
5.4 Vergleichswertermittlung.....	26
5.5 Verkehrswertermittlung.....	30
6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen.....	31

**1. Exposé**

<b>Bewertungsort:</b>	<b>Corinthstraße 60</b> 10245 Berlin-Friedrichshain
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3</b>
Objektlage intern:	1. Obergeschoss - rechts (postalisch)
<b>Gesamtbebauung:</b>	Corinthstr. 60, 62, 64, 66 / Markgrafendamm 32
Wohnanlage:	2 Wohnblöcke 5 massive Gebäudeabschnitte mit Unterkellerung 59 Eigentumswohnungen
Baujahr:	ca. 1985 (DDR-Plattenbauten)
Sanierung:	Umbau und Sanierung ca. 1995/1996 Balkonanbau ca. 2005
Gebäudezustand:	mittlerer Bauzustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen, Graffiti-Malereien an Fassaden
<b>Objektdaten:</b>	<b>Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3 / Corinthstr. 60</b>
Gebäudeabschnitt Nr. 60:	Massivgebäude mit Flachdach zuzügl. Unterkellerung
Wohnungstyp:	<b>3 Zimmer-Wohnung</b>
Wohnräume:	Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer mit Balkon, Kinderzimmer, Badezimmer/WC, Flur
Wohnfläche:	<b>rd. 62,5 m<sup>2</sup>WF</b>
Wohnungszustand:	normal genutzter Zustand
Verfügbarkeit:	vermietete Wohnung
Kellerraum:	Kellerraum gemäß Abgeschlossenheitsplan Nr. 3
<b>Grundbuchangaben:</b>	Grundbuch von Friedrichshain, Blatt 2703N
Bestandsverzeichnis:	Flur 31, Flurstück 166 Gebäude- und Freifläche Corinthstr. 60, 62, 64, 66 Markgrafendamm 32 Größe: 2.387 m <sup>2</sup> Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3 15,88/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
<b>Örtliche Lage:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg / Ortsteil Friedrichshain</li><li>- Das Umfeld hat den Charakter eines Wohn- und Geschäftsgebiets.</li><li>- Wohngebiet gemäß Bodenrichtwertkarte</li><li>- Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel</li><li>- Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs sind im nahen Umfeld in den Seitenstraßen vereinzelt angeordnet.</li><li>- Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Lokale erstrecken sich konzentriert in der Frankfurter Allee. Ebenfalls befindet sich dort ein Einkaufszentrum.</li><li>- Buslinien verlaufen im Markgrafendamm</li><li>- S-Bahn Stationen befindet sich in mittlerer Nähe.</li></ul>
<b>Verkehrswert:</b>	<b><u>239.000 €</u></b> Bodenwertanteil rd. 85.300 €

**2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen**

<u>Auftraggeber</u>	Amtsgericht Kreuzberg Möckernstraße 130 10963 Berlin Beschluss - <b>Gesch. Nr.: 30 K 32/23</b>
<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>	28.03.2024 Alle Beteiligten wurden schriftlich eingeladen.
	<u>Teilnehmer - Besichtigung</u> Mieterin Bekannte der Mieterin Dipl.-Bauing. Klaus Helms - Sachverständiger
<u>Bewertungsstichtag</u>	28.03.2024
<u>Bestandsermittlungen</u>	Zur Datenermittlung wurden Informationen bei nachfolgenden Ämtern, Institutionen und zuständigen Kontaktpersonen eingeholt:  <ul style="list-style-type: none"><li>- Liegenschaftskataster</li><li>- Bauaufsicht / Abt. Baulasten</li><li>- Bauamt / Bauarchiv</li><li>- Umweltamt</li><li>- Gutachterausschuss</li><li>- WEG-Verwaltung</li><li>- Mieterin</li></ul>
<u>Unterlagen</u>	Unterlagen zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens
Amtsgericht:	Grundbuchauszug
Bauamt:	Bauunterlagen, behördliche Genehmigungen usw.
WEG-Verwaltung	Detailldaten gemäß Gutachterbefragung
2.1 Grundbuchangaben	Grundbuch von Friedrichshain Blatt 2703N
Bestandsverzeichnis:	Flur 31, Flurstück 166 Gebäude- und Freifläche Corinthstr. 60, 62, 64, 66 Markgrafendamm 32 Größe: 2.387 m <sup>2</sup> Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3 15,88/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Erste Abteilung:	<u>Spalte / Eigentümer</u> 2 Eigentümer Namen siehe separates Datenschreiben
Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen <u>Textauszüge</u>  <u>Lfd. Nr.: 1 und 2</u> Gelöscht

Lfd. Nr.: 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.  
Eingetragen am 25.01.2024.

## Dritte Abteilung:

Hinweis

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

## 2.2 Liegenschaftskataster

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Gemarkung: Friedrichshain

Flur: 31

Flurkarte: vom 27.02.2024

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

## 2.3 Tiefbauamt

Evtl. Erschließungskosten werden bei Bedarf vom Amtsgericht beim Tiefbauamt separat abgefragt. Augenscheinlich sind die beiden Straßen komplett erschlossen.

## 2.4 Baulasten

Das zuständige Bezirksamt, Abteilung Bauaufsicht, hat das Grundstück als baulastenfrem angegeben.  
Im Baulastenverzeichnis stehen keine Eintragungen.  
Telefonische Abfrage am 11.03.2024

## 2.5 Umweltamt

Abfrage beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Umwelt- und Naturschutzamt:  
Schreiben des Umweltamts vom 29.02.2024.

Für das Grundstück liegt nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein Eintrag im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin noch liegen andere Erkenntnisse vor.

## 2.6 Bauamt / Archiv

Im Bezirksamt, Abt. Bauakten, wurde Einsicht in die behördlichen Bauunterlagen genommen.  
Nachfolgende Unterlagen waren im Altordner enthalten und von Interesse:

- Wohnungsbaukombinat Rostock - Investitionsvorhaben von 1985
- Bauantrag Instandsetzung und Modernisierung - 1995
- Schlussabnahme Instandsetzung und Modernisierung - 1996
- Abgeschlossenheitsbescheinigung - 1995
- Grundrisspläne / Pläne zum Aufteilungsplan - 1995
- Lagepläne

## 2.7 Objektdaten

**Bewertungsort:****Corinthstraße 60**

10245 Berlin-Friedrichshain

**Bewertungsobjekt:****Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3**

## Objektlage intern:

1. Obergeschoss - rechts (postalisch)

**Gesamtbebauung:**

Corinthstr. 60, 62, 64, 66 / Markgrafendamm 32

## Wohnanlage:

2 Wohnblöcke

5 massive Gebäudeabschnitte mit Unterkellerung

59 Eigentumswohnungen

Baujahr:	ca. 1985 (DDR-Plattenbauten)
Sanierung:	Umbau und Sanierung ca. 1995/1996 Balkonanbau ca. 2005
Gebäudezustand:	mittlerer Bauzustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen, Graffiti-Malereien an Fassaden
<b>Objektdaten:</b>	<b>Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3 / Corinthstr. 60</b>
Gebäudeabschnitt Nr. 60:	Massivgebäude mit Flachdach zuzügl. Unterkellerung
Wohnungstyp:	<b>3 Zimmer-Wohnung</b>
Wohnräume:	Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer mit Balkon, Kinderzimmer, Badezimmer/WC, Flur
Wohnfläche:	<b>rd. 62,5 m<sup>2</sup>WF</b>
Wohnungszustand:	normal genutzter Zustand
Verfügbarkeit:	vermietete Wohnung
Kellerraum:	Kellerraum gemäß Abgeschlossenheitsplan Nr. 3
<b>Örtliche Lage:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg</li><li>- Ortsteil Friedrichshain</li><li>- Das Umfeld hat den Charakter eines Wohn- und Geschäftsgebiets.</li><li>- Wohngebiet gemäß Bodenrichtwertkarte</li><li>- Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel</li> <li>- Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs sind im nahen Umfeld in den Seitenstraßen vereinzelt angeordnet.</li><li>- Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Lokale erstrecken sich konzentriert in der Frankfurter Allee. Ebenfalls befindet sich dort ein Einkaufszentrum.</li> <li>- Buslinien verlaufen im Markgrafendamm</li><li>- S-Bahn Stationen befindet sich in mittlerer Nähe.</li></ul>

### **3. Gebietsbeurteilung**

#### **a) Gebietsbeschreibung**

Friedrichshain gehört zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.  
Zu diesem Teilbezirk gehören Friedrichshain West und Friedrichshain Ost.

Die angrenzenden Nachbarbereiche sind:

Nördlich:	Fennpfuhl
Westlich:	Friedrichshain
Östlich:	Rummelsburg, Stralau
Südlich:	Alt-Treptow

#### **b) Nachbarliche Bebauung**

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Eckbereich Corinthstraße und Markgrafendamm.

Die Wohnanlage befindet sich im Nahbereich der Spree.

Die Corinthstraße ist eine Wohnstraße. Der Markgrafendamm ist verkehrstechnisch eine stark frequentierte Durchgangsstraße.

Die Immobilie befindet sich in einem Gebiet mit Wohn- und Geschäftscharakter. Historische sanierte Mietwohnhäuser und vereinzelt neue Wohn- und Geschäftshäuser prägen das Umfeld.

Im erweiterten Umfeld befinden sich 4-7-geschossige Mietwohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude.  
Vereinzelt sind Gewerbeobjekte im Erdgeschoss integriert.

#### **c) Gesellschaftliche Infrastruktur**

Die soziale Infrastruktur in diesem Wohnbereich des zu bewertenden Objekts kann insgesamt für gesamt Friedrichshain als einfach bis durchschnittlich bzw. individuell bürgerlich angesehen werden. Individuell internationale Bevölkerung.

2 Discounter, Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs sind im nahen Umfeld in den Seitenstraßen vereinzelt angeordnet.

Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit großstädtischem Charakter erstrecken sich in der Frankfurter Allee.

Ein Shopping-Center befindet sich ebenfalls in der Frankfurter Allee direkt an der U-Bahn Station „Frankfurter Allee“. Dieses Einkaufszentrum ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Im Berliner Mietspiegel für Berlin Ost ist der Standort als mittlere Wohnlage ausgewiesen.

Kindergärten und Schulen sind im mittelbaren Umfeld vorhanden.

#### **d) Verkehrsstruktur / Verkehrsanbindung**

Die Corinthstraße ist eine verkehrstechnisch ruhigere Wohnstraße (30 km/h Zone).

Für den Pkw-Verkehr sind entsprechende Parkräume im Objekturnfeld temporär sehr begrenzt vorhanden.

Der Markgrafendamm ist eine relativ intensiv befahrene Straße.

Buslinien

Buslinien verlaufen im Markgrafendamm.

S-Bahn Stationen

S-Bahn Stationen befindet sich in mittlerer Nähe.

Straßensituation

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

Berliner Stadtzentrum/Ost - Alexanderplatz	ca. 5,0 km
Berliner Stadtzentrum/West - Tauentzienstr.	ca. 11,0 km
Ostbahnhof	ca. 4,0 km
Flughafen Schönefeld	ca. 20,0 km

**e) Erschließung**

Die Straßenbereiche Corinthstraße und der Markgrafendamm sind augenscheinlich komplett erschlossen.

Die Baulichkeiten der Erschließung im Bereich des zu bewertenden Objekts sehen wie folgt aus:

Corinthstraße

- Kopfsteinpflaster
- Befestigung der Gehwege aus Betonplatten
- Zwischenflächen aus Kleinpflastersteinen
- Straßenbeleuchtung

Markgrafendamm

- Asphaltstraße
- Radfahrwege auf dem Asphaltbelag
- Seitliche Parkstreifen aus Kopfsteinpflaster
- Befestigung der Gehwege aus Betonplatten
- Zwischenflächen aus Kleinpflastersteinen
- Straßenbeleuchtung

Temporär befindet sich dort wegen einer Großbaustelle verkehrstechnisch eine veränderte Straßenführung.

Privatrechtliche Ver- und Entsorgungsleitungen

- Elektro
- Trinkwasser
- Abwasser
- Fernwärme

#### **4. Objektbeschreibung**

##### **4.1 Grundstücksdaten**

Grundstücksgröße	Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 2.387 m².
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück hat allgemein die Form eines Vielecks.
Geländeform	Die Geländeoberfläche besteht aus einem relativ ebenen Terrain.
Grenzlängen	Die Frontmaße wurden aus der Flurkarte herausgemessen.. Die Grenzlängen sollen nur die allgemeine Dimension des Grundstücks darstellen. Die genauen Grundstückszuschnitte können laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden.  Frontlänge - Corinthstraße - ca. 63 m Frontbreite - Markgrafendamm - ca. 32 m Der rückwärtige Grenzverlauf verspringt.
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. Hinweis: In der Nähe befindet sich der Fluss „Spree“. Veränderte Pegelstände sind nicht bekannt.
Altlasten	Altlastenflächen waren auf dem Grundstück nicht zu erkennen und wurden bei der Verkehrswertermittlung nicht mit angesetzt. Altlasten gemäß Umwelt- und Naturschutzamt siehe Pos. 2.5
Lärm-Immissionen	Vor dem Gebäude, in der Corinthstraße, war bei der Besichtigung temporär Straßenlärm wahrzunehmen. Im Markgrafendamm war temporär extremer Straßenlärm wahrnehmbar.

##### **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. Haustechnik 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**

Das Grundstück ist mit zwei Wohnhäusern gebaut. Das Baujahr der Objekte als DDR-Plattenbauten ist ca. 1985.

Umbau und Sanierung ca. 1995, Balkonanbau ca. 2005

Die Gebäude werden mit Fernwärme versorgt.

Bei den Gebäuden handelt es sich um Gebäude in Massivbauweise mit Flachdächern zuzügl. Unterkellerung.

Die Fenster der Wohnungen bestehen vorwiegend aus hellen Fensterrahmen.

Die Dächer bestehen gemäß Schnittzeichnungen aus zur Dachmitte geneigten Flachdächern.

Die Erschließung und Begehung der Gebäude erfolgt vom Innenhof.

### **Fassaden**

#### Straßenfassade

Die Fassade bestehen aus Betonplatten mit hellen Kunststoff-Fenstern.

Gelbliche Betonplatten und partiell gelblich bräunlich gemusterte Fliesenplatten.

#### **Hinweis:**

Im unteren Bereich der Fassaden befinden sich Graffiti-Malereien.

#### Hoffassaden

Die Fassade bestehen aus Betonplatten mit hellen Kunststoff- Fenstern.

Gelbliche Betonplatten und partiell gelblich bräunlich gemusterte Fliesenplatten.

Balkone aus einer Stahlkonstruktion mit hellen Brüstungsplatten wurden nachträglich an der Fassade angebaut.

### **Besichtigung**

Der Sachverständige hatte bei der Besichtigung des Gebäudes Nr. 60 Zugang zum Treppenhaus im EG und 1. OG, zur Wohnung Nr. 3 und zum Keller.

### **4.2.1 Gebäude**

#### **Kurzdaten**

<b>Gesamtbebauung:</b>	Corinthstr. 60, 62, 64, 66 / Markgrafendamm 32
Wohnanlage:	2 Wohnblöcke 5 massive Gebäudeabschnitte mit Unterkellerung 59 Eigentumswohnungen
Baujahr:	ca. 1985 (DDR-Plattenbauten) Umbau und Sanierung ca. 1995/1996 Balkonanbau ca. 2005
<b>Objektdaten:</b>	<b>Corinthstr. 60</b> <b>Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3</b>
Gebäudeabschnitt Nr. 60:	Massivgebäude mit Flachdach zuzügl. Unterkellerung
Wohnungstyp:	<b>3 Zimmer-Wohnung</b>
Wohnräume:	Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, mit Balkon, Kinderzimmer, Badezimmer/WC, Flur
Kellerraum:	Kellerraum gemäß Abgeschlossenheitsplan Nr. 3

**Gebäudedaten (Kurzbeschreibung) / Gebäude Nr. 60**

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
Kellersohle:	Beton, Estrich o.ä.
Kellerwände:	Massivwände
Außenwände-OG:	Massivwände
Tragende Innenwände-OG:	Massivwände
Innenwände (nichttragend):	massive Leichtbauwände
Geschossdecken:	<u>Kellerdecken</u> Massivdecken (Beton) <u>Geschossdecken</u> Massivdecken mit Oberbelägen und Unterbauten
Dach:	Das Dach besteht gemäß Bauzeichnung bzw. Schnittzeichnung aus einem zur Dachmitte geneigtem Flachdach. Regenwasserableitungen vom Dachbereich

**Ausbau****(Gemeinschaftsbereiche)**

Fassaden:	<u>Straßenfront Corinthstraße</u> Die Fassade bestehen aus Betonplatten. Gelbliche Betonplatten und partiell gelblich bräunlich gemusterte Fliesenplatten.
	<u>Hoffassaden</u> Die Fassade bestehen aus Betonplatten. Gelbliche Betonplatten und partiell gelblich bräunlich gemusterte Fliesenplatten. Balkone aus einer Stahlkonstruktion mit hellen Brüstungsplatten wurden nachträglich an der Fassade angebaut.
Treppenhaus:	Wände: Putz, heller Anstrich Treppen: Massivtreppe Betonsteinplatten aus dunklem, hellem und grauem Materialgemisch Metallgelände, vertikale Metallstäbe, dunkler Handlauf Unterläufe: Putz, heller Anstrich
Kellertreppe:	Massivtreppe wie im OG-Treppenhaus

Türen:	<u>Gebäudeeingang</u> 1-flügelige helle Tür, Glasgefache <u>Wohnungseingangstüren</u> Holztüren, Naturstil, Spion
Fenster:	Wohnungsfenster aus hellem Kunststoff-Rahmen, Iso-Verglasung

### **Haustechnik**

Frischwasserleitungen:	Rohrleitungssysteme im Keller als freiliegende Leitungen. Im Verkehrsflächenbereich der Obergeschosse unter Putz.
Abwasserleitungen:	Rohrleitungssysteme (Entwässerung) im Keller als freiliegende Leitungen. Im Verkehrsflächenbereich der Obergeschosse unter Putz.
Elektroleitungen:	Haupteinspeisung im Kellerbereich Die Elektrostränge im Keller sind freiliegende Leitungen. In den Geschossen befinden sie sich unter Putz.
Beleuchtung:	Treppenhausbeleuchtung mit Zeitschaltung
Heizung:	Fernwärme mit Wärmetauscher gemäß Aussage der WEG-Verwaltung. Lage im EG neben Eingang Nr. 60.
Briefkästen / Klingelanlage:	Briefkastenanlage mit Klingelelement und Gegensprechanlage außen neben der Eingangstür des Gebäudes
Wohnungsklingeln:	Einzelklingeln befinden sich neben den Treppenhaustüren.

#### **4.2.1.1 Daten und Hinweise der WEG-Verwaltung**

Durchgeführte Sanierung  
Sanierung der Lüftungsanlage 2015

Geplante Reparaturen  
Keine Reparaturen geplant.

Sonderumlagen  
Derzeit keine Umlagen geplant.

Instandhaltungsrücklage  
Rücklage 330.760,42 €

Energieausweis  
Ein Energieausweis liegt der WEG-Verwaltung vor.

Corinthstr. 60 bis 64  
Fernwärme  
Endenergieverbrauch 78 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Primärenergieverbrauch 102 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
In der Vergleichsliste im Energieausweis - ca. Pos. C (ca. gut modernisiert)

Wohnobjekte  
59 Objekte gemäß Teilungserklärung in der gesamten Wohnanlage

Wohngeld

Das Wohngeld beträgt 181 €/Mon.

Wohngeldaußenstände

Eine Wohnung

Wohnfläche Nr. 3

59,82 m<sup>2</sup> (ohne Balkonanteil)

Heizung

Fernwärme

Gemeinschaftsraum

Fahrradraum

Altlasten auf dem Grundstück

Nein

Hausschwamm

Nein

Wohnpreisbindung gem. 17 WoBindG

Nein

**4.2.2 Wohnung (Kurzbeschreibung)**

Objektdaten:	Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3 / Corinthstr. 60
Gebäudeabschnitt Nr. 60:	Massivgebäude mit Flachdach zuzügl. Unterkellerung
Wohnungstyp:	<b>3 Zimmer-Wohnung</b>
Wohnräume:	Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer mit Balkon, Kinderzimmer, Badezimmer/WC, Flur
Wohnfläche:	<b>rd. 62,5 m<sup>2</sup>WF</b>
Wohnungszustand:	normal genutzter Zustand
Verfügbarkeit:	vermietete Wohnung
Kellerraum:	Kellerraum gemäß Abgeschlossenheitsplan Nr. 3

**Ausbaubeschreibung (Kurzbeschreibung)**

Die nachfolgende Darstellung des Objekts ist eine pauschale Ausbaubeschreibung für Bewertungszwecke vorbehaltlich einer detaillierten Vollständigkeit. Teilweise wurden Details erfragt.

Die Innenbeschreibung als Kurzbeschreibung dient zur **allgemeinen** Übersicht der Ausbaugewerke. Sie ist vorbehaltlich eventuell optisch veränderter Einschätzungen (Farbgestaltungen, erfragte Ausbaudetails usw.).

Teilweise waren lediglich Momentaufnahmen möglich. Möbel haben teilweise die Einsicht versperrt. Schönheitsmängel sind immer individuell zu betrachten.

Haustechnische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft. Versteckte Mängel, die nicht erkennbar waren, sind nicht auszuschließen. Eine Mängelhaftung wird vom Sachverständigen ausgeschlossen.

Die Beschreibung ist ausreichend für eine Verkehrswertermittlung.

**Allgemein**

Türen:	<u>Wohnungseingangstür</u> Holztür (Röhrenspan o.ä.), Naturstil, Spion <u>Wohnräume</u> Holztür (Röhrenspan o.ä.), Naturstil <u>Balkontür</u> Heller Türrahmen, Verglasung
Fenster:	helle Kunststoff-Fenster, Iso-Verglasung
Wände:	Massivwände
Rohrleitungen:	Leitungen unter Putz
Elektroleitungen:	Installationen und Schalter unter Putz
Heizung / Warmwasser:	Fernwärmeversorgung Wärmeversorgung und Warmwasser o.ä.
Heizungsrohre:	Rohre vorwiegend über Putz
Heizkörper:	<u>Wohnräume</u> Plattenheizkörper, heller Anstrich <u>Badezimmer</u> 1 Elektro-Heizstrahler im oberen Bereich

**Wohnungsdetails**Eingangsflur

Decke: Teilbereich mit heller Unterdecke  
Teilweise helle Unterbauplatten im Brettstil  
Wände: farblicher Anstrich  
Fußboden: Teppichbelag (Auslegware)  
Sicherungen: Sicherungskasten auf Putz mit Kippsicherungen

Nebenraum im rückwärtigen Flurbereich

Decke: Unterdecke im Holzbrettstil  
Wände: farblicher Anstrich  
Fußboden: Teppichbelag (Auslegware)  
Tür: Falttür im Naturstil

Wohnzimmer

Decke: Unterbauplatten im Ornamentstil  
Wände: Anstrich  
Fußboden: Teppichbelag (Auslegware)

Küche neben Wohnzimmer / Zugang vom Wohnzimmer

Decke: hellerer Anstrich  
Wände: Fliesenspiegel mit Platten mit Naturstruktur  
(Wandpaneele o.ä.)  
Teilweise Wandpaneele im Essbereich  
darüber farbiger Anstrich  
Fußboden: Teppichbelag (Auslegware) o.ä.  
Ausstattung: Einbauküche / Mietereigentum  
E-Herd, Umluftgerät, Spüle, Ober- und Unterschränke, separater Kühl- und Tiefschrank  
Tür: Schiebetür

Schlafzimmer

Decke: Deckenpaneele, Naturstruktur  
Wände: farbiger Anstrich  
Fußboden: Teppichbelag (Auslegware)  
Balkon: Anbau aus Metallkonstruktion  
Fußboden  
Bodenbelag  
Brüstung  
Helle Brüstungsplatten am hellen Stahlrahmen

Kinderzimmer

Decke: Deckenpaneele, Naturstruktur  
Wände: farbiger Anstrich  
Fußboden: Teppichbelag (Auslegware)

Badezimmer

Decke: helle Decke  
Wände: oberer Bereich mit hellem Anstrich,  
unterer Bereich mit hellen Fliesen  
Fußboden: helle Fliesen  
Ausstattung: helles Handwaschbecken, kurze helle Badewanne,  
helles Stand-WC mit Wasserkasten

**Mängel / Bauschäden**

Gemäß Mieteraussage keine Mängel

**Reparaturrückstau**

Es wird für die Wohnung bei der Berechnung  
**kein Reparaturrückstau** angesetzt.

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

Schönheitsreparaturen, die vom Mieter durchzuführen sind,  
werden hier nicht berücksichtigt.

### 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	<p>Die gesamte Medienversorgung erfolgt unter Terrain aus dem öffentlichen und privatrechtlichen Leitungsnetz.</p> <p>Die Abwasserleitung ist an dem Schmutzwassersystem in der Straße angeschlossen.</p>
Außenanlagen	Die Anlagenflächen gliedern sich auf in befestigte Flächen und Grünbereiche.
Befestigte Flächen	<p><u>Gehwege im Hofbereich</u> - Wege aus Betonsteinen</p> <p><u>Gartenwege</u> Rückwärtige unbefestigte eingefasste Wege</p> <p><u>Freizeitfläche im Hofbereich</u> Rückwärtige Fläche mit Großkiesel</p>
Grünflächen	<p><u>Mischflächen im Hofbereich</u> - Genutzte Rasenflächen - Teilflächen ohne Begrünung - Büsche und heranwachsende Kleinbäume</p> <p><u>Vorgarten - Corinthstr. 66 (Eingangs- und Eckbereich)</u> Begrünte Fläche mit Büschen und Niedriggewächs</p>
Einfriedung	<p><u>Straßenbereiche</u> - Vorwiegend frontseitige Grenzbebauung</p> <p>- Toranlagen zwischen den beiden Wohnblöcken 2-flügelige Metalltoranlage als Hofzufahrt 1-flügelige Metalltoranlage als Hofzugang 1-flügelige Metalltoranlage als Zugang zu den Müllcontainern</p> <p><u>Vorgarten Corinthstr. 66</u> - Hölzerner Jägerzaun</p> <p><u>Hofbereich</u> - Grenzmauern zum Nachbarbereich</p>
Müllcontainer	Stellplatz für Müllcontainer im Zugangsbereich hinter dem frontseitigen Grenzzaun.
Sonderanlage	Massive Tischtennisplatte im rückwärtigen Gartenbereich

### 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 Geschossfläche wurde mit Daten aus den Grundrissplänen ermittelt.

<u>Geschossfläche</u>	rd. 4.739 m <sup>2</sup>
<u>Grundstücksfläche</u>	2.387 m <sup>2</sup>

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche	Grundstücksfläche	GFZ
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
4.739	2.387	<b>2,0</b>

#### b) Wohnfläche

Der Gutachter orientiert sich bei der Flächenberechnung an den Maßen des Abgeschlossenheitsplanes.

Teilweise wurden Flächen auf Plausibilität geprüft.

Der nachträglich angebaute Balkon wurde ca. örtlich aufgemessen.

#### Flächenberechnung gemäß Abgeschlossenheitsplan

Die Fläche für den Balkon ist mit 50 % anzusetzen.

Fläche gemäß Abgeschlossenheitsplan ohne Balkon 59,82 m<sup>2</sup>

Pos	Nettowohnfläche	m <sup>2</sup> - rd.
1	Wohnzimmer	20,11
2	Küche	8,49
3	Schlafzimmer	11,97
4	Kinderzimmer	7,92
5	Badezimmer	3,91
6	Flur	7,42
Zwischensumme		59,82
Putzabzug - 0 %		
Werte der Verwaltung und Bauberechng Faktor 1		59,82
<b>Wohnfläche</b>		<b>59,82</b>
7	Balkon 50 % ca.	2,80
<b>Gesamtwohnfläche</b>		<b>62,62</b>

**Wohnfläche gewählt für die rein rechnerische Verkehrswertberechnung - rd. 62,50 m<sup>2</sup>.**

Die Wohnfläche ist ausreichend für die weiteren Berechnungen.

## **5. Verkehrswertermittlung**

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

### **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 abgezinnten 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 **2.700 €/m<sup>2</sup>**.

Als mittlerer Richtwert für die bauliche Ausnutzung wurde die **GFZ mit W2,5** angegeben. Bodenrichtwert-Nummer 1749

Die bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks (GFZ) beträgt gemäß der vorherigen Berechnung: **vorh. GFZ 2,0**

Das Gesamtgrundstück ist gegenüber dem GFZ-Richtwert baulich niedriger ausgelastet. Eine Bodenkorrektur wird nicht vorgenommen da die Daten in der Gutachtertabelle ortsüblich sind und für eine Eigentumswohnung unerheblich.

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>				Bodenwert €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	GFZ		Faktor	
	Faktor vorh.	Faktor - BRW		
2.700	2,0	2,5	0,8331	<b>2.249,44</b>
	1,0000	1,2003		
<u>Gesamtwert</u>				€
Grundstück m <sup>2</sup>	Bodenwert €/m <sup>2</sup>			
2.387	2.249,44			<b>5.369.408</b>
<u>Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:</u>				€
		15,88   1.000		
<b>Bodenwertanteil</b>				<b>85.266</b>

### **5.3 Ertragswertermittlung**

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.

**Ertragswertfaktoren**Ortsübliche 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.

**Kaltmiete gemäß Mieteraussage**

Kaltmiete 393,55 €/Mon

Mietspiegeldaten

Adresse:	Corinthstr. 38 - 64
Gebäudealter:	1973 - 1990
Gebäudeart:	Neubau
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Wohnfläche:	60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>
Mietspanne:	4,90 €/m <sup>2</sup> WF - 6,13 €/m <sup>2</sup> WF
<u>Mittelwert:</u>	<u>5,62 €/m<sup>2</sup>WF</u>
Ortsübliche Vergleichsmiete	5,48 €/m <sup>2</sup> WF
Ist Miete mit Balkon	6,30 €/m <sup>2</sup> WF
<u>Rechnerische Vergleichsmiete</u>	<u>gew. 6,30 €/m<sup>2</sup>WF</u>

**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 29.03 2023 - 12,20 €/m<sup>2</sup>WF.

Gemäß der II. BV (Berechnungsverordnung aktualisiert zum 01.01.2023)  
Bezugsfertig mindestens 22 Jahre zurückliegend- 13,45 €/m<sup>2</sup>  
Gewählt für dieses sanierte massive Gebäude angepasste rd. **12,50 €/m<sup>2</sup>WF**.

Mietausfallwagnis

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

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 entfallenen  
Reinertragsanteiles rechnerisch im Vervielfältiger ( Anlage 1, WertV ) berücksichtigt.

**Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszins setzt sich aus nachfolgenden Faktoren zusammen:  
Eigenkapitalverzinsung, Fremdmittelverzinsung, Alterswertminderung, Ertrags-  
minderung 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 Liegenschafts-  
zinssätze angegeben. Für Mietwohnhäuser 2022 in Altbezirke / Miete 6,50 €/m<sup>2</sup> - 1,8 %

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**

Restnutzungsdauer gemäß Gutachterausschuss Berlin zum Stichtag 2024

Baujahr 1985 / Sanierung 1995

Ist-Gebäudealter 39 Jahre / Sanierung 29 Jahre

GA-Tabelle ab 1948:

Baualter in Jahren - 38 bis 42

Bauzustand normal - 40 Jahre

Bauzustand gut - 55 Jahre

Restlebensdauer Gebäude / Bauzustand normal - gewählt **55 Jahre**

**Reparaturrückstau Gebäude** - gemäß WEG-Verwaltung **0 €**

**Reparaturrückstau Wohnung** - merkantil und anteilig **0 €**

<b>Ertragswertberechnung</b>				
Nr.	Nutzungsart	Nettowohnfläche m <sup>2</sup>	Mietansatz €/ m <sup>2</sup>	Währung €
1	1 Wohnungsobjekt	62,50	6,30	393,75
	Summe	62,50		
<b>Monatlicher Rohertrag</b>				<b>393,75</b>
<b>Jährlicher Rohertrag</b>				<b>4.725,00</b>
	62,50 m <sup>2</sup> Wohnfläche		12 Mon.	
<b>Abzügl. Bewirtschaftungskosten</b>				
Verwaltungskosten		% vom Jahresrohertrag		-410,93
Instandhaltungskosten		€/ m <sup>2</sup> per Nutzfläche	12,50	-781,25
Mietausfallwagnis		% vom Jahresrohertrag	2,0	-94,50
Summe Bewirtschaftungskosten		1.287 €		
		27,2 %		
<b>Jährlicher Reinertrag</b>				<b>3.438,32</b>
Reinertragsanteil - Verhältnis: Reinertrag ,		%	72,8	
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszins) %			2,00	
Bodenwert		€	85.266	
<b>Abzügl. Bodenzins</b>				
Bodenwertverzinsung = Bodenwert x Liegenschaftszinssatz				-1.705,32
<b>Reinertrag der baulichen Anlage</b>				<b>1.733,00</b>
Restnutzungsdauer		Jahre	55	
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszins) %			2,00	
Barwertfaktor		<b>Faktor</b>	33,17	
<b>Gebäudeertragswert</b>				<b>57.483,61</b>
<b>Abzügl. Reparaturrückstau</b>		Gebäude		0
		Wohnung		0
<b>Zuzügl. Zeitwert Nebengebäude</b>				0
<b>Wert der baulichen Anlage</b>				<b>57.484</b>
<b>Zuzügl. Bodenwert</b>				85.266
Zuschläge		Stellplatz		0
Abschläge				0
<b>Ertragswert</b>				<b>142.750</b>
				2.284 €/m <sup>2</sup> WF €

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 Marktanpassungsfaktoren 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 (m<sup>2</sup>) 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 / Friedrichshain komplett

Ortsteil:	Friedrichshain	
Stichtag:	01.01.23 - März 2024	
Wohnlage:	mittlere Wohnlage	
Baujahr:	1980 bis 1990	
Wohnungsart:	Wohnungseigentum	
Mietzustand:	<b>vermietet</b>	
Wohnfläche:	45 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	
Zimmeranzahl:	2 - 3	
<u>Ergebnis ( Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche ) KP / WF</u>		
10 Treffer		
Durchschnittlicher	- KP / WF	<u>3.674 €/m<sup>2</sup></u>
Minimum	- KP / WF	<u>3.437 €/m<sup>2</sup></u>
Maximum	- KP / WF	<u>3.959 €/m<sup>2</sup></u>
Durchschnittspreis:	165.000 € - 294.000 €	

### 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

Abfragedatum:	03.04.2024	
Ortsteil:	Friedrichshain	
Wohnlage:	einfache und vorwiegend mittlere Wohnlage	
Bodenrichtwertzone:	1749	
Postleitzahl:	10245	
Vertragsdatum:	2023 - 2024	
Baujahr:	1980 bis 1990	
Wohnungsart:	Etagenwohnung	
Verfügbarkeit:	<b>vermietet</b>	
Wohnfläche:	45 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	
Zimmeranzahl:	2 - 3	
<u>Ergebnis ( Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche ) KP / WF</u>		
5 Treffer		

**1. Ergebnis ( Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche ) KP / WF**

Vertrag: Feb. 2024  
 Baujahr: 1986  
 Bodenrichtwert: 2.700 €/m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: 59,36m<sup>2</sup>  
 Wohnungslage: OG  
 Räume: 3  
 Kaufpreis: 235.000 €  
 KP / WP: 3.959 €/m<sup>2</sup>

**2. Ergebnis ( Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche ) KP / WF**

Vertrag: März 2024  
 Baujahr: 1986  
 Bodenrichtwert: 2.700 €/m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: 48,44m<sup>2</sup>  
 Wohnungslage: OG  
 Räume: 2  
 Kaufpreis: 199.000 €  
 KP / WP: 4.108€/m<sup>2</sup>

**3. Ergebnis ( Kaufpreis / m<sup>2</sup> Wohnfläche ) KP / WF**

Vertrag: März 2024  
 Baujahr: 1985  
 Bodenrichtwert: 2.700 €/m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: 59,44m<sup>2</sup>  
 Wohnungslage: OG  
 Räume: 3  
 Kaufpreis: 200.000 €  
 KP / WP: 3.365 €/m<sup>2</sup>

**Mittel - 3 vermietete Objekte**

Nr.		€/m <sup>2</sup>
1		3.959
2		4.108
3		3.365
	Summe	11.432
<b>3</b>	Objekte	
	Su-Mittel	<b>3.811</b>

**Max-Werte für die Wohnwertermittlung**

**4.108 €/m<sup>2</sup>**

**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.

**Marktangebote zum Vergleich****Friedrichshain / vermietet**

71,0 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Maisonette, EG-OG, Baujahr 1908  
300.000 € / **4.225 €/m<sup>2</sup> - vermietet**

**Friedrichshain - Boxhagener Kiez / vermietet**

68,66 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, EG, Baujahr 1987  
282.900 € / **4.120 €/m<sup>2</sup> - vermietet**

**Friedrichshain - Szeneviertel / vermietet**

56,3 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Baujahr 1987, Fassadensanierung, Etagenwohnung, Balkon, Keller, Zentralheizung  
193.900 € / **3.444 €/m<sup>2</sup> - vermietet**

**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 Maximumwert in Höhe von **4.108 €/m<sup>2</sup>** gewählt.

**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** **0 €**

**Reparaturrückstau - Wohnung** **0 €**

<b>Wohnwertermittlung</b>		Punkte	Faktor	%
<b>1. Wert der Objektlage</b>				
1.1 Lage innerhalb des Bezirks		65	Regionalfaktor	
1.2 Straßenart		8		
1.3 Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und zu Schulen		8		
1.4 Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln		5		
1.5 Entfernung zu Naherholungsgebieten		5		
	Summe:	91	0,40	36,40
<b>2. Wert des Gebäudes</b>				
2.1 Baujahr		60		
2.2 Bauzustand und Qualität		10		
2.3 Erschließungsanlagen		5		
2.4 Außenanlagen		4		
	Summe:	79	0,20	15,80
<b>3. Wert der Wohnung</b>				
3.1 Grundrißgestaltung und Raumordnung		25		
3.2 Größe der Wohnung		20		
3.3 Ausstattung		15		
3.4 Licht und Blick		12		
3.5 Geschoß		10		
3.6 Abstell- und Nutzungsmöglichkeit		8		
	Summe:	90	0,20	18,00
<b>4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit</b>				
4.1 Wohnung für Eigennutzung		78		
4.2 Höhe der Instandhaltungsrücklage		20		
	Summe:	98	0,20	19,60
<b>5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge</b>				
<b>5.1 Zuschläge</b>				
Zuschlag		0,00		
	Summe	0,00		0,00
<b>5.2 Abschläge</b>				
Balkon		3,00		
Diverses		0,00	merkantil	
Diverses		0,00	merkantil	
	Summe	3,00		3,00
		<b>Wohnwert:</b>	<b>%</b>	<b>92,80</b>
Veröffentlichter Wohnwert:		€/ m <sup>2</sup> / WF		
	100%	4.108		
<b>Einzelpreis - Vergleichswert</b>		<b>€/ m<sup>2</sup> WF</b>		
		<b>3.812,22</b>		
<b>Vergleichswert der Wohnung</b>				
Wohnfläche:	<b>62,50 m<sup>2</sup></b>			
Vorläufiger Vergleichswert	€	238.264		3.812 €/m <sup>2</sup> WF
Reparaturrückstau	€	0	Gebäude	
Reparaturrückstau	€	0	Wohnung	
<b>Vergleichswert-Wohnung</b>	€	238.264		3.812 €/m <sup>2</sup> WF
Pkw-Stellplatz	€	0		
<b>Vergleichswert-Gesamt</b>	€	<b>238.264</b>		

## 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**

- Bedingte Parkmöglichkeit im Objektbereich.
- Die Wohnung ist vermietet.
- Graffiti-Malereien an den Gebäudefassaden

### **Positive Details mit Einfluss auf die Bewertung**

- Verkehrstechnisch relativ gute Lage
- Instandsetzung, Fassadensanierung und Balkonanbau nach der Wende.

### **Verkehrswert**

Für den Verkehrswert ist die aussagekräftigste Wertermittlung zu wählen.

Verfahren	€
Ertragswertermittlung	142.750
Vergleichswertermittlung	238.264

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

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

**Verkehrswert 239.000 €**

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 85.300 €.

**6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen gemäß Anschreiben**

a) Mieter oder Pächter / Gewerbe

Die Wohnung ist vermietet. Es wird kein Gewerbe von der Mieterin 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.

e) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Altlasten waren bei der Besichtigung des Grundstücks optisch nicht festzustellen.

Das Grundstück wird nicht im Bodenbelastungskataster des Umwelt- und Naturschutzamts Friedrichshain-Kreuzberg geführt.

Für das Grundstück liegt nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein Eintrag im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin noch liegen andere Erkenntnisse vor.

f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

g) § 17 WoBindG

Eine Wohnpreisbindung ist der WEG-Verwaltung nicht bekannt. Die Eigentümer haben hierzu keine Auskunft gegeben. Im Grundbuch sind keine Eintragungen.

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

Berlin, 03.04.2023

Klaus Helms

.....  
Dipl.-Bauing. Klaus Helms  
- Sachverständiger -