

Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Halskestraße 43 A
12167 Berlin

Mobil:
0172/300 93 20

Gutachten Nr. 2024/1045
über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch
des bebauten Grundstücks
Frankfurter Allee 9 und 11
10247 Berlin - Friedrichshain

Gewerberäume Nr. G3/03
Frankfurter Allee 11

Café mit Antiquariat

Internetversion



Das Gutachten ist eine anonymisierte Internetversion.
Die Internetversion enthält keine Pläne und keine Fotos.
Das Originalgutachten kann bei der Geschäftsstelle des
Amtsgerichts abgefordert werden.

Geschäftszeichen - Amtsgericht Kreuzberg: 30 K 41/24

Berlin, den 09.12.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Exposé.....	3
2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen.....	4
2.1 Grundbuchangaben.....	4
2.2 Liegenschaftskataster.....	5
2.3 Tiefbauamt / Erschließung.....	5
2.4 Bauaufsicht / Baulasten.....	5
2.5 Umweltamt / Bodenbelastungskataster.....	5
2.6 Bauarchiv.....	6
2.7 Objektdaten.....	6
3. Gebietsbeurteilung.....	8
4. Objektbeschreibung.....	10
4.1 Grundstücksdaten.....	10
4.2 Bebauung - allgemeine Angaben.....	10
4.2.1 Gebäude.....	11
4.2.1.1 Daten der WEG-Verwaltung.....	14
4.2.2 Gewerbeobjekt.....	15
4.2.3 Außenanlagen.....	17
4.3 Planungsrechtliche Daten und Berechnungen.....	18
5. Verkehrswertermittlung.....	19
5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	19
5.2 Bodenwertermittlung.....	22
5.3 Ertragswertermittlung.....	23
5.4 Vergleichswertermittlung.....	28
5.5 Verkehrswertermittlung.....	34
6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen.....	35

1. Exposé

Bewertungsort:	Frankfurter Allee 11 10247 Berlin-Friedrichshain
Bewertungsobjekt:	Gewerberäume Nr. G3/03 Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nebst zwei Kellerräumen
Objektnutzung: Objektlage intern:	Café mit Antiquariat Erdgeschoss, rechts
Gesamtbebauung:	Wohn- und Geschäftshaus mit Denkmalschutz 2 Eingänge - Hausnummern Nr. 9 und 11 37 Eigentumswohnungen 3 Gewerbeobjekte im Erdgeschoss
Gebäude:	7- und 8-geschossiges Gebäude in Massivbauweise zuzügl. Unterkellerung und ausgebautem Dachaufbau
Baujahr:	ca. 1954-1956 (gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung)
Sanierung: Gebäudezustand:	partielle Gebäudesanierung nach der Wende mittlerer Bauzustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen
Objektdaten:	Gewerberäume Nr. G3/03 - Frankfurter Allee 11
Raumanordnung:	<u>Erdgeschoss</u> 2 frontseitige Ladenräume, Küche, WC-Raum, 1 rückwärtiger Zugangsflur, 1 Zwischenflur, ein offener Flur zum Laden 1 mit Treppe zum KG <u>Kellergeschoss</u> 2 Kellerräume, Kellertreppe zum EG
Nutzfläche:	rd. 103,00 m² Kellerfläche gemäß Mietvertrag zuzüglich rd. 40 m²
Objektzustand: Verfügbarkeit:	genutzte gewerbliche Räume als Café und Antiquariat vermietete Räume
Grundbuchangaben:	Teileigentumsgrundbuch von Friedrichshain, Blatt 22723N
Bestandsverzeichnis:	Flur 15, Flurstück 653 Gebäude- und Freifläche, Frankfurter Allee 9,11 Größe: 1.082 m² Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nebst zwei Kellerräumen Nr. G3/03 327/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Örtliche Lage:	- Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg / Ortsteil Friedrichshain - Das Umfeld hat den Charakter eines Wohn- und Geschäftsgebiets. - Wohngebiet gemäß Bodenrichtwertkarte - Gute Wohnlage gemäß Mietspiegel - Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs sind im nahen Umfeld in den Seitenstraßen vereinzelt angeordnet. - Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Lokale erstrecken sich konzentriert in der Frankfurter Allee. Ebenfalls befindet sich dort ein Einkaufszentrum. - Straßenbahnlinien verlaufen in den nachbarlichen Seitenstraßen. - U- und S-Bahn Stationen befindet sich in mittlerer Nähe.
Verkehrswert:	<u>631.000 €</u> Bodenwertanteil rd. 143.900 €

2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen

<u>Auftraggeber</u>	Amtsgericht Kreuzberg Möckernstraße 130 10963 Berlin
	Beschluss - Gesch. Nr.: 30 K 41/24
<u>Bewertungsgrund</u>	Zwangsversteigerungssache, schriftliches Gutachten durch einen Sachverständigen
<u>Gutachten</u>	Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch
<u>Besichtigungstermin</u>	22.11.2024 Alle Beteiligten wurden schriftlich eingeladen.
	<u>Teilnehmer</u> Gewerbemieter - Geschäftsführer Dipl.-Bauing. Klaus Helms - Sachverständiger
<u>Bewertungstichtag</u>	22.11.2024
<u>Bestandsermittlungen</u>	Zur Datenermittlung wurden Informationen bei nachfolgenden Ämtern, Institutionen und zuständigen Kontaktpersonen eingeholt: - Liegenschaftskataster - Bauaufsicht / Abt. Baulasten - Bauamt / Bauarchiv - Umweltamt - Gutachterausschuss - WEG-Verwaltung - Mieter
<u>Unterlagen</u>	Unterlagen zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens
Amtsgericht:	Grundbuchauszug
Bauamt:	Bauunterlagen, behördliche Genehmigungen usw.
WEG-Verwaltung	Detailldaten gemäß Gutachterbefragung
Mieter:	Mietvertrag, Pläne Bauantrag Café
2.1 Grundbuchangaben	Grundbuch von Friedrichshain Blatt 22723N Teileigentumsgrundbuch
Bestandsverzeichnis:	Flur 15 Flurstück 653 Gebäude- und Freifläche Frankfurter Allee 9,11 Größe: 1.082 m ² Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nebst zwei Kellerräumen Nr. G3/03 327/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Erste Abteilung:	<u>Spalte / Eigentümer</u> 1 Eigentümerin Name siehe separates Datenschreiben

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen
Textauszüge

Lfd. Nr.: 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht)
Übertragen am 02.08.2012.

Lfd. Nr.: 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeversorgungs-
anlagerecht)
Übertragen am 02.08.2012.

Lfd. Nr.: 3

Gelöscht

Lfd. Nr.: 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschafts-
anlagenrecht bestehend aus Mischkanälen und Trinkwasser-
leitungen)
Übertragen am 02.08.2012.

Lfd. Nr.: 5, 6, 7

Gelöscht

Lfd. Nr.: 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Eingetragen am 16.09.2024.

Dritte Abteilung:

Hinweis

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

2.2 Liegenschaftskataster

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Gemarkung: Friedrichshain

Flur: 15

Flurkarte: vom 27.10.2019

Karte von einem früheren Bewertungsobjekt.

Die Karte wurde aktuell im Internet neu verglichen.

Die Flurkarte stellt die Lage und die Bezeichnung des Grund-
stücks dar. Die genauen Grundstückszuschnitte können laut
Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungs-
amt beantragt werden.

2.3 Tiefbauamt

Evtl. Erschließungskosten werden bei Bedarf vom Amtsgericht
beim Tiefbauamt separat abgefragt. Augenscheinlich sind die
Straßen Frankfurter Allee und Liebigstraße komplett erschlossen.

2.4 Baulasten

Das zuständige Bezirksamt, Abteilung Bauaufsicht,
hat das Grundstück als baulastenfrem angegeben.
Im Baulastenverzeichnis stehen keine Eintragungen.
Abfrage von einem früheren Bewertungsobjekt.
Der WEG-Verwaltung war keine Baulast bekannt.

2.5 Umweltamt

Abfrage beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung
Umwelt- und Naturschutzamt:

Grundlage:

Schreiben des Umweltamts vom 31.10.2019 für ein früheres
Objekt.

Nachträglicher aktueller Abgleich mit dem Umwelt- und
Naturschutzamt.

Schreiben vom 20.11.2024

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

Unabhängig von der Auskunft wird darauf hingewiesen, dass der Grundstücksbereich im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin mit einer Punktfläche gekennzeichnet ist.

Die Kennzeichnung mit Punktflächen erfolgte, wenn bei der historischen Recherche Erkenntnisse ermittelt wurden, die einer Grundstücksfläche nicht eindeutig zugeordnet werden können.

In diesem Fall ist bekannt, dass im Bereich **Frankfurter Allee 9, 11** und Frankfurter Allee 13, 15 eine Tankstelle betrieben wurde.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Teile der Betriebsanlage auf dem Grundstück befanden.

2.6 Bauamt / Archiv

Für ein früheres Objekt wurde 2019 im Bezirksamt, Abt. Bauakten, Einsicht in die behördlichen Bauunterlagen genommen. Unterlagen lagen somit vor und wurden Objektmäßig verglichen.

Nachfolgende Unterlagen waren im Altordner enthalten und von Interesse:

Abgeschlossenheitsbescheinigung - 2005
Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung - 2005
Baugenehmigung Dachgeschossenerweiterungen - 2013
Abgeschlossenheitsbescheinigung DG-Aufbau - 2014
Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung - 2014

Gutachterhinweis:

Gewerbliche Umbaupläne - EG und KG

Gemäß behördliche Nutzungsänderung vom Mieter existiert eine vereinfachte Baugenehmigung für das Café. Bauherr ist der Mieter.

Diese Genehmigung gehört zur Baugenehmigung Nr. 2011/910 vom 26.Mai 2011.

Grundrisspläne der Nutzungsänderung vom 08.04.2011 wurden vom Mieter übergeben.

Der Nachbarkeller wurde als Fluchtweg festgelegt.

Feuerlöscher wurden eingezeichnet.

Mietvertrag

Der Mietvertrag für dieses Gewerbeobjekt läuft noch bis Ende 2028. Optionen 5 Jahre.

Bei einer Nutzungsänderung ist dann ein neuer veränderter Bauantrag zu stellen.

2.7 Objektdaten

Bewertungsort:

Frankfurter Allee 11
10247 Berlin-Friedrichshain

Bewertungsobjekt:

Gewerberäume Nr. G3/03
Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nebst zwei Kellerräumen

Objektnutzung:

Café mit Antiquariat

Objektlage intern:

Erdgeschoss, rechts

Gesamtbebauung:	Wohn- und Geschäftshaus mit Denkmalschutz 2 Eingänge - Hausnummern Nr. 9 und 11 37 Eigentumswohnungen 3 Gewerbeobjekte im Erdgeschoss
Gebäude:	7- und 8-geschossiges Gebäude in Massivbauweise zuzügl. Unterkellerung und ausgebautem Dachaufbau
Baujahr:	ca. 1954-1956 (gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung)
Sanierung:	partielle Gebäudesanierung nach der Wende
Gebäudezustand:	mittlerer Bauzustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen
Objektdaten:	Gewerberäume Nr. G3/03 - Frankfurter Allee 11
Raumanordnung:	<u>Erdgeschoss</u> 2 frontseitige Ladenräume, Küche, WC-Raum, 1 rückwärtiger Zugangsflur, 1 Zwischenflur, ein offener Flur zum Laden 1 mit Treppe zum KG <u>Kellergeschoss</u> 2 Kellerräume, Kellertreppe zum EG
Nutzfläche:	rd. 103,00 m² Kellerfläche gemäß Mietvertrag zuzüglich rd. 40 m ²
Objektzustand:	genutzte gewerbliche Räume als Café und Antiquariat
Verfügbarkeit:	vermietete Räume
Örtliche Lage:	- Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg - Ortsteil Friedrichshain - Das Umfeld hat den Charakter eines Wohn- und Geschäftsgebiets. - Wohngebiet gemäß Bodenrichtwertkarte - Gute Wohnlage gemäß Mietspiegel - Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs sind im nahen Umfeld in den Seitenstraßen vereinzelt angeordnet. - Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Lokale erstrecken sich konzentriert in der Frankfurter Allee. Ebenfalls befindet sich dort ein Einkaufszentrum. - Straßenbahnlinien verlaufen in den nachbarlichen Seitenstraßen. - U- und S-Bahn Stationen befindet sich in mittlerer Nähe.

3. Gebietsbeurteilung

a) Gebietsbeschreibung

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

Der Bewertungsstandort befindet sich im Ortsbereich Friedrichshain Ost.
Die angrenzenden Nachbarbereiche sind:

Nördlich:	Fennpfuhl
Westlich:	Friedrichshain West, Mitte
Östlich:	Lichtenberg, Friedrichsfelde
Südlich:	Kreuzberg-Ost, Alt-Treptow, Stralau

b) Nachbarliche Bebauung

Das zu bewertende Gewerbeobjekt befindet sich zwischen der Frankfurter Allee und der Liebigstraße.

Das zu bewertende Objekt befindet sich in einem Gebiet mit Wohn- und Geschäftsscharakter. Historische sanierte Mietwohnhäuser und vereinzelt neue Wohn- und Geschäftshäuser prägen das Umfeld.

Im Umfeld befinden sich 5- bis 8-geschossige Mietwohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude. Vereinzelt sind Gewerbeobjekte im Erdgeschoss integriert.

c) Gesellschaftliche Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur in diesem Stadtbereich des zu bewertenden Objekts kann individuell als bürgerlich und international angesehen werden. Geschäfte mit den üblichen Geschäften und der verschiedensten Nationalitäten sind in diesem Stadtteil integriert.

Kindergärten und Schulen sind im mittelbaren Umfeld vorhanden.
Ein kleiner Stadtpark (Blankensteinpark) als Grünfläche befindet sich in Laufweite.

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

Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Lokale erstrecken sich in der Frankfurter Allee und der Warschauer Straße.

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

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

d) Verkehrsstruktur / Verkehrsanbindung

Die Objektfrontseite befindet sich an der stark befahrenen Frankfurter Allee.
Die rückwärtige Liebigstraße hat eingeschränktes Verkehrsaufkommen.

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

Straßenbahnlinien

Straßenbahnlinien verlaufen in den nachbarlichen Seitenstraßen.

U- und S-Bahn Stationen

U- und S-Bahn Stationen befindet sich in mittlerer Nähe.

Straßensituation

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

Berliner Stadtzentrum/Ost - Alexanderplatz	ca. 3,0 km
Berliner Stadtzentrum/West - Tauentzienstr.	ca. 9,0 km
Stadtautobahnanschluss Seestraße	ca. 11,0 km
Hauptbahnhof	ca. 7,5 km
Ostbahnhof	ca. 2,5 km
Flughafen Schönefeld	ca. 19,0 km

e) Erschließung

Die Straßenbereiche Frankfurter Allee und Liebigstraße sind augenscheinlich komplett erschlossen.

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

Frankfurter Allee

- Asphaltstraße (2-Fahrspuren mit begrüntem Mittelstreifen)
- Radfahrwege mit Asphaltbelag
- Befestigung der Gehwege aus Betonplatten
- Zwischenflächen aus Kleinpflastersteinen
- Straßenbeleuchtung
- Laubbäume als Allee

Liebigstraße - hinter dem zu bewertenden Objekt

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

Öffentliche und privatrechtliche Ver- und Entsorgungsleitungen

- Elektro
- Trinkwasser
- Abwasser
- Telefon
- Fernwärme

4. Objektbeschreibung**4.1 Grundstücksdaten**

Grundstücksgröße	Das Grundstück hat eine Größe von 1.082 m ² .
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück hat allgemein die Form eines Vielecks.
Geländeform	Die Geländeoberfläche besteht aus einem relativ ebenen Terrain.
Grenzlängen	Die Maße wurden aus dem Vermessungsplan entnommen. Die Grenzlängen sollen nur die allgemeine Dimension des Grundstücks darstellen. Die genauen Grundstückszuschnitte können laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden. Frontbreite Gebäude ca. 42,83 m Max. Grundstückstiefe ca. 33,20 m Rückwärtige Grenz mit unregelmäßigem Verlauf
Grundwasser	Es konnten keine Daten aus den Bauunterlagen ermittelt werden. In Berlin liegt der Grundwasserstand im Innenstadtbereich erfahrungsgemäß bei 2,50 m bis 4,00 m. In den Randbereichen von Berlin befindet sich der Grundwasserstand tiefer. Schichtenwasser kann auftreten.
Altlasten	Altlastenflächen waren auf dem Grundstück nicht zu erkennen und wurden bei der Verkehrswertermittlung nicht mit angesetzt. Altlasten gemäß Umwelt- und Naturschutzamt siehe Pos. 2.5
Lärm-Immissionen	Vor dem Gebäude, in der Frankfurter Allee, war bei der Besichtigung extremer Straßenlärm wahrzunehmen. In der Liebigstraße war temporär geringer Straßenlärm wahrnehmbar.

4.2 Bebauung**Bewertungshinweise**

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder bekannt geworden sind. Eine Bauteilöffnung hat nicht stattgefunden.

Detailangaben (wie z.B. Haustechnik o.ä.) die nicht geprüft werden konnten, wurden gemäß Aussage der Vertreter des Gebäudeobjektes mit in die Bewertung aufgenommen. Zustandsuntersuchungen bezüglich versteckter Baumängel und versteckter Bodenverunreinigungen wurden nicht durchgeführt.

Haustechnische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft. Die Aufnahme des Objektes erfolgte mittels Inaugenscheinnahme.

Versteckte Mängel, die nicht erkennbar waren, sind nicht auszuschließen. Eine Mängelhaftung wird vom Sachverständigen ausgeschlossen.

Allgemeine Angaben zur Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus gebaut. Das Baujahr des Gebäudes ist gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung ca. 1956.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Nach der Wende wurde das Gebäude teilweise umgebaut bzw. saniert und restauriert.

Das Gebäude wird mit Fernwärme versorgt.

Das Gesamtgebäude besteht aus 2 Eingängen. Hausnummern 9 und 11.

Das Objekt hat 37 Eigentumswohnungen und 3 Gewerbeobjekte im Erdgeschoss.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein 7-geschossiges und 8-geschossiges Gebäude in Massivbauweise zuzüglich Unterkellerung und einem Dachgeschossausbau.

Die Fenster der Wohnungen bestehen aus hellen Holzfenstern.

Rechtsseitig im EG befinden sich Ladenfenster aus Metall in der EG-Fassade der Frankfurter Allee.

Das Dach besteht gemäß Bauzeichnung bzw. Schnittzeichnung aus einem Flachdach.

Fassaden

Die Fassaden haben in der Frankfurter Allee eine Ornamentarchitektur mit einer Außenbeschichtung aus hell-abgetönten Fliesenplatten. Balkone sind individuell integriert.

In den Fassaden befinden sich im EG horizontalen Scheinfugen und horizontale Gesimse.

Die rückwärtigen Fassaden in der Liebigstraße sind geputzt.

Sanierungen, Modernisierungen (nach der Wende)

Teilweise Fenster, Treppenhausestriche, Installationen, Dachaufstockungen usw.

Besichtigung

Der Sachverständige hatte bei der Besichtigung Zugang zum zu bewertenden Objekt im EG und KG im Eingang Nr. 11.

4.2.1 Gebäude

Kurzdaten

Gesamtbebauung:	Wohn- und Geschäftshaus mit Denkmalschutz Gesamtgebäude - Hausnummern Nr. 9 und 11 37 Eigentumswohnungen und 3 Gewerbeobjekte im Erdgeschoss
Gebäude:	7 und 8-geschossiges Gebäude in Massivbauweise zuzügl. Unterkellerung und ausgebautem Dachaufbau
Baujahr:	ca. 1954-1956 (gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung)
Sanierung:	partielle Gebäudesanierung nach der Wende

Gebäudedaten (Kurzbeschreibung)

Die Baubeschreibung dient zur **allgemeinen** Übersicht der Baukonstruktion und der Ausbaugewerke. Sie ist ausreichend für eine Verkehrswertermittlung jedoch vorbehaltlich einer detaillierten Vollständigkeit.

Die Gebäudedaten wurden teilweise der Baugenehmigung entnommen und ebenfalls augenscheinlich ermittelt.

Eine örtliche Detailsicht in verkleidete oder geputzte Konstruktionsteile war nicht möglich.

Daten sind teilweise aus einem vorherigen Gutachten von 2019. Kurzbesichtigung im EG bei einer Vorbesichtigung im Nov. 2024.

Rohbau

Fundamente:	massive Streifenfundamente
Kellersohle:	Beton, Zementestrich o.ä.
Kellerwände:	Mauerwerkswände
Außenwände-OG:	Massivwände
Tragende Innenwände-OG:	Massivwände
Innenwände (nichttragend):	massive Leichtbauwände mit Putz, teilweise in Umbaubereichen Rigipswände
Geschossdecken:	<u>Kellerdecken</u> Massivdecken, teilweise Beton, teilweise massive Kappendecken <u>Geschossdecken</u> Massivdecken mit Oberbelägen und Unterbauten
Dach:	Flachdach über dem Dachgeschossaufbau Fallrohre der Regenwasserentwässerung sind installiert.

Ausbau**(Gemeinschaftsbereiche)**

Fassaden:	<u>Frankfurter Allee</u> Fassaden mit Ornamentarchitektur Außenbeschichtung aus hell-abgetönten Fliesenplatten. Balkone sind individuell integriert. In den Fassaden im EG befinden sich horizontalen Scheinfugen und horizontale Gesimse. <u>Liebigstraße</u> Fassaden mit Putz
Fenster:	Wohnungsfenster aus hellem Holzrahmen, individuell 2-Scheibenverglasung, Iso-Ver Glasung o.ä. Anpassung gemäß Denkmalschutz, teilweise Altfenster
Türen Eingang 9:	<u>Gebäudeeingang</u> 2-flügelige Holztür, Glasgefache mit Trübglass, separates starres Oberlichtfenster mit Trübglass, Metallgitter <u>Windfang</u> 2-flügelige Holztür, Glasgefache mit Trübglass, separates starres Oberlichtfenster mit Trübglass, rotbrauner Anstrich <u>Rückwärtige Außentür - Gewerbeobjekt</u> Metalltür
Windfang Eingang Nr. 9:	Decke: Putz, hell-abgetönter Anstrich Dekorative farbige Ornamentstreifen als Vorsatz in den Eckbereichen und unter der Decke Wände: <u>Wandflächen im oberen Bereich</u> Putz und hell-abgetönter Anstrich <u>Wandflächen im unteren Bereich</u> Helle Fliesen Fußboden: Betonsteinplatten aus dunklem, hellem und grauem Materialgemisch

Eingangsbereich im EG Nr. 9	Decke:	Putz, heller Anstrich
	Wände:	<u>Wandflächen im oberen Bereich</u> Putz und hellgelbem Anstrich <u>Wandflächen im unteren Bereich</u> Helle Fliesen
	Fußboden:	Betonsteinplatten aus dunklem, hellem und grauem Materialgemisch
	Treppen:	Treppen zur Hochparterre Betonsteinplatten aus dunklem, hellem und grauem Materialgemisch
Treppenhaus Nr. 9:	Wände:	Putz, heller Anstrich
	Unterläufe:	Putz, heller Anstrich
	Geländer:	Holzgeländer
	Treppen:	Betonsteinplatten aus dunklem, hellem und grauem Materialgemisch
Türen Eingang Nr. 11:	<u>Gebäudeeingang</u>	
	2-flügelige Holztür, Glasgefache mit Trübglass, Metallgitter	
	<u>Rückwärtige Außentür - Gewerbeobjekt</u>	
	Holztür, Glasgefache	
Treppenhaus Eingang Nr. 11:	Wände:	Putz, heller Anstrich
	Unterläufe:	Putz, heller Anstrich
	Geländer:	Holzgeländer
	Treppen:	Betonsteinplatten
Kellertreppen:	Massivtreppen	

Haustechnik

Frischwasserleitungen:	Rohrleitungssysteme im Keller als freiliegende Leitungen. Im Verkehrsflächenbereich der Obergeschosse unter Putz.
Abwasserleitungen:	Rohrleitungssysteme (Entwässerung) im Keller als freiliegende Leitungen. Im Verkehrsflächenbereich der Obergeschosse unter Putz.
Elektroleitungen:	Haupteinspeisung im Kellerbereich Die Elektrostränge im Keller sind freiliegende Leitungen. In den Geschossen befinden sie sich unter Putz.
Beleuchtung:	Treppenhausbeleuchtung mit Zeitschaltung
Klingelanlagen:	Gemeinschaftsklingelanlagen mit Gegensprecheinheiten Einzelklingeln befinden sich neben den Treppenhaustüren.
Heizung:	Fernwärme mit Wärmetauscher gemäß WEG-Verwaltung.
Briefkästen:	Briefkastenanlagen in den Eingangsfluren
Aufzüge:	Aufzugsanlagen in jedem Eingang - 9 und 11

4.2.1.1 Daten und Hinweise der WEG-Verwaltung

Reparaturen (kurzfristig zu erwarten)

- Errichtung einer rückseitigen Müllstandsfläche
(ca. 60.000 € - Sonderumlage, noch nicht beschlossen)
- Umrüstung der Aufzugssteuerung
(ca. 20.000 € - Erhaltungsrücklage, noch nicht beschlossen)

Sonderumlagen

Eventuell Müllstandsfläche (siehe oben)

Erhaltungsrücklage

Rücklage rd. 40.000 €

Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis erstellt.

Gutachterhinweis:

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Gesetzliche Klärung ist eventuell erforderlich.

Wohngeld

Das Wohngeld beträgt 661,00 €/Mon.

Wohnpreisbindung

Nicht bekannt

Hausschwamm

Nicht vorhanden

Heizsystem

Fernwärme

4.2.2 Gewerbeobjekt / Frankfurter Allee 11 / EG

Objektdaten:	Gewerberäume Nr. G3/03
Raumanordnung:	<u>Erdgeschoss</u> 2 frontseitige Ladenräume, Küche, WC-Raum, 1 rückwärtiger Zugangsflur, 1 Zwischenflur, ein offener Flur zum Laden 1 mit Treppe zum KG
<u>Kellergeschoss</u>	2 Kellerräume, Kellertreppe zum EG
Nutzfläche:	rd. 103,00 m² Zuzüglich ca. 40 m ² Kellerfläche
Objektzustand:	genutzte gewerbliche Räume als Café und Antiquariat

Ausbaubeschreibung (Kurzbeschreibung)

Die Innenbeschreibung dient zur **allgemeinen** Übersicht der Ausbaugewerke. Sie ist ausreichend für eine Verkehrswertermittlung jedoch vorbehaltlich einer detaillierten Vollständigkeit.

Es ist eine allgemeine Übersicht vorbehaltlich eventl. baulicher Änderungen gemäß Baubeschreibung bzw. optisch veränderte Einschätzungen. Teilweise waren lediglich Momentaufnahmen möglich. Möbel haben teilweise die Einsicht versperrt. Haustechnische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.

Versteckte Mängel, die nicht erkennbar waren, sind nicht auszuschließen. Eine Mängelhaftung wird vom Sachverständigen ausgeschlossen.
Schönheitsmängel sind immer individuell zu betrachten.

Allgemein

Türen:	<u>Front-Eingangstüren</u> 2 separate Metalltüren, Iso-Verglasung <u>Küche</u> 2-flügelige Holztür als Pendeltüren mit oberen Rundfenstern, heller Anstrich <u>WC-Raum</u> Holzschiebetür, heller Anstrich <u>Zwischenflurtür</u> Holztür <u>Rückwärtige Zugangstür</u> Holztür, Glasgefache, Trübglass
Fenster:	<u>Frontfenster</u> Rote Metallrahmen, Iso-Verglasung <u>Rückwärtige Küchenfenster</u> Holzfenster, 2 Holzrahmen o.ä. 1 Fenster mit Jalousie, 1 Fenster mit oberer Verkleidung und Abluftöffnung, Außengitter <u>Rückwärtiges WC-Fenster</u> Helles Kunststoff-Fenster, Iso-Verglasung, Außengitter <u>Rückwärtige Kellerfenster</u> Kleine Fenster mit Außengitter
Wände:	Massivwände u. teilweise Leichtbauwände
Rohrleitungen:	Leitungen vorwiegend unter Putz Diverse Rohrleitungen in den Gewerberäumen individuell über Putz

Elektroleitungen:	Installationen und Schalter vorwiegend unter Putz
Sicherungskästen:	2 Sicherungskästen mit Kippsicherungen Installation hinter dem Tresen und im rückwärtigen Flur
Heizung / Warmwasser:	Fernwärmeversorgung Wärmeversorgung und Warmwasser
Heizungsrohre:	vorwiegend unter Putz
Heizkörper:	<u>Gewerberäume (Läden)</u> Radiatoren oder Flachheizkörper <u>WC-Raum</u> Handtuchradiator (Strukturheizkörper)
Gewerberaumdetails	<u>Ladenraum 1</u> Decke: abgehängte Decke mit Ornamenten, integrierte Strahler Wände: Putz, Anstrich Fußboden: Fliesen <u>Ladenraum 2</u> Decke: Putz, heller Anstrich Wände: Putz, Anstrich Fußboden: Fliesen <u>Küche</u> Decke: Putz, heller Anstrich Wände: Putz, Anstrich Teilweise Fliesen Fußboden: Fliesen Ausstattung: <u>Mietereigentum</u> Gewerbe- bzw. Gastroküche aus Edelstahl Gasherd, Abzugsanlage, Spüle, Kühlschrank, Unterschränke usw. <u>WC-Raum</u> Decke: Putz, heller Anstrich Wände: unten helle Fliesen Oben Putz und heller Anstrich Fußboden: Fliesen Ausstattung: helles Hänge-WC, kleines helles Handwaschbecken, Handtuchradiator (Strukturheizkörper) <u>Flur 1</u> Decke: Putz, heller Anstrich Wände: Putz, Anstrich Fußboden: Fliesen <u>Flur 2</u> Decke: Putz, heller Anstrich Wände: Putz, Anstrich Oberlichtfenster zum WC und Flur 1 Fußboden: Fliesen <u>Rückwärtiger Kellerraum</u> Decke: Kappendecken (massive Rundbögen) Wände: Mauerwerk, teilweise Fliesen, teilweise Putz, heller Anstrich Fußboden: Fliesen Treppe: Holztreppe mit Geländer

Frontkellerraum

Decke:	Kappendecken (massive Rundbögen) Putz, heller Anstrich
Wände:	Mauerwerk, Putz, Anstrich
Fußboden:	Fliesen
Durchbruch:	Öffnung zum Nachbarkeller (Nachbarraum gehört nicht zum Eigentum)

MieterausstattungGravierende Mieterausbauten

Bei Auszug Rückbau

Erdgeschoss

Inventar (Tische, Stühle), Regale, Tresen, Kasse

Gesamte Gewerbe- bzw. Gastroküche:

Gasherd, Abzugsanlage, Spüle, Unterschränke usw.

Keller

Regale, Fettabscheider, Bierzapfanlage usw.

Fluchtweg

**Ein separater Nachbarkeller wird als Fluchtweg genutzt.
Gemäß separater Baugenehmigung vom 26. Mai 2011 und
Mieterplan für die Baugenehmigung.**

**Das Eigentum des 3. Kellerraumes und die Nutzung ist
bei einer Nutzungsänderung separat zu klären!**

**Eine neue Baugenehmigung für ein anderes Gewerbe ist
einzuholen.**

Mängel / Bauschäden

- Eventuell Veränderung des o.g. Fluchtweges bei einer Nutzungsänderung . Kein Eigentum des Nachbarkellers. Klärung mit dem Bauamt. Die Eigentümerin konnte nicht befragt werden. Eventuell Rückbau bei Nutzungsänderung.
- In der WC-Tür ist das Drehschloss defekt. Provisorischer Innenhebel
- Eventuell ist bei einem Nutzungswechsel ein 2. WC einzubauen. Klärung mit dem Bauamt.

Reparaturrückstau

Es wird für bei der Berechnung ein anteiliger, geschätzter und merkantiler Reparaturrückstau in Höhe von rd. **3.000 €** angesetzt.

4.2.3 Außenanlagen

Unter dem Begriff „Außenanlagen“ versteht man alle innerhalb der Grundstücksgrenzen jedoch außerhalb des Gebäudes liegende Bauteile und Anlagen, die zur Sicherung, Bewirtschaftung und Gestaltung des Grundstücks sowie zur Ver- und Entsorgung der Bauwerke dienen.

Ver- und
Entsorgungsanlagen

Die gesamte Medienversorgung erfolgt unter Terrain aus dem öffentlichen und privatrechtlichen Leitungsnetz.
Die Abwasserleitung ist an dem Schmutzwassersystem in der Straße angeschlossen.

Außenanlagen

Die Anlagenflächen gliedern sich auf in befestigte Flächen und Grünbereiche.

Befestigte Flächen

Kleinpflastersteine am Gebäudebereich
Betonplatten im Fußwegbereich

Grünflächen

Keine Begrünungsflächen vorhanden

Einfriedung

Keine Einfriedung vorhanden

Müll

Müllcontainer in der Liebigstraße gemäß Mieteraussage

4.3 Berechnungen (Planungsrechtliche Nachweise)**a) Geschossflächenberechnung**

Die Geschossflächenzahl ist eine Angabe für das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks.

Als Geschossfläche bezeichnet man die Summe der Flächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche auf jeden Quadratmeter Grundstücksfläche entfallen.

Der Kellerbereich wird bei der GFZ - Berechnung nicht mit berücksichtigt.

Geschossfläche - GF

Die Geschossfläche wurde mit Daten aus der Geschossflächenberechnung und mit Maßen aus dem Abgeschlossenheitsplan der Dachgeschossaufstockung berechnet. Bestandsflächen zuzügl. DG-Aufbauten.

Geschossfläche	rd. 4.510 m ²
Grundstücksfläche	1.082 m ²

Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche	Grundstücksfläche	GFZ
m ²	m ²	
4.510	1.082	4,2

b) Nutzfläche - Gewerbe im EG

Berechnung mit Maßen aus dem Abgeschlossenheitsplan.

Teilweise wurden Maße herausgemessen.

Die Raumgrößen dienen zur allgemeinen Information.

Pos	Nutzfläche	m ² - rd.
1	Laden 1 incl Fensternische	50,50
2	Laden 2 incl. Fensternische	18,00
3	Küche	15,50
4	WC-Raum	4,00
5	Flur 1 mit Mittelflur	11,00
6	Flur 2 Hofflur	3,30
Zwischensumme		102,30
Putzabzug - Aufmaß ohne Abzug		
Faktor	1	102,30
Nutzfläche rd.		103

Fläche incl. Fensternischen in den Fronträumen

Nutzfläche gewählt gemäß Mietvertrag ohne KG - 103,00 m²

Es ist nicht bekannt, ob ein Putzabzug in der Teilungserklärung berücksichtigt wurde. Ferner Vorlagen und Nischen.

Bei einem Aufmaß für die Abgeschlossenheitserklärung sind die Maße voraussichtlich gegen Putz gemessen.

Teilweise sind Maße nicht identisch mit örtlichen Nachmessungen.

Teilweise sind Bereiche mit Möbel verbaut.

Bei detaillierter Maßgenauigkeit ist ein Aufmaß erforderlich.

Nutzfläche gewählt gemäß Mietvertrag: rd. 103,00 m²

c) Kellerfläche (zur Information)

Fläche gemäß separater Rechnung 43,41 m² abzul. Treppenteilbereich

Gewählt für die 2 Kellerräume gemäß Berechnung **rd. 40 m²**

5. Verkehrswertermittlung

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

5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (**BauGB**) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (**ImmoWertV 2021**) ermittelt.

Die Wertermittlungsrichtlinien (**WertR**) werden ergänzend zur ImmoWertV angewandt.

Fachlektüre

Unterstützend werden anerkannte Bewertungsfachbücher herangezogen: Sprengnetter, Vogels, Kleiber-Simon-Weyers und Gerady-Möckel-Troff.

Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften zu erzielen wäre.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)

(Textausschnitte aus der ImmoWertV und Gutachterhinweise)

Gemäß der **ImmoWertV** ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Verordnung anzuwenden.

Zur Wertermittlung des Verkehrswerts sind gemäß der ImmoWertV das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise, berücksichtigt werden.

Bodenwert

Der Bodenwert kann gemäß ImmoWertV im Vergleichswertverfahren ermittelt werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken mit übereinstimmenden Merkmalen vorliegen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Sie sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Gutachterhinweis

Im Rahmen der Wertermittlung kann der Bodenwert mit der vorhandenen Geschossflächenzahl (GFZ) und der vorgegebenen GFZ-Zahl des Gutachterausschuss (GAA) sowie einem entsprechenden Umrechnungsfaktor bei Bedarf ermittelt werden.

Ertragswertverfahren

Das auf ökonomischen Aspekten basierende Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dies trifft z.B. bei vermieteten Wohnobjekten und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

Gemäß der ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelt.

Der Ertragswert kann mit nachfolgenden Verfahren ermittelt werden:

1. Allgemeines Ertragswertverfahren
(Aufspaltung in Boden- und Gebäudewert, Boden als nicht abnutzendes Wirtschaftsgut, Gebäude mit Werteverzehr durch Alterung)
2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren
(Kapitalisierter Reinertrag zuzügl. dem abgezinsten Bodenwert über die Restlaufzeit)
3. Verfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge
(DCF-Verfahren mit gesicherten Daten innerhalb eines Betrachtungszeitraumes und nachprüfbaren Marktparametern)

Die Verfahrensauswahl ist vom Gutachter vorzunehmen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn die Bausubstanz und die Kosten für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall.

Das Sachwertverfahren eignet sich generell für Grundstücksarten, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Hauptanwendungsgebiete sind:

- Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser
- Eigentumswohnungen (wenn keine Marktvergleichswerte vorliegen)
- Gewerblich genutzte Produktionsstätten
- Gebäude, die sich durch eine besondere Nutzung auszeichnen

Zwecks Feststellung des Verkehrswertes ist es erforderlich, den Sachwert an die aktuelle Situation des entsprechenden Grundstücksteilmarktes anzupassen.

Gemäß der ImmoWertV wird im Sachwertverfahren der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Hinweis:

Bei diesem Objekt, bei dem der Ertrags- bzw. Vergleichswert im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren nicht sinnvoll und wird deshalb bei der Wertermittlung nicht herangezogen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist die zuverlässigste Methode wenn genügend Statistiken und Vergleichspreise vorliegen. Es sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewerteten Objekt übereinstimmen.

Gemäß der ImmoWertV wird im Vergleichswertverfahren der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Verkehrswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Nach § 195 des Baugesetzbuchs haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Für den gesamten Grundstücksmarkt ist somit ein umfassender Überblick möglich.

Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine entsprechende Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss als Vergleichsstatistik geführt und ständig aktualisiert.

5.2 Bodenwertermittlung

Beim Gutachterausschuss (GAA) wurde der Bodenrichtwert per Internet abgefragt. Der **Bodenrichtwert** beträgt zum 01.01.2024 für eine Wohnbebauung **2.400 €/m²**.

Als mittlerer Richtwert für die bauliche Ausnutzung wurde die **GFZ mit 2,0** angegeben.

Die bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks (GFZ) beträgt gemäß der vorherigen Berechnung: **vorh. GFZ 4,2**.

Das Gesamtgrundstück ist gegenüber dem GFZ-Richtwert baulich **höher** ausgelastet.

Eine Bodenkorrektur ist somit erforderlich.

Da es sich bei dem Bodenwert um gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse handelt, werden keine außergewöhnlichen Eigenschaften oder Besonderheiten in Bezug auf die GFZ angesetzt (z.B. ungünstige Grundstückstypen, rückwärtige Lage, usw.).

<u>Einzelwert</u>		GFZ			Bodenwert € / m²
Bodenrichtwert €/m²	GFZ	GFZ			
	Faktor vorh.	Faktor - BRW	Faktor		
2.400	4,2	2,0	1,6945	4.066,80	
	1,6945	1,0000			
<u>Gesamtwert</u>					
Grundstück m²	Bodenwert € / m²	€			
1.082	4.066,80	4.400.277,60			
<u>Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:</u>					
327,00 10.000		€			
Bodenwertanteil				143.889	

Hinweis zum Bodenrichtwerteverfall

2022 - 4.000 €/m²

2023 - 3.400 €/m²

2024 - 2.400 €/m²

Der Rückgang der Bodenrichtwerte wirkt sich nicht immer absolut auf die Marktpreise der Immobilien bzw. auf Teileigentum aus.

Es wird jedoch durch den Bodenrichtwertverfall der Ertragswert negativ beeinflusst.

5.3 Ertragswertermittlung (Plausibilitätswertberechnung)

Der Gutachter wählt bei der Wertermittlung das allgemeine Ertragswertverfahren (Aufspaltung in Boden- und Gebäudewert, Boden als nicht abnutzendes Wirtschaftsgut, Gebäude mit Werteverzehr durch Alterung).

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV 2010 (§ 17 bis § 20) gesetzlich geregelt.

Für die Ertragswertberechnung werden nachfolgende Rechenwerte angesetzt: der Rohertrag, die Bewirtschaftungskosten, der Reinertrag, der Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenzins) sowie der Barwertfaktor bestehend aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz).

Gutachterhinweis

Die Ertragswertberechnung dient hier als Plausibilitätsberechnung für potentielle Käufer zur wirtschaftlichen Einschätzung des Objektwerts.

Der reale Marktwert kann dann jedoch höher oder auch niedriger ausfallen.

Erläuterungen

Textausschnitte der ImmoWertV und Gutachterhinweise

Rohertrag (§18 Abs. 2)

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist von einem marktüblichen erzielbaren Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück mit der Immobilie.

Bewirtschaftungskosten (§19)

Die Bewirtschaftungskosten sind die nicht umlagefähigen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks sowie der Immobilie laufend erforderlich sind.

Dies sind insbesondere Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Gemäß der ImmoWertV 2010 (§19) sind für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehende jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Reinertrag (§18, Ab. 1)

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bodenzins

Der Bodenzins wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert x Liegenschaftszinssatz / 100

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß der ImmoWertV 2010 (§ 14, Abs. 3) ein Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von einem Grundstück je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Restnutzungsdauer (§ 6, Abs. 6)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gutachterhinweis:

Entsprechende Restnutzungsdauern sind in der Fachliteratur aufgeführt. Objektbezogene Abweichungen sind vom Sachverständigen festzulegen.

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes aus entsprechenden Tabellen zu bestimmen.

Ertragswertfaktoren

Ortsübliche Mieten - Nettokaltmieten (Rohertrag)

Die Höhen der marktüblich erzielbaren ortsüblichen Mieten (Erträge) sind insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, dem Alter des Objektes, der Wohn- bzw. Nutzfläche, der Ausstattung bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Die Nettokaltmiete ist die marktüblich erzielbare Miete per Bewertungsstichtag (Mieteinnahmen für einen längeren kalkulierbaren Zeitraum).

Für dieses Objekt orientiert sich der Sachverständige an nachbarlichen Mieten gemäß Internetangeboten. Ferner gemäß statistische Daten der GSG.

Für Mieteinheiten, für die keine Erträge fließen bzw. deren Erträge von den ortsüblichen Sätzen erheblich abweichen, können ortsübliche Durchschnittswerte angesetzt werden.

Nutzungszuordnung

Das Gewerbeobjekt befindet sich in einer Straße mit Laufkundschaft.

Bedingt durch die örtliche Lage und die interne Raumzuordnung kann dieses Objekt auch zukünftig bedingt als Gewerbe mit unterschiedlicher Nutzung zugeordnet werden.

Mietspiegeldaten der IHK / gesamt Berlin

Bei der IHK werden Gewerbemieten nicht mehr statistisch ausgewertet.

GSG - Gewerbesiedlungs-Gesellschaft

Büro- und Gewerbemieten 2024 / statistische Auswertung

Friedrichshain-Kreuzberg

Marktmiete Büro bei Neuvermietung - Durchschnitt **28,50 €/m²**

Spitzenmiete 42,50 €/m²

Marktmiete Gewerbe bei Neuvermietung - Durchschnitt **23,50 €/m²**

Spitzenmiete 34,40 €/m²

Ist Miete gemäß Mieteraussage - 103 €/m²Nutzfläche

Gewerbe mit einem WC

Aktuelle Ist- Kaltmiete (Netto) gemäß mündlicher Mieteraussage

Netto **3.361,34 €/Mon / 32,63 €/m²**

Gutachterausschuss Berlin

Abfrage gemäß automatisiertem Abrufverfahren für die blockbezogenen Daten der Kaufpreissammlung im Internet mit spezieller Zugriffsberechtigung.

Es werden keine Mieten angegeben.

Marktrelevante Immobilienangebote - Büroräume

Gewerbemieten

Vergleichbare aktuelle Gewerbemieten im Umfeld.

Es wurde keine Verhandlungsspanne berücksichtigt. Ferner können der Lagewert, das Baujahr und der Verkaufsdruck nicht eindeutig verglichen werden.

Gewerberäume - Friedrichshain

Teilweise Objekte mit Ablösesumme

Hohe Mieten teilweise mit Inventar

Gastronomie - 144,00 m² - Miete 26,00 €/m²

Gaststätte - 111,08 m² - Miete 30,00 €/m²

Restaurant - 100,00 m² - Miete 33,65 €/m²

Restaurant - 138,08 m² - Miete 40,00 €/m²

Fazit

Der Sachverständige orientiert sich an der Ist-Kaltniete des zu bewertenden Objektes.

- Lage mit Laufkundschaft

- 1 WC-Anlage

Aktuelle Ist- Kaltniete (Netto) gemäß Mietvertrag und mündlicher Aussage
3.361,34 €/Mon / 32,63 €/m² - Laufzeit bis Ende 2028 / Option

Die Miete ist abhängig von der Nutzung des Gewerbeobjektes, von der Objektlage, vom Inventar, den Lagerräumen, der Ablösesumme und den Umsatzzahlen.

Kaltniete gewählt: 32,63 €/m² (Gewerbe, allgemein, Büro)

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind zur Berechnung des Reinertrages vom Jahresrohertrag in Abzug zu bringen.

Die Höhe der Bewirtschaftungskosten werden wie folgt angesetzt:

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten, i.d.R. gemäß § 18 WertV, Absatz 1 - 6, ohne Absatz 3.

Verwaltungskosten

Gemäß der II. BV (Berechnungsverordnung aktualisiert zum 01.01.2023).

Der Sachverständige rechnet jährlich mit **410,93 € je Wohnung**.

Instandhaltungskosten

Gemäß Daten des Gutachterausschuss vom 31.05 2023 - 12,20 €/m²WF.

Gemäß der II. BV (Berechnungsverordnung aktualisiert zum 01.01.2023)

Bezugsfertig mindestens 32 Jahre zurückliegend - 17,18 €/m²

Gewählt für dieses sanierte massive Gebäude mit Denkmalschutz
angepasst rd. **18,00 €/m²WF**.

Mietausfallwagnis

Gemäß Daten des Gutachterausschuss vom 31.05 2013 beträgt der Faktor Mietausfall für Gewerbeobjekte **4 %** der jährlichen Netto-Kaltniete.

Betriebskosten:

Die Betriebskosten, gem. WertV, Abs.3, sind in der II. Berechnungsverordnung BV aufgeführt und werden in der Regel von den Mietern ganz neben der Miete getragen. Diese Kosten (Nebenkosten) können nur aufgeführt werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende andere Regelung enthält.

Abschreibung

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenden Reinertragsanteiles rechnerisch im Vervielfältiger (Anlage 1, WertV) berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins setzt sich aus nachfolgenden Faktoren zusammen: Eigenkapitalverzinsung, Fremdmittelverzinsung, Alterswertminderung relativ, Ertragsminderung wegen Alters sowie Minderung wegen Inflation und Eigenkapitalzuwachs durch Tilgung der Fremdmittel. Der Liegenschaftszins ist kein zeitnaher Bankzins.

Vom Gutachterausschuss Berlin werden für einzelne Eigentumsobjekte keine Liegenschaftszinssätze angegeben.

Liegenschaftszinssätzen vom IVD

Der Gutachter orientiert sich an zeitnahen Liegenschaftszinssätzen vom IVD **(Immobilienverband Deutschland) vom 05.12.2023.**

Wohn- und Geschäftshäuser mit 20 % Gewerbefläche
3,5 - 7,0 %

Fazit

Liegenschaftszinssätze für Teileigentum werden aktuell beim Gutachterausschuss nicht angegeben.

Mitentscheidend bei dem Zinssatz ist ebenfalls die Lage des Objektes im Ortsteil. Der Sachverständige wählt für dieses Gewerbeobjekt den Liegenschaftszinssatz mit rd. **5,0 %**.

Restnutzungsdauer

Baujahr 1956

Gebäudealter rd. 68 Jahre

Gemäß der Veröffentlichung des Gutachterausschuss vom 31.05.2023

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß GAA-Tabelle

Baujahre ab 1949

Baualter in Jahren - ab 58 Jahre

Schlechter Bauzustand 25 Jahre

Normaler Bauzustand 40 Jahre

Guter Bauzustand 55 Jahre

Sanierung nach der Wende

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz Baujahr

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gewählt:

35 Jahre

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Nach Sachwert R Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre +/- 10 Jahre

Reparaturrückstau - Gebäude

0 €

Reparaturrückstau - Gewerbeobjekt

3.000 €

Ertragswertermittlung (Plausibilitätswertberechnung)

Nr.	Nutzungsart	Nutzfläche m²	Mietansatz €/ m²	Währung €
1	Gewerbeobjekt	103,00	32,63	3.360,89
	Summe	103,00		
Monatlicher Rohertrag				3.360,89
Jährlicher Rohertrag				40.330,68
	103,00 m² Nutzfläche			
Abzügl. Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	% vom Jahresrohertrag			-410,93
Instandhaltungskosten	€/ m² per Nutzfläche	18,00		-1.854,00
Mietausfallwagnis	% vom Jahresrohertrag	4,0		-1.613,23
Summe Bewirtschaftungskosten		3.878	€	
		9,6	%	
Jährlicher Reinertrag				36.452,52
Reinertragsanteil - Verhältnis: Reinertrag ,				% 90,4
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszins) %				5,00
Bodenwert				€ 143.889
Abzügl. Bodenzins				
Bodenwertverzinsung = Bodenwert x Liegenschaftszinssatz				-7.194,45
Reinertrag der baulichen Anlage				29.258,07
Restnutzungsdauer				Jahre 35
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszins) %				5,00
Barwertfaktor				Faktor 16,37
Gebäudeertragswert				478.954,65
Abzügl. Reparaturrückstau				
Gebäude				0
Gewerbe				0
Zuzügl. Zeitwert Nebengebäude				0
Wert der baulichen Anlage				478.955
Zuzügl. Bodenwert				143.889
Gesamt				622.844
Zuschläge				0
Abschläge				-3.000
Ertragswert				619.844
6.018 €/m²WF				€

Die Ertragswertberechnung wird nur als **Plausibilitätsberechnung ohne Marktabschlag bzw. Marktzuschlag** vorgenommen.

Für eine Ertragswertberechnung für Eigentumsobjekte werden vom Gutachterausschuss Berlin (GAA) keine Liegenschaftszinssätze und keine Markanpassungsfaktoren angegeben. Exakte Daten liegen nicht vor und sind vom Gutachter individuell einzuschätzen.

5.4 Vergleichswertermittlung

Gutachterausschuss (GAA)

Vom Gutachterausschuss in Berlin wird eine entsprechende „Automatisierte Kaufpreissammlung“, als Vergleichsstatistik geführt und ständig aktualisiert. Diese Daten sind für den Marktvergleichswert die aktuellsten Kaufpreissammlungsdaten entsprechender Immobilien in Berlin.

Eigentumsobjekte werden bei Zeitwertermittlungen überwiegend nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Hierbei wird die Wohnfläche (m²) bzw. Nutzfläche zur Grundlage genommen. Nebenflächen des Sondereigentums wie zum Beispiel der Keller, Hobbyraum, Garage usw. gehören gewöhnlich nicht zur Wohn- bzw. Nutzfläche und werden somit bei der Berechnung nicht mit aufgeführt bzw. separat angesetzt.

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise von vergleichbaren Objekten statistisch aufgenommen und global planungsseitig sowie bautechnisch ausgewertet. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte in Berlin liegen Statistiken zur Preissituation für den Immobilienteilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums vor.

Dieses Objekt befindet sich laut Mietspiegel in einer **guten** Wohnlage.

Beim GAA wird differenzierter unterschieden nach einfacher, mittlerer, guter und sehr guter Wohnlage.

Der Sachverständige beurteilt die Wohnlage für die statistische Abfrage gemäß GAA mit einer **einfachen bis guten** Lage.

AKS-Online zum Vergleich / blockbezogene Abfragen

Gutachterausschuss Berlin

Abfrage gemäß automatisiertem Abrufverfahren für die blockbezogenen Daten der Kaufpreissammlung im Internet mit spezieller Zugriffsberechtigung.

Abfragekriterien

Ortsteile:	Friedrichshain, Prenzlauer Berg, Kreuzberg
Objekte:	Büro- / Praxisräume, allgemeine Gewerberäume, Restaurant-Gaststätte, Laden
Abfragedatum:	02.12.2024
Baujahr:	1900-1970
Bodenrichtwertzone:	keine Ergebnisse
Verfügbarkeit:	bezugsfrei / vermietet
Nutzfläche (NF):	50 m ² - 150 m ² / gemäß Abfrage
Geschosslage:	Erdgeschoss, Hochparterre
Verkaufsjahr:	Ende 2023 und 2024

1. Ergebnis (Kaufpreis / m² Nutzfläche) KP / NF

Verkaufsjahr:	09.10.2023
Geschosslage:	EG (<u>im Bereich der Postleitzahl</u>)
Baujahr:	1954
Nutzfläche:	249,75 m ² / 3 Räume
Bodenrichtwert:	3.400 €/m ²
Kaufpreis:	1.250.000 €
KP / NF:	<u>5.005 €/m²</u>

2. Ergebnis (Kaufpreis / m² Nutzfläche) KP / NF

Verkaufsjahr:	18.09.2023
Geschosslage:	EG
Baujahr:	1910
Nutzfläche:	74,84 m ² / 3 Räume
Bodenrichtwert:	4.700 €/m ²
Kaufpreis:	399.000 €
KP / NF:	<u>5.331 €/m²</u>

3. Ergebnis (Kaufpreis / m² Nutzfläche) KP / NF

Verkaufsjahr: 07.12.2023
 Geschosslage: EG
 Baujahr: 1902
 Nutzfläche: 112,64 m² / 4 Räume
 Bodenrichtwert: 4.200 €/m²
 Kaufpreis: 715.000 €
 KP / NF: 6.348 €/m²

4. Ergebnis (Kaufpreis / m² Nutzfläche) KP / NF

Verkaufsjahr: 08.09.2023
 Geschosslage: EG
 Baujahr: 1900
 Nutzfläche: 76,76 m² / 3 Räume
 Bodenrichtwert: 4.200 €/m²
 Kaufpreis: 665.000 €
 KP / NF: 8.663 €/m²

5. Ergebnis (Kaufpreis / m² Nutzfläche) KP / NF

Verkaufsjahr: 07.03.2024
 Geschosslage: EG
 Baujahr: 1910
 Nutzfläche: 80,55 m² / 4 Räume
 Bodenrichtwert: 5.000 €/m²
 Kaufpreis: 500.000 €
 KP / NF: 6.207 €/m²

6. Ergebnis (Kaufpreis / m² Nutzfläche) KP / NF

Verkaufsjahr: 16.10.2024
 Geschosslage: EG
 Baujahr: 1908
 Nutzfläche: 74,44 m² / 2 Räume
 Bodenrichtwert: 5.000 €/m²
 Kaufpreis: 500.000 €
 KP / NF: 6.717 €/m²

7. Ergebnis (Kaufpreis / m² Nutzfläche) KP / NF

Verkaufsjahr: 29.10.2024
 Geschosslage: EG
 Baujahr: 1900
 Nutzfläche: 97,53 m² / 2 Räume
 Bodenrichtwert: 4.500 €/m²
 Kaufpreis: 579.000 €
 KP / NF: 5.937 €/m²

Mittel 8 Objekte

Nr.	V-Datum	€/m ²
1		5.005
2		5.331
3		6.348
4		8.663
5		6.207
6		6.717
7		5.937
	Summe	44.208
7	Objekte	
	Su-Mittel	6.315

Nutzwertermittlung

- Es wurden in der Statistik vom Gutachterausschuss ledig Objekte von 1900 bis 1910 aufgelistet.
- Objekte mit vergleichbarem Baujahr des zu bewertenden Grundstücks bzw. Gebäudes wurde im direktem Umfeld nicht angegeben. Lediglich in der Wohnanlage in einem nachbarlichen Eingang.
- Ebenso wurden keine Gewerbeobjekte in der Bodenrichtwertzone aufgelistet.
- Ferner wurde lediglich ein Objekt im Gebiet der Postleitzahl aufgeführt.
- Das Gewerbeobjekt befindet sich in einem guten Wohngebiet mit bedingter Laufkundschaft.
- Die vermieteten Gewerbeobjekte sind teilweise für Kapitalanleger. Verschiedentlich sind die hochpreisige Immobilie mit Küche.
- Das zu bewertende Gewerbeobjekt muss nach Auslauf des Mietvertrages rückgebaut werden (dann Mietobjekt ohne Inventar).

Wohnwertermittlung

Die Ermittlung des Wohnwertes erfolgt über ein Punktesystem nach Münchehofe und Springer.

Eine anteilige Gewichtung wird vom Sachverständigen vorgenommen.

Als Anhaltspunkt für eine Nutzwertermittlung wird ein durchschnittlicher Wert in Höhe von **max. 6.315 €/m²** gewählt.

Berechnungsmerkmale

Dieses vermietete Gewerbeobjekt ist bei Auszug zurückzubauen.
Die Wohnanlage steht unter Denkmalschutz

Merkmalgruppen und ihre Wichtigkeiten der Wohnwertermittlung

1. Wert der Objektlage / Umgebung	bis 40 %
2. Wert des Gebäudes	bis 20 %
3. Wert des Gewerbeobjekts	bis 20 %
4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit	bis 20 %

Gesamt 100 %

5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge

Reparaturrückstau - Gebäude 0 €

Reparaturrückstau - Gewerbeobjekt 3.000 €

Nutzwertermittlung		Punkte	Faktor	%
<u>1. Wert der Objektlage</u>				
1.1 Lage innerhalb des Bezirks		70	Regionalfaktor	
1.2 Straßenart		10		
1.3 Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum		5		
1.4 Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln		5		
1.5 Umfeld für Gewerbe - <u>bedingtes parken</u>		7		
	Summe:	97	0,40	38,80
<u>2. Wert des Gebäudes</u>				
2.1 Baujahr		65		
2.2 Bauzustand und Qualität		15		
2.3 Erschließungsanlagen		10		
2.4 Außenanlagen		10		
	Summe:	100	0,20	20,00
<u>3. Wert - Gewerbeobjekt</u>				
3.1 Grundrißgestaltung und Raumordnung		25		
3.2 Größe		25		
3.3 Ausstattung	<u>1 WC</u>	3		
3.4 Licht und Blick		10		
3.5 Geschoß		20		
3.6 Abstell- und Nutzungsmöglichkeit	großer Keller	14		
	Summe:	97	0,20	19,40
<u>4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit</u>				
4.1 Gewerbe Vermietung - keine kurzfristige Eigennutzung		78		
4.2 Höhe der Instandhaltungsrücklage		18		
	Summe:	96	0,20	19,20
<u>5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge</u>				
<u>5.1 Zuschläge</u>				
5.2 Abschlag		0,00		
	Summe	0,00		0,00
<u>5.2 Abschläge</u>				
Diverses		0,00		
Diverses		0,00		
	Summe	0,00		0,00
		Wohnwert:	%	97,40
Nutzwert - Berechnung	100%	€/m² / NF		
		6.315		
Einzelpreis - Vergleichswert €/m² NF		6.150,81		
<u>Vergleichswert</u>				
Nutzfläche:	103,00 m²			
Vorläufiger Vergleichswert	€	633.533	6.151 €/m² NF	
Reparaturrückstau	€	0	Gebäude	
Reparaturrückstau	€	-3.000	Gewerbeobjekt	
Vergleichswert	€	630.533	6.122 €/m² NF	
Pkw-Stellplatz	€	0		
Vergleichswert-Gesamt	€	630.533		

Marktrelevante Immobilienangebote / zum Vergleich

Zur **Plausibilitätsunterstützung** wurde die Marktsituation in Berlin mittels Verkaufsanzeigen im Internet untersucht.

Zeitrelevante Immobilienangebote dienen lediglich zur Unterstützung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss sowie der Vergleichswertermittlung und werden bei der Bewertung **nicht** mit berücksichtigt.

Marktangebote zum Vergleich

Frankfurter Allee - in der nachbarlichen Wohnanlage

In dem nachbarlichen Gebäude der Wohnanlage wird ein Restaurant incl. Inventar angeboten.

135 m², Ladenlokal, sofort verfügbar, saniertes Objekt, komplett ausgestattetes Lokal, vollwertige Gastroküche, 2 WC

799.000 € - **5.919 €/m²**

Samariterkiez / Friedrichshain

156 m², Restaurant, Keller, sofort verfügbar, saniertes Objekt, Gebäude Baujahr 1906, Vollküche, 3 WC

709.000 € - **4.545 €/m²**

Samariterkiez / Friedrichshain

48,36 m², Büro/Praxen, Gebäude Baujahr 1900

229.900 € - **4.754 €/m²**

Friedrichshain

89,43 m², Büro/Praxen, Gebäude Baujahr 1919

459.000 € - **5.133 €/m²**

Bötzowviertel / Friedrichshain

102 m², Büro, vermietet, Gebäude Baujahr 1995, saniert 2005

649.000 € - **6.363 €/m²**

Hinweis des Sachverständigen

Die o.g. Immobilienwerte dienen nur zur **allgemeinen Übersicht** der aktuellen Marktlage. Es wurde keine Verhandlungsspanne berücksichtigt. Ferner können der Nutzwert, das Baujahr und der Verkaufsdruck nicht eindeutig verglichen werden.

Immobilienbericht des Gutachterausschuss Berlin 2023 / zum Vergleich
Bericht 2023/2024

Vergleichsdaten ganz Berlin

Lediglich zu Kenntnisnahme - bedingter Vergleich mit Friedrichshain

a) Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten

Räume die von der Straße oder einem Einkaufszentrum zugänglich sind.
Auch für gastronomische Einrichtung geeignet.

Anzahl der Kauffälle	87
Preisspanne €/m ² Nutzfläche	1.886 bis 6.140
Mittelwert in €/m ²	3.920

b) Büroflächen

Räume meist in Obergeschossen. Aber auch im EG.

Anzahl der Kauffälle	54
Preisspanne €/m ² Nutzfläche	1.902 bis 6.316
Mittelwert in €/ m ²	3.806

c) Sonstige Gewerbeflächen

Produktionsflächen, Lagerflächen, Werkstätten o.ä.
Flächen nicht eindeutig bestimmbar.

Anzahl der Kauffälle	131
Preisspanne €/m ² Nutzfläche	2.056 bis 6.537
Mittelwert in €/ m ²	4.226

Hinweis:

Keine Aussage zum Bodenrichtwert, zum Inventar oder zur Vermietung

5.5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist, gemäß der ImmoWertV 2021, aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachter errechnet den Verkehrswert (Marktwert) mit dem ausgewählten Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der negativen bzw. positiven Objektdetails.

Negative Details mit Einfluss auf die Bewertung

- Bedingte Parkmöglichkeit im Objektbereich
- Das Gewerbeobjekt ist vermietet. Kurzfristig keine Eigentüternutzung.
- Gewerbeobjekt ohne Inventar bzw. Küche (Mietereigentum). Mieterrückbau nach Ablauf des Mietvertrages.
- Die Bodenrichtwerte haben sich in den letzten Jahren von 4.000 €/m² auf 2.400 m€/m² reduziert.
- Das Objekt hat lediglich einen WC-Raum. Bei Bedarf Klärung mit Gewerbeamt. Bei einer individuellen bzw. variablen Gewerbenutzung behördlich klären.
- Die Nutzung der öffentlichen Vorfläche ist bei Bedarf zu klären.
- Die Wohnanlage steht unter Denkmalschutz. Eventuell erhöhte Erhaltungskosten.

Positive Details mit Einfluss auf die Bewertung

- Verkehrstechnisch gute Lage
- Bereich mit regionaler Laufkundschaft
- Gebäudesanierung und Modernisierung nach der Wende.
- Relativ großer Keller für Lager. Ein externer Nachbarkeller wird als Fluchtweg und Lager mitbenutzt.

Verkehrswert

Für den Verkehrswert ist die aussagekräftigste Wertermittlung zu wählen.

Verfahren	€
Ertragswertermittlung	619.844
Vergleichswertermittlung	630.533

Die Objektbeurteilung erfolgt mittels der Vergleichswertermittlung in Verbindung mit der Ertragswertermittlung.

Die marktgerechte Zuordnung erfolgt gemäß Internetangeboten.

Das Objekt befindet sich in einer belebten Wohn- und Geschäftsgegend mit bedingt regionaler Laufkundschaft.

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

Verkehrswert 631.000 €

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 143.900 €.

6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen gemäß Anschreiben

a) Mieter / Gewerbebetrieb

Das Gewerbeobjekt ist vermietet.
Das zu bewertenden Objekt wird zur Zeit als Café mit Antiquariat betrieben.

b) WEG-Verwalter

Das Gebäude wird von einer WEG-Verwaltung betreut. Name und Adresse siehe separates Datenschreiben.

c) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?

Mietereigentum

Erdgeschoss

Vollständiges Inventar (Tische, Stühle, Tresen mit Kasse, Bücherregale usw.)
Im Restaurant befindet sich eine komplette Lokalküche für eine Gaststätte.

Kellergeschoss

Im Keller befinden ein Fettabscheider für die Küche, eine Bierzapfanlage sowie diverse Bücherregale.

Die gewerblichen Betriebseinrichtungen sind Mietereigentum. Nach Ablauf des Mietvertrages ist ein Mierrückbau erforderlich.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Hausschwammbefall war bei der Besichtigung im zu bewertenden Objekt nicht zu erkennen.
Der WEG-Verwaltung ist kein Hausschwammbefall bekannt.

e) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Altlasten waren bei der Besichtigung des Grundstücks optisch nicht festzustellen.
Abfragen beim Umwelt- und Naturschutzamt für ein vorheriges Objekt am 31.10.2019 und ein Abgleich 20.11.2024.

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

Für das Grundstück liegt nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein Eintrag im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin noch andere Erkenntnisse vor (siehe auch Pos. 2.5).

Unabhängig von der Auskunft wird darauf hingewiesen, dass der Grundstücksbereich im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin mit einer Punktfläche gekennzeichnet ist. Die Kennzeichnung mit Punktflächen erfolgte, wenn bei der historischen Recherche Erkenntnisse ermittelt wurden, die einer Grundstücksfläche nicht eindeutig zugeordnet werden können.

In diesem Fall ist bekannt, dass im Bereich **Frankfurter Allee 9, 11** und Frankfurter Allee 13, 15 eine Tankstelle betrieben wurde.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Teile der Betriebsanlage auf dem Grundstück befanden.

f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Das Gebäude befindet sich unter Denkmalschutz.
Weitere baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Hinweis - Fluchtweg / mieter eigener Bauantrag

Ein separater Nachbarkeller ist als Fluchtweg gemäß nachträglicher Baugenehmigung vom 26. Mai 2011 und gemäß Plan vom Mieter festgelegt.

Das Eigentum des 3. Kellerraumes und die Nutzung sind bei einer Nutzungsänderung separat zu klären! Die Eigentümerin konnte nicht befragt werden.

g) Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis erstellt. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

h) Wohnpreisbindung

Eine Wohnpreisbindung ist der WEG-Verwaltung nicht bekannt. Im Grundbuch befindet sich keine Eintragung. Die Eigentümerin konnte nicht befragt werden.

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

Berlin, 09.12.2024

Klaus Helms

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