

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)  
für das vermietete Teileigentum Nr. 2 auf dem Grundstück

**Kadiner Straße 20/20A**

**in 10243 Berlin-Friedrichshain**



ERSTATTET VOM

**DIPL.-ING. (FH) ERWIN B. STENKEWITZ**

---

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Mitglied des Verbandes der vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg (VVS)  
Mitglied im Gutachterausschuss Berlin und LK Teltow-Fläming

---

DAHMESTRASSE 25 \* 12527 BERLIN \* TEL. 674 43 31/FAX 67 48 99 18  
Internet: [www.immobilienbewertung.de](http://www.immobilienbewertung.de) / e-mail: [stenkewitz@immobilienbewertung.de](mailto:stenkewitz@immobilienbewertung.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1. Allgemeine Angaben zum Auftrag.....	3
2. Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1 Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben.....	6
2.2 Öffentlich-rechtliche verbindliche Gegebenheiten .....	7
2.3 Privatrechtlich verbindliche Gegebenheiten .....	8
3. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit .....	9
3.1 Lagebeschreibung und Verkehr.....	9
3.2 Beschaffenheit des Grundstückes.....	12
3.3 Bebauung.....	14
3.3.1 Gebäude.....	14
3.3.2 Teileigentum.....	19
3.4 Überschlägliche Berechnung der Geschossfläche.....	23
4. Wertermittlung .....	25
4.1 Grundsätze und Verfahren.....	25
4.2 Bodenwert .....	26
4.3 Vergleichswert (indirektes Verfahren).....	28
4.4 Verkehrswert (Marktwert).....	34
5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift .....	36

## **Anlagen**

* Bilddokumentation .....	Anlage 1
* Ausschnitt aus der Flurkarte .....	Anlage 2
* Grundriss .....	Anlage 3
* Auszug aus dem Bodenbelastungskataster .....	Anlage 4

Das Gutachten umfasst 47 Seiten einschließlich 4 Anlagen.

## **1. Allgemeine Angaben zum Auftrag**

Auftraggeber:                   Amtsgericht Kreuzberg  
Möckernstraße 130 in 10963 Berlin

Bewertungsobjekt:           Miteigentumsanteil von 5,44/1.000 an dem Grundstück in  
10243 Berlin-Friedrichshain, Kadiner Straße 20/20A  
verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu  
Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 2 lt. Aufteilungsplan.

Das Sondereigentum liegt im Vorderhaus Erdgeschoss rechts  
und hat lt. Teilungserklärung eine Wohnfläche von 42,35 m<sup>2</sup>.  
Die Einheit war zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.

Das Grundstück ist mit einer 5-geschossigen  
Mehrfamilienwohnanlage (77 Wohnungen, 2  
Teileigentume), ehem. Mietwohnungen, Baujahr um 1900,  
bebaut.

Zweck des Gutachtens:   In der Zwangsversteigerungssache (§ 74 a Abs. 5 ZVG)  
Geschäftsnummer: **30 K 41/21**  
ist gemäß Beschluss des Amtsgerichts Kreuzberg vom  
22.03.2023 schriftliches Gutachten über den Verkehrswert zu  
erstellen.

Die Beantwortung der im Auftragschreiben zusätzlich  
gestellten Fragen erfolgt unter Pkt. 5.

Wertermittlungsstichtag: 11. April 2023

Qualitätsstichtag: 11. April 2023

Ortsbesichtigung: 11. April.2023

Vom Unterzeichner wurden die Beteiligten lt. Beschluss über diesen Ortstermin schriftlich informiert und eingeladen.  
Der Schuldner hat trotz schriftlicher Einladung nicht reagiert.

Teilnehmer (anonymisiert, § 38 ZVG)

- Herr Dipl.-Ing. Erwin B. Stenkewitz als gerichtlich bestellter Sachverständiger.

Unterlagen: Vom Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen zur Erstellung des Gutachtens:

- Beschluss des Amtsgerichts Kreuzberg vom 22.03.2023
- Teileigentumsgrundbuch von Friedrichshain, Blatt 15540N vom 10.11.2022

Von der Verwaltung bereitgestellte Unterlagen zur Erstellung des Gutachtens:

- Teilungserklärung
- Grundriss
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 08.10.2022
- Energieausweis vom 20.03.2018

Rücksprachen

und Recherchen:

Der Sachverständige führte Rücksprachen mit folgenden Ressorts des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg:

- Stadtplanungsamt (Internetabfrage)
- Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Grundstücksbewertungsstelle (Internetabfrage)
- Grundbuchamt

sowie dem Landesdenkmalamt

- untere Denkmalschutzbehörde (Internetabfrage)

und der WEG-Verwaltung

Desweiteren telefonisch mit dem Mieter.

## **2. Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.1 Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben**

#### **Katasterbezeichnung**

Gemarkung: Friedrichshain  
Flur: 21  
lfd. Nr. 1: Flurstück 426 Gebäude- und Freifläche  
Kadiner Straße 20, 20 A mit 2.714 m<sup>2</sup>

#### **Grundbuchbezeichnung**

Amtsgericht: Kreuzberg  
Wohnungs-Grundbuch: von Friedrichshain  
Blatt: 15540N

#### **Bestandsverzeichnis**

lfd. Nr. 1: Miteigentumsanteil von 5,44/1.000 an dem Grundstück in 10243 Berlin-Friedrichshain, Kadiner Straße 20/20 A verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 2 lt. Aufteilungsplan. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

**Erste Abteilung** (Eigentümer anonymisiert (§ 38 ZVG))

lfd. Nr. 2: Herr XXXX

**Zweite Abteilung** Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 28.09.2022.

## 2.2 Öffentlich-rechtliche verbindliche Gegebenheiten

Planungssachverhalt: Der Fachbereich Stadtplanung nahm am 19.04.2023 zu der vom Unterzeichner in Auftrag gegebene Recherche wie folgt Stellung:

*„das Grundstück Kadiner Straße 20/20A befindet sich im unbeplanten Innenbereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles des Bezirks Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin. Der aktuelle FNP für Berlin stellt das Teilgebiet, in dem sich das Grundstück befindet, als Wohnbaufläche W 1 dar.*

*Ein Bebauungsplan für das Grundstück wurde nicht aufgestellt.*

*Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.*

*Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.*

*Das Grundstück Kadiner Straße 20/20A befindet sich aktuell im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB für das Gebiet*

*"Karl-Marx-Allee/Frankfurter Allee (ehemals Stalinallee) und deren flankierende Bereiche" im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 2. Februar 2021 (GVBl. S. 162) und außerdem im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs für das Gebiet "Weberwiese" im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 22.2.2022 (GVBl. S. 114).*

*Das Grundstück befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet (§ 136 ff. BauGB).*

*Auskünfte zum Denkmalschutz erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde (denkmalschutz@ba-fk.berlin.de).“*

### Wertung

Aufgrund des recherchierten Planungsrechts betrachtet der Unterzeichner das zu bewertende Grundstück als Bauland.

Erschließungsbeiträge: Der Eigentümer des Grundstückes trägt für das Wertermittlungsobjekt sowohl die steuerlichen Lasten (Grundsteuer) als auch die Erschließungsbeiträge i.S.d. § 127 Abs. 1 BauGB sowie Kommunalabgaben gemäß § 1 Abs. 1 des Gesetzes über Kommunalabgaben, Vergnügungssteuer und zur Übertragung der Verwaltung der Gewerbesteuer auf die Gemeinden (KAG).

Das Grundstück ist lt. Angaben des Tiefbauamtes zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei zu betrachten.

Denkmalschutz: Der Baukörper, in dem sich das zu bewertende Teileigentum befindet, ist im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin<sup>1</sup> **nicht** verzeichnet.

Baulasten: Nach einer Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes des Bezirksamtes vom 31.03.2023 sind im Baulastenverzeichnis keine das Wertermittlungsobjekt betreffenden Eintragungen vorhanden.

### **2.3 Privatrechtlich verbindliche Gegebenheiten**

Nutzung: Die Teileigentumseinheit war zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

Vertragsstand:            Nutzfläche:    42,35 m<sup>2</sup>  
                                  Miete:            317,62 €/mtl. netto-kalt  
                                  Hausgeld:      165,00 €/mtl.

---

<sup>1</sup> Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14.06.2001

### **3. Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

#### **3.1 Lagebeschreibung und Verkehr**

Bundesland: **Berlin** mit 3.677.472 Einwohnern (Stand 31.12.2021) ist die Hauptstadt und zugleich ein Bundesland der Bundesrepublik Deutschland. Der Stadtstaat Berlin bildet eine Einheitsgemeinde und ist die bevölkerungsreichste und mit knapp 892 km<sup>2</sup> die flächengrößte Kommune Deutschlands sowie nach Einwohnern die zweitgrößte der Europäischen Union. Zudem ist Berlin mit rund 3.800 Einwohnern je m<sup>2</sup> die am drittdichtesten bevölkerte Gemeinde Deutschlands. Berlin ist eine Enklave im Land Brandenburg und bildet das Zentrum der Metropolregion Berlin/Brandenburg (6 Millionen Einwohner) sowie der Agglomeration Berlin (4,4 Millionen Einwohner). Der Stadtstaat unterteilt sich in zwölf Bezirke. Neben den Flüssen Spree und Havel befinden sich im Stadtgebiet kleinere Fließgewässer sowie zahlreiche Seen und Wälder.

Bezirk: **Friedrichshain-Kreuzberg** mit 289.014 Einwohnern (Stand 31.12.2021) ist der zweite Verwaltungsbezirk von Berlin.

Der flächenkleinste der zwölf Berliner Bezirke hat zugleich die höchste Bevölkerungsdichte und das geringste Durchschnittsalter. Er entstand 2001 mit der Berliner Verwaltungsreform durch Fusion der bis dahin eigenständigen Bezirke Friedrichshain und Kreuzberg.

Der zentral gelegene Bezirk gilt als alternativ und kreativ und ist bekannt für ein vielfältiges Nacht- und Kulturleben.

Ortslugel: Friedrichshain ist ein Ortsteil im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Bis zur Fusion mit dem benachbarten damaligen Bezirk Kreuzberg bei der Verwaltungsreform 2001 gab es einen eigenständigen Bezirk Friedrichshain, der mit dem heutigen Ortsteil Friedrichshain deckungsgleich ist.

Der Ortsteil hat seinen Namen vom Volkspark Friedrichshain im Norden und erstreckt sich nach Süden bis zum Spreeufer. – Das Gebiet um die Simon-Dach-Straße und die Revaler Straße gilt als Szeneviertel mit einem lebendigen Nacht- und Kulturleben, das über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist.

**Grundstückslage:** Das Bewertungsobjekt liegt im Siedlungsgebiet südlich der Karl-Marx-Allee in einem geschlossen bebauten Wohngebiet der Zeit um 1905 zwischen der Karl-Marx-Allee (Bundesstraße 1) im Norden, der Warschauer Straße (Bundesstraße 96 a) im Osten ca. 250 m Luftlinie südwestlich des Frankfurter Tor.

Das nächste regionale Geschäftszentrum befindet sich fußläufig ca. 2 - 15 min vom Grundstück entfernt im Bereich Karl-Marx-Allee bzw. Warschauer Straße.

Für die Region des Bewertungsobjektes erfolgte im Berliner Mietspiegel 2021<sup>2</sup> eine Ausweisung als mittlere Wohnlage.

**Eingrenzung:**

Norden	-	geschlossene Wohnbebauung
Süden	-	geschlossene Wohnbebauung
Osten	-	Gewerbeobjekt
Westen	-	Kadiner Straße

**Verkehrslage:** Die Kadiner Straße (Zone Tempo 30 km/h) stellt sich als einspurig auf eine Breite von ca. 12 m mit Bitumen ausgebaute, mäßig frequentierte Anliegerstraße dar. Beidseitige, befestigte Gehsteige, Beleuchtung und Entwässerung sind vorhanden.

Zugang und Zufahrt zum Grundstück sind direkt von der Kadiner Straße aus möglich.

---

<sup>2</sup> veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 18 vom 06.05.2021

Der Standort des Bewertungsobjektes hat eine gute Verkehrsanbindung durch öffentliche Verkehrsmittel. In ca. 400 m bis 1.500 m befinden sich Haltestellen mehrerer Bus- und Straßenbahnlinien, die unter anderem die City-Ost anbinden. Der U-Bahnhof Frankfurter Tor ist in ca. 400 m fußläufig zu erreichen, der S- und U-Bahnhof Warschauer Straße ist ca. 1,5 km und der S- und Fernbahnhof Berlin-Ostbahnhof (ICE-Halt) ca. 1,5 km entfernt.

Für den Individualverkehr sind sehr begrenzt Parkmöglichkeiten beidseitig an der Kadiner Straße vorhanden. Hier besteht großräumige Parkraumbewirtschaftung.

#### Verkehrs- und Anschlussbedingungen (Individualverkehr):

Karl-Marx-Allee (Bundesstraße 1)	ca.	750 m
Warschauer Straße (Bundesstraße 96a)	ca.	350 m
Alexanderplatz	ca.	2,9 km
Brandenburger Tor	ca.	5,4 km
Bundesautobahn A 100	ca.	8,5 km
Berliner Stadtgrenze	ca.	6,8 km
Flughafen Berlin-Brandenburg (GAT)	ca.	22,8 km

Demographie: Gemäß Auswertungen des Berliner Senats<sup>3</sup> (Bevölkerungsprognose 2018 bis 2030) leitet sich für Berlin eine relative Veränderung von + 4,7 % ab. Für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wird eine relative Veränderung von + 4,7 % angegeben.

<sup>3</sup> <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/de/ergebnisse/index.shtml>

### **3.2 Beschaffenheit des Grundstückes**

Grundstückszuschnitt: Der Zuschnitt des Grundstückes ist unregelmäßig, unsymmetrisch, L-förmig mit rechtwinklig zur Straßenfront verlaufenden seitlichen Grundstücksgrenzen. Die Anbindungen zur Straße und zu den Nachbargrundstücken sind niveaugleich. Die Frontbreite misst ca. 26 m, die maximale Tiefe senkrecht hierzu gemessen ca. 67 m. Im Kartenblatt (Anlage 2) ist das Grundstück dargestellt.

Baugrund: Zur Baugrundqualität können keine konkreten Aussagen erfolgen, da kein Baugrundgutachten vorlag.

Gemäß geologischer Skizze<sup>4</sup> von Berlin wurde für diese Region Talsand ausgewiesen.

Der Flurabstand des Grundwassers wird mit dem Stand 2009<sup>5</sup> für das Grundstück in Höhe von 3 bis 7 m unterhalb des Geländes angegeben.

Immissionen: Am Tage der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Ver- und Entsorgung: Das Bewertungsobjekt wird lt. Angaben der WEG-Verwaltung mit folgenden Medien versorgt:

- Elektroenergie
- Erdgas
- Trinkwasser
- Telekommunikation/Kabelfernsehen.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt in die öffentliche Kanalisation.

---

<sup>4</sup> veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 35 vom 22.07.2005, Seite 2688

<sup>5</sup> Digitales Geländemodell DGM 5 (SenStadt III C 1) aus Messwerten von ca. 1750 Grundwasserbeobachtungsrohren (Mai 2009). Bohrungsdaten des Archivs der Landesgeologie Berlin sowie Daten des Gewässerkundlichen Landesdienstes (veröffentlicht am 01.05.2010).

Altlasten: Altlasten auf dem Grundstück sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Das Grundstück ist gemäß Bescheid vom 03.05.2023 des Umweltamtes im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nummer 8586 als Verdachtsfläche registriert (Anlage 4).

In der Übersichtskarte von Berlin und dem Umland über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten mit Bearbeitungsstand

- Berlin (West) vom Mai 1989, einzelne Nachträge 1990
- Berlin (Ost), ehemalige Bezirke Potsdam und Frankfurt/Oder vom März 1978 - April 1982, einzelne Nachträge 1990

sind keine Altlasten für den Standort ausgewiesen.

Der Sachverständige unterstellt, dass das Grundstück frei von wertrelevanten Altlasten ist. Eine eventuell festgestellte Bodenkontamination wäre in einem Sonder-Gutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser evtl. Beeinträchtigung zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären anteilig vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen.

### **3.3 Bebauung**

Das Grundstück ist im vorderen Abschnitt als straßenbegleitende Grenzbebauung mit einem 5-geschossigen Wohnblock mit einem Aufgang sowie einen ehemaligen Fabrikgebäude im Innenhof und insgesamt 77 Wohneinheiten und 2 Teileigentumen bebaut.

Die Bebauung wurde laut Angaben der Kaufpreissammlung und der WEG-Verwaltung um 1900 errichtet und im Jahre 2002 in Wohnungs- und Teileigentume umgewandelt.

Die nachfolgende Baubeschreibung der Wohnanlage unterstellt entsprechend den Angaben in der Teilungserklärung und dem Erscheinungsbild eine bauartgleiche Ausführung der Teileigentumseinheiten.

#### **3.3.1 Gebäude**

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Die Aufnahme des zugängigen Gemeinschaftseigentums (stichprobenweise) erfolgte auf der Grundlage einer Inaugenscheinnahme, der Auswertung der Bauunterlagen, eingeholter Informationen und sachverständiger Annahmen. Über Mängel, die im eingebauten Zustand nicht sichtbar waren, können keine Aussagen erfolgen. Die Funktion der Elektro-, Lüftungs-, Be- und Entwässerungs- sowie Heizungsanlagen wurden nicht überprüft.

Objekt: **Mehrfamilienhaus Kadiner Straße 20**

Allgemeine Angaben

Ausführung: voll unterkellertes, 5-geschossiges Vorderhaus als reihenförmiger Baukörper mit einem Aufgang, ausgebautes Dachgeschoss, es existiert eine Tiefgarage

Zweckbestimmung: Gebäudekomplex mit insgesamt 77 Wohneinheiten, 2 Teileigentume im EG, straßenseitig

Rohbau

Fundamente: Streifenfundamente (lt. Bauunterlagen)

Umfassungswände: konventionelles Mauerwerk bis 62 cm dick

Innenwände: konventionelles Mauerwerk bis zu 41 cm dick

Decken: KG: Ziegel- und Stahlbetonelemente zwischen I-Trägern  
ab EG: Holzbalkendecken

Treppen: zweiläufige, massive Treppen zwischen den Geschossen mit Tritt- und Setzstufen aus Holztreppen, profilierte Holzgeländer

Dächer: Mansarddach, Holzbalkenkonstruktion mit zimmermannsmäßigem Abbund, Betonstein- und Ziegelsteineindeckung im Steildachbereich, Flachdachbereich mit Dachpappe gedeckt, Gesims mit vorgehängter Rinne

besondere Bauteile: partiell straßenseitig Balkone, Erker

Ausbau (hauseigene Anlagen)

Rohrleitungssysteme: in den Wohnungen überwiegend verdeckt und im Keller als freiliegende Leitungen verlegt

vorhandene Leitungssysteme

- Frisch- und Warmwasser
- Abwasser

Elektroanlage: im Treppenhaus, verdeckt verlegte Leitungen, im Keller Kabelpritschen, ausreichende Dimensionierung wird unterstellt

Heizung: Zentralheizung im KG mit Zuführung in die Sondereigentums-einheiten

Warmwasserbereitung: zentrale Warmwasser-Bereitung über Heizung

Fußböden: KG: Zementestrich  
Treppenhaus: Eingangsbereich im EG gefliest, Treppen-podeste mit Dielung und Belägen

Oberfläche der Innenwände: einfaches Portal im zentralen Hauseingangsbereich, Glattputz, Treppenhaus farblich behandelt, im Hausflur gefliestes/geputztes Paneel, Kellerwände geputzt und ungeputzt

Fassade: Strukturputz mit hofseitiger Dämmung (WDVS)

Sockel: Sperrputz als Glattputz

Türen: Hauseingang: verglaste Stahl-Alu-Tür  
Wohnungen: einflüglige Holzfuttertüren mit baujahrestypischer Profilierung mit einfacher Verriegelung

Fenster: Holzkastenfenster, Holz- und Kunststoffthermofenster, Kunststoffthermofenster in den Treppenhäusern, einfach verglaste Holz- und Metallrahmenfenster mit Mäusegittern im KG

sonstige techn. Anlagen: Lastenaufzug hofseitig zum KG, hofseitiger Anbau eines Personenaufzuges

### Baulicher Zustand

energetische

Eigenschaften: Gemäß Energieausweis vom 20.03.2018 beträgt der Jahresendenergiebedarf 81,0 kWh/m<sup>2</sup>·a.

Bauschäden: - geringe salpetrige Ausblühungen im Innenwandbereich des KG und äußere Putzabplatzungen

Weitere Bauschäden, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, wurden nicht gesehen, bis auf die Schadstellen an der alten Putzfassade.

### Gesamteinschätzung (äußerlich)

Nach der allgemeinen Klassifizierung der IVD Bauzustandsnoten<sup>6</sup>

<b>Sehr gut</b>	- Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungserforderlich. Zustand i.d.R. für Objekt nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
<b>Gut</b>	- Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekt nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
<b>Normal</b>	- Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand. Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
<b>Ausreichend</b>	- Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
<b>Schlecht</b>	- Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar

erachtet der Unterzeichner die Einordnung der Bausubstanz aus technischer Sicht in die Bauzustandsnote **normal** als sachgerecht.

Die Bauzustandsstufe entspricht einem normalen, altersgerechten Zustand. Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer in Anlehnung an die Bekanntmachung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung<sup>7</sup> ergibt sich danach unter Berücksichtigung des Baualters (rd. 120 Jahre zum Wertermittlungsstichtag) und der Ausstattung (Zentralheizung und Bäder) eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren**, die der Unterzeichner im vorliegenden Fall auch für zutreffend erachtet.

Die Bildung des Fonds für laufende Instandhaltungen des Gemeinschaftseigentums erfolgt über das Wohngeld. Eine gesonderte Wertung dieser Kostenposition ist für das Gemeinschaftseigentum nicht erforderlich.

---

<sup>6</sup> Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2021/2022 (Stichtag 01.10.2021)

<sup>7</sup> veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 54 vom 10.12.2021, Seite 5103 ff.

### 3.3.2 Teileigentum

Ausführung: Die zu bewertende Teileigentumseinheit Nr. 2 als Büro liegt im Erdgeschoss rechts des Vorderhauses Kadiner Straße 20. Eine Innenbesichtigung war **nicht** möglich, wegen Abwesenheit des Mieters.

Die Einheit besteht aus einem Büroraum mit angrenzendem Bad und hat lt. Angabe eine Nutzfläche von ca. 42,35 m<sup>2</sup>.

Raumstruktur: Die räumliche Aufteilung der Einheit ist gut.

Ausbau der Wohnung (basiert auf Annahmen und Angaben, keine eigenen Erkenntnisse)

Rohrleitungssysteme: überwiegend verdeckt verlegt, partiell auch auf Putz

sanitäre Einrichtungen: Küche: ohne  
Bad: Bad mit hängendem WC, Handwaschbecken, Duschtasse, türzargenhoch gefliest

Elektroanlage: verdeckte Installation

Heizung: Radiatoren und Konvektoren mit Thermostatventilen

Warmwasserbereitung: zentrale Warmwasser-Bereitung aus dem Objekt

Fußböden: Fliesen im Bad, Fliesen darauf Textilbelag im Büroraum

Oberfläche der  
Innenwände: allgemein tapeziert, Bad-Wände farblich behandelt, partiell  
gefließt

Türen: Stahlzargentür, partiell verglast

Fenster: 2 Kunststoffthermofenster, straßenseitig

Baulicher Zustand

Baumängel/Bauschäden: - augenscheinlich keine erkennbar

Zugang: - der Zugang erfolgt ausschließlich vom Hausdurchgang

### **Reparaturrückstau**

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücks-merkmale wie Baumängel und Bauschäden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise, laut § 8 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der geschätzte Reparaturrückstau ermittelt sich aus dem Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Besichtigung und der entnommenen Informationen aus den Bauunterlagen. Zur ganz konkreten Ermittlung der Mängel an Gebäuden und Außenanlagen sowie der Kosten für eine eventuelle Beseitigung der festgestellten Mängel ist im Bedarfsfall ein Sachverständiger für Mängel im Hochbau heranzuziehen.

- Instandsetzung:

Maßnahmen an Gebäuden und Einrichtungen, die der Reparatur und dem Ersatz nicht funktionierender bzw. schadhafter Bauteile dienen. Ohne diese Maßnahmen ist die Nutzung der Gebäude für Wohnzwecke nur eingeschränkt möglich.

- Sanierungsmaßnahmen:

Damit wird die Wohnqualität angehoben. Es werden z. B. Isolierungen gegen Kälte und Schall angebracht, Malerarbeiten realisiert, Bodenbeläge und Einbauten ersetzt. I.d.R. werden Sanierungsmaßnahmen heute im Zuge ohnehin erforderlicher Instandsetzungen durchgeführt.

- Modernisierungsmaßnahmen:

Diese bewirken eine direkte Erhöhung des Wohnkomforts durch Ein- und Anbau neuer Einrichtungen, z. B. Bad, moderne Heizung, neue Fenster, Türen etc.

Durchschnittliche Erfahrungswerte für Modernisierungskosten

Bei Objekten mit Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau können zur groben Orientierung folgende Kostenansätze angewandt werden<sup>8</sup>:

<b>Bauzustandsnoten</b>	<b>durchschnittlicher Kostenaufwand (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche)</b>
Sehr gut	keiner
Gut	bis max. 500,00 möglich
Normal	ca. 500,00 bis ca. 1.250,00
Ausreichend	ca. 1.000,00 bis ca. 1.750,00
Schlecht	ca. 1.750,00 bis ca. 2.750,00

Anzumerken ist, dass bei den Sanierungs- und Modernisierungskosten eine sehr starke Abhängigkeit von Gebäudeart, -typ und Baujahr (EFH, MFH bis Hochhaus, massiv, Fertigteile etc.) i.V.m. dem baulichen Zustand (sehr gut bis schlecht) sowie dem angestrebten (End-)Modernisierungsstandard (einfach bis gehoben) existiert. So kann es zwischen den vorgenannten überschlägigen Spannen durchaus zu Überschneidungen bis hin zu erheblichen Überschreitungen kommen. Nach oben kann hier keine Grenze angegeben werden.

Hier sind im Einzelfall auch Aufwendungen bis zu 3.000,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und mehr möglich.

Wertung

Ein Reparaturrückstau war augenscheinlich nicht erkennbar.

<sup>8</sup> Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 (Stichtag 01.10.2022), Seite 18

### 3.3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Alle Zuleitungen zum Wohnhaus erfolgen unter Terrain. Das Objekt verfügt über separate Anschlüsse aus den öffentlichen Netzen.

Freiflächengestaltung:

Die Freiflächen sind im Bereich der Zuwegungen mit altem Betonpflaster und Platten befestigt. Die Freifläche ist gärtnerisch gestaltet und mit einer typischen Vegetation bedeckt.

Einfriedungen:

Straßenseitig als grenzständiger Baukörper, seitlich und rückwärtig Mauern, Baukörper und Zäune.

### 3.4 Überschlägliche Berechnung der Geschossfläche

Zur Geschossflächenermittlung erfolgte neben der Auswertung vorhandener Unterlagen eine Flächenabnahme aus dem Geoinformationssystem des Landes Berlin, aus welchem sich jedoch keine Ansprüche auf absolute Genauigkeit ableiten lassen.

#### **Wohnanlage**

1.500 m <sup>2</sup> x 6 Vollgeschosse	=	9.000,00 m <sup>2</sup>
40 m <sup>2</sup> x 5 Vollgeschosse	=	200,00 m <sup>2</sup>
35 m <sup>2</sup> x 4 Vollgeschosse	=	140,00 m <sup>2</sup>
22 m <sup>2</sup> x 3 Vollgeschosse	=	<u>66,00 m<sup>2</sup></u>

**Geschossfläche gesamt: 9.406,00 m<sup>2</sup>**

#### **Geschossflächenzahl**

<u>Geschossfläche</u>	=	<u>9.406 m<sup>2</sup></u>	= 3,466	GFZ rd.: <u>3,5</u>
Grundstücksfläche		2.714 m <sup>2</sup>		

### **Nutzfläche**

Die Größe wurde in den Verwalterunterlagen mit **42,35 m<sup>2</sup>** angegeben.

Ob sie auf Grundlage der zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt wurde, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Eine überschlägliche Abnahme der Fläche anhand der übergebenen Grundrisszeichnung führte zu nicht signifikant abweichenden Werten.

Es wird im Folgenden die Größe lt. Verwalterunterlagen in Ansatz gebracht.

Die neue Wohnflächenverordnung, gültig ab 01.01.2004, zwingt nicht dazu, nun etwa sämtliche Wohnungen neu zu vermessen. Für bestehende Mietverhältnisse bzw. Eigennutzungen verbleibt es laut Gesetz bei der bisherigen Wohnflächenberechnung. Bei neu errichteten Wohnungen bzw. bei Grundrissveränderungen ist allerdings die neue Vorschrift (WoFIV) anzuwenden.

## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Grundsätze und Verfahren**

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (BauGB § 194<sup>9</sup>; WertR 2006<sup>10</sup>; ImmoWertV<sup>11</sup>).

Zur Wertermittlung sind gemäß § 6 ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

---

<sup>9</sup> Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

<sup>10</sup> Richtlinien des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen für Städtebau für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2006)

<sup>11</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2021, S. 2805)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte vorliegt. Im vorliegenden Fall kann das Vergleichswertverfahren nicht zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, da derartig bebaute Vergleichsgrundstücke nicht in ausreichender Anzahl verfügbar waren.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Wohn- und Teileigentum bietet sich vorrangig das Vergleichswertverfahren an, das auch vom Unterzeichner zur Verkehrswertfeststellung angewandt wird.

## **4.2 Bodenwert**

Nach dem § 40 der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert im Regelfall nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Das entspricht den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Direkte Vergleichsgrundstücke zur Feststellung des Bodenwertes sind in notwendiger Anzahl und Aussagekraft nicht vorhanden. In diesem Fall können lt. § 26 Absatz 2 der ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, was mit diesem Gutachten unter Berücksichtigung weiterer Marktinformationen erfolgt.

### **Ausgangswerte für die Bodenwertermittlung**

Am 14. April 2023 führte der Unterzeichner eine Internetrecherche im Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Berlin<sup>12</sup> durch.

In Auswertung dieser Recherche und auf der Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Informationen (Bodenrichtwert der Bundeshauptstadt Berlin vom 01.01.2023) kann folgendes Fazit gezogen werden.

---

<sup>12</sup> <http://fbinter.stadt.de/boris/>

Der Makrobereich des Bewertungsobjektes (Zone 2294) war zum Wertermittlungsstichtag mit einem Richtwert von 5.500,00 €/m<sup>2</sup> für gemäß § 127 BauGB erschließungsfreie Wohnbauflächen bei Angabe einer GFZ von 2,5 gekennzeichnet worden.

Auf Grund der Lage in einer Bodenrichtwertzone und der planungsrechtlichen Ausweisung als Wohnbaufläche sieht sich der Unterzeichner veranlasst, die nachfolgende Bodenwertermittlung auf den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Bodenrichtwert in Höhe von 5.500,00 €/m<sup>2</sup> abzustellen. Dieser als ortsüblich erachtete, mittlere Lagewert des Makrostandortes ist an die speziellen Verhältnisse am Bewertungsobjekt anzupassen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Die hier erreichte GFZ beträgt rd. 3,5. Der für eine GFZ von 2,5 ausgewiesene Richtwert muss somit entsprechend der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung veröffentlichten GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen per 2004<sup>13</sup> korrigiert werden.

<u>GFZ</u>	<u>Umrechnungskoeffizient</u>
2,5	1,2003
3,5	1,5259

$$\frac{5.500,00 \text{ €/m}^2 \times 1,5259}{1,2003} = 6.991,96 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd.} \quad 7.000,00 \text{ €/m}^2$$

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen schätzt der Unterzeichner für das Grundstück einen spezifischen Bodenwert von **7.000,00 €/m<sup>2</sup>** für angemessen und marktgerecht ein.

Der Bodenwert für die zu bewertende anteilige Fläche des Teileigentums beträgt somit:

### **Teileigentum Nr. 2**

$$2.714 \text{ m}^2 \times 7.000,00 \text{ €/m}^2 \times 5,44/1.000 \text{ Anteil} = \underline{\underline{103.349,00 \text{ €}}}$$

<sup>13</sup> veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 19.03.2004, Seite 1101

### **4.3 Vergleichswert (indirektes Verfahren)**

Im Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Wohnungseigentum wird überwiegend nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Hierbei werden entsprechend den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt Quadratmeterpreise bezogen auf die Wohnfläche zur Grundlage genommen. Gegebenenfalls zu einer Wohnung gehörenden Nebenflächen, wie Keller, Garage, unausgebauter Dachraum, Hobbyraum u. ä., zählen gewöhnlich nicht zur Wohnfläche. Sie nehmen innerhalb der angegebenen Preisspanne aber durchaus Einfluss auf den Quadratmeterpreis, besonders bei einem umfangreichen Anteil an derartigen Flächen.

Für das Vergleichswertverfahren sind Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen erforderlich. Unter Umständen können Vergleichspreise auch aus örtlichen Immobilienangeboten (Tagespresse) abgeleitet werden, wobei marktgerechte Abschläge zu berücksichtigen sind. Der Unterzeichner holte Auskünfte zu Vergleichspreisen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein. In Auswertung der Rücksprachen und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen ist von folgendem Preisniveau auszugehen:

Im Immobilienmarktbericht 2021/2022<sup>14</sup> wurden folgende in Bezug auf das Wohnungseigentum zutreffende Kaufpreisspannen veröffentlicht:

*Der Umsatz an Teileigentum ist im Vergleich zu Verkäufen von Eigentumswohnungen lediglich nachrangig.*

<b>Teileigentum</b>		
<b>Art des Teileigentums</b>	Anzahl Kauffälle	
	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	
	Mittelwert in €/m <sup>2</sup> Nutzfläche	
	2020	2021
unausgebauter Dachraum	61	63
	87 bis 5.055	175 bis 5.030
	2.152	2.150
Keller	36	16
	55 bis 5.952	48 bis 3.135
	1.375	1.018
sonstiges Teileigentum (u.a. Hobbyraum, Bootshaus)	6	11
	462 bis 2.963	569 bis 4.184
	1.542	2.371
Gewerbe		
	97	125
	1.533 bis 5.742	1.974 bis 5.957
Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten	3.313	3.877
	51	55
	1.548 bis 6.352	2.349 bis 5.743
Büroflächen / Praxisräume	3.625	4.101
	162	135
	1.168 bis 5.845	1.762 bis 6.573
Sonstige Gewerberäume	3.490	4.201

<sup>14</sup> Immobilienmarktbericht 2021/2022 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Seite 74/75 ff.

*Das Teileigentum Gewerbe ist aufgliedert in*

- **Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten** sind von der Straße aus oder in einem Einkaufszentrum unmittelbar zugängliche, für das Anpreisen und den Verkauf von Waren aller Art bzw. für eine gastronomische Einrichtung geeignete, gewerbliche Nutzflächen, unabhängig von der gegenwärtig tatsächlich ausgeübten Nutzung. Die Kaufpreise dürften erstrangig in einer Abhängigkeit von der geschäftlichen Lagebedeutung, aber auch von einem möglichst hohen Anteil unmittelbar für den Verkauf geeigneter Flächen sowie der Länge der gewöhnlich für eine Warenpräsentation geeigneten Fensterfront stehen. Die 2021 veräußerten Gewerbeeinheiten wiesen im Wesentlichen Nutzflächen zwischen etwa 50 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup> auf.
- **Büroflächen / Praxisräume** sind entsprechend nutzbare gewerbliche Flächen, die im Gebäude zumeist in Obergeschossen liegen oder die z.B. wegen eines fehlenden unmittelbaren Zugangs von der Straße oder in einem Einkaufszentrum mangels geschäftlicher Lagebedeutung für eine Verwertung als Verkaufsräume nicht oder kaum in Frage kommen.  
*Ihr Wert ist in besonderem Maße abhängig von der „Adresse“ als Synonym für die Lage sowie von der gebotenen technischen Ausstattung. Die Größe der im Jahr 2021 veräußerten Büro- und Praxisräume betrug im Wesentlichen zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> und ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche.*
- **Sonstige Gewerberäume** können Produktionsflächen, Werkstatt- bzw. Laborräume, Lagerflächen oder ähnliches sein. Hier können auch Flächen bzw. Räume enthalten sein, die nicht eindeutig den beiden anderen Kategorien zuzuordnen sind. Sie liegen in der Regel im Erdgeschoss oder in den oberen Geschossen von Hofgebäuden. Rund 50 % der in 2021 veräußerten Gewerberäume liegen in den Ortsteilen Mitte, Friedrichshain, Kreuzberg, Charlottenburg, Wilmersdorf und Neukölln.

Anmerkung

Der Unterzeichner erachtet aufgrund der Ausstattungsqualität sowie der Büronutzung einen Basiswert von rd. 4.100,00 €/m<sup>2</sup> für zutreffend.

Bei der Wertanpassung mit Hilfe eines Wertungsschemas erfolgt eine differenzierte Wertung der Kriterien, die einen Einfluss auf die Preisgestaltung von Teileigentum haben.

Die Hauptkriterien und ihre Wichtung

1. regionale Geschäfts- und Verkehrslage	30 Punkte
2. Alter, Größe und Lage der Einheit	20 Punkte
3. Grundrissgestaltung und Ausstattung der Einheit	20 Punkte
4. Bauweise und Zustand des Gebäudes und der Einheit	20 Punkte
5. Sonder-, Teil- und Gemeinschaftseigentumsanteile	10 Punkte

Die Wertung der Hauptkriterien erfolgt weiter untersetzt in einer Wertungstabelle. Ein Wert von 100 entspricht dem mittleren Kaufpreis.

<b>Wertermittlung</b>			
Kriterien der Wertermittlung	Teilwert (%)	Wichtung (Punkte)	Wert (gerundet)
<b>1. regionale Geschäfts- u. Verkehrslage</b>	90	30	27,00 %
<b>Lage</b> (Umfeld, Nutzungsstruktur, Straßenausbau, Immissionen)	30		
<b>Infrastruktur</b> (Versorgung, Dienstleistungs- u. Gesundheitseinrichtungen, Schulen, Kindereinrichtungen, einschl. Spielplätze, kulturelle Einrichtungen, Parks, Sportstätten)	30		
<b>Verkehrsanbindung</b> (Individual- u. öffentlicher Nahverkehr, Belastung aus dem Verkehr, Parkplatzsituation, Erreichbarkeit wichtigen Ortszentren)	30		
<b>2. Alter, Bauzustand, Größe und Lage der Einheit</b>	70	20	14,00 %
<b>Alter</b> (Baujahr, Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung)	20		
<b>baulicher Zustand</b> (Zustand Fenster, Türen, Fußboden, Wandoberflächen)	20		
<b>Größe</b> (Wohnfläche, Raumgrößen)	20		
<b>Lage</b> (Etage, Ausrichtung der Fenster, natürliche Belichtung, Vorder-/bzw. Hinterhaus)	10		
<b>3. Grundrissgestaltung und Ausstattung der Wohnung</b>	75	20	15,00 %
<b>Grundrissgestaltung</b> (entspricht derzeitigen Anforderungen, Raumgrößen, gefangene Räume, Räume mit Fenster, Querlüftung möglich, Balkone bzw. Terrassen)	25		
<b>Küche und sanitäre Einrichtungen</b> (Küche mit Einbaumöbel, Anschlussmöglichkeiten für Zusatzgeräte, Wand-/ Bodenfliesen; Bad/WC Ausstattung, Anschlussmöglichkeiten, Wand-/Bodenfliesen)	25		
<b>sonstige Ausstattung</b> (Elektro-, Telefon- u. Antennenanlage, Heizung, Fenster, Türen, Fußböden, Allgemeinzustand der Wohnräume)	25		
<b>4. Bauweise u. -zustand d. Gemeinschaftseigentums</b>	100	20	20,00 %
<b>Bausubstanz des Gebäudes</b> (Außenwände, Putz, Treppenhäuser, Keller, Dach und Dachboden, Balkone, Dämmung, Isolierung)	40		
<b>grundstückseigene Versorgungssysteme</b> (Elektro-, Heizungs-, Frisch- u. Abwasseranlage, Ruf- und Wechselsprechanlage, Wert- und Abfallbehälterstellplatz)	30		
<b>Bausubstanz der sonstigen Anlagen</b> (Freiflächenbefestigungen u. -gestaltung, Einfriedungen, Nebengebäude, Kinderspielplatz, Fahrrad- u. sonstige Stellplätze)	30		
<b>5. Sonder-, Teil- und Gemeinschaftseigentumsanteile</b>	90	10	9,00 %
<b>Gemeinschaftsräume</b> (Fahrrad-/Kinderwagenraum, Trockenraum, Waschraum, Gemeinschaftsräume)	25		
<b>Sondernutzungsrechte für das Bewertungsobjekt</b> (Keller- oder sonstiger Abstellraum, Stellplatz)	20		
<b>Größe des Objektes</b> (Anzahl der Sondereigentumsanteile und der Eigentümer, Übersichtlichkeit der Verwaltung)	20		
<b>Instandhaltungsrücklage</b> (Umfang, Planung, Energiepass, offene Forderungen gegenüber Miteigentümern)	25		
<b>Wert</b>			<b>85,00 %</b>

Der festgestellte Wert ergibt auf den mittleren Kaufpreis von 4.100,00 €/m<sup>2</sup> bezogen einen Vergleichswert von:

$$85,0 \% \text{ von } 4.100,00 \text{ €/m}^2 = 3.485,00 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 3.485,00 \text{ €/m}^2$$

Somit

$$42,35 \text{ m}^2 \text{ Nfl. x } 3.485,00 \text{ €/m}^2 \text{ Nfl.} = 147.589,75 \text{ €}$$

**Vorläufiger Vergleichswert: 147.590,00 €**

### **Marktanpassung**

vorläufiger Vergleichswert 147.590,00 €

### **Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt**

Da alle wertbeeinflussenden Größen im angewandten Wertermittlungsverfahren selbst in einer am Markt angemessenen Weise berücksichtigt worden sind und so das Ergebnis der Wertermittlung dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB sehr nahe kommt, schätzt der Unterzeichner eine Korrektur als nicht erforderlich ein.

Marktanpassung

$$147.590,00 \text{ € x } 0 \% \quad \underline{\hspace{10em}} \quad \text{---- €}$$

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 147.590,00 €

### **Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale**

- marktrevanter Reparatur- und Modernisierungsanstau  
42,35 m<sup>2</sup> Nfl. x 0,00 €/m<sup>2</sup> rd. ./. 0,00 €

147.590,00 €

**Vergleichswert rd.: 148.000,00 €**

Der ermittelte Vergleichswert entspricht ca. 3.495,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

#### **4.4 Verkehrswert (Marktwert)**

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB durch den Preis zu bestimmen, der im 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.

Der Verkehrswert ist gemäß § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### **Ausgangswerte**

Bodenwert	103.349,00 €
Vergleichswert	147.590,00 €

Der Unterzeichner leitet den Verkehrswert aus dem indirekten Vergleichswert ab. Bei der Vergleichswertermittlung wurden alle erkennbaren wertbeeinflussenden Größen in einer dem Markt angemessenen Weise berücksichtigt.

Der Verkehrswert ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Dies kann er schon deshalb nicht sein, weil für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezeichnend ist, dass die auf dem Grundstücksmarkt vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität selbst unter Ausschluss von sogenannten Ausreißern, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbar sind, in nicht unerheblichem Umfang streuen. Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus.

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert (Marktwert) betreffend dem 5,44/1.000 an dem Grundstück in 10243 Berlin-Friedrichshain, Kadiner Straße 20/20A verbunden mit dem vermieteten Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 2 lt. Aufteilungsplan, und im Hinblick auf die Marktlage zum Wertermittlungsstichtag mit rd.

**148.000,00 €**

(in Worten: einhundertachtundvierzigtausend Euro).

Dieser Wert entspricht einem Preis pro m<sup>2</sup> Nutzfläche von rd. 3.495,00 €.

Das Gutachten wird in 2-facher Ausfertigung geliefert.

## **5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift**

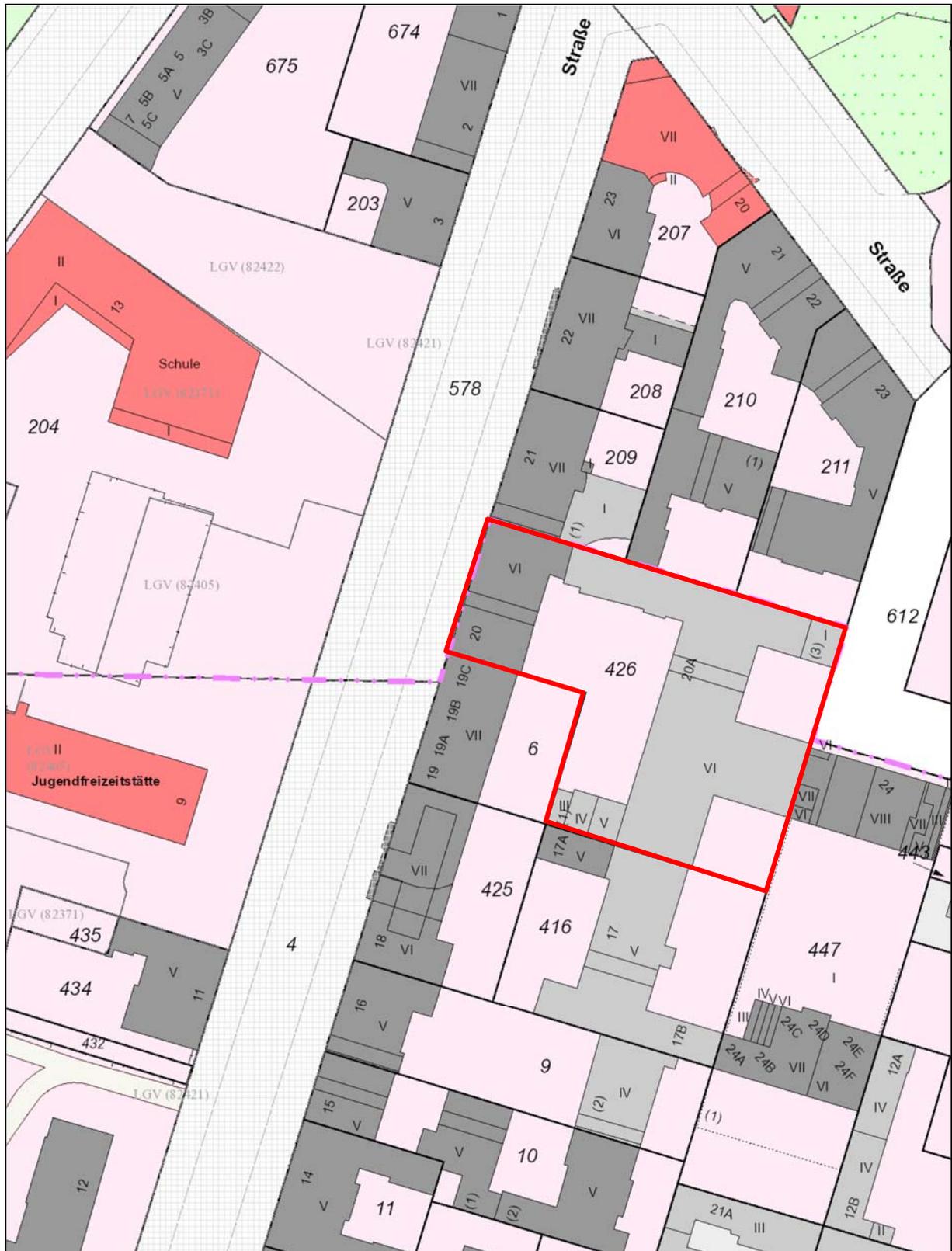
- a) **Sind Mieter und Pächter vorhanden?**  
- ja -
- b) **Wird ein Gewerbebetrieb geführt?**  
- ja -
- c) **Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?**  
- nein –
- d) **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**  
Optisch wurde bei der Besichtigung des Objektes kein Verdacht deutlich.
- e) **Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**  
Lt. telefonischer Auskunft beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt liegt kein offener Vorgang bzw. anhängiges Verfahren vor.
- f) **Bestehen Anhaltspunkte hinsichtlich ökologischer Altlasten oder Sanierungsbedarf?**  
- nein -
- g) **Energieausweis?**  
- ja -
- h) **WEG-Verwaltung?**  
GRIMM & PARTNER Unternehmens- und Wirtschaftsberatung GmbH,  
Verwaltung Berlin, Brandenburg, Scheibenstr. 82, 48153 Münster

Berlin, den 02. Mai 2023

Dipl.-Ing. (FH)  
**Erwin B. Stenkewitz**  
Sachverständiger

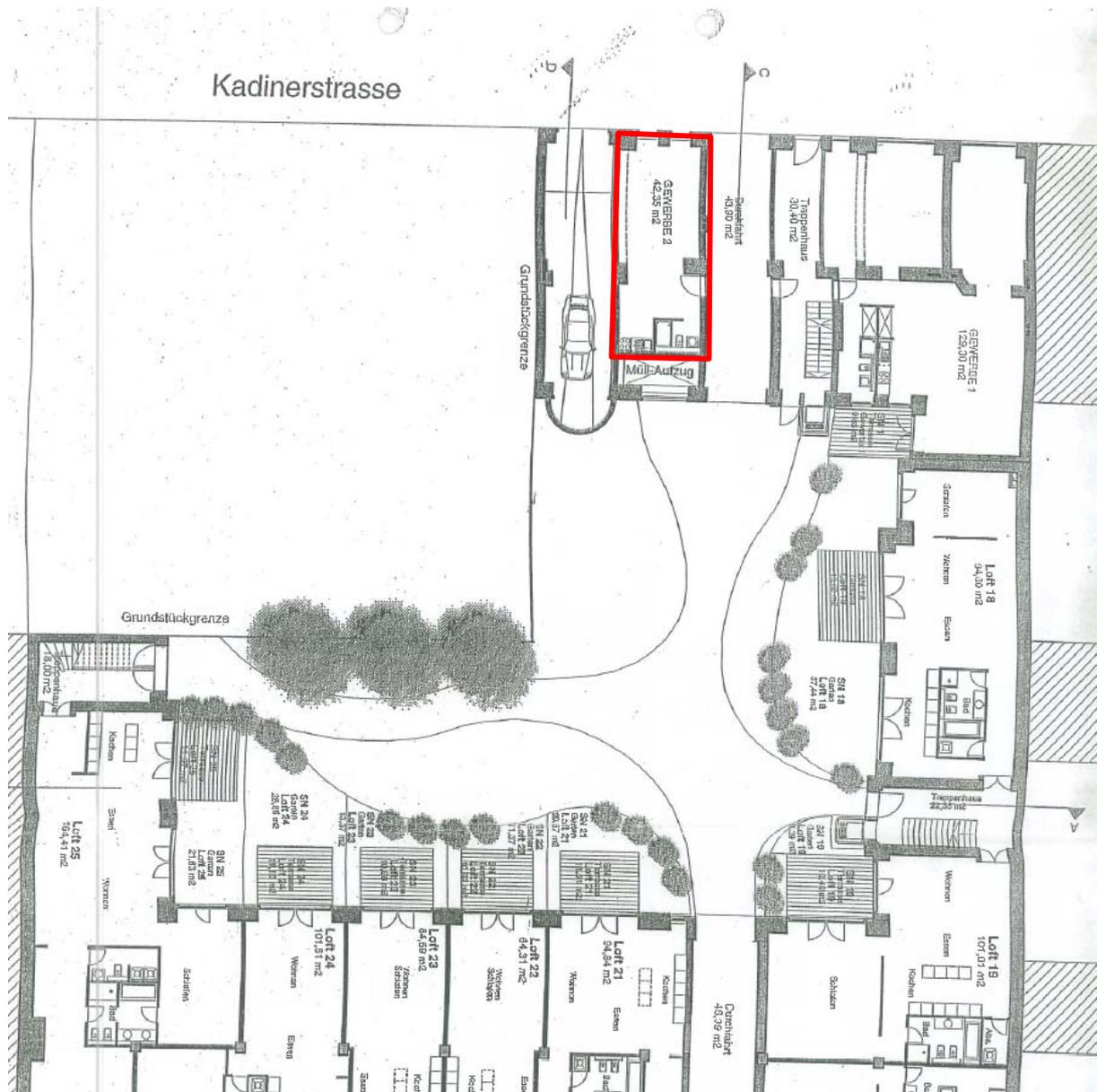
**Ausschnitt aus der Flurkarte**

 Lage des Bewertungsobjektes



### Grundriss - Erdgeschoss

Lage des Teileigentums Nr. 2



<b>Bodenbelastungskataster - Berlin</b>		Erfassung: <b>24.03.1993</b>
<b>Katasterfläche 8586</b>		Letzte Änderung: <b>18.12.2006</b>
		Erstellt am: <b>03.05.2023</b>
Zuständig: <b>UA Friedrichshain-Kreuzberg</b>		
<u>Adressen</u>		
<b>10243 Berlin</b>	<b>Kadiner Straße 20 (Friedrichshain-Kreuzberg)</b>	
<b>10243 Berlin</b>	<b>Kadiner Straße 21 (Friedrichshain-Kreuzberg)</b>	
<b>10243 Berlin</b>	<b>Kadiner Straße 22 (Friedrichshain-Kreuzberg) (Die alte Adresse 20 wurde in 20 und 20 A verändert)</b>	
Flächenabgrenzung:	<b>Lage und Abgrenzung genau bekannt</b>	
Fläche:	<b>2000m²</b>	
<u>Kategorie und Bearbeitungsstand nach BBodSchG</u>		
Kategorie nach BBodSchG:	<b>Altlast</b>	
Bewertung:	<b>Gesamte Fläche vom Verdacht auf schädli. Bodenveränderungen oder Altlast befreit</b>	
Bearbeitungsphasen:	<b>Sanierungsuntersuchungen werden/wurden durchgeführt</b>	
Flächenbezug der durchgeführten Maßnahmen:		
Untersuchungsqualität:		
Weitere Hinweise:		
Fallkategorien:	<b>Ablagerung, Branchenstandort</b>	
Bemerkung:	<b>Gebäude wurden rekonstruiert, der Hofkeller abgebrochen, Tiefgaragen errichtet</b>	
<u>Fallkategorien</u>		
<u>Ablagerungen</u>		
Nr. 1 Art:	<b>**betriebsbezogenes Zwischenlager</b>	<b>Verdacht</b>
Aufhaltung/Verfüllung:	<b>Aufhaltung</b>	
Abfallarten:	<b>Altoel</b>	<b>Sicher</b>
Abfallarten:	<b>Metallschrott</b>	<b>Sicher</b>
<u>Branchenstandort</u>		
Nr. 1 Stichwort:	<b>**Industrie-/Gewerbestandort</b>	<b>Verdacht</b>
<u>Grundstücksnutzung</u>		
Ehemalige Nutzung:	<b>Bauschlosserei</b>	
Nutzer:	<b>Fa. Rainer Emmerich</b>	
Nutzung von:	<b>1961</b>	bis: <b>12.1998</b>
WZ-Nr.:	<b>2391.</b>	WZ-Typ: <b>Schlosserei, Schweisserei, Schleiferei, Schmiederei</b>
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie:	<b>Ablagerung 1, Branche 1</b>	
Bemerkung:	<b>nach MIGEWA erst ab 1977</b>	
Ehemalige Nutzung:	<b>Sanitaerinstallationsbetrieb</b>	
Nutzer:	<b>Sanitaerbau Friedrichshain GmbH</b>	
Nutzung von:	<b>10.1991</b>	bis: <b>06.1996</b>
WZ-Nr.:	<b>31010</b>	WZ-Typ: <b>Klempnerei, Gas- und Wasserinstallation</b>
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie:	<b>Ablagerung 1, Branche 1</b>	
Ehemalige Nutzung:	<b>Bau v. Gasetagenheizungen, Klempnerei</b>	
Nutzer:	<b>PGH Sanitaerbau</b>	
Nutzung von:	<b>1958</b>	bis: <b>1991</b>
WZ-Nr.:	<b>3101.</b>	WZ-Typ: <b>Klempnerei, Gas- und Wasserinstallation</b>
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie:	<b>Ablagerung 1, Branche 1</b>	
Ehemalige Nutzung:	<b>Herrenkonfektion</b>	
Nutzer:	<b>VEB Modische Herrenanzüge</b>	
Nutzung von:	<b>1962</b>	bis: <b>1982</b>
WZ-Nr.:	<b>2762.</b>	WZ-Typ: <b>Herstellung von Herren-, Damen- und Kinderwaesche, Miederwaren</b>

Ehemalige Nutzung:	<b>Kunststoffverarbeitung</b>		
Nutzer:	<b>Techno-Chemie</b>		
Nutzung von:	<b>1942</b>	bis:	<b>1961</b>
WZ-Nr.:	<b>210..</b>	WZ-Typ:	<b>Herstellung von Kunststoffwaren</b>
Ehemalige Nutzung:	<b>Ruinengrundstueck</b>		
Nutzung von:	<b>1945</b>	bis:	<b>1958</b>
WZ-Nr.:	<b>x....</b>	WZ-Typ:	<b>Wirtschaftscode nicht bestimmbar</b>
Ehemalige Nutzung:	<b>Tuchmacher</b>		
Nutzung von:		bis:	<b>1945</b>
WZ-Nr.:	<b>275..</b>	WZ-Typ:	<b>Textilgewerbe</b>
<b>Gutachten</b>			
Gutachten Nr.:	<b>17142</b>	Datum:	<b>21.05.1996</b>
Bezeichnung durch den Gutachter:	<b>96-5-64/ W</b>		
Titel:	<b>Gutachten über Untergrundverhältnisse Kadiner Str. 21</b>		
Auftraggeber:	<b>Nicht öffentliche Hand, Privat</b>		
Gutachter:	<b>Ingenieurgesellschaft Ernst &amp; Wenzel</b>		
Straße:	<b>Konradinstr. 5</b>		
Ort:	<b>12105 Berlin</b>		

