



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit einem **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstücks, **615m² Grundstücksfläche, 922,23m² Wohn-/Nutzfläche**



Amendestr.106, 13409 Berlin-Reinickendorf

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 36/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
1.500.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
19.11.2024



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	3
1.4 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Mietverhältnisse	7
2.6 Förderungen / Bindungen	7
2.7 Flächenangaben	7
2.8 Planungsrechtliche Situation	8
2.9 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.10 Denkmalschutz	8
2.11 Baulastenverzeichnis der Behörde	9
2.12 Erschließung	9
2.13 Bodenverunreinigungen	9
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Ermittlung des Ertragswertes	10
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	15
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	16



1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in der Amendestr.106, 13409 Berlin-Reinickendorf, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit

1.3 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Besichtigung am 19.11.2024 angesetzt.

1.4 Ortstermin

Am 19.11.2024 ab 12.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren der Antragsteller, 3 Antragsgegner, von denen einer nur zeitweise anwesend war, diverse Mieter der besichtigten Einheiten sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden sämtliche Mieteinheiten, der Treppenaufgang, Teilbereiche des Kellergeschosses und des Dachbodens sowie die Außenanlagen besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 03.09.2024)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Reinickendorf, Blatt 9045

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:	
Wirtschaftsart und Lage:	Bebauter Hofraum Amendestraße 106
Flur:	3
Flurstück:	2639/67
Größe:	615 m ²

...

Erste Abteilung:

Eigentümer:
Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:
Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Reinickendorf. Gemäß dem Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „einfache“, am Markt mäßig nachgefragte Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Reinickendorf in den Jahren zwischen 2022 und 2023 keine wesentliche Veränderung der Bevölkerungszahl festzustellen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +4,3% bei einem Berliner Mittel von +5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13409 ist im „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE mit 3.240,00 €/mtl. deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 3.791,00 €/mtl. angegeben.

Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf liegt laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit zum November 2024 mit 9,8% der Größenordnung nach in Höhe des Berliner Mittels von 9,7%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Reinickendorf mit 1,2% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjekts ist von Altbauten mit einem Erstellungsjahr um 1900 geprägt. Diese dienen im Wesentlichen dem Wohnen, wobei in den Erdgeschossenebenen vereinzelt gewerbliche Nutzungen vorzufinden sind.

Diese wurden in geschlossener Bauweise, in der Regel 4-5 geschossig zuzüglich Dachgeschoss, errichtet.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage als gut zu bezeichnen. Ein sehr umfangreiches Angebot an Geschäften und gastronomischen Einrichtungen ist hierbei im Bereich der lediglich ca. 100m entfernten Residenzstraße, aber auch in den umgebenden Nebenstraßen vorzufinden.

Nächstgelegene Erholungsfläche ist ein Grünbereich um die Wasserfläche des Schäfersees in ca. 350m Entfernung. Außerdem ist im öffentlichen Raum ein teils intensiver Straßenbaumbestand vorzufinden. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund dessen städtischer Lage gering.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut und stellt sich wie folgt dar:

Bus	Residenzstraße	ca. 100 m
U-Bahnhof	Residenzstraße	ca. 450 m
S-Bahnhof	nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts	

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig begrenzt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist durch die verdichtete Bauweise sowie das Verkehrsaufkommen infolge der Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen im Bereich der Residenzstraße erhöht.

Im Übrigen handelt es sich bei der Amendestraße um eine Anwohnerstraße mit einer mäßigen Emissionsbelastung. Allenfalls von der nahe gelegenen, stärker befahrenen Residenzstraße geht ein gewisses Verkehrsrauschen aus.

Im Übrigen waren anderweitige Emissionen beim Ortstermin nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Bauteiluntersuchungen sowie Funktionsprüfungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein Bauzustands- beziehungsweise Bau-schadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Das Bewertungsgrundstück ist nahezu regelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zur Amendestraße.

Soweit erkennbar, weist die Fläche keine topografischen Besonderheiten auf.

Ein Teilbereich des Grundstücks befindet sich im Bereich des öffentlich genutzten Gehweges. Auf die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegende Flurkarte wird verwiesen.

Aufgrund der aufstehenden sowie den benachbarten Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Die auf dem Grundstück befindliche, zu bewertende, bauliche Anlage besteht aus einem Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus. Gemäß einer Angabe eines der Antragsgegner vom 20.11.2024 wurde dieses „ca. 1907“ erstellt. In der Archivakte des Bauamtes wurden keine diesbezüglichen Informationen vorgefunden. Die Angabe wird nachfolgend als richtig unterstellt, zumal diese mit dem vorgefundenen Baustil des Gebäudes korrespondiert.

Es handelt sich um einen 4-geschossigen Baukörper zuzüglich einem unausgebauten Dachgeschoss, das insbesondere straßenseitig über eine senkrechte Außenfassade verfügt. Ferner besteht eine Vollunterkellerung.

Das Gebäude wurde als Vorderhaus mit einem rechten Seitenflügel erstellt. Baujahrsbedingt ist von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Eine Vollwärmeschutz, das heißt, eine Außen-dämmung mit Decksicht, wurde nicht aufgebracht.

Die Erschließung erfolgt über einen Treppenraum im Vorderhaus. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden.

Das Gebäude verfügt über 10 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Letztgenannte ist im Erdgeschoss des Vorderhauses untergebracht. Tatsächlich wird diese offensichtlich zu Wohnzwecken genutzt. Besonders hingewiesen sei ferner darauf, dass zwei Wohnungen im 1.Obergeschoss des Vorderhauses räumlich miteinander verbunden wurden und nunmehr als eine Einheit betrachtet werden.

Innerhalb der Anlage wurden unterschiedliche Fensterarten vorgefunden.

Die Belichtung der Mieteinheiten ist aufgrund eines baujahrsbedingt erhöhten Fensterflächenanteils gut. Auch die teilweise Ausrichtung der Räumlichkeiten nach Süden zum großzügigen Straßenraum trägt zur Besonnung der Mietflächen bei.

Die Ausstattung der Mieteinheiten sind im Wesentlichen den als Anlage beiliegenden Fotos zu entnehmen. Besonders hingewiesen sei darauf, dass sich insgesamt 4 der Wohnungen im Bauzustand befinden. Auch diesbezüglich sei auf die beiliegenden Fotos verwiesen.

Die Versorgung der Anlage mit Wärme ist gemäß Inaugenscheinnahme vor Ort über Gasetagenheizungen gewährleistet, wobei die vorgenannten Wohnungen im Bauzustand über keine funktionstüchtigen Heizungen verfügen und 2 weitere Gasetagenheizungen gemäß Angabe der Beteiligten bei der Besichtigung defekt seien. Der Umstand konnte vor Ort nicht überprüft werden, da keine Funktionsprüfungen vorgenommen wurden.

Im Kellergeschoss sind Abstellräume angelegt, die von den Bewohnern zu Abstellzwecken genutzt werden.

Der Dachboden ist roh belassen. Auch hier wurde umfangreiches Lagergut vorgefunden.

Die nicht bebaute Hoffläche des Grundstücks ist im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen begrünt. Hier befindet sich umfangreicher Wildwuchs sowie ein gewisser Baumbestand.

Insgesamt befindet sich die zu bewertende Anlage in einem unterdurchschnittlichen, baulichen Zustand.

Im Fassadenbereich wurden umfangreiche Schädigungen des Außenputzes vorgefunden.

Die außenliegenden Holzbauteile wie die Fensterrahmen weisen partiell erhebliche, witterungsbedingte Schädigungen auf.

An den Balkonuntersichten wurden teils Rissbildungen vorgefunden. Auf einem der Balkone stand bei der Besichtigung Regenwasser (s. Foto), da dessen Ablauf nicht funktionstüchtig war. Sowohl im Treppenraumkopf als auch insbesondere im Bereich des Dachbodens war bei der Begehung ein Eindringen von Regenwasser erkennbar.

An den Decken einiger Wohnungen wurden Spuren eindringender Feuchtigkeit vorgefunden, deren Ursache nicht bekannt ist.

Auch im Kellerbereich war umfangreiche Nässe erkennbar.

Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht. Allerdings kann ein Vorhandensein desselben insbesondere aufgrund der vorgenannten Feuchtigkeit innerhalb des Gebäudes ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden.

Der Treppenraum weist deutlichere Gebrauchsspuren auf.

Die Nassräume der Wohnungen befinden sich teils in einem unzeitgemäßen Zustand und erfordern mittelfristig einer optischen und technischen Überarbeitung.

Die im Bauzustand befindlichen Wohnungen bedürfen vor einer Inbenutzungnahme einer Fertigstellung des Ausbaus.

Die Außenanlagen sind einer umfangreichen Rodung zu unterziehen, um diese nutzbar zu machen.

2.4 Objektdaten

Baujahr	gemäß Angabe aus E-Mail einer Antragsgegnerin vom 20.11.2024	ca. 1907
Grundstücksgröße	gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 25.01.2025	615 m²
	davon Flächenanteil im Bereich des öffentlichen Gehweges	ca. 60 m²
Geschossfläche	gemäß Berechnung der Unterzeichnerin auf Grundlage der teilvermaßten Aufteilungspläne <i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	rd. 1.504 m²
Geschossflächenzahl	gemäß Berechnung der Unterzeichnerin auf Grundlage der teilvermaßten Aufteilungspläne sowie der Grundstücksgröße abzgl. dem Flächenanteil im Bereich des öffentlichen Gehweges <i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	rd. 2,7 m²
Wohn-/Nutzfläche	gemäß Angabe aus E-Mail einer der Antragsgegner vom 28.11.2024	
	Wohnfläche	838,40 m²
	Nutzfläche (EG, Gastronomie, als sehr grobe Schätzung)	83,83 m²
	Gesamt	922,23 m²
	<i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	
Brutto-/Grundfläche	gemäß Berechnung der Unterzeichnerin auf Grundlage der teilvermaßten Aufteilungspläne	rd. 1.805 m²
	Anteil der vermietbaren Wohn-/Nutzfläche zur Brutto-/Grundfläche	rd. 50%
	<i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	
Vertragszustand	gemäß Angabe aus E-Mail eines der Antragsgegner vom 03.11.2024, 20.11.2024, 28.11.2024	
Wohnen		
	vermietet	4 Wohnungen
	genutzt, ohne Mietzahlungen	2 Wohnungen
	unvermietet, im Bauzustand	4 Wohnungen
Gewerbe		1 Gewerbeeinheit
	<i>sh. hierzu Punkt „Mietverhältnisse“ sowie „Flächen und Mietzusammenstellung“ als Anlage</i>	
Mieteinnahmen p.m., netto/kalt	jedoch nur, soweit bekannt	1.977,91 €
	<i>sh. hierzu Punkt „Mietverhältnisse“ sowie „Flächen und Mietzusammenstellung“ als Anlage</i>	
Heizsystem	gemäß Angabe der Beteiligten sowie Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung	Gasetage
Energiepass	gemäß Angabe der Anwesenden bei der Besichtigung	liegt nicht vor

2.5 Mietverhältnisse

Die Beteiligten wurden um die Übergabe von Mietverträgen, Mieterhöhungsverlagen sowie eine Mieterliste gebeten. Es wurde jedoch lediglich 1 Mietvertrag zur Verfügung gestellt. Weitere 2 Mietverträge sowie ein Mieterhöhungsverlagen wurden von den Bewohnern bei der Besichtigung zur Einsicht vorgelegt.

Ferner wurde von einem der Beteiligten eine unvollständige Mieterliste übermittelt.

Im Wesentlichen wurde diese in die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegende Tabelle „Flächen- und Mietzusammenstellung“ übertragen.

Gemäß schriftlicher Angabe eines der Antragsgegner vom 20.11.2024 zahlen die Bewohner der Einheit im 1.OG mitte und recht keine Miete, da diese einer internen Verrechnung mit anderweitigen, privaten Forderungen unterliegen. Eine juristische Beurteilung des Umstandes steht der Unterzeichnerin nicht zu. Bei der Bewertung wird von der Annahme ausgegangen, dass jene interne Verrechnung für einen Erwerber nicht maßgeblich ist und nicht auf einen Käufer übergeht. In einer späteren Mail vom 23.12.2024 wurde von einem der Antragsgegner mitgeteilt, dass für jene Einheiten nunmehr eine Miete von 870,06€ (vermutlich brutto/kalt) gezahlt werde, wobei der Mietansatz von 439,71€ einem Mietvertrag entstamme und jene für die Fläche im 1.OG mitte dem Mietspiegelwert entspreche. Diesbezügliche Nachweise wurden nicht erbracht. Ferner wurde jene Mail nach dem Besichtigungstermin übermittelt und ist nach dem Stichtagsprinzip, nach dem Sachverhalte, die nach dem 19.11.2024 aufgetreten sind, im Übrigen nicht zu berücksichtigen.

Laut vorgenannter Mail zahlt auch der Mieter der Einheit im 1.OG links keine Miete. Ferner liegt offensichtlich kein Mietvertrag vor. Auch in diesem Fall wird bei der Bewertung von der Annahme ausgegangen, dass eine Mietzahlung vom Bewohner zu leisten ist. Anhaltspunkte für eine kostenlose Nutzung liegen der Unterzeichnerin nicht vor.

2.6 Förderungen / Bindungen

Gemäß persönlicher Angabe der Beteiligten bei der Besichtigung handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen öffentlich geförderten oder gebundenen Wohnungsbau. Im Übrigen bestünden keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.7 Flächenangaben

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ sowie der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle „Flächen- und Mietzusammenstellung“ aufgeführten Wohn- und Nutzflächen wurden einer Mieterliste entnommen, die von einem Antragsgegner mit E-Mail vom 28.11.2024 zur Verfügung gestellt wurde.

Die betreffenden Flächen weichen von den Wohnflächenangaben aus den 3 Mietverträgen in der Summe um rund 5m² ab. Wie es zu jener Abweichung kommt, ist nicht bekannt.

Die Wohn-/Nutzfläche aus der E-Mail vom 28.11.2024 entspricht rund 70% der von der Unterzeichnerin ermittelten Geschossfläche, soweit das nicht ausgebaute Dachgeschoss außer Betracht bleibt. Laut Angabe im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Berliner Gutachterausschusses liegt das Verhältnis der Wohn-/Nutzfläche zur Geschossfläche bei Mehrfamilienwohn- sowie Wohn- und Geschäftshäusern der Baujahre bis 1919 typischerweise bei 73%, was der Größenordnung nach dem vorgenannten Wert entspricht.

Bei der Bewertung werden die mit E-Mail vom 28.11.2024 übermittelten Wohn- und Nutzflächen insofern als richtig unterstellt.

Bei der Brutto-/Grundfläche handelt es sich um die Fläche aller Geschosse, einschließlich unausgebautem Dach- und Kellergeschoss auf Grundlage der Gebäudeaußenmaße.

Besonders hingewiesen sei ferner darauf, dass sich eine Teilfläche des Grundstücks von ca. 60m² im Bereich des öffentlich genutzten Gehweges befindet. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl, die sich aus dem Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksgröße ergibt, bleibt jener Flächenanteil des Gehweges außer Betracht. Vielmehr wird unterstellt, dass dieser keine

originäre Baulandfläche darstellt und insofern nicht in die Ermittlung der Geschossflächenzahl einfließt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen.

Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 26.01.2025 befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Dieser weist für das Bewertungsgrundstück eine Baustufe IV/3 mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 1,2 bei einer 4-geschossigen Bauweise aus.

Hierbei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Unabhängig davon wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Ferner befindet sich das Grundstück nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.9 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 24.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen in Form folgender Punkte:

- „offenes Stromkabel im Keller
- „Kabelsalat“ und durchhängendes Kabel im Kopfbereich im Keller
- auffälliges und ungenutztes Gerüst an der Hausfassade
- Putz und Gesimse im Hof sind brüchig und großflächig abgefallen
- Fahrräder sind am Gerüst angelehnt
- Mülltonnen sind im Vorgartenbereich aufgestellt“.

Mit Datum vom 12.04.2016 wurde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Bewertungsobjekt erteilt. Die betreffenden Aufteilungspläne liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Eine grundbuchseitige Aufteilung wurde jedoch nicht vorgenommen. Die Bewertung erfolgt als Gesamtanlage.

Die Einheit im Erdgeschoss des Vorderhauses, von der Straße aus betrachtet links, wird gemäß Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung als Wohnung genutzt. Im Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.04.2016 sind die dortigen Aufenthaltsräume mit „Zimmer“ bezeichnet. Allerdings ist die Einheit mit „G1“ gekennzeichnet und im Textteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung als „nicht zu Wohnzwecken dienende Räume“ beschrieben. Tatsächlich verfügt die Einheit über eine kleinere Schaufensterfront sowie einen direkten Zugang sowohl vom Treppenraum, als auch der Straße. Der Umstand ist dem beiliegenden Grundriss sowie dem Foto der Straßenfassade zu entnehmen.

Diese geht mithin als Gewerbefläche in die Bewertung ein.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 26.01.2025 aus der Berliner Denkmalkarte handelt es sich bei der zu bewertenden Anlage weder um ein Einzeldenkmal, noch um einen Teil eines Denkmalensembles.

Ferner befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

2.11 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 25.09.2024 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenverzeichnis der Behörde geführt.

2.12 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

Sämtliche erforderliche Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 28.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich eine Teilfläche des Grundstücks im Bereich des öffentlichen Gehweges befindet. Der Umstand ist der als Anlage beiliegenden Flurkarte zu entnehmen.

2.13 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde von dieser nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Eine Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 26.09.2024 besagt, dass das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt ist (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten).

Bei der Bewertung wird von einer Belastungsfreiheit ausgegangen.

Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist der ermittelte Verkehrswert entsprechend abzuändern.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich von Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäusern eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu ermittelnde Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Renditeobjekten, um das es sich hier handelt, von untergeordnetem Interesse für den Erwerber.

Der Ertragswert wird im Folgenden hergeleitet. Dadurch, dass Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser wie das Bewertungsobjekt typischer Weise als Renditeobjekte geführt werden, stellt der Ertragswert eine realistische Größe dar.

Der Vergleichswert ist eigentlich der für die Ermittlung des Verkehrswertes vorrangig zu betrachtende Wert. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen realistisch wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass der jeweilige Zustand der Vergleichsobjekte zum Kaufzeitpunkt sowie Details wie etwa im Zusammenhang mit deren vertraglichen Bindungen nicht oder nur unzureichend bekannt sind.

Dennoch wird zur Plausibilisierung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses eingeholt.

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	19.11.2023 – 19.11.2024	19.11.2024
Ortsteil	Reinickendorf, Wedding	Reinickendorf
Wohnlage lt. Mietspiegel	einfach	einfach
Baujahr	bis 1919	ca. 1907
Art der Bebauung	Wohn- und Geschäftshaus, Mehrfamilienwohnhaus	Wohn- und Geschäftshaus

Auf jener Grundlage konnten 9 Kauffälle ermittelt werden. Allerdings weisen diese mit einer Spanne von 1.370,00€/m² bis 2.240,00€/m² Wohn-/Nutzfläche eine erhebliche Kaufpreisspanne auf, ohne dass ein Grund hierfür aus den Daten abzuleiten wäre.

Insofern wird auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens verzichtet und auf den Ertragswert abgestellt, der ohnehin eine deutlich detailliertere Wiedergabe der wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsobjekts ermöglicht.

3.3 Ermittlung des Ertragswertes

Allgemeines

Die Ertragswertermittlung erfolgt auf Grundlage der Berechnungsvorgaben des Berliner Gutachterausschusses zu Liegenschaftszinssätzen mit Veröffentlichung am 19.05.2023.

Im Folgenden wird dabei insbesondere in Bezug auf die Verwendung des Bodenrichtwertes sowie der Bewirtschaftungskosten zur Wahrung der so genannten „Modellkonformität“ Bezug genommen. Das Vorgehen ist erforderlich, um den Liegenschaftszinssatz sachgerecht zu ermitteln. Abweichungen von den Ansätzen beziehungsweise dem Berechnungsschema des Gutachterausschusses führen zu falschen Werten, auch wenn beispielsweise neuere Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen. Zur Anpassung an die Besonderheiten des Bewertungsobjekts sowie an den Wertermittlungsstichtag wird nachfolgend gesondert ausgeführt. Schließlich basieren die Berechnungsdaten des Gutachterausschusses auf einem Stand per 30.06.2022, während der Stichtag auf den 19.11.2024, mithin ca. 29 Monate später angesetzt ist. Aktuellere Daten werden vom Gutachterausschuss nicht zur Verfügung gestellt.



Bodenwert

Zunächst ist der fiktive Bodenwertanteil des Objekts zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert für die Amendestr.106 liegt gemäß Gutachterausschuss Berlin mit Stand vom 01.01.2022 bei 1.100,00€/m² bei einer Ausweisung als Wohngebiet. Der oben genannte Wert beruht auf einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0. Da sich das Bewertungsobjekt auf einem Grundstück mit einer tatsächlichen Geschossflächenzahl von 2,7 (siehe auch unter Punkt „Objektdaten“) befindet, ist der Bodenwert durch so genannte Umrechnungskoeffizienten (UK) anzupassen.

In der folgenden Berechnung geht nur jener Bodenanteil ein, der als originäre Baulandfläche beurteilt wird. Mithin bleiben die ca. 60m² im Bereich des öffentlichen Gehweges unberücksichtigt. Diese sind gemäß der bereits erwähnten Erschließungsbeitragsbescheinigung nicht an die Gemeinde abzutreten. Allerdings sind diese nicht als Bauland zu bewerten.

Der vorläufige, im Übrigen unangepasste Bodenwert auf Grundlage der Fläche ohne den Grundstücksstreifen im öffentlichen Gehwegbereich ergibt sich somit wie folgt:

Berechnung des Bodenwerts				
Grundstücksgröße, wie erwähnt, ohne Flächenanteil im öffentlichen Gehweg			555 m ²	
Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss Berlin vom 01.01.2022			1.100,00 €/m ²	
GFZ des Bodenrichtwertes	1,0	UK: 0,5246		
GFZ tats. vorhanden	2,7	UK: 1,2734		
an tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert:				
	Bodenwert /	0,5246 x	1,2734	2.670,11 €/m ²
Bodenwert somit:		555 m ² x	2.670,11 €	1.481.911,36 €
Bodenwert gesamt rund:			1.481.900,00 €	

Mietansätze

Wie bereits erwähnt, liegen für lediglich 3 der Mieteinheiten Informationen zu den Bestandsmieten vor. Diese gehen unverändert in die Bewertung ein.

Für die verbleibenden Einheiten wird hinsichtlich der Mietansätze ersatzweise auf den Berliner Mietspiegel 2024 abgestellt.

Hierbei wird der Mittelwert desselben unter Berücksichtigung der betreffenden Wohnungsgrößen sowie einer Ausstattung mit Badezimmer, Innen-WC und Sammelheizung bei einem Baujahr bis 1918 berücksichtigt. Bei den im Bauzustand befindlichen Räumlichkeiten wird indes auf einen Wert 10% über dem obersten Spannenrand des Berliner Gutachterausschusses abgestellt, da davon ausgegangen wird, dass jene sodann frisch renovierten und sanierten Einheiten einen neuzeitlichen Standard aufweisen. Im Übrigen sind bei Neuvermietungen aktuell Mietzinse zu erzielen, die sich vom Berliner Mietspiegel absetzen.

Der Berliner Mietspiegel gibt hierbei folgende Wert vor:

Berliner Mietspiegel 2024		
Amendestraße, alle Hausnummern, einfache Wohnlage, bezugsfertig bis 1918 Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC		
Wohnfläche	Mietspanne	Mittelwert
35m ² – unter 40m ²	6,83 – 13,08 €/m ²	9,08 €/m ²
45m ² – unter 55m ²	6,10 – 11,19 €/m ²	8,02 €/m ²
60m ² – unter 90m ²	5,29 – 10,39 €/m ²	6,96 €/m ²
90m ² – unter 105m ²	4,93 – 9,97 €/m ²	6,33 €/m ²
ab 105m ²	5,34 – 9,02 €/m ²	6,61 €/m ²

Zu der Gewerbeinheit im Erdgeschoss des Vorderhauses macht der Mietspiegel keine Angaben. Der Immobilienpreisservice des ivd e.V. 2023/24 weist für Berlin im gewerblichen Bereich folgende Mietwerte aus:

Standort	Nutzung	Nutzfläche	Mietzins
Wohnstraße	Einzelhandels-/Dienstleistungsflächen	60-120m ²	8,00 – 15,00€/m ²

Gerade in der jüngsten Vergangenheit sind die Gewerbetieten stark unter Druck geraten. Ursächlich hierfür ist insbesondere das seit Corona stark gewachsene Online-Geschäft. Innerhalb Berlins hat der Leerstand bei Gewerbeflächen in weniger repräsentativen Lagen stark zugenommen. Mithin ist davon auszugehen, dass auch die Gewerbefläche innerhalb der zu bewertenden Anlage nur schwer am Markt zu platzieren sein dürfte. Schließlich weist die Einheit weder einen außerordentlichen Ausstattungsstandard auf, noch sind im öffentlichen Straßenraum wesentliche Passantenströme zu verzeichnen, die den Repräsentationswert der Einheit erhöhen könnten.

Bei der nachfolgenden Berechnung wird insofern davon ausgegangen, dass lediglich der untere Spannenwert der o.a. Mietdaten des ivd e.V. im Fall des Bewertungsobjekts realisierbar ist.

Bewirtschaftungskosten

Hinsichtlich der vom Jahresrohertrag abzuziehenden Bewirtschaftungskosten wird wiederum auf die Angaben des Berliner Gutachterausschusses aus dessen Veröffentlichung vom 19.05.2023 zurückgegriffen, in der auch Liegenschaftszinssätze ausgewiesen sind. Der Gutachterausschuss weist hierbei Verwaltungskosten in Abhängigkeit der Anzahl der Wohneinheiten beziehungsweise eines prozentualen Anteils am Jahresrohertrag der Gewerbenutzungen aus.

Für die Instandhaltungskosten sind feste Beträge je m² Wohn- beziehungsweise Nutzfläche vorgegeben, die ebenfalls unverändert in die Bewertung eingehen.

Das Mietausfallwagnis wird vorgabegemäß mit 2% für die Wohn- und 4% für die Gewerbenutzungen angesetzt.

Restnutzungsdauer

Auch hinsichtlich der Restnutzungsdauer sind Vorgaben vom Gutachterausschuss gemacht, die sich am Baualter der Anlage sowie einem unterdurchschnittlichen Zustand orientieren.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Berliner Gutachterausschuss gibt in seiner Veröffentlichung vom 19.05.2023 Liegenschaftszinssätze für Objekte analog des Bewertungsobjekts mit einer Lage in Reinickendorf, einem Baujahr bis 1919 sowie einem Aufschlag für die gewerbliche Nutzung vor.

Der sich auf Grundlage der vorgenannten Angaben ergebende Zinssatz fließt entsprechend in die Ertragswertermittlung ein.

Konjunkturelle Anpassung

Wie bereits erwähnt, sind die Daten des Gutachterausschusses zur Ermittlung des Ertragswertes zum 30.06.2022 maßgeblich, während der Bewertungsstichtag rund 28,5 Monate später liegt. Mithin ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

Während jener Zeitspanne stand das Marktsegment der Ertragsobjekte in Berlin stark unter Druck.

Der Umstand dürfte auf das erhöhte Zinsniveau zurückzuführen sein, das eine Finanzierung mit Fremdmitteln erheblich erschwert. Hinzu kam, dass möglicherweise Anschlussfinanzierungen von Bestandshaltern aufgrund der steigenden Zinsen wirtschaftlich nicht mehr darstellbar waren, sodass die Objekte zu verminderten Kaufpreisen veräußert werden mussten.

Die starke Inflation sowie die Erhöhung der Wohnnebenkosten haben die finanziellen Spielräume eingeschränkt.

Aber auch die mit etwaigen politischen Einflussnahmen auf die Miethöhen verbundenen Unwägbarkeiten haben zu einer Verunsicherung des Marktes geführt.

Einer Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass die Kaufpreise für Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser im 3. Quartal 2024 gegenüber Mitte 2022 um erhebliche ca. 30% abgenommen haben.

Der Wertverlust ist im Marktsegment der Mehrfamilienwohnhäuser im gleichen Zeitraum mit -16% geringer ausgefallen. Ursächlich hierfür dürften möglicherweise die starken Probleme des Einzelhandels sein, die bei teilgewerblich genutzten Objekten zu einem erhöhten Investitionsrisiko geführt haben.

Ein Balkendiagramm mit grafischer Darstellung der vorgenannten Kaufpreisentwicklung aus dem Bericht des Gutachterausschusses zum 3. Quartal 2024 liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei. Bei der Bewertung wird mithin ein Abschlag zur Marktanpassung des zum 30.06.2022 ermittelten Ertragswertes als Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus auf den Stichtag des 19.11.2024 vorgenommen. Bei der Wahl desselben wird von einer Fortsetzung des Trends sinkender Kaufpreise bis zum Bewertungsstichtag im 4. Quartal 2024 ausgegangen.

Da sich der Markt zwischenzeitlich jedoch etwas beruhigt hat und auch die Preise für Renditeobjekte weniger stark fallen, wird jener Abschlag gegenüber den vorgenannten Daten entsprechend vermindert.

Eine weitere Minderung des Abschlags erfolgt aufgrund des Sachverhalts, dass die Gewerbenutzung des Bewertungsobjekts vergleichsweise gering ist und insofern der Marktanpassungsabschlag für reine Mietwohnhäuser mitzuberücksichtigten ist.

Im Übrigen versteht sich jener Abschlag pauschal, da aktuellere Daten des Gutachterausschusses als jene per 3. Quartal 2024 bis dato noch nicht vorliegen.

Rein redaktionell sei an dieser Stelle zur Plausibilisierung der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts genannt, der am 01.01.2022 bei 1.100,00€/m² lag und per 01.01.2024 lediglich noch 650,00€/m² betrug, was einem Abschlag von rd. 40% entspricht. Die Bodenwertermittlung spiegelt nicht zwangsläufig die Entwicklung der Kaufpreise von Renditeobjekten wider. Allerdings zeigen diese grundsätzlich einen Trend der betreffenden Marktentwicklung auf.

Mietflächen im Bauzustand

Unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ wurde bereits darauf hingewiesen beziehungsweise wie der Tabelle „Flächen- und Mietzusammenstellung“ zu entnehmen ist, befinden sich insgesamt 4 Wohnungen im Bauzustand. Diese sind derzeit nicht vermietbar, sondern sind vor einer erneuten Inbenutzungnahme fertig zu stellen.

Einer Veröffentlichung des BKI, „Baukosten Gebäude Altbau 2024“ ist zu entnehmen, dass für die Modernisierung eines Altbaus des Baujahres 1904 in Berlin mit einem „mittleren“ Aufwand 1.196,00€/m² Bruttogrundfläche aufgewendet wurden.

Bei der Brutto-/Grundfläche handelt es sich um die Flächen der Außenmaße aller Ebenen, einschließlich Keller- und Dachgeschoss. Unter dem Punkt „Objektdaten“ wurde bereits ein Verhältnis der Brutto-/Grundfläche zur Wohn-/Nutzfläche hergeleitet, auf das nachfolgend Bezug genommen und auf dessen Grundlage der Baukostenwert der Brutto-/Grundfläche auf die Wohnfläche der betreffenden Wohnungen umgerechnet wird.

Der vorgenannte Wert berücksichtigt eine Modernisierung des Gesamtgebäudes. Tatsächlich ist der unterdurchschnittliche Zustand desselben bereits in die verminderte Restnutzungsdauer eingeflossen. Hierzu wurde bereits ausgeführt. Laut BKI beträgt der Anteil der reinen Ausbaurkosten, die in diesem Fall auf die im Bauzustand befindlichen Wohnungen entfallen, an den Gesamtkosten einer Sanierung rd. 50%. Der Wert findet entsprechend Anwendung. Ferner wird dieser um einen pauschalen Prozentsatz gemindert, da mit den Bautätigkeiten bereits begonnen wurde oder aber bestimmte Gewerke nicht zur Ausführung kommen. Der Ansatz versteht sich als pauschale Schätzung.



Der sich so ergebende Wert wird mit der Fläche der Wohnungen im Bauzustand multipliziert, um die Baukosten zur Fertigstellung derselben zu ermitteln.

Hinzu kommt lediglich noch ein Aufschlag für die Aufwendungen zur Betreuung der Bautätigkeiten wie die Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Abrechnung.

Die Baukosten ergeben sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen wie folgt:

Kosten zur Fertigstellung der Leerwohnungen

gemäß Angabe aus BKI, Baukosten Gebäude Altbau

Beispiel: Mehrfamilienwohnhaus, Baujahr 1904 in Berlin

Baujahr 1904, mittlerer Bauzustand je m ² Brutto-/Grundfläche		1.196,00 €/m ² Brutto-/Grundfl.
entspricht bei 50% der Wohn-/Nutzfläche / Brutto-/Grundfläche		2.392,00 €/m ² Brutto-/Grundfl.
hiervon als Anteil der Ausbauarbeiten, psch.	50,0%	1.196,00 €/m ² Brutto-/Grundfl.
hiervon aufgrund bereits vorgenommener Arbeiten, psch.	40,0%	478,40 €/m ² Brutto-/Grundfl.
entspricht bei der Größe der Wohnflächen im Bauzustand		

364,88 m ² x 478,40 €/m ² Wohnfläche		174.558,59 €
zzgl. Baunebenkosten, psch.	7,5%	13.091,89 €
gesamt		187.650,56 €

Kosten zur Fertigstellung der Leerwohnungen, gerundet 190.000,00 €

Es handelt sich bei jenem Wert ausdrücklich um eine grobe Schätzung. Zur Ermittlung der genauen Baukosten im Sinne der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) wäre eine genaue Untersuchung des Bestands vorzunehmen, was im Zuge dieser Gutachtenerstellung nicht erfolgt ist. Zudem spiegelt der ermittelte Wert nicht die tatsächlich auf einen Erwerber zukommenden Kosten wider, die nicht bekannt sind, sondern bildet vielmehr die Reaktion des Marktes auf den Umstand ab.

Neben den eigentlichen Baukosten kommt auf einen Käufer jedoch noch ein Mietausfall zu, da über die Bauzeit keine Erträge für die fertig zu stellenden Wohnungen zu erwarten sind.

Mithin erfolgt ein weiterer Abschlag von einer pauschalen, halben Jahresmiete der betreffenden Wohnungen. Der Zeitraum berücksichtigt neben der reinen Bautätigkeit auch die Dauer bis zur Vergabe der Leistungen sowie die Vermarktungsdauer bis zur Neuvermietung.

Mangelnde Informationen zum Vermietungsstand

Für den Großteil der Mieteinheiten liegen keine Informationen zur Miethöhe sowie keine Mietverträge vor. Ferner werden 2 der Einheiten durch die Beteiligten kostenfrei genutzt. Hier hat ein Erwerber eine Einigung mit den Bewohnern zu erzielen.

Auch jener Umstand stellt eine Wertminderung dar, die mit einem pauschalen Abschlag in die nachfolgende Rechnung einfließt.

Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert berechnet sich somit wie folgt:

Ertragswertberechnung

Marküblich erzielbare Jahresrohmiete:

gem. Tabelle "Flächen- und Mietzusammenstellung"

Wohnen	7.884,14 €	x	12 Mon.	94.609,69 €
Gewerbe	670,64 €	x	12 Mon.	8.047,68 €
				102.657,37 €



abzüglich Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten:			
Wohnflächen	312,00 € / Whg. x	10,00 Whg.	-3.120,00 €
Gewerbeflächen	3% der Jahresrohmiete		-241,43 €
Instandhaltungskosten:			
Wohnflächen	12,20 € /m ² x	838,40 m ²	-10.228,48 €
Gewerbeflächen	12,20 € /m ² x	83,83 m ²	-1.022,73 €
Mietausfallwagnis:			
Wohnflächen	2% der Jahresrohmiete		-1.892,19 €
Gewerbeflächen	4% der Jahresrohmiete		-321,91 €
Reinertrag pro Jahr			<u>85.830,63 €</u>

Reinertragsanteil im Verhältnis zur Jahresrohmiete	84%
Liegenschaftszinssatz, gerundet	2,4%
Restnutzungsdauer, psch.	25 Jahre
Bodenwert (wie oben ermittelt)	1.481.900,00 €
Vervielfältiger	18,64

Berechnung des Ertragswertes:

Jahresreinertrag	85.830,63 €
abzüglich Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)	<u>-35.565,60 €</u>
Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag	50.265,03 €

Ertragswert:				
Vervielfältiger x Reinertrag der baulichen Anlage	18,64	x	50.265,03 €	936.940,20 €
zuzüglich Bodenwert				<u>1.481.900,00 €</u>
gesamt				2.418.840,20 €
konjunkturelle Anpassung, wie erwähnt			-25%	<u>-604.710,05 €</u>
gesamt				1.814.130,15 €
Abschlag wg. Baukosten Leerwohnungen, wie erwähnt				-190.000,00 €
Abschlag halbe Jahresmiete der Leerstandswhg.	3.843,64 €	x	6,00 Monate	<u>-23.061,82 €</u>
				1.601.068,33 €
Abschlag wg. fehlenden Informationen zur Bestandmiete, psch.			-5%	<u>-80.053,42 €</u>
gesamt				1.521.014,92 €

Ertragswert gerundet	1.500.000,00 €
-----------------------------	-----------------------

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Ertragswert von 1.500.000,00 €

Da es sich bei der zu bewertenden Anlage um ein Renditeobjekt handelt, bildet der Ertragswert eine realistische Größe ab.

Für potentielle Erwerber, deren Verhalten im Verkehrswert dargestellt wird, dürfte sich der weiterhin starke Druck am Berliner Wohnungsmarkt werterhöhend darstellen. Dabei zeichnet sich auch langfristig keine Neubautätigkeit in einem Umfang ab, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnte.

Die Lage des Bewertungsobjekts ist durch eine hinreichend infrastrukturelle Versorgung gekennzeichnet.

Auch das Baujahr der Anlage ist am Markt stark nachgefragt.

Wertmindernd stellt sich hingegen dar, dass das stark steigende Zinsniveau zu einer deutlich verminderten Nachfrage nach Objekten wie dem Bewertungsobjekt geführt hat.

Zudem weist die bauliche Anlage einen unterdurchschnittlichen Zustand auf. Einige der Wohnungen befinden sich im Bauzustand und bedürfen vor einer erneuten Inbenutzungnahme einer Fertigstellung des Ausbaus.

Schließlich liegen nur unzureichende Informationen zum Vermietungszustand vor. Einige Wohnungen werden zudem von den Beteiligten kostenfrei genutzt.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren unter Bezugnahme auf den ermittelten Ertragswert auf einen gerundeten

Verkehrswert von 1.500.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Es ist kein Verwalter bestellt, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt. Aufgrund dessen ist kein Wohngeld zu erheben.
- c) Es bestehen Mietverhältnisse, jedoch offenbar kein Pachtverhältnis. Die Namen der Mieter werden aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Eine Wohnpreisbindung gemäß §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es wird offensichtlich kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Es befinden sich offensichtlich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt kein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 29. Januar 2025

Dipl.-Ing. Arch.
Ursel Schäfer
Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dipl.-Ing. U. Schäfer