

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Mitte

Zwangsversteigerungsabteilung

Littenstraße 12-17

10179 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: 17.10.2024

AZ: 2024 - 089

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des im Teileigentumsgrundbuch von Tiergartenviertel, Blatt 2147, eingetragenen 10/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohn- und Geschäftshausanlage mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 10787 Berlin, Corneliusstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-Stellplatz Nr. St 37 laut Aufteilungsplan.

Aktenzeichen: 30 K 33/24

Gemarkung: Tiergarten

Flur: 8

Flurstück: 4219



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Teileigentums** wurde zum Stichtag 09.10.2024 ermittelt mit rd.

51.000,00 €

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

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

Exposé

| | |
|-----------------------|---|
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Tiergartenviertel, Blatt 2147, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Tiergarten, Flur 8, Flurstück 4219 (4.910 m²) |
| Objektadresse: | Corneliusstraße 3, 10787 Berlin |
| Grundstückszuschnitt: | Straßenfront ca. 98 m; mittlere Tiefe ca. 54 m |
| Bebauung: | Wohn- und Geschäftshausanlage mit Tiefgarage |
| Baujahr: | 2000 (gemäß Angabe Energieausweis) |
| Nutzung: | Stellplatz in der Tiefgarage |
| Vertragsgegenstand: | Die WEG-Verwaltung teilte mit, dass ihr keine Mieter bekannt sind. Der Tiefgaragen-Stellplatz ist augenscheinlich ungenutzt. Durch die Schuldnerin erfolgten insgesamt keine Auskünfte. |
| örtliche Lage: | Das Bewertungsobjekt befindet sich im Berliner Bezirk Mitte, im Ortsteil Tiergarten. Die Entfernung zum Potsdamer Platz beträgt ca. 2,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine gute Wohnlage gemäß Mietspiegel. |
| Verkehrswert: | 51.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag) |



Tiefgaragen-Stellplatz Nr. St 37



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|--|-----------|
| | Exposé | 2 |
| 1 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.4 | Fragen des Gerichts | 5 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 6 |
| 2.1 | Lage | 6 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 6 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 7 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 8 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 8 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 10 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 10 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 10 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 10 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 13 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 13 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 13 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 13 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.... | 14 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung..... | 14 |
| 3.2 | Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshausanlage mit Tiefgarage | 14 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 14 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten | 15 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 15 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 15 |
| 3.2.5 | Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes | 15 |
| 3.3 | Außenanlagen..... | 15 |
| 3.3.1 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet..... | 15 |
| 3.3.2 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet..... | 15 |
| 3.4 | Sondereigentum Tiefgaragen-Stellplatz Nr. St 37 | 16 |
| 3.4.1 | Lage im Gebäude | 16 |
| 3.4.2 | Ausbauzustand | 16 |
| 3.4.3 | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums | 16 |
| 3.5 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen | 16 |
| 3.6 | Beurteilung der Gesamtanlage | 16 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 17 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 17 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 17 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 17 |
| 4.4 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums | 18 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung..... | 19 |
| 4.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 19 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 19 |
| 4.5.3 | Ertragswertberechnung..... | 21 |
| 4.5.4 | Erläuterung zur Ertragswertberechnung | 21 |
| 4.6 | Verkehrswert..... | 23 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 24 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 24 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 25 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 25 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 25 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Teileigentum in einer Wohn- und Geschäftshausanlage mit Tiefgarage |
| Objektadresse: | Corneliusstraße 3, 10787 Berlin |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Tiergartenviertel, Blatt 2147, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Tiergarten, Flur 8, Flurstück 4219 (4.910 m ²) |

1.2 Angaben zum Auftraggeber

| | |
|---------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Mitte, Abt. Zwangsversteigerungen, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin Auftrag vom 29.08.2024 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 05.09.2024 |
|---------------|--|

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertgutachten im Rahmen der Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung: | 09.10.2024 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | der unterzeichnende Sachverständige |
| vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt: | <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug v. 29.08.2024; |
| von WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: | <ul style="list-style-type: none">• Anschreiben mit allg. Objektinformationen v. 20.09.2024;• Energieausweis v. 02.06.2017 für einen Gebäudeteil;• Protokoll Eigentümerversammlung v. 08.11.2022;• Protokoll Eigentümerversammlung v. 05.06.2023;• Protokoll Eigentümerversammlung v. 11.10.2023;• Teilungserklärung inkl. Anlagen, Nachträge, Planzeichnungen/Grundrisse, Flurkarte; |
| vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <ul style="list-style-type: none">• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;• Auskunft Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024;• Auskunft Kaufpreissammlung vom GAA;• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;• Recherche/Auskunft Baulastenverzeichnis;• Recherche/Auskunft Denkmalschutz;• Recherche/Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;• Recherche/Auskunft Altlasten;• Recherche/Auskunft beitragsrech. Situation KAG/BauGB;• örtliche Recherchen <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.</p> |

1.4 Fragen des Gerichts

| | |
|---|---|
| Mieter/Nutzer: | Die WEG-Verwaltung teilte mit, dass ihr keine Mieter bekannt sind. Der Tiefgaragen-Stellplatz ist augenscheinlich ungenutzt. Durch die Schuldnerin erfolgten insgesamt keine Auskünfte. |
| baulicher Zustand, Reparaturen: | Der bauliche Zustand ist augenscheinlich gut. |
| Gewerbebetrieb: | Der Tiefgaragen-Stellplatz ist augenscheinlich ungenutzt. |
| Maschinen/Betriebseinrichtungen: | Es sind keine Maschinen bzw. Einrichtungen vorhanden. |
| Verdacht auf Hausschwamm: | Anhaltspunkte, die einen Verdacht auf Hausschwamm zuließen, wurden nicht festgestellt. |
| baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen: | Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden. |
| Altlasten: | Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Es besteht keine Eintragung im Bodenbelastungskataster. |
| Wohnpreisbindung: | Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht. |
| Energieausweis: | Durch die WEG-Verwaltung wurde ein Energieausweis vom 02.06.2017 für einen Gebäudeteil zur Verfügung gestellt. Danach beträgt der Endenergieverbrauch 113 kWh/(m ² *a) und der Primärenergieverbrauch 146,9 kWh/(m ² *a). |
| WEG-Verwaltung: | allod Immobilien- und Vermögensverwaltungsges. mbH & Co. KG, Culemeyerstraße 2, 12277 Berlin; Telefon: 030/8845930 |

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.890.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Mitte (ca. 396.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Tiergarten (ca. 16.300 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstegelegene größere Städte:
Potsdam (ca. 28 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 2,5 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 2 (ca. 1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 100, AS Kaiserdamm (ca. 5 km entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Zoologischer Garten (ca. 1,5 km entfernt)
Berlin Hauptbahnhof (ca. 3 km entfernt)

Flughafen:
Berlin Brandenburg BER (ca. 26 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Berliner Bezirk Mitte, im Ortsteil Tiergarten. Die Entfernung zum Potsdamer Platz beträgt ca. 2,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

gute Wohnlage



Quelle: Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend geschlossene, V-VII geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

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. 98 m; mittlere Tiefe ca. 54 m; Größe 4.910 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

Lärmindex:

| L DEN in dB(A) | |
|---|------------|
| | ab 55 - 59 |
| | ab 60 - 64 |
| | ab 65 - 69 |
| | ab 70 - 74 |
| | ab 75 |

(Auszug Legende)



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

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster; Gehwege vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Kleinmosaik

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

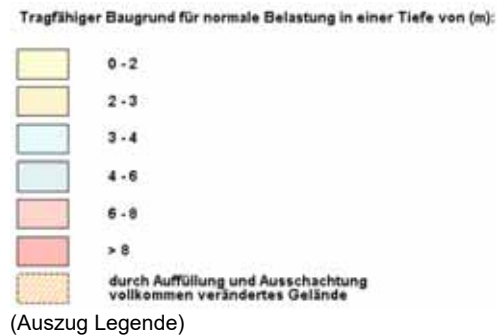
elektrischer Strom, Wasser, Fernwärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung der Wohn- und Geschäftshausanlage; tlw. eingefriedet durch Zaun, Hecken, Mauer

Baugrundkarte:

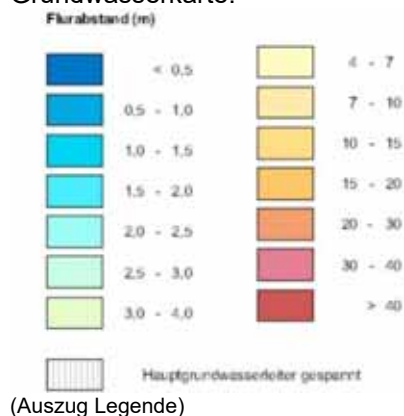
Gute Gründungsverhältnisse mit tragfähigem Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von 0,0 - 2,0 m.



Quelle: Geoportal Berlin (Baugrundkarte)

Grundwasserkarte:

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt zwischen 3-7 m.



Quelle: Flurabstand des Grundwassers 2020 (Umweltatlas)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung besteht ein gewachsener, 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. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 29.08.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Tiergartenviertel, Blatt 2147, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk.

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

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte, 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 steht nicht unter Denkmalschutz.



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

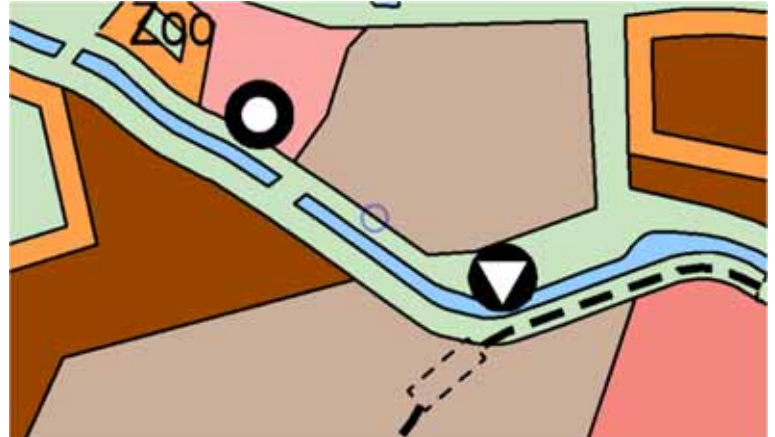
2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:



(Auszug Legende)

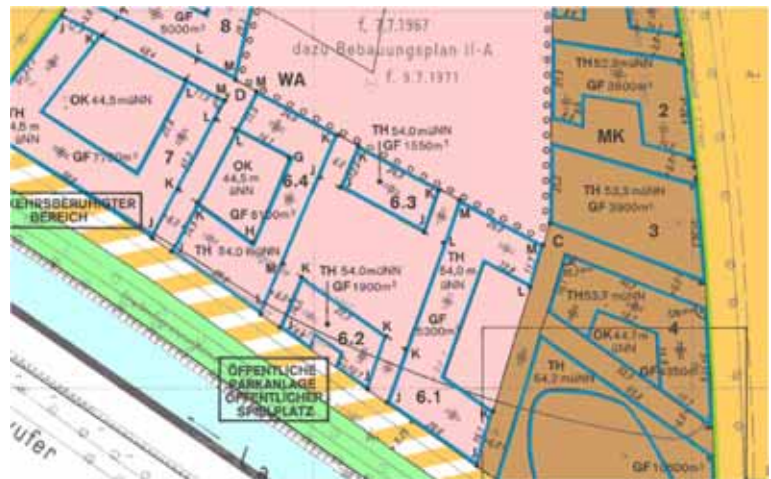
Gemischte Baufläche



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

Festsetzungen im Bebauungsplan:
(Bzgl. der Zeichenerklärung wird auf den B-Plan
verwiesen.)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich
des Bebauungsplan II-155.



Ausschnitt aus dem B-Plan II-155 im Bereich des Bewertungsobjekts

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
- Im Kerngebiet sind Spielhallen und Betriebe mit sexuellen Schaustellungen von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video- oder ähnliche Vorführungen) nicht zulässig.
- Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung diplomatischer Vertretungen und von Vertretungen der Bundesländer sowie der Unterbringung landesnaher Einrichtungen.

Zulässig sind

- Botschaften und andere Vertretungen ausländischer Staaten,
 - Vertretungen der Bundesländer beim Bund,
 - landesnahe Einrichtungen wie Niederlassungen und Vertretungen von Institutionen, Verbänden und Gesellschaften, die die Präsenz des Landes in der Bundeshauptstadt unterstützen sollen, auf bis zu 40 von Hundert der zulässigen Geschoßfläche.
- Im Kerngebiet, Teilfläche 1, kann bis zu einer Traufhöhe von 52,5 m üNN die Überschreitung der festgesetzten Geschoßfläche um 116 m² für eine Überdachung und Schließung des Innenhofes ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Bedenken wegen der Belichtung und Belüftung am Hof gelegener Räume und Sicherheitsbedenken nicht bestehen.
 - Im Kerngebiet, Teilflächen 1, 2, 3 und 4, im Allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen 7, 8 und 9 sowie im Sondergebiet, Teilflächen 10 und 12, ist unter Einhaltung der zulässigen Geschoßfläche oberhalb der festgesetzten Traufhöhe ein weiteres Geschoß bis zu der in der folgenden Tabelle angegebenen Höhe üNN zulässig, wenn es 25 von Hundert der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreitet und mit seinen Umfassungswänden mindestens 0,5 m hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktritt.

| Teilfläche | max. Höhe des zusätzlichen Geschosses |
|------------|---------------------------------------|
| 1 | 56,2 m üNN |
| 2 | 56,6 m üNN |
| 3 | 57,0 m üNN |
| 4 | 57,4 m üNN |
| 7 | 58,2 m üNN |
| 8 | 57,3 m üNN |
| 9 | 56,7 m üNN |
| 10 | 56,0 m üNN |
| 12 | 55,7 m üNN |

7. Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen 6.1, 6.2, 6.3 und 6.4 ist unter Einhaltung der zulässigen Geschoßfläche oberhalb der festgesetzten Traufhöhe ein weiteres Geschoß bis zu einer Höhe von 57,7 m üNN zulässig, wenn es 40 von Hundert der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreitet und mit seinen Umfassungswänden mindestens 0,5 m hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktritt.
8. Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den Außenwänden der baulichen Anlagen zwischen den Punkten JK und LM Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen unzulässig. Ausnahmsweise können Fenster zugelassen werden, wenn diese für die Belichtung der Aufenthaltsräume nicht notwendig sind.
9. Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen 6.4, 7 und 8 sind in den Außenwänden der baulichen Anlagen zwischen den Punkten KL bis zu einer Höhe von 44,5 m üNN Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen unzulässig. Ausnahmsweise können Fenster zugelassen werden, wenn diese für die Belichtung der Aufenthaltsräume nicht notwendig sind.
10. Im Kerngebiet, Teilfläche 1, kann entlang der Klingelhöferstraße und der Fläche F oberhalb des 1. Vollgeschosses auf 30 von Hundert der Außenwandfläche, ein Vortreten von Gebäudeteilen vor den Baugrenzen bis zu 1,5 m Tiefe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Bedenken der Straßenverkehrsbehörde sowie Bedenken hinsichtlich der Bepflanzung und Straßeneinrichtungen nicht bestehen und eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m eingehalten werden.
11. Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen 6.1, 6.2, 6.3 und 6.4 kann mit Ausnahme der Baugrenzen zwischen den Punkten GH, JK und LM oberhalb des 1. Vollgeschosses auf 30 von Hundert der Außenwandfläche ein Vortreten von Gebäudeteilen vor den Baugrenzen bis zu 1,5 m Tiefe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Bedenken der Straßenverkehrsbehörde sowie Bedenken hinsichtlich der Bepflanzung und Straßeneinrichtungen nicht bestehen und eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m eingehalten werden.
12. Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilfläche 6.4, kann zwischen den Punkten G und H oberhalb des 1. Vollgeschosses auf 30 von Hundert der Außenwandfläche ein Vortreten von Gebäudeteilen vor den Baugrenzen bis zu 2,3 m Tiefe ausnahmsweise zugelassen werden.
13. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
14. Im Kerngebiet, Allgemeinen Wohngebiet und Sondergebiet sind die Grundstücke mit Ausnahme der Flächen mit Bindung zum Anpflanzen vollständig unterbaubar.
15. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
16. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
17. Dachflächen sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen. Der zu begrünende Mindestanteil beträgt den in der folgenden Tabelle festgesetzten Umfang:

| Teilfläche | Mindestanteil begrünter Dachflächen |
|------------|-------------------------------------|
| 1 | 380 m² |
| 2 | 600 m² |
| 3 | 480 m² |
| 4 | 475 m² |
| 5 | 105 m² |
| 6.3 | 115 m² |
| 6.4 | 200 m² |
| 7 | 950 m² |
| 9 | 390 m² |
| 10 | 210 m² |
| 12 | 200 m² |
| 13 | 220 m² |

18. Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Bindungen zum Anpflanzen gelten nicht für Wege, Plätze und Zufahrten.
19. Im Kerngebiet, auf dem Grundstück Rauchstraße 22, sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

20. Im Allgemeinen Wohngebiet ist innerhalb der Fläche F eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
21. Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 von Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Fläche F im Innenhofbereich mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Erdschicht zu bedecken und zu begrünen.
22. Die Flächen A, B, C, D und E sind mit Anschluß an die Fläche F und die angrenzenden Verkehrsflächen mit einem 3,0 m breiten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
23. Innerhalb der Fläche F sind als Verbindungen der Flächen A, B, C, D und E untereinander Flächen in einer Breite von 3,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
24. Die Fläche der Corneliusbrücke ist mit einem Geh- und Fahrrecht für den Träger der Straßenbaulast zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
25. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

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. Beitragssituation

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 derzeit 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 hierzu auch auf die behördlichen Auskünfte in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen. 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 Wohn- und Geschäftshausanlage mit Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das zu bewertende Sondereigentum an dem Tiefgaragen-Stellplatz Nr. St 37 ist am Wertermittlungstichtag augenscheinlich ungenutzt. Die WEG-Verwaltung teilte mit, dass ihr keine Mieter bekannt sind. Durch die Schuldnerin erfolgten insgesamt keine Auskünfte. Es kann daher keine abschließende Auskunft zur Nutzungs-/Vermietungssituation des Bewertungsobjekts erfolgen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Insoweit keine Bauunterlagen bzw. -beschreibungen vorliegen, wird hinsichtlich der nicht sichtbaren konstruktiven Bauteile (Gründung, Wände, Decken, Dachkonstruktion) eine dem Baujahr übliche Ausführung unterstellt. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden 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 Verfahrensbeteiligten nicht wahrgenommen. Der Zutritt zur Tiefgarage und zu einem Treppenhaus wurde durch den am Haupteingang anwesenden Pfortner ermöglicht. **Die übrigen Bereiche innerhalb der Gebäudeteile waren nicht zugänglich, sodass bzgl. dieser Bereiche nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte.** Diesbezüglich ist zum Zustand der Innenausstattung auf Grund der Außenbesichtigung keine 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 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshausanlage mit Tiefgarage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



5- bis 6-geschossige, unterkellerte Wohn- und Geschäftshausanlage mit Tiefgarage, Flachdach

Baujahr:

2000 (gemäß Angabe Energieausweis)

Energieeffizienz:

Durch die WEG-Verwaltung wurde ein Energieausweis vom 02.06.2017 für einen Gebäudeteil zur Verfügung gestellt. Danach beträgt der Endenergieverbrauch 113 kWh/(m²*a) und der Primärenergieverbrauch 146,9 kWh/(m²*a).

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.

Außenansicht:

verputzt/gestrichen, tlw. Natursteinfassade

3.2.2 Nutzungseinheiten

Entsprechend Teilungserklärung vom 09.11.1998, einschließlich Ergänzungen/Nachträge, wurde die Wohn- und Geschäftshausanlage mit Tiefgarage in Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an 56 Wohnungseigentumseinheiten (WE) und 113 Teileigentumseinheiten (TE) aufgeteilt. Hierbei handelt es sich um 3 Gewerbeeinheiten und 110 Tiefgaragenstellplätze.

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

| | |
|------------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | tragende Bodenplatte aus Beton |
| Keller und Tiefgarage: | Stahlbeton- und Mauerwerkswände, Stahlbetondecke, Betonfußboden |
| Umfassungswände: | Mauerwerk bzw. Stahlbeton |
| Geschossdecken: | massiv |
| Geschosstreppen: | massiv, Tritt-/Setzstufen mit Natursteinbelag, Zwischenpodest, Metallgeländer |
| Aufzug: | Personenaufzüge vorhanden |
| Hauseingangsbereiche: | Holz- und Metalltüren mit Lichtausschnitt, Drehtür aus Metall mit Lichtausschnitt; Ein-/Ausfahrt Tiefgarage mit Rampen und Rolltoren |
| Fenster: | Holzfenster mit Isolierverglasung; tlw. mit Oberlicht; tlw. mit Sprossen; tlw. mit Rollläden; tlw. mit Absturzsicherung; tlw. mit Sonnenschutz; Fensterbänke außen aus Metall bzw. Naturstein |
| Dach: | Flachdachkonstruktion, tlw. begrünt; Dachrinnen bzw. Regenfallrohre aus Metall |

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

| | |
|-------------------------|---|
| Heizung: | Fernwärme, gemäß Energieausweis |
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

Auf Grund der Außenbesichtigung sind hierzu keine abschließenden Angaben möglich.

| | |
|-----------------------|---|
| besondere Bauteile: | Balkone, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist augenscheinlich gut. |

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wege-/Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Beleuchtung, tlw. Einfriedung (Zaun, Hecken, Mauer)

3.3.1 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet

keine

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/Teileigentum zugeordnet

Freiflächen, Terrassenflächen

3.4 Sondereigentum Tiefgaragen-Stellplatz Nr. St 37

3.4.1 Lage im Gebäude

| | |
|--------------------------------------|---|
| Lage des Sondereigentums im Gebäude: | Das Sondereigentum Tiefgaragen-Stellplatz Nr. St 37 befindet sich in der Tiefgarage. Vgl. hierzu den Grundriss mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums in Anlage 4 des Gutachtens. |
|--------------------------------------|---|

3.4.2 Ausbauzustand

| | |
|---------------------|---------------------------------------|
| Bodenbeläge: | Betonestrich mit Anstrich |
| Wandbekleidungen: | überwiegend Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Dämmplatten, überwiegend mit Anstrich |

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

| | |
|--|---|
| besondere Bauteile/Einrichtungen: | keine ersichtlich |
| Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen: | keine ersichtlich |
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | Der bauliche Zustand ist augenscheinlich gut. |

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

| | |
|--------------------------------------|--|
| Sondernutzungsrechte: | Dem zu bewertenden Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet. |
| Erträge aus gemeinschaftl. Eigentum: | keine, gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung |
| Wesentliche Abweichungen: | Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE): keine |
| abweichende Regelung: | Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine |
| Erhaltungsrücklage Tiefgarage: | 262.161,66 € zum 31.12.2023; (gemäß WEG-Verwaltung) |
| monatliches Hausgeld Sondereigentum: | 20,00 € (gemäß WEG-Verwaltung) |

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

| |
|--|
| Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand. |
|--|

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

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

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 10/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einer Wohn- und Geschäftshausanlage mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 10787 Berlin, Corneliusstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-Stellplatz Nr. St 37 laut Aufteilungsplan, zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
|-------------------|-------|----------|------------|------|-----------|----------|
| Tiergartenviertel | 2147 | 1 | Tiergarten | 8 | 4219 | 4.910 m² |

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, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **9.000,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|----------------------------|---|--------------------------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | M1 (Kerngebiet, gemischte Baufläche) |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | 4,5 |
| Grundstücksfläche | = | keine Angabe |

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|----------------------------|---|--------------------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 09.10.2024 |
| Entwicklungszustand | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | M1 (Kerngebiet, gemischte Baufläche) |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | 4,5 |
| Grundstücksfläche | = | 4.910 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | | | Erläuterung |
|---|---------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | | = | frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | | = | 9.000,00 €/m ² | |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | |
| Stichtag | 01.01.2024 | 09.10.2024 | × 1,00 | E1 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | = | 9.000,00 €/m ² | |
| GFZ | 4,5 | 4,5 | × 1,00 | |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 4.910 | × 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert | | = | 9.000,00 €/m ² | |
| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | | |
| objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert | | = | 9.000,00 €/m ² | |
| Fläche | | × | 4.910 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | | = | 44.190.000,00 € | |
| | | | <u>rd. 44.200.000,00 €</u> | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2024 insgesamt 44.200.000,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

4.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 10/10.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Gesamtbodenwert | 44.200.000,00 € |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 10/10.000 |
| anteiliger Bodenwert | <u>= 44.200,00 €</u> |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2024 44.200,00 €.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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 Bodenreinertragsanteil 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.

4.5.2 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 Unterhaltungsausbaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung 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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

| Mieteinheit | Anzahl (Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|----------------------------------|------------------|---------------------------------------|---------------|--------------|
| | | (€/m²/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Tiefgaragen-Stellplatz Nr. St 37 | 1,00 | 150,00 | 150,00 | 1.800,00 |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

| | |
|---|------------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 1.800,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung | – 222,00 € |
| jährlicher Reinertrag | = 1.578,00 € |
| Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) | |
| 3,00 % von 44.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert) | – 1.326,00 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 252,00 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) | |
| bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer | × 26,965 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 6.795,18 € |
| anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 44.200,00 € |
| vorläufiger Ertragswert des Teileigentums | = 50.995,18 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums | = 50.995,18 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 0,00 € |
| Ertragswert des Teileigentums | = 50.995,18 € |
| | rd. 51.000,00 € |

4.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

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

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- aus dem Mietspiegel der Gemeinde,
- aus dem Gewerbemietpiegel vergleichbarer Gemeinden,
- dem örtlichen Grundstückmarktbericht,
- weiteren Mietpreisveröffentlichungen/-auswertungen,
- und weitergehenden Internetrecherchen,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Für den Stellplatz in der Tiefgarage kann ausgehend von der Lage des Bewertungsobjekts und dem nur geringen öffentlichen Parkraumangebot aus sachverständiger Sicht eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete i.H.v. 150,00 €/Monat erzielt werden.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die in [1], [8], der ImmoWertV21 sowie der vom örtlichen Gutachterausschuss 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 Garage × 46,00 € | 46,00 € |
| Instandhaltungskosten | 1 Garage. × 104,00 € | 104,00 € |
| Mietausfallwagnis | 4,0 % vom Rohertrag | 72,00 € |
| Summe | | 222,00 € |

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, der der in [8] und [11] veröffentlichten Empfehlungen, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard mit 80 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.

4.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 10/10.000 Miteigentumsanteil an dem unbelasteten, mit einer Wohn- und Geschäftshausanlage mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 10787 Berlin, Corneliusstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-Stellplatz Nr. St 37 laut Aufteilungsplan,

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
|-------------------|-------|----------|------------|------|-----------|----------------------|
| Tiergartenviertel | 2147 | 1 | Tiergarten | 8 | 4219 | 4.910 m ² |

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2024 mit rd.

51.000,00 €

in Worten: einundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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

Berlin, den 17.10.2024



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 Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

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
- [11] IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023, Immobilienverband Deutschland IVD, November 2023

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 Oktober 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: Lageplan, Grundriss
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte