

Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Halskestraße 43 A
12167 Berlin

Mobil:
0172/300 93 20

Gutachten Nr. 2024/1038
über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch
des bebauten Grundstücks
Urbanstraße 51
10967 Berlin-Tempelhofer Vorstadt

Wohnungseigentum Nr. 12

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 29/23

Berlin, den 10.05.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Exposé.....	3
2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen.....	4
2.1 Grundbuchangaben.....	4
2.2 Liegenschaftskataster.....	5
2.3 Stadtplanungsamt.....	5
2.4 Tiefbauamt / Erschließung.....	5
2.5 Bauaufsicht / Baulasten.....	5
2.6 Umweltamt / Bodenbelastungskataster.....	5
2.7 Bauarchiv.....	5
2.8 Objektdaten.....	6
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 und Hinweise der WEG-Verwaltung.....	13
4.2.2 Wohnung / Reparaturrückstau.....	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.....	28
5.5 Verkehrswertermittlung.....	33
6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen.....	34

1. Exposé

Bewertungsort:	Urbanstraße 51 10967 Berlin-Tempelhofer Vorstadt
Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum Nr. 12
Objektlage intern:	Vorderhaus, 2.OG, links (postalisch)
Gesamtbebauung:	Mehrfamiliengebäude mit 34 Eigentumswohnungen 3 Gewerbeobjekte im Erdgeschoss - Vorderhaus
Gebäudekonstellation:	5-geschossiges Massivgebäude mit Unterkellerung und unausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1889
Sanierung:	ca. 1979 - Umbau, Modernisierung und Zentralheizung
Gebäudezustand:	normaler Zustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen, Einzelmängel
Wohnungstyp:	3 Zimmer-Wohnung
Wohnräume:	Frontzimmer mit Erker als Durchgangsraum, Frontzimmer, Mittelzimmer als Durchgangsraum, Küche, rückwärtiges Badezimmer, Bad/WC, Diele
Nettowohnfläche:	116,84 m²WF (gemäß Teilungserklärung)
Wohnungszustand:	unbekannt Keine Besichtigung möglich!
Verfügbarkeit:	Eigentüternutzung am Besichtigungstermin Eine Vermietung an weitere Nutzer ist unbekannt.
Kellerraum:	Lage im Haupthaus gemäß Aussage der WEG-Verwaltung
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Tempelhofer Vorstadt Blatt 6813
Bestandsverzeichnis:	45,10/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Kreuzberg, Flur 3, Flurstück 1225/15 Gebäude- und Freifläche Urbanstraße 51 Grundstücksgröße: 1.170 m ² Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG mit Nr. 12
Örtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none">- Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg- Ortsteil Kreuzberg- Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt- Mischgebiet gemäß behördl. Planungsrecht- Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel- Das Objekt befindet sich in einem Milieuschutzgebiet. - Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs, Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Lokale sind im nahen Umfeld in den Haupt- und Seitenstraßen angeordnet. - Buslinien verlaufen in unmittelbarer Nähe.- U-Bahn Stationen sind in Laufweite zu erreichen.
Verkehrswert:	<u>569.000 €</u> Bodenwertanteil - rd. 226.000 €

2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen

<u>Auftraggeber</u>	Amtsgericht Kreuzberg Möckernstraße 130 10963 Berlin Beschluss - Gesch. Nr.: 30 K 29/23
<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>	07.05.2024 Alle Beteiligten wurden schriftlich eingeladen.
	<u>Teilnehmer</u> - Dipl.-Bauing. Klaus Helms / Sachverständiger (Keine Wohnungsbesichtigung möglich)
<u>Bewertungsstichtag</u>	07.05.2024
<u>Bestandsermittlungen</u>	Zur Datenermittlung wurden Informationen bei nachfolgenden Ämtern, Institutionen und zuständigen Kontaktpersonen eingeholt: - Liegenschaftskataster - Bauaufsicht / Abt. Baulasten - Bauamt / Archiv - Baugenehmigung - Umweltamt - Gutachterausschuss - WEG Verwaltung
<u>Unterlagen</u>	Unterlagen zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens
Amtsgericht: Bauamt: WEG-Verwaltung:	Grundbuchauszug Bauunterlagen, behördliche Genehmigungen Detaildaten gemäß Gutachterbefragung, Teilungserklärung, Energieausweis
2.1 Grundbuchangaben	Grundbuch von Tempelhofer Vorstadt Blatt 6813
Bestandsverzeichnis:	45,10/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Kreuzberg, Flur 3, Flurstück 1225/15 Gebäude- und Freifläche Urbanstraße 51 Grundstücksgröße: 1.170 m ² Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG mit Nr. 12
Erste Abteilung:	<u>Spalte / Eigentümer</u> 2 Eigentümer Namen siehe separates Datenschreiben.
Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen <u>Textauszüge</u> <u>Lfd. Nr.: 1 und 7</u> Gelöscht <u>Lfd. Nr.: 8</u> Eintrag für ein Insolvenzverfahren Eingetragen am 21.02.2023

Lfd. Nr.: 9

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Eingetragen am 29.01.2024.

- Dritte Abteilung: Hinweis:
Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einflüsse auf den Verkehrswert.
- 2.2 Liegenschaftskataster Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Gemarkung: Kreuzberg
Flur: 3
Flurkarte: vom 07.04.2024
- 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 Stadtplanungsamt Planungsrechtliche behördlichen Vorgaben gemäß Abfrage im Internet.
- Gemäß Baunutzungsplan der Stadt Berlin
Gemischtes Gebiet
- Erhaltungsgebiet (Milieuschutz)
Die Urbanstraße befindet sich im Milieuschutzgebiet Graefestraße.
- Ziel der Stadt Berlin ist es, die ansässige Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen sowie soziale und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Eventuell Mietpreisbindung.
- 2.4 Tiefbauamt Evtl. Erschließungskosten werden bei Bedarf vom Amtsgericht beim Tiefbauamt separat abgefragt. Augenscheinlich ist die Straße komplett erschlossen.
- 2.5 Bauaufsicht / Baulasten Das zuständige Bezirksamt, Abteilung Bauaufsicht, hat das Grundstück als baulastenfrei angegeben.
- Im Baulastenverzeichnis stehen keine Eintragungen.
Tel. Baulastauskunft vom 26.04.2024
- 2.6 Umweltamt Abfrage beim Umwelt- und Naturschutzamt Friedrichshain-Kreuzberg.
- Schreiben des Umweltamts vom 04.04.2024
- Für das Grundstück liegen nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein Eintrag im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin noch andere Erkenntnisse vor.
- 2.7 Bauarchiv Im Bezirksamt, Abt. Bauakten, wurde Einsicht in die behördlichen Bauunterlagen genommen.
- Nachfolgende Unterlagen waren im Altordner enthalten und von Interesse:
- Bauschein - 1888
Schlussabnahme Gebäude - 1889
Sanierung - ca. 1979 / Altbaumodernisierung Bäder usw.
Einbau Zentralheizung - 1979
Abgeschlossenheitsbescheinigung - 1980
Abgeschlossenheitspläne
Baupläne, Lagepläne

2.8 Objektdaten

Bewertungsort:	Urbanstraße 51 10967 Berlin-Tempelhofer Vorstadt
Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum Nr. 12
Objektlage intern:	Vorderhaus, 2.OG, links (postalisch)
Gesamtbebauung:	Mehrfamiliengebäude mit 34 Eigentumswohnungen 3 Gewerbeobjekte im Erdgeschoss - Vorderhaus
Gebäudekonstellation:	5-geschossiges Massivgebäude mit Unterkellerung und unausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1889
Sanierung:	ca. 1979 - Umbau, Modernisierung und Zentralheizung
Gebäudezustand:	normaler Zustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen, Einzelmängel
Wohnungstyp:	3 Zimmer-Wohnung
Wohnräume:	Frontzimmer mit Erker als Durchgangsraum, Frontzimmer, Mittelzimmer als Durchgangsraum, Küche, rückwärtiges Badezimmer, Bad/WC, Diele
Nettowohnfläche:	116,84 m²WF (gemäß Teilungserklärung)
Wohnungszustand:	unbekannt Keine Besichtigung möglich!
Verfügbarkeit:	Eigentüternutzung am Besichtigungstermin Eine Vermietung an weitere Nutzer ist unbekannt.
Kellerraum:	Lage im Haupthaus gemäß Aussage der WEG-Verwaltung
Örtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none">- Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg- Ortsteil Kreuzberg- Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt - Mischgebiet gemäß behördl. Planungsrecht- Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel- Das Objekt befindet sich in einem Milieuschutzgebiet. - Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs, Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Lokale sind im nahen Umfeld in den Haupt- und Seitenstraßen angeordnet. - Buslinien verlaufen in unmittelbarer Nähe.- U-Bahn Stationen sind in Laufweite zu erreichen.

3. Gebietsbeurteilung

a) Gebietsbeschreibung

Kreuzberg gehört zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die angrenzenden Nachbarbereiche von Kreuzberg sind:

Nördlich:	Tiergarten, Mitte, Friedrichshain
Westlich:	Schöneberg
Östlich:	Friedrichshain, Treptow
Südlich:	Tempelhof, Neukölln

Die Bezirksregion „Tempelhofer Vorstadt“, in dem sich das zu bewertende Objekt befindet, gehört zum Ortsteil Kreuzberg.

Von Kreuzberg aus sind die sehenswerten Bereiche in Berlin-Mitte günstig zu erreichen.

Wohnbezirke mit Cafés, Lokale und Läden sowie einer Mischung aus Klein- und mittelständigen Unternehmen haben sich etabliert. Dienstleistungszentren und Wohngegenden sind städtebaulich eng miteinander verbunden.

b) Nachbarliche Bebauung (ca. Richtung)

Das direkte Umfeld besteht vorwiegend aus mehrgeschossigen Mietwohnhäusern.

Bebauung gemäß Flurkarte

Nördlich:	Urbanstraße
Östlich:	Wohnhaus
Westlich:	Wohnhaus
Südlich:	Wohnhaus

c) Gesellschaftliche Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in einer mittleren Wohnlage von Kreuzberg.

Die soziale Infrastruktur in dem Wohnbereich des zu bewertenden Objektes kann insgesamt für Kreuzberg als international durchsetzt angesehen werden.

Der Stadtteilbereich ist von Bewohnern mit den unterschiedlichsten Nationalitäten bewohnt. Die Bevölkerungsstruktur ist gesellschaftlich entsprechend zusammengesetzt.

Schulen sind im mittelbaren Umfeld im Stadtbereich integriert.

Konsumgüter des täglichen Bedarfs sind im mittelbaren Umfeld des Bewertungsobjektes in Laufweite verfügbar. Kleinere Dienstleistungsgeschäfte und Lokale sind in der nahen Umgebung angeordnet.

Geschäfte der unterschiedlichsten Struktur sind im Umfeld vorhanden. Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe sowie Lokale gehören hier zum Straßenbild bzw. zum Szenebereich von Kreuzberg.

d) Verkehrsanbindung - öffentliches Netz

Das Objekt befindet sich im Bereich einer stark befahrenen Durchgangsstraße mit hoher Lärmbelastung.

Für den Pkw-Verkehr sind entsprechende Parkräume im Objekturnfeld verkehrsbedingt sehr begrenzt vorhanden.

Buslinien

Bushaltestellen befinden sich in der „Urbanstr.“ und sind zu Fuß zu erreichen.

U-Bahn Stationen

U- Bahnstationen befinden sich in der Nähe.

Straßenverkehr

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

Berliner Stadtzentrum - Alexanderplatz	ca. 4,0 km
Berliner Stadtzentrum - Tauentzienstraße	ca. 6,0 km
Berliner Stadtring (A 100)	ca. 4,0 km
Flughafen - Berlin Schönefeld	ca. 20,0 km

e) Erschließung

Der Straßenbereich ist augenscheinlich komplett erschlossen.

Die Baulichkeiten der Erschließung incl. Begrünung sehen wie folgt aus:

- Asphaltstraße mit einem Mittelinselstreifen getrennt
- Gehwege mit einem Betonplattenbelag
- Zwischenflächen im Gehwegbereich aus Kleinpflastersteinen
- Straßenbeleuchtung
- Laubbäume sind in den Bordsteinbereichen und auf dem Mittelinselstreifen

Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Bereich

- Elektro
- Trinkwasser
- Abwasser
- Telefon

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	Grundstücksfläche 1.170 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 Grundrissplan des Gebäudes entnommen. Die Grenzlängen sollen nur die allgemeine Dimension des Grundstücks darstellen.

Die genauen Grundstückszuschnitte können laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden.

Grundstücks- bzw. Grenzlängen

Frontgrenze	ca. 31,31 m
Rechtsseitige Grundstückstiefe	ca. 54,45 m
Linksseitige Grundstückstiefe	ca. 45,20 m
Rückwärtige Grenze	ca. 21,15 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.
-------------	--

Der Kellerbereich konnte nicht besichtigt werden.

Altlasten	Altlastenflächen waren auf dem Grundstück nicht zu erkennen und wurden bei der Verkehrswertermittlung nicht mit angesetzt.
-----------	--

Lärm-Immissionen	Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Im Hinterhof war temporär reduzierter Straßenlärm festzustellen. Die Urbanstraße ist einer stark befahrenen Durchgangsstraße mit hoher Lärmbelastung vor dem Gebäude.
------------------	--

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. 1889. In der Folgezeit wurde das Gebäude umgebaut. Sanierung: ca. 1979 - Altbaumodernisierung / Umbau, Modernisierung und Zentralheizung

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

Fenster allgemein als Mischsystem.

Straßenseitig sind vorwiegend Holz-Doppelkastenfenster eingebaut. Partiiell sanierte Fenster. Die Fenster in den Hoffassaden bestehen vorwiegend aus hellen Rahmen mit Iso-Verglasung.

Zentralheizung und Warmwasser mittels Fernwärme gemäß Aussage der WEG-Verwaltung.

Das Dach des Vorderhauses besteht aus einem Satteldach. Die hinteren Gebäudeflügel haben Flachdächer mit frontseitigen Abschrägungen.

Straßenfassade (ungedämmt)

Die Straßenfassade hat im Erdgeschoss einen Kassettenputz mit plastischen Ausformungen bzw. horizontalen Scheinfugen. Fassadenanstrich.

Die Obergeschosse haben einen Glattputz und einen hellen Anstrich.

Hinweis:

Partiiell befinden sich an der Vorderhausfassade Graffiti Malereien.

Hoffassaden (ungedämmt)

Die Hoffassaden haben einen Putz mit einem hellen Anstrich.

4.2.1 Gebäude

Besichtigung

Der Sachverständige hatte bei der Besichtigung Zugang zum Treppenhausbereich im Vorderhaus sowie zu der Durchfahrt.

Ferner zu den unteren Treppenhausbereichen der hinteren Gebäudeflügel.

Der Hofbereich mit der Gartenanlage konnte ebenfalls begangen werden.

Gemeinschaftsflächen

Im Hofbereich befinden sich Abstellbereiche für Fahrräder.

Ebenso eine Stellfläche für die Mülleimer.

Kurzdaten

Gesamtbebauung:	Mehrfamiliengebäude mit 34 Eigentumswohnungen 3 Gewerbeobjekte im Erdgeschoss - Vorderhaus
Gebäudekonstellation:	5-geschossiges Massivgebäude mit Unterkellerung und unausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1889
Sanierung:	ca. 1979 - Umbau, Modernisierung und Zentralheizung

Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum Nr. 12
Objektlage intern:	Vorderhaus, 2.OG, links (postalisch)
Wohnungstyp:	3 Zimmer-Wohnung
Wohnräume:	Frontzimmer mit Erker als Durchgangsraum, Frontzimmer, Mittelzimmer als Durchgangsraum, Küche, rückwärtiges Badezimmer, Bad/WC, Diele
Wohnfläche:	116,84 m²WF (gemäß Teilungserklärung)
Wohnungszustand:	unbekannt Keine Besichtigung möglich!
Kellerraum:	Lage im Haupthaus gemäß Aussage der WEG-Verwaltung

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.

<u>Rohbau</u>	gemäß Bauplan und Besichtigung
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> Unbekannt. Keine Besichtigung möglich.
	<u>Geschossdecken</u> Vermutlich Konstruktion als Holzdecke, Zwischenfüllung, Holzbelag und Unterbau aus Stroh und Putz (eine Einsicht war nicht möglich)
Innentreppen:	<u>Vorderhaus</u> Zweiläufige Holztreppe mit Unterbau zwischen den Geschossen mit Tritt- und Setzstufen sowie Zwischenpodesten. Ornament-Holzgeländer mit Pfosten, Handlauf und Füllstäben
	<u>Hintere Seitenflügel</u> Zweiläufige Holztreppe mit Unterbau zwischen den Geschossen mit Tritt- und Setzstufen sowie Zwischenpodesten. Ornament-Holzgeländer mit Pfosten, Handlauf und Füllstäben

Dächer:	Vorderhaus mit Satteldach Hintere Gebäudeflügel mit Flachdächern und Frontschrägen. Regenrinnen und Fallrohre sind vorhanden.
<u>Ausbau</u>	(Gemeinschaftsbereiche)
	<u>Straßenfassade (ungedämmt)</u> Die Straßenfassade hat im Erdgeschoss einen Kassettenputz mit plastischen Ausformungen bzw. horizontalen Scheinfugen. Anstrich. Partiiell Graffiti Malereien. Die Obergeschosse haben einen Glattputz und einen hellen Anstrich.
	<u>Hoffassaden (ungedämmt)</u> Die Hoffassaden haben einen Putz mit einem hellen Anstrich.
Gebäudezugang:	<u>Gebäudedurchgang / Vorderhaus</u> <u>Vorderer Flurbereich</u> Decke: Glattputz und Ornamentputz, heller Anstrich Wände: oben Glattputz, unten Putz mit Ornamentbändern, heller Anstrich Fußboden: Ornamentbelag, hell-graue Kieselstruktur <u>Hinterer Flurbereich</u> Decke: Glattputz, Anstrich Wände: Glattputz, Anstrich Fußboden: Ornamentbelag, hell-graue Kieselstruktur
Durchfahrt:	<u>Gebäudedurchgang / Vorderhaus</u> Decke: Glattputz und Ornamentputz, heller Anstrich Wände: oben Putz, heller Anstrich, unten Wandverkleidung mit Wandfliesen Fußboden: grauer Bodenestrich
Keller:	<u>Kellerflure</u> Keine Besichtigung möglich.
Türen:	<u>Gebäudeeingang / Durchgang</u> 2-flügelige Holztür als Ornamenttür, Holzrahmen und Füllflächen, Glasgefache, Anstrich <u>Hoftür Vorderhaus</u> 2-flügelige Holztür, Holzrahmen und Füllflächen, Anstrich, Glasgefache <u>Durchfahrt Vorderhaus</u> 2-flügelige Holztüren als Ornamenttüren, Holzrahmen und Füllflächen, Glasgefache, Anstrich <u>Eingangstüren hintere Seitenflügel und Quergebäude</u> 1-flügelige Holztüren, obere Glasgefache, Anstrich <u>Wohnungseingangstüren</u> 2-flügelige Holztüren im Ornamentstil, Rahmen und Füllflächen, Anstrich
Kellerzugang-Vorderhaus:	einflügelige Tür im Durchgang, Anstrich
Fenster:	Fenster allgemein als Mischsystem. Straßenseitig sind vorwiegend Holz-Doppelkastenfenster eingebaut. Partiiell sanierte Fenster. Die Hoffenster bestehen vorwiegend aus hellen Rahmen mit Verglasung.

Haustechnik

Keller:	keine Besichtigung möglich.
Beleuchtung:	Treppenhausbeleuchtung mit Zeitschaltung
Klingelanlagen:	Gemeinschaftsklingelanlagen mit Gegensprecheinheit je Zugang. Einzelklingeln befinden sich neben den Treppenhaustüren.
Heizung:	Fernwärme für Heizung und Warmwasser gemäß Aussage der WEG-Verwaltung
Briefkästen:	Briefkastenanlagen in den Eingangsfluren

4.2.1.1 Daten und Hinweise der WEG-VerwaltungGeplante Reparaturen bzw. Renovierungen

Es sind diverse Sanierungen bzw. Reparaturen geplant.

- Komplettes Treppenhaus
- Kurzfristig sind die kompletten Fenster im Treppenhaus auszutauschen.
(Gemeinschaftseigentum)
- Diverse Wasserschäden im Gemeinschaftseigentum.

Hinweis:

Seit der Nachbar gebaut hat, hat das Gebäude viele Risse. Der Nachbar wurde kontaktiert.

Sonderumlagen

Es ist mit Sonderumlagen zu rechnen.

Die Höher der Sonderumlagen sind noch unbekannt. Die Rücklage reicht nicht für alle Baumaßnahmen.

Besprechung bei der Eigentümerversammlung.

Hausgeld / Rücklage

Das Hausgeld beträgt derzeit 405,27 €/Mon.

Zuzüglich für die Rücklage 75,17 €/Mon

Keller

Es gibt einen Kellerraum für die zu bewertende Wohnung im Haupthaus.

Heizung

Fernwärmeanschluss im Keller. Heizung und Warmwasser.

Instandhaltungsrücklage

Erhaltungsrücklage 77.339,28 € / Hausgeld 21.716,54 €

Wohngeldschulden

Es existieren Wohngeldschulden. Diese werden zur Zeit nicht auf die Gemeinschaft umgelegt.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt der WEG-Verwaltung vor. Gültig bis 24.10.2028.

Energieträger: Fernwärme

Endenergieverbrauch 135 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch 175,5 kWh/(m²a)

In der Vergleichsliste im Energieausweis - ca. Pos. E (ca. durchschnittlicher Bereich)

Strangsanierung

Eine Strangsanierung ist der WEG-Verwaltung in ihrer Vertragszeit nicht bekannt.

4.2.2 Wohnung

Objektlage intern:	Vorderhaus 2.OG, links (postalisch)
Wohnungstyp:	3 Zimmer-Wohnung
Wohnräume:	Frontzimmer mit Erker als Durchgangszimmer, Frontzimmer, Mittelzimmer als Durchgangsraum, Küche, rückwärtiges Badezimmer, Bad/WC, Diele
Wohnfläche:	116,84 m²WF (gemäß Teilungserklärung)
Wohnungszustand:	unbekannt Keine Besichtigung möglich!
Kellerraum:	keine Besichtigung Lage gemäß WEG-Verwaltung im Vorderhaus

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.).
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	<u>Wohnungseingangstür</u> 2-flügelige Holztür im Ornamentstil, Rahmen und Füllflächen, Anstrich
------------------	---

Mängel / Bauschäden

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden!

Reparaturrückstau

Wohnung

Es wird für die Wohnung bei der Berechnung vorsorglich ein anteiliger, geschätzter und merkantiler Reparaturrückstau in Höhe von **5.000 €** angesetzt.

Der Wert ist ein anteiliger Zeitwert bezugnehmend auf eine wirtschaftliche Nutzung bzw. eine Werterhaltung.

Dies ist ein geschätzter anteiliger Zeitwert für Bewertungszwecke im Marktvergleich zu genutzten Objekten. Bei höherem Reparaturrückstau ist der Verkehrswert rechnerisch niedriger aber es erhöht sich gleichzeitig der Wohnwert in der Vergleichswertberechnung.

Für genaue Sanierungskosten sind Angebote bei Fachfirmen einzuholen.

Die Kostenschätzung des Gutachters hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Mängel bzw. versteckte Mängel und Schäden sind nicht auszuschließen. Eine Mängelhaftung wird vom Sachverständigen ausgeschlossen.

Mängel / Bauschäden

Gebäude

Mängel gemäß WEG-Verwaltung

Geplante Reparaturen bzw. Renovierungen

Es sind diverse Sanierungen bzw. Reparaturen geplant.

- Komplettes Treppenhaus
- Kurzfristig sind die kompletten Fenster im Treppenhaus auszutauschen. (Gemeinschaftseigentum)
- Diverse Wasserschäden im Gemeinschaftseigentum.

Hinweis:

Seit der Nachbar gebaut hat, hat das Gebäude viele Risse. Der Nachbar wurde kontaktiert.

Sonderumlagen

Es ist mit Sonderumlagen zu rechnen.

Die Höher der Sonderumlagen sind noch unbekannt.

Die Rücklage reicht nicht für alle Baumaßnahmen.

Besprechung bei der Eigentümerversammlung.

Hinweis Gutachter

- An den Hoffassaden sind diverse Putzabplatzungen.
- Die Treppenhäuser in den hinteren Gebäudeflügeln befinden sich partiell in einem desolaten Zustand.
- Ferner Gebäuderisse im linksseitigen Gebäudebereich.
Siehe o.g. Hinweis:

Reparaturrückstau

Es liegen der WEG-Verwaltung keine Kosten vor.

Es wird für das Gebäude bei der Vergleichswertberechnung vorsorglich ein anteiliger, geschätzter und merkantiler Reparaturrückstau **prozentual** angesetzt.

Der Wert ist ein anteiliger Zeitwert bezugnehmend auf eine wirtschaftliche Nutzung bzw. eine Werterhaltung.

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
Grünflächen	<u>Hofbereich</u> Begrünte Fläche mit Büschen und Niedriggewächs Partiell mittelgroße Laubbäume
Einfriedung	Vorwiegend Grenzbebauung <u>Linksseitige Nachbargrenze im Hofbereich</u> Mauer aus Betonfertigteilen
Müllcontainer	Stellplatz für Müllcontainer im Hofbereich
Sonderanlage	Fahrradständer

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 aus der Berechnung des Bauantrages entnommen und auf Plausibilität geprüft(779 m² GF x 5 Geschosse).

<u>Geschossfläche</u>	3.895 m ²
<u>Grundstücksfläche</u>	1.170 m ²

Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche	Grundstücksfläche	GFZ
m ²	m ²	
3.895	1.170	3,3

b) Wohnfläche

Die Flächenberechnung erfolgte vom Sachverständigen mit Maßen aus dem Abgeschlossenheitsplan.

Zwischenmaße wurden gegengerechnet.

Wohnfläche (gerundete Maße)

Pos	Wohnraum	m ² - rd.
1	Zimmer 1	30,70
2	Zimmer 2	40,35
3	Zimmer 3	18,90
4	Badezimmer / WC im Flurbereich	5,50
5	Küche	7,90
6	Badezimmer hinter der Küche	4,10
7	Diele	7,20
	Zwischensumme	114,65
	Putz Putzabzug - gew. 3 %	
	Faktor 0,97	
	Summe	111,21
	Balkon 50 %	0,00
	Wohnfläche	111,21

Vormauerungen und Versprünge sind nicht bekannt.

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

3 % Putzabzug

Rechtliche Wohnfläche gemäß Teilungserklärung 116,84 m²WF

5. Verkehrswertermittlung

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

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 abgezinnten 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 **3.500 €/m²**.

Bodenrichtwert-Nummer 2489

Als mittlerer Richtwert für die bauliche Ausnutzung wurde die **GFZ mit 2,5** angegeben.

Die bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks (GFZ) beträgt gemäß der vorherigen Berechnung: **vorh. GFZ 3,3**

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.).

Berechnung mit Bodenrichtwert 01.01.2024

<u>Einzelwert</u>				Bodenwert €/m ²
Bodenrichtwert €/m ²	GFZ Faktor vorh.	GFZ Faktor - BRW	Faktor	
3.500	3,3	2,5	1,2237	4.282,93
	1,4688	1,2003		
<u>Gesamtwert</u>				€
Grundstück m ²	Bodenwert €/m ²			
1.170	4.282,93			5.011.027,24
<u>Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:</u>				€
			45,10 1.000	
Bodenwertanteil				225.997

Allgemeinen Information / Werteverfall Bodenrichtwert 2023/2024

Der Bodenrichtwert hat sich von 2023 auf 2024 reduziert.

Bodenrichtwert 2023 - 4.700 €/m² / 2024 - 3.500 €/m²

Berechnung mit Bodenrichtwert 01.01.2023 zum Vergleich

<u>Einzelwert</u>				Bodenwert €/m ²
Bodenrichtwert €/m ²	GFZ Faktor vorh.	GFZ Faktor - BRW	Faktor	
4.700	3,3	2,5	1,2237	5.751,36
	1,4688	1,2003		
<u>Gesamtwert</u>				€
Grundstück m ²	Bodenwert €/m ²			
1.170	5.751,36			6.729.093,73
<u>Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:</u>				€
			45,10 1.000	
Bodenwertanteil				303.482

Der absolute Werteverfall wird bei der Vergleichswertberechnung bzw. beim Marktwert bedingt berücksichtigt. Die Anpassung des Bodenrichtwerte war vom Gutachterausschuss zeitversetzt erst im Frühjahr 2024.

5.3 Ertragswertermittlung als wirtschaftliche 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 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 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.

Mietspiegeldaten

Bezirk:	Friedrichshain-Kreuzberg
Adresse:	Urbanstraße alle Hausnummern 49 - 53
Gebäudealter:	bezugsfertig bis 1918
Gebäudeart:	Altbau
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Lärmbelastung:	hoch
Wohnfläche:	90 m ² und mehr
Mietspanne:	5,20 €/m ² WF - 10,45 €/m ² WF
<u>Mittelwert:</u>	<u>7,21 €/m²WF</u>
Ortsübliche Vergleichsmiete	keine Besichtigung möglich

Der Gutachter rechnet mit einem Mietansatz (Kaltmiete) für diese Wohnung von gemittelt **7,30 €/m²**.

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

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 - 17,18 €/m²

Gewählt für dieses massive Gebäude angepasst rd. **15,00 €/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 entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenen Reinertragsanteils 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 Bankzins.

Vom Gutachterausschuss Berlin werden für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze angegeben. Für Mietwohnhäuser 2023 in Kreuzberg - rd. 2 %

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

Eigentumswohnungen - Durchschnitt 90 m²Wfl.

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

Baujahr 1889

Gebäudealter rd. 135 Jahre

Sanierung: ca. 1979 - Altbaumodernisierung

Gemäß der Veröffentlichung des Gutachterausschuss vom 29.03 2023
(Baujahre bis 1918 - normale Ausstattung)

Restnutzungsdauer gemäß GAA-Tabelle

Schlechter Bauzustand	25 Jahre
Normaler Bauzustand	40 Jahre
Guter Bauzustand	55 Jahre

Restnutzungsdauer für dieses sanierte Massivgebäude gewählt: **45 Jahre**

Reparaturrückstau - Gebäude

Gemäß WEG-Verwaltung - Sonderumlagen unbekannt
Prozentualer Abschlag bei der Vergleichswertberechnung

Die Ertragswertberechnung ist lediglich eine
Plausibilitätswertberechnung.

Reparaturrückstau - Wohnung**5.000 €**

Ertragswertberechnung				
Nr.	Nutzungsart	Nettowohnfläche m ²	Mietansatz €/ m ²	Währung €
1	1 Wohnungsobjekt	116,84	7,30	852,93
	Summe	116,84		
Monatlicher Rohertrag				852,93
Jährlicher Rohertrag				10.235,18
	116,84 m ² Wohnfläche		12 Mon.	
Abzügl. Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	% vom Jahresrohertrag			-410,93
Instandhaltungskosten	€/ m ² per Nutzfläche	15,00		-1.752,60
Mietausfallwagnis	% vom Jahresrohertrag	2,0		-204,70
Summe Bewirtschaftungskosten		2.368 €		
		23,1 %		
Jährlicher Reinertrag				7.866,95
Reinertragsanteil - Verhältnis: Reinertrag ,				% 76,9
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszins) %				2,00
Bodenwert				€ 225.997
Abzügl. Bodenzins				
Bodenwertverzinsung = Bodenwert x Liegenschaftszinssatz				-4.519,94
Reinertrag der baulichen Anlage				3.347,01
Restnutzungsdauer				Jahre 45
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszins) %				2,00
Barwertfaktor				Faktor 29,49
Gebäudeertragswert				98.703,33
Abzügl. Reparaturrückstau				
	Gebäude			0
	Wohnung			-5.000
Zuzügl. Zeitwert Nebengebäude				0
Wert der baulichen Anlage				93.703
Zuzügl. Bodenwert				225.997
Zuschläge				0
Abschläge				0
Ertragswert				319.700
				2.736 €/m ² WF €

Die Ertragswertberechnung wird nur als **Plausibilitätsberechnung ohne Marktabschlag 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.

Allgemeine Plausibilitätswertberechnung mit Bodenrichtwert 2023 zum Vergleich

Ertragswertberechnung				
Nr.	Nutzungsart	Nettowohnfläche m ²	Mietansatz €/ m ²	Währung €
1	1 Wohnungsobjekt	116,84	7,30	852,93
	Summe	116,84		
Monatlicher Rohertrag				852,93
Jährlicher Rohertrag				10.235,18
	116,84 m ² Wohnfläche		12 Mon.	
Abzügl. Bewirtschaftungskosten				
	Verwaltungskosten	% vom Jahresrohertrag		-410,93
	Instandhaltungskosten	€/ m ² per Nutzfläche	15,00	-1.752,60
	Mietausfallwagnis	% vom Jahresrohertrag	2,0	-204,70
	Summe Bewirtschaftungskosten	2.368 €		
		23,1 %		
Jährlicher Reinertrag				7.866,95
	Reinertragsanteil - Verhältnis: Reinertrag ,	%	76,9	
	Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszins) %		2,00	
	Bodenwert	€	303.482	
Abzügl. Bodenzins				
	Bodenwertverzinsung = Bodenwert x Liegenschaftszinssatz			-6.069,64
Reinertrag der baulichen Anlage				1.797,31
	Restnutzungsdauer	Jahre	45	
	Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszins) %		2,00	
	Barwertfaktor	Faktor	29,49	
Gebäudeertragswert				53.002,68
	Abzügl. Reparaturrückstau	Gebäude		0
		Wohnung		-5.000
	Zuzügl. Zeitwert Nebengebäude			0
Wert der baulichen Anlage				48.003
	Zuzügl. Bodenwert			303.482
	Zuschläge	Stellplatz		0
	Abschläge			0
Ertragswert				351.485
		3.008 €/m ² WF	€	

Die Bodenwertreduzierung 2023-2024 wird nicht in absoluter Höhe eingerechnet.

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 Immobilienteilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums vor.

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

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

Der Sachverständige beurteilt die Wohnlage gemäß GAA mit einer **einfachen und mittleren** Lage.

1. Abfragekriterien Immobilienpreis-Info

Ortsteil:	Kreuzberg	
Wohnlage:	mittlere Wohnlage	
Stichtagspanne:	01.01.2023 bis 29.04.2024	
Baujahr:	1880 bis 1900	
Mietzustand:	bezugsfrei	
Wohnfläche:	100 m ² bis 120 m ²	
Zimmeranzahl:	3	
<u>Ergebnis (Kaufpreis / m² Wohnfläche) KP / WF</u>		
4 Treffer		
Durchschnittlicher	- KP / WF	5.979 €/m²
Minimum	- KP / WF	4.947 €/m ²
Maxim	- KP / WF	7.245 €/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:	Kreuzberg	
Wohnlage:	einfache und mittlere Wohnlage	
Stichtagspanne:	2023 bis 2024	
Baujahr:	1880 bis 1910	
Mietzustand:	bezugsfrei	
Wohnfläche:	70 m ² bis 140 m ²	
Zimmeranzahl:	2 und 3	
BRW-Zone:	Ist-2489 (2023 - 4.700 € / 2024 - 3.500 €/m ²)	

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

Verkaufsjahr:	2024
Baujahr:	1890
Wohnfläche:	89,81 m ²
Kaufpreis:	435.000 €
KP / WP:	<u>4.844 €/m²</u>

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

Verkaufsjahr: **2024**
 Baujahr: 1890
 Wohnfläche: 73,02 m²
 Kaufpreis: 450.000 €
 KP / WP: 6.163 €/m²

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

Verkaufsjahr: 28.11.2023
 Baujahr: 1888
 Wohnfläche: 80,44 m²
 Kaufpreis: 500.000 €
 KP / WP: 6.216 €/m²

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

Verkaufsjahr: 2023
 Baujahr: 1910
 Wohnfläche: 87,00 m²
 Kaufpreis: 595.000 €
 KP / WP: 6.839 €/m²

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

Verkaufsjahr: 2023
 Baujahr: 1890
 Wohnfläche: 82,93 m²
 Kaufpreis: 515.000 €
 KP / WP: 6.210 €/m²

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

Verkaufsjahr: 2023
 Baujahr: 1889
 Wohnfläche: 100,07 m²
 Kaufpreis: 495.000 €
 KP / WP: 4.947 €/m²

Mittel 6 Objekte

Nr.		€/m ²
1		4.844
2		6.163
3		6.216
4		6.839
5		6.210
6		4.947
	Summe	35.219
6	Objekte	
	Su-Mittel	5.870

Wert für die Wohnwertermittlung

Durchschnittlicher Kaufpreis bei der Immobilienpreis-Info 5.979 €/m²

Gewählt: **6.000 €/m²**

Wohnwertermittlung

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

Eine anteilige Gewichtung wird vom Sachverständigen vorgenommen.

Als Anhaltspunkt für eine Wohnwertermittlung wird ein Wert in Höhe von **6.000 €/m²** gewählt.

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	bis 20 %
<u>Gesamt</u>	<u>100 %</u>

5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge

Reparaturrückstau - Gebäude

Gemäß WEG-Verwaltung - Sonderumlagen unbekannt
Prozentualer Abschlag bei der Vergleichswertberechnung

Die Ertragswertberechnung ist lediglich eine
Plausibilitätswertberechnung.

Reparaturrückstau - Wohnung **5.000 €**

Wohnwertermittlung		Punkte	Faktor	%
1. Wert der Objektlage				
1.1 Lage innerhalb des Bezirks		65	Regionalfaktor	
1.2 Straßenart		4		
1.3 Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und zu Schulen		10		
1.4 Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln		5		
1.5 Entfernung zu Naherholungsgebieten		5		
	Summe:	89	0,40	35,60
2. Wert des Gebäudes				
2.1 Baujahr		60		
2.2 Bauzustand und Qualität		15		
2.3 Erschließungsanlagen		5		
2.4 Außenanlagen		3		
	Summe:	83	0,20	16,60
3. Wert der Wohnung				
3.1 Grundrißgestaltung und Raumordnung		10		
3.2 Größe der Wohnung		20		
3.3 Ausstattung		10		
3.4 Licht und Blick		5		
3.5 Geschoß		10		
3.6 Abstell- und Nutzungsmöglichkeit		8		
	Summe:	63	0,20	12,60
4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit				
4.1 Wohnung für Eigennutzung		78		
4.2 Höhe der Instandhaltungsrücklage		20		
	Summe:	98	0,20	19,60
5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge				
5.1 Zuschläge				
Zuschlag		0,00		
	Summe	0,00		0,00
5.2 Abschläge				
Kein Balkon	Erker	-1,00		
Kein Parkplatz	merkantil	-0,50		
Abschlag Sonderumlagen - merkantil		-1,00		
	Summe	-2,50		-2,50
		Wohnwert:	%	81,90
Veröffentlichter Wohnwert:	100%	€/ m ² / WF		
		6.000		
Einzelpreis - Vergleichswert		€/ m² WF		
		4.914,00		
Vergleichswert der Wohnung				
Wohnfläche:	116,84 m²			
Vorläufiger Vergleichswert	€	574.152	4.914 €/m ² WF	
Reparaturrückstau	€	0	Gebäude	
Reparaturrückstau	€	-5.000	Wohnung	
Vergleichswert-Wohnung	€	569.152	4.871 €/m² WF	
Pkw-Stellplatz	€	0		
Vergleichswert-Gesamt	€	569.152		

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 - Kreuzberg / Bergmannkiez

2,0 Zi, Wohnung 95,38 m², 5 Geschosse, Etagenwohnung, Baujahr ca. 19. Jahrhundert, **479.000 € = 5.022 €/m² WF - bezugsfrei / kein Balkon**

Ortsteil - Kreuzberg / Graefekiez

3,0 Zi, Wohnung 80,00 m², 5 Geschosse, Souterrain, Baujahr 1895, Sanierung 2024, gute Ausstattung
390.000 € = 4.875 €/m² WF - bezugsfrei

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

- Die zu bewertende Wohnung konnte nicht besichtigt werden.
- Die Wohnung hat zwei Durchgangszimmer.

- Kein objekteigener Parkplatz in diesem Ballungszentrum.
Bedingte Parkmöglichkeit im Objektbereich.
- Das Gebäude befindet sich in einem Erhaltungsgebiet (Milieuschutz)

- Extreme Reduzierung des Bodenrichtwertes von 2023 auf 2024
Dadurch ein Preisverfall bei der Ertragswertberechnung.

- Gemäß WEG-Verwaltung ist mit einer Sonderumlage zu rechnen.
Die Höhe ist unbekannt. Diverse Mängel am Gebäude gemäß Hinweise der WEG-Verwaltung.

Positive Details mit Einfluss auf die Bewertung

- Allgemein verkehrstechnisch gute Lage
- Günstige Lage zu Einkaufsmöglichkeiten in den nahe liegenden Straßen
- Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel

Verkehrswert

Für den Verkehrswert ist die aussagekräftigste Wertermittlung zu wählen.

Verfahren	€
Ertragswertermittlung	319.700
Vergleichswertermittlung	569.152

Das Vergleichsverfahren 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 569.000 €

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 226.000 €.

6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen gemäß Anschreiben

- a) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Der Eigentümer konnte nicht befragt werden. Der Eigentümer ist gemäß WEG-Verwalter für dieses Objekt Hausmeister. Eine Gewerbebeanmeldung ist unbekannt.

- b) Mieter / Pächter

Der Eigentümer konnte nicht befragt werden. An der Klingel und am Briefkasten befinden sich jedoch weitere unbekannte Namen.

- c) WEG-Verwalter

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

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

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

- e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Die Wohnung Nr. 12, der Keller und der Dachboden konnten nicht besichtigt werden.

- f) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Altlasten waren bei der Besichtigung im Hinterhof optisch nicht festzustellen.

Abfrage beim Umwelt- und Naturschutzamt Friedrichshain-Kreuzberg.

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

- g) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt. Das Gebäude befindet sich jedoch in einem Erhaltungsgebiet (Milieuschutzgebiet).

- h) WoBindGe § 17

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, 10.05.2024

Klaus Helms

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