

Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Halskestraße 43 A
12167 Berlin

Mobil:
0172/300 93 20

Gutachten Nr. 2024/1042
über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch
des bebauten Grundstücks
Niemannstraße 6, Simplonstraße 30, 32
10245 Berlin - Friedrichshain

Wohnungseigentum Nr. 29
Niemannstraße 6

Internetversion



Simplonstraße

Niemannstraße

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

Geschäftszeichen - Amtsgericht Kreuzberg: 30 K 44/23

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 / Baulisten.....	5
2.5 Umweltamt / Bodenbelastungskataster.....	5
2.6 Bauamt / Archiv - Baugenehmigung.....	5
2.7 Objektdaten.....	5
3. Gebietsbeurteilung.....	7
4. Objektbeschreibung.....	9
4.1 Grundstücksdaten.....	9
4.2 Bebauung - allgemeine Angaben.....	9
4.2.1 Gebäude.....	10
4.2.1.1 Daten der WEG-Verwaltung.....	13
4.2.2 Wohnung.....	14
4.2.3 Außenanlagen.....	16
4.3 Planungsrechtliche Daten und Berechnungen.....	17
5. Verkehrswertermittlung.....	18
5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	18
5.2 Bodenwertermittlung.....	21
5.3 Ertragswertermittlung.....	22
5.4 Vergleichswertermittlung.....	26
5.5 Verkehrswertermittlung.....	31
6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen.....	32

1. Exposé

Bewertungsort:	Niemannstraße 6 10245 Berlin-Friedrichshain
Bewertungsobjekt:	Wohnung Nr. 29
Objektlage intern:	1. OG, rechts (postalisch)
Gesamtbebauung:	Niemannstraße 6 Ecke Simplonstraße 30, 32
Wohnanlage:	Eckgebäude 43 Eigentumswohnungen
Gebäudeart:	Massivgebäude mit Dachgeschossausbau und Unterkellerung
Baujahr:	ca. 1909
Sanierungen:	ca. 2011/2012
Dachgeschossausbau:	ca. 2013 (Nutzungsanzeige gemäß behördl. Unterlagen)
Gebäudezustand:	mittlerer Bauzustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungsscheinungen
Objektdaten:	Wohnung 29
Wohnungsart:	Eigentumswohnung
Wohnungstyp:	3 Zimmer-Wohnung
Wohnräume:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche mit Kammer, Duschraum/WC, Flur
Wohnfläche:	71,60 m²WF
Wohnungszustand:	normal genutzter Zustand
Verfügbarkeit:	Nutzung durch einen Mieter
Kellerraum:	1 Kellerraum mit Sondernutzungsrecht gemäß Grundbuch
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friedrichshain, Blatt 23139N
Bestandsverzeichnis:	Flur 27, Flurstück 173 Gebäude- und Freifläche Niemannstr. 6, Simplonstraße 30, 32 Größe: 987 m ² Wohnung Nr. 29 226,96/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Sondernutzungsrecht am Keller Nr. 21
Örtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg - Ortsteil Friedrichshain - Das Umfeld hat den Charakter eines Wohn- und Geschäftsgebiets. - Gute Wohnlage gemäß Mietspiegel - Wohngebiet gemäß Bodenrichtwertwerttabelle - 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. - Buslinien und Straßenbahnen verlaufen in der Nähe. - U und S-Bahn Stationen befinden sich im Bezirk.
Verkehrswert:	<u>309.000 €</u> Bodenwertanteil rd. 142.300 €

2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen

<u>Auftraggeber</u>	Amtsgericht Kreuzberg Möckernstraße 130 10963 Berlin
	Beschluss - Gesch. Nr.: 30 K 44/23
<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>	17.07.2024 Alle Beteiligten wurden schriftlich eingeladen.
	<u>Teilnehmer - Besichtigung</u> - Mieterin - 1 Vertreter der WEG-Verwaltung - Dipl.-Bauing. Klaus Helms - Sachverständiger
<u>Bewertungsstichtag</u>	17.07.2024
<u>Bestandsermittlungen</u>	Zur Datenermittlung wurden Informationen bei nachfolgenden Ämtern, Institutionen und zuständigen Kontaktpersonen eingeholt: - Liegenschaftskataster - Bauaufsicht / Abt. Baulisten - Bauamt / Bauarchiv - Umweltamt - Gutachterausschuss - WEG-Verwaltung - Mieterin
<u>Unterlagen</u>	Unterlagen zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens
Amtsgericht: Bauamt: WEG-Verwaltung	Grundbuchauszug Bauunterlagen, behördliche Genehmigungen usw. Detaildaten gemäß Gutachterbefragung
2.1 Grundbuchangaben	Grundbuch von Friedrichshain Blatt 23139N
Bestandsverzeichnis:	Flur 27 Flurstück 173 Gebäude- und Freifläche Niemannstr. 6, Simplonstraße 30, 32 Größe: 987 m ² Wohnung Nr. 29 226,96/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Sondernutzungsrecht am Keller Nr. 21
Erste Abteilung:	<u>Spalte / Eigentümer</u> 1 Eigentümer Name siehe separates Datenschreiben
Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen <u>Textauszug</u> <u>Lfd. Nr.: 1</u> <u>Gelöscht</u>

Lfd. Nr.: 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Eingetragen am 26.04.2024.

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: 27

Flurkarte: vom 06.06.2024

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

2.3 Tiefbauamt

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

2.4 Baulasten

Das zuständige Bezirksamt, Abteilung Bauaufsicht, hat das Grundstück als baulastenfrei angegeben.
Im Baulastenverzeichnis stehen keine Eintragungen.
Telefonische Abfrage am 26.06.2024.

2.5 Umweltamt

Abfrage beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Umwelt- und Naturschutzamt:
Schreiben des Umweltamts vom 13.06.2024.

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

2.6 Bauamt / Archiv

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

- Bauantrag 1909
- Baugenehmigung DG-Ausbau 2010
- Nutzungsanzeige DG - 2013
- Abgeschlossenheitsbescheinigungen - 2011 und 2012
- Abgeschlossenheitspläne

2.7 Objektdaten

Bewertungsort:

Niemannstraße 6
10245 Berlin-Friedrichshain

Bewertungsobjekt:

Wohnung Nr. 29

Objektlage intern:

1. OG, rechts (postalisch)

Gesamtbebauung:

Niemannstraße 6 Ecke Simplonstraße 30, 32

Wohnanlage:

Eckgebäude
43 Eigentumswohnungen

Gebäudeart:

Massivgebäude mit Dachgeschossausbau und Unterkellerung

Baujahr:	ca. 1909
Sanierungen:	ca. 2011/2012
Dachgeschossausbau:	ca. 2013 (Nutzungsanzeige gemäß behördl. Unterlagen)
Gebäudezustand:	mittlerer Bauzustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen
Objektdaten:	Wohnung 29
Wohnungsart:	Eigentumswohnung
Wohnungstyp:	3 Zimmer-Wohnung
Wohnräume:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche mit Kammer, Duschraum/WC, Flur
Wohnfläche:	71,60 m²WF
Wohnungszustand:	normal genutzter Zustand
Verfügbarkeit:	Nutzung durch einen Mieter
Kellerraum:	1 Kellerraum mit Sondernutzungsrecht gemäß Grundbuch
Örtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none">- Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg- Ortsteil Friedrichshain- Das Umfeld hat den Charakter eines Wohn- und Geschäftsgebiets.- Gute Wohnlage gemäß Mietspiegel- Wohngebiet gemäß Bodenrichtwertwerttabelle- 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.- Buslinien und Straßenbahnen verlaufen in der Nähe.- U und S-Bahn Stationen befinden sich im Bezirk.

3. Gebietsbeurteilung

a) Gebietsbeschreibung

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

Die angrenzenden Nachbarbereiche sind:

Nördlich:	Friedrichshain, Fennpfuhl
Westlich:	Kreuzberg
Östlich:	Strahlau
Südlich:	Treptow

b) Nachbarliche Bebauung

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Eckbereich Niemannstraße und Simplonstraße.

In der Niemannstraße befindet sich gegenüber dem Gebäude eine Grundschule. Rechts neben dem Gebäudeflügel befindet sich ein Gewerbegebäude.

Die Simplonstraße ist optisch eine Wohnstraße mit vereinzelt Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieben.

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

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

In direkter Nähe befindet sich eine Grundschule.

c) Gesellschaftliche Infrastruktur

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

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

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

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

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

Milieuschutz

Das Objekt befindet sich in einem Milieuschutzgebiet.

d) Verkehrsstruktur / Verkehrsanbindung

Die Simplonstraße ist verkehrstechnisch Wohnstraßen mit 30 km/h Zone.
Die Niemannstraße ist eine Einbahnstraße mit 50 km/h.

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

Verkehrsverbindungen

- Buslinien und Straßenbahnen verlaufen in der Nähe.
- U und S-Bahn Stationen und befinden sich im Bezirk.

Straßensituation

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

Berliner Stadtzentrum/Ost - Alexanderplatz	ca. 5,0 km
Berliner Stadtzentrum/West - Tauentzienstr.	ca. 12,0 km
Ostbahnhof	ca. 3,0 km
Flughafen Schönefeld	ca. 22,0 km

e) Erschließung

Die Straßenbereiche Niemannstraße und Simplonstraße sind augenscheinlich komplett erschlossen.

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

Niemannstraße

- Betonstraße
- Einseitiger Gehweg auf der Objektseite
- Befestigung des Gehweges aus Betonplatten
- und Ausbesserung seitlich mit Asphaltstreifen
- Zwischenflächen aus Kleinpflastersteinen
- Straßenbeleuchtung

Simplonstraße

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

Privatrechtliche Ver- und Entsorgungsleitungen

- Elektro
- Trinkwasser
- Abwasser

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 987 m ² .
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück hat allgemein die Form einer Trapezes.
Geländeform	Die Geländeoberfläche besteht aus einem relativ ebenen Terrain.
Grenzlängen	Die Frontmaße wurden aus der Flurkarte herausgemessen.. Die Grenzlängen sollen nur die allgemeine Dimension des Grundstücks darstellen. Die genauen Grundstückszuschnitte können laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden.
	Frontbreite - Niemannstraße - ca. 38 m Frontlänge - Simplonstraße - ca. 36 m
Grundwasser	Es konnten keine Daten aus den Bauunterlagen ermittelt werden. In Berlin liegt der Grundwasserstand im Innenstadtbereich erfahrungsgemäß bei 2,50 m bis 4,00 m. In den Randbereichen von Berlin befindet sich der Grundwasserstand tiefer. Schichtenwasser kann auftreten.
	Hinweis: Im Kellerfußboden (Niemannstraße) war eine großflächige Feuchtstelle.
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 war bei der Besichtigung temporär Straßenlärm sowie extremer Schullärm wahrzunehmen.

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 Mehrfamilienhaus bebaut. Das Baujahr des Gebäudes ist gemäß Bauunterlagen ca. 1909.

In der Folgezeit wurde das Gebäude partiell umgebaut.

Gravierende Sanierungen waren ca. 2011/2012 - Strangsanierungen, Fenster, Dachgeschossausbau usw.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein 5-geschossiges Gebäude in Massivbauweise zuzüglich Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss mit Spitzboden.

Die Fenster bestehen vorwiegend aus Kunststoff-Fenstern mit hellen Rahmen mit Iso-Verglasung. Heizung mit Fernwärme gemäß Aussage der WEG-Verwaltung und des Energieausweis.

Das Dach besteht aus einem Krüppel-Berliner Dach. Front als Schrägdach mit Dachpfannen, leicht geneigte obere Dachfläche und Rückseite gerade aufgebaut.

Straßenfassaden (ungedämmt)

Die Straßenfassaden haben einen Putz und einen rotgraulichen Anstrich im EG sowie der Balkone und Erker.

Obere Geschosse mit einem hellgrauen Anstrich.

Hoffassaden (ungedämmt)

Die Hoffassaden haben einen Putz mit einem hellen Anstrich.

Giebelfassade Simplonstraße (gedämmt)

Die Fassade hat einen Putz mit einem hellen Anstrich

Besichtigung

Der Sachverständige hatte bei der Besichtigung des Gebäudes Zugang zu den Treppenhäusern im EG, zur Wohnung Nr. 29 und zum Keller-Niemannstraße

4.2.1 Gebäude

Kurzdaten

Gesamtbebauung: Niemannstraße 6 Ecke Simplonstraße 30, 32

Wohnanlage: Eckgebäude
43 Eigentumswohnungen

Gebäudeart: Massivgebäude mit Dachgeschossausbau und Unterkellerung

Baujahr: ca. 1909

Sanierungen: ca. 2011/2012

Dachgeschossausbau: ca. 2013 (Nutzungsanzeige gemäß behördl. Unterlagen)

Gebäudedaten (Kurzbeschreibung)

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

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

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

Rohbau

Fundamente:	massive Streifenfundamente
Kelleraußenwände:	Mauerwerk
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Außenwände / OG:	Mauerwerk
Tragende Innenwände / OG:	Mauerwerk
Innenwände (nichttragend):	massive Leichtbauwände mit Putz, teilweise in Umbaubereichen Rigipswände
Decken:	<u>Kellerdecken</u> Steindecken / Kappendecken o.ä. <u>Geschossdecken</u> Vermutlich Konstruktion als Holzdecke, Zwischenfüllung, Holzbelag und Unterbau aus Stroh und Putz o.ä. (eine Einsicht war nicht möglich)
Innentreppen:	Zweiläufige Holztreppen mit Unterbau zwischen den Geschossen mit Tritt- und Setzstufen sowie Zwischenpodesten. Holzgeländer mit Pfosten, Handlauf und Füllstäben
Dach:	Krüppel-Berliner Dach. Front als Schrägdach mit Dachpfannen, leicht geneigte obere Dachfläche und Rückseite gerade aufgebaut. Dachausbauten, Dachfenster in den Schrägen
Aufzugsanlagen:	Aufzugsanlagen an beiden Gebäudeflügeln Außenaufzüge an den Hoffassaden

Ausbau

	(Gemeinschaftsbereiche)
Fassaden:	<u>Straßenfassaden (ungedämmt)</u> Die Straßenfassaden haben einen Putz und einen rotgraulichen Anstrich im EG sowie der Balkone und Erker. Obere Geschosse mit einem hellgrauen Anstrich. <u>Hoffassaden (ungedämmt)</u> Die Hoffassaden haben einen Putz mit einem hellen Anstrich. <u>Giebelfassade Simplonstraße (gedämmt)</u> Die Fassade hat einen Putz mit einem hellen Anstrich
Zugangsbereich:	<u>Gebäudedurchgang - Niemannstraße</u> Decke: Putz, heller Anstrich Wände: Putz Unten abgetönter rötlicher Anstrich Oben heller Anstrich Fußboden: hell und dunkle Mosaikfliesen
Keller:	<u>Kellerflure</u> Mauerwerkswände, Fußböden aus Estrich o.ä.
	Hinweis: Kellerfußboden-Niemannstraße Großflächige Feuchtstelle im Estrich des Fußbodens Gemäß Aussage der WEG-Verwaltung temporär Grundwasser.

Fronttüren: **Gebäudeeingänge**
1-flügelige Holztüren als Ornamenttüren, Holzrahmen und Füllflächen, Oberlicht, Anstrich
Hoftüren
1-flügelige Türen, Anstrich

Kellertüren: **Kellerzugang**
1-flügelige Türen, Anstrich
Kellertüren
Metallgittertüren

Fenster: Kunststoff-Fenster mit hellem Rahmen, Iso-Verglasung

Haustechnik

Frischwasserleitungen: Rohrleitungssysteme im Keller als freiliegende Leitungen.
Im Verkehrsfächenbereich der Obergeschosse unter Putz.

Abwasserleitungen: Rohrleitungssysteme (Entwässerung) im Keller als freiliegende Leitungen. Im Verkehrsfächenbereich 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: Fernwärmeversorgung
Heizung und Warmwasser
Zusätzlich für Warmwasserbereitung Solartherme.

Briefkästen: Briefkastenanlagen in den Durchgangsfluren

Aufzugsanlagen: Aufzugsanlagen an beiden Gebäudeflügeln
Außenaufzüge an den Hoffassaden

4.2.1.1 Daten und Hinweise der WEG-Verwaltung

Zurückliegende Reparaturen oder Sanierungen

Sanierungen 2011/2012

Die letzte große Sanierung fand 2011/2012 im Rahmen der Gründung der WEC statt.
(Erweiterung Dachgeschoss / Austausch Fenster usw.)

Geplante Reparaturen bzw. Renovierungen

Kurzfristig sind keine Reparaturen, Renovierungen oder Sanierungen zu erwarten.

Sonderumlagen

Es sind keine Sonderumlagen zu erwarten.

Heizungen

Das Gebäude wird mit Fernwärme versorgt.
Zusätzlich für Warmwasserbereitung Solartherme

Instandhaltungsrücklage (Erhaltungsrücklage)

131.205,38 €

Wohngeld (Hausgeld)

Das Wohngeld beträgt - 469 €/Mon.

Nutzfläche

Wohnfläche 71,60 m²

Energieausweis

Ein Energieausweis von 2020 liegt der WEG-Verwaltung vor. Gültig bis 2033
Heizung mit Fernwärme

Endenergieverbrauch 95 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch 42 kWh/(m²a)

In der Vergleichsliste im Energieausweis - ca. Pos. C (Endenergieverbrauch)

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

Hausschwamm

Es besteht kein Hausschwammverdacht.

4.2.2 Wohnung (Kurzbeschreibung)

Objektdaten:	Wohnung 29
Wohnungsart:	Eigentumswohnung
Wohnungstyp:	3 Zimmer-Wohnung
Wohnräume:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche mit Kammer, Duschraum/WC, Flur
Wohnfläche:	71,60 m²WF

Ausbaubeschreibung (Kurzbeschreibung)

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

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

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

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

Die Beschreibung ist ausreichend für eine Verkehrswertermittlung.

Allgemein

Türen:	<u>Wohnungseingangstür (innen)</u> Holztür, Holzrahmen und Füllfläche, heller Anstrich, Spion <u>Wohnräume</u> Ornamenttüren, Holztür, Holzrahmen und Füllfläche, heller Anstrich (teilweise Oberlichverglasung)
Fenster:	helle Kunststoff-Fenster, Iso-Verglasung
Wände:	Massivwände
Rohrleitungen:	Leitungen vorwiegend unter Putz
Elektroleitungen:	Installationen und Schalter unter Putz
Heizung / Warmwasser:	Versorgung von der Zentralheizung (Fernwärme) Wärmeversorgung und Warmwasser
Heizungsrohre:	Rohre vorwiegend über Putz
Heizkörper:	Plattenheizkörper, heller Anstrich

Wohnungsdetails

<u>Eingangsflur</u>	
Decke:	abgehängte Decke mit hellen Deckenelementen
Wände:	heller Anstrich
Fußboden:	abgezogene Holzdielen
Sicherungen:	Sicherungskasten auf Putz mit Kippsicherungen

Wohnzimmer

Decke: heller Anstrich
Wände: heller Anstrich
Fußboden: Holzparkett

Schlafzimmer

Decke: heller Anstrich
Wände: heller Anstrich
Fußboden: abgezogene Holzdielen

Kinderzimmer

Decke: heller Anstrich
Wände: Anstrich
Fußboden: abgezogene Holzdielen

Küche

Decke: hellerer Anstrich
Wände: Verkleidung über dem unteren Schrankbereich (Spritzschutz)
Fußboden: Heller Wandanstrich
Ausstattung: Belag, Laminat o.ä.
Ausstattung: Einbauküche
E-Herd, Spüle, Ober- und Unterschränke, Geschirrspüler, separater Kühlzschrank

Kammer in der Küche

Decke: heller Anstrich
Wände: heller Anstrich
Fußboden: Belag, Laminat o.ä.

Duschraum (Badezimmer)

Decke: hellerer Anstrich
Wände: unten helle Fliesen, darüber heller Anstrich
Fußboden: Belag, Laminat o.ä.
Ausstattung: helles Hänge-WC, helles Handwaschbecken, Duschkabine, Waschmaschinenanschluss
Belüftung: Fenster zum Innenhof

Mängel / Bauschäden

Gemäß Mieteraussage keine gravierenden Mängel

Reparaturrückstau

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

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

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

4.2.3 Außenanlagen

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

Ver- und Entsorgungsanlagen	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	<u>Gehwege im Hofbereich</u> Wege aus Betonsteinen
	<u>Mülleimerbereich</u> Betonsteinfläche
	<u>Verkehrsfläche Fahrräder</u> Rasengittersteine
Grünflächen	<u>Mischflächen im Hofbereich</u> - Bodenbepflanzung - Niedriggewächs - Büsche und heranwachsende Kleinbäume - Laubbaum - Teilweise <u>unbefestigte</u> Gehwege und Gartenflächen
Einfriedung	<u>Straßenbereiche</u> Frontseitige Grenzbebauung
	<u>Hofbereich</u> - Grenzbebauung zum Nachbarbereich Metallstabzaum
Müllcontainer	Stellplatz für Mülleimer im Innenhof am Giebel - Simplonstraße
Sonderanlage	- Fahrradstellplatz mit Überdachung - Freizeitfläche mit Gartenmöbel

4.3 Berechnungen (Planungsrechtliche Nachweise)

a) Wohnfläche

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

Die fehlenden Daten wurden aus dem Plan herausgemessen.

Pos	Nettowohnfläche	m ² - rd.
1	Wohnzimmer	22,60
2	Schlafzimmer	13,20
3	Kinderzimmer	10,50
4	Badezimmer (Duschraum-WC)	4,80
5	Küche	10,10
6	Kammer	0,80
7	Flur	8,50
Zwischensumme		70,50
Putzabzug - 0 %		
Aufmaß		
Faktor	1	70,50
Wohnfläche		70,50

Wohnfläche gemäß WEG-Verwaltung 71,60 m²

Wohnfläche gewählt - 71,60 m².

Die Wohnfläche ist ausreichend für die weiteren Berechnungen.

b) Geschossflächenberechnung

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

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

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

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

Geschossfläche - GF

Die Geschossfläche wurde mit Daten aus den Grundrissplänen ermittelt.

Ferner mit der Architektenberechnung des Bauantrages abgestimmt.

Geschossfläche rd. 4.100 m²

Grundstücksfläche 987 m²

Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche	Grundstücksfläche	GFZ
m ²	m ²	
4.100,00	987	4,2

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 Grundstücksmarktes 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 **4.500 €/m²**.

Als mittlerer Richtwert für die bauliche Ausnutzung wurde die **GFZ mit W2,5** angegeben.
Bodenrichtwert-Nummer 2294

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

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

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

<u>Einzelwert</u>	Bodenrichtwert €/m ²	GFZ			<u>Bodenwert</u> € / m ²		
		Faktor voh.	Faktor - BRW	Faktor			
	4.500	4,2	2,5				
		1,6945	1,2003	1,4117	6.352,79		
<u>Gesamtwert</u>							
Grundstück m ²		Bodenwert € / m ²		€			
987		6.352,79		6.270.201			
<u>Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:</u>							
226,96			10.000				
<u>Bodenwertanteil</u>					142.308		

Bodenrichtwert zum Vergleich 2023 - 5.500 €/m²

5.3 Ertragswertermittlung

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

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

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

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

Gutachterhinweis

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

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

Erläuterungen

Textausschnitte der ImmoWertV und Gutachterhinweise

Rohertrag (§18 Abs. 2)

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

Bewirtschaftungskosten (§19)

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

Dies sind insbesondere Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

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

Reinertrag (§18, Ab. 1)

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

Bodenzins

Der Bodenzins wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert x Liegenschaftszinssatz / 100

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

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

Restnutzungsdauer (§ 6, Abs. 6)

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

Gutachterhinweis:

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

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20)

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

Ertragswertfaktoren

Ortsübliche Mieten - Nettokaltmieten (Rohertrag)

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

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

Für dieses Mietobjekt orientiert sich der Sachverständige an der Nettokaltmiete gemäß dem aktuellen Mietspiegel.

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

Kaltmiete gemäß Mieteraussage

Mietspiegeldaten

Adresse:	Niemannstraße
Gebäudealter:	bezugsfertig bis 1918
Gebäudeart:	Altbau
Wohnlage:	gute Wohnlage
Wohnfläche:	65 m ² bis unter 115 m ²
Mietspanne:	6,09 €/m ² WF - 12,55 €/m ² WF
Mittelwert:	8,45 €/m ² WF
Ortsübliche Vergleichsmiete	9,27 €/m ² WF
Rechnerische Vergleichsmiete	gew. 9,00 €/m ² WF
Kein Balkon, Grundschule in direkter Nähe, WF 71,6 m ²	

Ist-Vertragsmiete-Kalt 600 €/Mon / 8,38 €/m² / Warm 750 €/Mon
(gemäß WEG-Verwaltung)

Bewirtschaftungskosten

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

Die Höhe der Bewirtschaftungskosten werden wie folgt angesetzt:

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

Verwaltungskosten

Gemäß der II. BV (Berechnungsverordnung aktualisiert zum 01.01.2023).
Der Sachverständige rechnet jährlich mit **410,93 € je Wohnung**.

Instandhaltungskosten

Gemäß Daten des Gutachterausschuss vom 29.03 2023 - 12,20 €/m²WF.
Gemäß der II. BV (Berechnungsverordnung aktualisiert zum 01.01.2023)
Bezugsfertig mindestens 32 Jahre zurückliegend - 17,45 €/m²
Sanierung ca. 2011/2012
Gewählt für dieses sanierte massive Gebäude angepasst rd. **14,00 €/m²WF**.

Mietausfallwagnis

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

Betriebskosten:

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

Abschreibung

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

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins setzt sich aus nachfolgenden Faktoren zusammen:
Eigenkapitalverzinsung, Fremdmittelverzinsung, Alterswertminderung, Ertragsminderung wegen Alters sowie Minderung wegen Inflation und Eigenkapitalzuwachs durch Tilgung der Fremdmittel. Der Liegenschaftszins ist kein zeitnaher Bankenzins. Vom Gutachterausschuss Berlin werden für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze angegeben.

Für Mietwohnhäuser 2022 in Altbezirke / Miete 9,0 €/m² - 1,8 %

Der Gutachter orientiert sich an zeitnahen Liegenschaftszinssätzen vom IVD (Immobilienverband Deutschland) vom 01.04. 2019.

Eigentumswohnungen

Liegenschaftszinssatz 1,50 - 4,50 %

Nutzungsmodifikation:

Es wird empfohlen, den Zinssatz bei langfristig vermietete Eigentumswohnungen um 0,25 - 0,50 % zu erhöhen

Mit entscheidend bei dem Zinssatz ist ebenfalls die Wohnlage des Objektes im Ortsteil.
Der Sachverständige wählt den Liegenschaftszinssatz mit rd. **2,0%**.

Restnutzungsdauer - Gebäude

Restnutzungsdauer gemäß Gutachterausschuss Berlin zum Stichtag 2024

Baujahr ca. 1909 / Sanierung ca. 2011/2012

Ist-Gebäudealter 115 Jahre / Sanierung 12 Jahre

GA-Tabelle von 2023 - Baujahre bis 1918:

Bauzustand schlecht - 25 Jahre

Bauzustand normal - 40 Jahre

Bauzustand gut - 55 Jahre

Restlebensdauer Gebäude - gewählt **55 Jahre**

Reparaturrückstau Gebäude - gemäß WEG-Verwaltung	0 €
Reparaturrückstau Wohnung - merkantil und anteilig	0 €

Ertragswertberechnung				
Nr.	Nutzungsart	Nettowohnfläche m ²	Mietansatz € / m ²	Währung €
1	1 Wohnungsobjekt	71,60	9,00	644,40
	Summe	71,60		
Monatlicher Rohertrag				644,40
Jährlicher Rohertrag			12 Mon.	7.732,80
71,60	m ² Wohnfläche			
Abzügl. Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	% vom Jahresrohertrag			-410,93
Instandhaltungskosten	€ / m ² per Nutzfläche			-1.002,40
Mietausfallwagnis	% vom Jahresrohertrag			-154,66
Summe Bewirtschaftungskosten	1.568	€		
	20,3	%		
Jährlicher Reinertrag				6.164,81
Reinertragsanteil - Verhältnis: Reinertrag ,	%	79,7		
Liegenschaftszinssatz	(Kapitalisierungszins) %	2,00		
Bodenwert	€	142.308		
Abzügl. Bodenzins				
Bodenwertverzinsung = Bodenwert x Liegenschaftszinssatz				-2.846,16
Reinertrag der baulichen Anlage			anno	3.318,65
Restnutzungsdauer	Jahre	55		
Liegenschaftszinssatz	(Kapitalisierungszins) %	2,00		
Barwerfaktor	Faktor	33,17		
Gebäudeertragswert				110.079,75
Abzügl. Reparaturrückstau				0
	Gebäude			0
	Wohnung			0
Zuzügl. Zeitwert Nebengebäude				0
Wert der baulichen Anlage				110.080
Zuzügl. Bodenwert				142.308
Zuschläge	Stellplatz			0
Abschläge				0
Ertragswert	3.525 €/m ² WF	€		252.388

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

Für eine Ertragswertberechnung für Eigentumswohnungen 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 Kaufpreisdaten entsprechender Immobilien in Berlin.

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

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen statistisch aufgenommen und global planungsseitig sowie bautechnisch ausgewertet. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte in Berlin liegen Statistiken zur Preissituation für den Immobilienmarkt 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 gemäß GAA mit einer **mittleren bis guten** Lage.

1. Abfragekriterien Immobilienpreis-Info

Ortsteil:	<u>Friedrichshain</u>	
Wohnlage:	mittlere und gute Wohnlage	
Stichtagspanne:	01.01.2023 bis 10.07.2024	
Baujahr:	1885 bis 1920	
Mietzustand:	vermietet	
Wohnfläche:	60 m ² bis 80	
Zimmeranzahl:	3	
<u>Ergebnis (Kaufpreis / m² Wohnfläche) KP / WF</u>		
9 Treffer		
Durchschnittlicher	- KP / WF	4.584 €/m²
Minimum	- KP / WF	2.977 €/m ²
Maxim	- KP / WF	5.845 €/m ²

2. AKS-Online zum Vergleich / blockbezogene Abfragen

Gutachterausschuss Berlin

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

Abfragekriterien / Abfrage am 29.04.2024

Ortsteil:	<u>Friedrichshain</u>	
Wohnlage:	mittlere und gute Wohnlage	
Stichtagspanne:	2023 bis 2024	
Baujahr:	1895 bis 1920	
Mietzustand:	vermietet	
Wohnfläche:	55 m ² bis 90 m ²	
Zimmeranzahl:	3	
BRW-Zone:	Ist-2294	

1. Ergebnis (Kaufpreis / m² Wohnfläche) KP / WF

Verkaufsjahr:	2023
Baujahr:	1903
Wohnfläche:	75,32 m ²
Kaufpreis:	300.000 €
KP / WP:	3.983 €/m²

2. Ergebnis (Kaufpreis / **m² Wohnfläche**) KP / WF

Verkaufsjahr: 2023
 Baujahr: 1898
 Wohnfläche: 77,74 m²
 Kaufpreis: 325.000 €
 KP / WP: 4.181 €/m²

3. Ergebnis (Kaufpreis / **m² Wohnfläche**) KP / WF

Verkaufsjahr: 2023
 Baujahr: 1900
 Wohnfläche: 71,59 m²
 Kaufpreis: 270.000 €
 KP / WP: 3.771 €/m²

4. Ergebnis (Kaufpreis / **m² Wohnfläche**) KP / WF

Verkaufsjahr: 2023
 Baujahr: 1910
 Wohnfläche: 79,13 m²
 Kaufpreis: 436.000 €
 KP / WP: 5.510 €/m²

5. Ergebnis (Kaufpreis / **m² Wohnfläche**) KP / WF

Verkaufsjahr: 2023
 Baujahr: 1905
 Wohnfläche: 76,96 m²
 Kaufpreis: 315.000 €
 KP / WP: 4.093 €/m²

6. Ergebnis (Kaufpreis / **m² Wohnfläche**) KP / WF

Verkaufsjahr: 2023
 Baujahr: 1900
 Wohnfläche: 71,68 m²
 Kaufpreis: 419.000 €
 KP / WP: 5.845 €/m²

Mittel 6 Objekte

Nr.		€/m ²
1		3.983
2		4.181
3		3.771
4		5.510
5		4.093
6		5.845
	Summe	27.383
6	Objekte	
	Su-Mittel	4.564

Wert für die Wohnwertermittlung

Durchschnittlicher Kaufpreis bei der Immobilienpreis-Info 4.584 €/m²

Gewählt: **4.600 €/m²**

Wohnwertermittlung

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

Eine anteilige Gewichtung wird vom Sachverständigen vorgenommen.

Als Anhaltspunkt für eine Wohnwertermittlung wird ein Wert in Höhe von **4.600 €/m²** gewählt (vermietete Wohnung).

Eine bezugsfreie Wohnung ist im Wert extrem Höher zugeordnet.

Merkmalgruppen und ihre Wichtigkeiten der Wohnwertermittlung

1. Wert der Objektlage / Umgebung	bis 40 %
2. Wert des Gebäudes	bis 20 %
3. Wert der Wohnung	bis 20 %
4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit	<u>bis 20 %</u>
	<u>Gesamt</u> <u>100 %</u>

5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge

Reparaturrückstau - Gebäude **0 €**

Reparaturrückstau - Wohnung **0 €**

Wohnwertermittlung		Punkte	Faktor	%
1. Wert der Objektlage				
1.1 Lage innerhalb des Bezirks	gute Lage	70	Regionalfaktor	
1.2 Straßenart	Einbahn	10		
1.3 Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und zu Schulen		9		
1.4 Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln		5		
1.5 Entfernung zu Naherholungsgebieten		3		
	Summe:	97	0,40	38,80
2. Wert des Gebäudes				
2.1 Baujahr		65		
2.2 Bauzustand und Qualität		20		
2.3 Erschließungsanlagen		5		
2.4 Außenanlagen		4		
	Summe:	94	0,20	18,80
3. Wert der Wohnung				
3.1 Grundrißgestaltung und Raumordnung		25		
3.2 Größe der Wohnung		20		
3.3 Ausstattung		18		
3.4 Licht und Blick		13		
3.5 Geschoß		10		
3.6 Abstell- und Nutzungsmöglichkeit		10		
	Summe:	96	0,20	19,20
4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit				
4.1 Wohnung für Eigennutzung		80	incl.	
4.2 Höhe der Instandhaltungsrücklage		20		
	Summe:	100	0,20	20,00
			1,00	96,80
5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge				
5.1 Zuschläge				
Zuschlag		0,00		
	Summe	0,00		0,00
5.2 Abschläge				
Kein Balkon	merkantil	-2,00		
Schullärm Vormittags	merkantil	-1,00		
		0,00		
	Summe	-3,00		-3,00
			Wohnwert: %	93,80
Veröffentlichter Wohnwert:	€ / m ² / WF			
	100%	4.600		
Einzelpreis - Vergleichswert € /m² WF	4.314,80			
Vergleichswert der Wohnung				
Wohnfläche: 71,60 m ²				
Vorläufiger Vergleichswert	€ 308.940	4.315 €/m ² WF		
Reparaturrückstau	€ 0	Gebäude		
Reparaturrückstau	€ 0	Wohnung		
Vergleichswert-Wohnung	€ 308.940	4.315 €/m² WF		
Pkw-Stellplatz	€ 0			
Vergleichswert-Gesamt	€ 308.940			

Marktrelevante Immobilienangebote

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

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

Ortsteil - Friedrichshain (Nähe Boxhagener Platz)

3,0 Zi, Wohnung 84 m², Etagenwohnung, Baujahr 1905, Miete 586 €/Mon, Aufzug, Keller

380.000 € = 4.524 €/m² WF - vermietet / kein Balkon

Ortsteil - Friedrichshain (Nähe Boxhagener Platz)

3,0 Zi, Wohnung 85,1 m², Hochparterre, Baujahr 1912, Miete 983 €/Mon, Keller

468.000 € = 5.499 €/m² WF - vermietet / Balkon

Ortsteil - Friedrichshain

3,0 Zi, Wohnung 77,01 m², 3.OG, Baujahr 1900, Miete 430 €/Mon, Keller

349.000 € = 4.532 €/m² WF - vermietet / Loggia

Hinweis des Sachverständigen

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

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
- Grundschule in direkter Nähe
- Die Wohnung hat keinen Balkon.
- Das Objekt befindet sich in einem Gebiet mit Milieuschutz.

Positive Details mit Einfluss auf die Bewertung

- Verkehrstechnisch relativ gute Lage
- Gebäude Sanierung und Dachgeschossausbau 2011/2012

Verkehrswert

Für den Verkehrswert ist die aussagekräftigste Wertermittlung zu wählen.

Verfahren	€
Ertragswertermittlung	252.388
Vergleichswertermittlung	308.940

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

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

Verkehrswert 309.000 €

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 142.300 €.

6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen gemäß Anschreiben

- a) Mieter oder Pächter / Gewerbe

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

- b) WEG-Verwalter

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

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

Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren bei der Besichtigung nicht vorhanden.

- d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Hausschwammbefall war bei der Besichtigung im zu bewertenden Objekt nicht zu erkennen. Der WEG-Verwaltung ist kein Befall bekannt. Versteckte Mängel sind jedoch nicht auszuschließen.

- e) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Altlasten waren bei der Besichtigung des Grundstücks optisch nicht festzustellen.

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

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

- f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

- g) § 17 WoBindG

Der Eigentümer konnte nicht befragt werden. Im Grundbuch sind keine Eintragungen.

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

Berlin, 22.07.2024

Klaus Helms

Dipl.-Bauing. Klaus Helms
- Sachverständiger -