

Dipl.-Ing. H. Alinsky

Zertifizierte Sachverständige (DIN EN ISO 17024)

Blumberger Damm 127 in 12685 Berlin Tel / Fax 030 54 28 871 alinsky-berlin@t-online.de

Gutachten zur Ermittlung des Marktwertes

gemäß ImmoWertV vom 01.01.2022 i. Z. mit ZVG

Bebautes Grundstück	Cornelius-Fredericks-Straße 70, 72 13351 Berlin – Mitte / Wedding
Grundbuch 	von Berlin - Wedding Blatt 15248 lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis Gemarkung Wedding Flur 19 Flurstück 467 zu 995 m ² Gebäude- und Freifläche Cornelius-Fredericks-Straße 70,72
Kurzbeschreibung 	Altbau Baujahr 1930 (Zwischenkriegsbau) Mietwohnanlage mit zwei Vorderhäuser Balkone und Zufahrt zum Hof / Garten kein Gewerbe, ohne Aufzug, ohne Stellplätze Schnitt Nr.70/72:KG, EG, 1. bis 3./4.OG, DG Dachböden mit Ausbaupotential
Standort / Lage/Verkehr OT Wedding/Gebietsgruppe Nord/Stadtlage West	einfache Wohn- und Geschäftslage im Stadtbezirk Mitte im zentralen multikultu- rellen Wedding nah am S-Bhf. Rehberge
Zustand	Bauzustand der Gebäude entspricht dem Baujahr, die Wohnungen sind überwiegend unsaniert; Gasthermen, Nachtspeicheröfen
Marktmiete	ca. 9,00 € / m ² WFL
Wohnfläche gesamt	ca. 1.145,55 m ² / 21 Wohnungen von 45 bis 62 m ² , keine Leerstandsproblematik
Tatsächliche Nettokaltmiete / Jahr	ca. 102.000 € / Ist-Miete ca. 7,42 €/m ² WFL
Aktenzeichen / Auftraggeber	30 K 50 – 2018 Amtsgericht Wedding
Wertermittlungsstichtag / Ortstermine	19./20. April 2024 mit Innenbesichtigungen
Marktwert, unbelastet	2.700.000,00 €
	

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Merkmale	3
2.	Rechtliche Grundstücksmerkmale	6
2.1	Erklärungen zur Aktualisierung	
2.2	Grundbuch und Kataster	
2.3	Öffentlich- und privat rechtliche Merkmale	
2.4	Kurzbeschreibung der Immobilie	
3.	Tatsächliche Merkmale	13
3.1	Standort und Lage	
3.2	Baubeschreibung /Ausstattung der besichtigten Einheiten	
4.	Wertermittlung gemäß ImmoWertV2021	18
4.1	Bewertungsmodell und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	
4.2	Bodenwertermittlung	
4.3	Wohn- Nutzflächenberechnung	
4.4	Reparaturrückstau	
4.5	Alterswertminderung	
4.6	Mietpreisermittlung, Liegenschaftszinssatz, Bewirtschaftungskosten	
4.7	Ertragswertverfahren mit Marktmieten	
5.	Plausibilitätskontrollen	35
5.1	Ertragswertverfahren mit Ist Mieten	
5.2	Vergleichsfaktoren gemäß Grundstücksmarktbericht 2022/2023	
5.3	Direkte Kaufpreise aus 2019	
6.	Marktwertermittlung, unbelastet	40
6.1	Verwertbarkeit und Marktanpassung	
6.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
6.3	Feststellung des Verkehrswertes , unbelastet	43
	Anlagen	
1	Zwischenblatt/ Abkürzungen /Literatur, 2 Seiten	45
2	Berliner Bezirke / Mitte	46
3	Flurkartenauszug vom 29.02.2024	47
4	Luftbild Lüderitzstraße	48
5	Auszug Bodenrichtwertkarte vom 01.01.23	49
6	Bauschein Bj.1930	50
7	Lageplan + Flächennachweis 1930, 2 Seiten	52
8	Gebäudeschnitt	53
9	Grundrisse KG / EG / OG, 3 Seiten	56
10	Mieterliste ohne Namen	57
11	Energieausweis vom 08.08.2020	58
12	Auszug aus dem Marktbericht des GAA Berlin 2023	59
13	Fotodokumentation, 3 S	62
14	Fragen des Amtsgerichtes	63

1.	Allgemeine Merkmale
Zweck der Wertermittlung	Bemessung des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch im Zusammenhang mit § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zum aktuellen Wertermittlungstichtag am 19.04.2024
Urheberschutz	Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Vervielfältigung oder andere Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Auftraggebers erlaubt.
Haftung	Im Kontext mit Zwang/Teilungsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Verfahrens im Internet veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung des Gutachtens für andere kommerzielle Zwecke ist nicht gestattet. Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend werden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall - und Wärmeschutz, tierischem oder pflanzlichen Schädlingsbefall in Holz und Mauerwerk, Rohrfraß sowie schadstoffbelasteter Baustoffe vorgenommen. Die Funktionstüchtigkeit hinsichtlich der Anlagen Heizung, Elektro und Sanitär wurde vor Ort auftragsgemäß nicht überprüft. Demgemäß übernimmt die Unterzeichnete keine Haftung für vorhandene, im Gutachten nicht aufgeführte Schäden und Mängel gegenüber Dritten, insbesondere gegenüber dem evtl. Ersteher in der Teilungsversteigerung. Die Auftragnehmerin haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes, die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung, d. h die Haftung beschränkt sich auf vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldete Schäden, darüberhinausgehende Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen Die Haftung ist für jeden Einzelfall begrenzt auf die Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung.
Bewertungstichtag Ortstermine	Sofern sich zwischenzeitlich neue Sachverhalte ergeben, die den Marktwert beeinflussen, behält sich die Gutachterin eine Überprüfung der Wertermittlung vor. am 19. April 2024 Ortstermin 19.04.24 und 20.04.24

Hausverwaltung

Protokoll der Ortsbesichtigungen

Fidelis Immobilien

Lavendelweg 33 in 12632 Berlin

Erfahrungsgemäß sind bei Mietshäusern schon im Vorfeld der Besichtigung Recherchen durchzuführen hinsichtlich Verwaltung und Einladung der Mieter zu unterschiedlichen Zeiten, um den Mietern die Chance der Teilnahme am Ortstermin zu ermöglichen.

Der Hausaushang in beiden Vorderhäusern und eine kurze Besichtigung der Treppenhäuser und

Außenanlagen erfolgte am 21.03.24.

Im Rahmen der angesetzten Ortsbegehungen am 19. und 20.04.24 wurden sanierte und nicht sanierte Einheiten besichtigt durch die Sachverständige selbst und dem Mitarbeiter des Sachverständigenbüros, Herrn Dipl. Ing. Bernd Alinsky sowie am ersten Ortstermin in Anwesenheit des Verwalters, am zweiten Ortstermin erschien der Antragsgegner.

Die Hausverwaltung und die Mieter übergaben brauchbare Unterlagen bzw. Informationen zum Objekt. Insbesondere hilfreich ist die Unterstützung des Hausverwalters hervorzuheben sowie die Möglichkeit der Einsicht in die archivierten Bauakten, die 2019 wegen Wasserschäden im Bauaufsichtsamt Mitte nicht erfolgen konnte.

Die Ortsbegehungen umfassten die beiden Vorderhäuser vom KG, EG, 1. bis 3. bzw. 4. OG bis zu den nicht ausgebauten Dachböden.

Die Dachbodenflächen sind geräumt und augenscheinlich zum Ausbau geeignet.

Zu jeder rechten und linken Wohnung gehört ein zum Garten / Hof ausgerichteter Balkon.

Das Vorderhaus Nr. 70 ist ein Dreispänner, Nr. 72 ein Zweispänner. Die Mietwohnanlage mit zwei Vorderhäusern verfügt insgesamt über 21 Mietwohnungen.

Die Hoffläche ist unbebaut, mit Einfriedung und Bewuchs., die Hofzufahrt von der Straße wird als Müllstellfläche genutzt. Die Immobilie verfügt nicht über eigene Stellplatzflächen.

Die Treppenhäuser sind stark renovierungsbedürftig, der Keller ist trocken.

Das nahe Umfeld ist gekennzeichnet durch die Nähe des S- Bahnhofes Rehfelde, aber auch durch die steigende Präsenz der nachgefragten Kiezwohnanlage im Bezirk Mitte.

Wertermittlungsgegenstand	1	Mieterträge Wohnen gemäß Mieterliste der Hausverwaltung Stand 22.04.2024
	2	ortsübliche Mietpreise für Wohnen für vergleichbarere Objekte und Lage gemäß Berliner Mietspiegelabfrage 05/2024
	3	Reparaturstau zum BWst., insoweit eine Wertbeeinflussung vorliegt
	4	Grund und Boden einschließlich Anpassung über die Geschossflächenzahl
	5	Ertragswert auf Basis von Ist-Mieten gemäß Mieterliste
	6	Ertragswert auf Basis Markt-Mieten gemäß Mietspiegel
	7	Vergleichswert in Orientierung an den aktuellen Marktbericht des Gutachterausschuss Berlin 2022/2023 als Plausibilitätskontrolle
	8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
	9	Anwendung der neuen Wertermittlungsgesetze seit 01.01.2022
Akteneinsichten / Recherchen		Das Gutachten basiert auf der Auswertung der gesichteten Akten im Grundbuch und Bauamt und den übergebenen Unterlagen der Hausverwaltung, auf den Erkenntnissen der Ortsbegehungen am 19. und 20.04.24, auf Befragungen der Mieter vor Ort und per Telefonaten, auf mehrfacher Kontaktierung der Hausverwaltung und Eigentümer sowie auf umfangreichen Recherchen und Auswertung der übergebenen Daten.
	1	Die Verwaltung und der Antragsteller wurden am 27.02.24 erstmalig kontaktiert.
	2	Die Bauakteneinsicht im Bauarchiv war am 21.03.24 Entsprechend der terminlichen Vorgabe durch das Amt
	3	Die Einsicht in die Grundakte zum Grundbuch im AG Mitte erfolgte am 27.03.2024.
	4	Einsicht in die Bodenrichtwertkarte 2023/24
	5	Auswertung des aktuellen Marktberichtes des GAA Berlin 2022/2023
	6	Auswertung des aktuellen Preisservice 2023/24 des IVD Berlin / Brandenburg für den Bezirk Mitte
	7	Recherchen zum Baurecht, zur Baulast, Altlast, Denkmalliste Berlin wurden aus 2019 übernommen
	8	Mietspiegelabfrage 2024 in Berlin zwecks Ansatzes von ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnen
	9	Auswertung der Verwalterakten hinsichtlich Nebenkosten , Niveau der Instandhaltung, Stand der Vermietung

2.	Rechtliche Merkmale der Immobilie
2.1	Zur Aktualisierung des Gutachtens aus 2019
Erklärungen	<p>Seit dem 01.01.2022 ist die bisherige ImmoWertV2010 abgelöst durch die ImmoWertV2021. Sie ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag anzuwenden, die erforderlichen Anwendungshinweise (ImmoWertA) sind verbindlich veröffentlicht und die Gutachterausschüsse stellen ihr regionales Datenmaterial auf die neue Verordnung um. Um die Daten des Gutachterausschusses anzuwenden, gilt der Grundsatz der Modellkomformität, d.h. wenn die Bewertung im Rahmen der Modelle des jeweiligen Gutachterausschusses erfolgt, kann abweichend zur Gesetzgebung vorläufig auch noch nach der ImmoWertV2010 ermittelt werden, wenn noch keine vollständige Umstellung erfolgte.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisherigen Richtlinien (Wert R, Bodenrichtwert-Sachwert-Ertragswert-Vergleichswert-Richtlinien) wurden in die ImmoWertV2021 integriert und sind damit ab dem 01.01.2022 verbindlich anzuwenden, die bisherigen Richtlinien wurden für gegenstandslos erklärt. 2 Mit der ImmoWertV2021 werden im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze, vorgegeben. 3 Eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse ist jedoch nicht möglich, daher wurde eine Übergangsregelung gemäß § 53/2 ImmoWertV21 zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis 31.12.2024 gilt.
Inhalt der Aktualisierung	<p>Seit dem Gutachten vom 09.07.2019 sind folgende Aspekte zu aktualisieren:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Einbeziehung der kompletten Neugestaltung der Wertermittlungsgesetze zum 01.01.2022 2 Neue Begriffsbestimmungen im Rahmen der Ertragswertermittlung hinsichtlich Mieten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz 3 Berücksichtigung der Veränderung der allgemeinen Wertverhältnisse und des Berliner Immobilienmarktes <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung der Bodenrichtwerte in Berlin - Entwicklung des Berliner Mietmarktes - Energetische Aspekte 4 2024 konnte durch Akteneinsicht in die Archivakte ein exaktes Baujahr ermittelt werden, wodurch sich wertrelevante Veränderungen ergeben.

Bewertungsmodell

Nach § 194 BauGB wird der Marktwert zum Bewertungsstichtag durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der ImmoWertV2021 vom 14. Juli 2021, geltend ab 01.01.2022, ermittelt und besitzt gegebenenfalls nur kurzzeitig Gültigkeit, da er sich aus dem jeweiligen Marktgeschehen ableitet.

Es ist zu beachten, dass die Wertermittlung kein ausschließlich mathematisches Verfahren ist. Es gehört zu den Aufgaben eines sachverständigen Gutachters, verbleibende Restunsicherheiten durch fach- und sachkundige Beurteilung auszugleichen, um so zu dem plausibelsten Ansatz für den Verkehrswert zu kommen.

Dem Verkehrswert wird der Begriff Marktwert gleichgesetzt, die Bewertung soll künftige Entwicklungen berücksichtigen, also zukunftsorientiert sein unter Berücksichtigung der tatsächlichen Marktverhältnisse unter Ausschluss spekulativer Momente.

Baumängel und Bauschäden sowie wertbeeinflussende Umstände sind nach der Marktanpassung als Wertminderung zu berücksichtigen.

Mindestens zwei Verfahren sind anzuwenden, wobei eines als Plausibilitätskontrolle dient.

Im Gutachten ist eine Plausibilitätskontrolle dargestellt anhand von Vergleichspreisen / Wohnflächenpreise.

Der Marktbericht des Gutachterausschuss Berlin Stand 24.10.2023 dient mit seinen Modellbeschreibungen als Berechnungs- bzw. Ermittlungsgrundlage dieser Wertermittlung unter Berücksichtigung der neuen WertV2021, die seit 01.01.2022 rechtskräftig ist.

2.2**Grundbuch und Kataster****Grundbuch**

Stand 14.02.2024 / Nicht wörtlich

Lfd. Nr. 2

Amtsgericht Berlin – Mitte
 Grundbuch von Wedding, Blatt 15248
 Bestandsverzeichnis
 bei Umschreibung von Blatt 6818 hierher
 übertragen am 20.02.1986,
 Flurstückskennzeichnung berichtigt am 14.12.1990
 Berichtigung der Bestandsangaben am 28.02.2023
 Gemarkung Wedding Flur 19 Flurstück 467
 Cornelius-Fredericks-Straße 70,72
 zu 995 m² Gebäude- und Freifläche
 lfd. Nr. 5.1 zu 2/3 und lfd. Nr. 5.3 zu 1/3
 5.3 anstelle 5.2 aufgrund Auflassung vom 05.12.2017
 eingetragen am 04.04.2018
 lfd. Nr. 4
 Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der
 Gemeinschaft
 AZ 30 K 50/18, Amtsgericht Wedding
 eingetragen am 23.07.2018
 keine Eintragungen

Abt. I**Abt. II****Abt. III****Bewertung Abt. II****Bewertung Abt. III**

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in
 Abt. II werden auftragsgemäß im Gutachten
 nicht bewertet, da es dem Amtsgericht obliegt,
 wie eingetragene Rechte in der Zwangs /
 Teilungsversteigerung zu berücksichtigen sind
 Schuldverhältnisse in der Abteilung III werden
 auftragsgemäß in der Wertermittlung nicht
 berücksichtigt.
 Die Auswertung der Abt. III ist dem
 Vollstreckungsgericht vorbehalten zwecks
 Aufstellung des geringsten Gebots sowie der
 Aufstellung des späteren Teilungsplanes.

Kataster von Mitte

Stadt / Bezirk
 Stadtteil / OT
 Gebietsgruppe
 Stadtlage
 Straße
 Gemarkung
 Flur - Nr.
 Flurstück - Nr.
 Grundstücksfläche
 Nutzung

Berlin / Mitte
 Wedding
 Nord
 West
 Cornelius-Fredericks-Straße 70,72
 Wedding
 19
 467
 995 m²
 Gebäude – u. Freifläche, Wohnen

2.3**Öffentliche – und privatrechtliche Merkmale****privat-rechtlich**

- 1 Erbauseinandersetzungs-Vertrag vom 18.09.1995.
UR Nr.208 / 1995 Notar Dr. Burkard Vollmer in
Castrop-Rauxel
beinhaltet die Erbsituation der Immobilie aus dem
Nachlass der verstorbenen Eigentümerin und die
Bildung einer Erbengemeinschaft, zu welcher der
heutige Eigentümer gehört
Der Verkehrswert wird mit 1,5 Mio DM angegeben.
- 2 Grundstückskaufvertrag mit Auflassung vom
05.12.2017, UR Nr. 616/2017 Notar Michael Banhardt
in Berlin beinhaltet den Erwerb von einem Drittel des
Grundbesitzes Blatt 15248 AG Mitte durch die GbR
gemäß Grundbuch Abt. I, lfd. Nr. 5.2 mit einem
Kaufpreis von 475.000 €.
- 3 Hinweise zur Mietsituation
Zum Kaufzeitpunkt 2017 ist das Wohnhaus nur
teilweise vermietet;
Die Jahresnettokaltmiete wird mit ca. 4.071,90 €
angegeben, das sind ca. 3,55 € / m² WFL.
Der Antragsgegner bewohnt zum Ortstermin am
20.04.24 die WE im 2.OG vom Treppenhaus rechts,
die 2019 und 2024 besichtigt wurde.
- 4 Hinweis zur Wohnfläche
In der Mieterliste /Stand 22.04.24 der Verwaltung ist
die Wohnfläche mit ca. 1.145,55 m² und die Anzahl
der Wohnungen mit 21 angegeben, ohne
Veränderung zu 2019.
- 5 Zum Bewertungsstichtag gilt die Immobilie als nahezu
vollständig vermietet (außer einer Räumung).
Die Nettokaltmiete wird mit ca. 8.493 € angegeben,
ohne Wohnung des Eigentümers (Antragsgegners),
das sind ca. 7,41 €/m² WFL / 54,79m².

öffentlich-rechtlich

- 1 Planungsrecht
Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich
einer Erhaltungssatzung und nicht im
Sanierungsgebiet, die bauliche Anlage ist kein
Denkmal i.S. des Denkmalschutzgesetz Berlin,
Die Stadt übt kein Vorkaufsrecht aus,
die angrenzende Straße ist öffentliches
Straßenland.
Öffentliche Fördermittel wurden nicht in
Anspruch genommen
Zum Bewertungsstichtag ist keine Baulast
eingetragen. Altlastenverdacht ist vor Ort nicht
gegeben, Untersuchungen dazu wurden
auftragsgemäß nicht durchgeführt

öffentlich-rechtlich

- 2 als übergeleitete Bebauungsplanregelung gilt der Baunutzungsplan in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung von Berlin von 1958 und den festgesetzten Straßen und Baufluchtlinien; danach handelt es sich um ein Wohngebiet der Baustufe V/3 mit den höchstzulässigen Nutzungsmaßen von fünf Vollgeschossen; die gebietstypische GFZ beträgt ca. 2,0 in geschlossener Bauweise mit einer zulässigen Bebauungstiefe von 13 m; derzeit kein Milieuschutz
- 3 Die zulässigen Nutzungsmaße erscheinen gemäß Flurkarte durch die Bestandsbebauung nicht überschritten, insofern wäre jegliche weitere bauliche Nachverdichtung auf dem Grundstück unter Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen gemäß § 31 BauGB zulässig.
Die Realisierung des Dachgeschossausbaus bedarf der baurechtlichen Klärung i. R. einer Bauvoranfrage. Augenscheinlich ist das Dachgeschoss ausbaufähig mit mehreren Wohneinheiten.
Schädlingsbefall ist nicht zu erkennen, die Dachbodenflächen sind besenrein.
- 4 Zuschnitt
regelmäßiger, geradliniger Zuschnitt
Straßenfront Cornelius-Fredericks-Straße 70,72
ca. 33 m,
mittlere Tiefe des Grundstücks ca. 30 m
- 5 Stellplatzflächen
Es sind keine eigenen Stellplatzflächen errichtet, die öffentliche Parksituation ist leicht angespannt.
- 6 Grenzverhältnisse
straßenbegleitende Bebauung der Vorderhäuser, der Hof ist nicht bebaut, das Bewertungsobjekt ist direkt auf den vorderen und seitlichen Flurstücksgrenzen in Grenzbebauung errichtet.
- 7 Baugrund
augenscheinlich ausreichend tragfähig, Grundwasserproblematik ist nicht bekannt; eigene Untersuchungen dazu sind auftragsgemäß nicht erfolgt;
ein Baugrundgutachten selbst war nicht in der Aktenlage,
augenscheinlich konnten keine Setzungserscheinungen festgestellt werden, es werden normal tragfähiger Baugrund und ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

öffentlich-rechtlich

Es gilt: am 01.03.1999 sind die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes in Kraft getreten, die die Voraussetzungen für einen wirksamen Bodenschutz und die Sanierung von Altlasten schaffen. In §4/6 ist geregelt, dass auch der frühere Eigentümer eines Grundstücks zur Sanierung verpflichtet ist, wenn er sein Eigentum nach dem 01.03.99 übertragen hat und die schädliche Bodenveränderung oder Altlast hierbei kannte oder kennen musste.

8 Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen mit den Medien Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, TV, Telefon. Feuerwehrezufahrt erfolgt über die Hausdurchfahrt, die den Innenhof erschließt. Straßen sind voll ausgebaut, beidseitig mit befestigten Gehwegen und Beleuchtung. Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB zu bewerten.

Energiepass

Hinsichtlich der Wertermittlung von Grundstücken gem. § 194 BauGB ist es zurzeit noch umstritten, inwieweit der Inhalt oder das Fehlen von Energieausweisen eine Bedeutung für die Wertermittlungsergebnisse haben. Die Gutachterin geht davon aus, dass die Energieausweise zunächst vergleichbare Kriterien beinhalten müssen, um Vergleichsmöglichkeiten zu schaffen, da sowohl der bedarfsorientierte als auch der verbrauchsorientierte Energiepass erstellt werden. Sollten die Voraussetzungen für einen Vergleich einmal vorliegen, so muss anschließend der Markt die Ergebnisse der Energieausweiserstellung annehmen und bei Angebot und Nachfrage wertmäßig ausweisen. Erst dann kann die Frage beantwortet werden, ob ein Energieausweis eine Bedeutung für die Wertermittlung haben wird oder nicht. Sollte der Energieausweis eine solche Bedeutung erreichen, so könnte diese nach heutigem Kenntnisstand im äußersten Fall in Form einer Marktanpassung Berücksichtigung finden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind solche Aussagen jedoch weder sach- noch fachgerecht. Aus diesem Grund bleiben eventuelle Belange der Energieausweiserstellung im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt. Bei Wohnungen in Mietshäusern ist die Energieeffizienz höher, da durch die kompakte Bauweise Energieverluste minimiert werden.

2.4**Kurzbeschreibung der Immobilie****Anschrift**

Cornelius-Fredericks-Straße 70,72
in 13351 Berlin-Wedding

Es handelt sich um den Teilmarkt der nicht grundlegend sanierten Altbauten, errichtet als Zwischenkriegsbau in der Art eines Mehrfamilienhauses mit zwei Vorderhäuser, als Mietwohnanlage mit 21 Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 45 m² bis ca. 62 m², ohne Gewerbeanteil; mit einer Gesamt-Wohnfläche gemäß Mieterliste von 1.145,55 m².

Das Vorderhaus Nr. 70 hat drei Geschosse zzgl. Keller und Dachboden und auf jeder Etage drei Wohnungen, rechts, mitte, links / Dreispänner;

das Vorderhaus Nr. 72 hat vier Geschosse zzgl. Keller und Dachboden und auf jeder Etage zwei Wohnungen rechts und links / Zweispänner.

Die Wohnungsgrößen bewegen sich von ca. 45 m² bis ca. 62 m². Sie verfügen alle über einen Balkon zum Hof, außer den Mittelwohnungen in der Nr. 70.

Der Dachboden hat augenscheinlich Ausbaupotential, er ist besenrein und ohne Tierbefall.

Die Zufahrt direkt von der Straße erschließt den nicht bebauten Innenhof, der eher ungepflegt wirkt, jedoch für die Errichtung eigener Stellplatzflächen geeignet ist. Vor Ort wird die Zufahrt als Müllstellfläche genutzt.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über zwei Treppenhäuser, ohne Aufzug.

Im Kellergeschoss befinden sich die Mieterkeller.

Die Wohnungen sind überwiegend nicht saniert, wie auch die Gebäude selbst; eine vollständige Sanierung seit Errichtung und seit Kauf 2017 erfolgte nicht.

Zum Bwst 2024 sind von gesamt 21 WE vier modernisiert, d.h. die Heizthermen wurden erneuert.

Komplett modernisiert wurden seit 2021 zwei Wohnungen (WE 02, EG rechts, Nr. 70 und WE 14, 1.OG links, Nr. 72)

Das Ausbaupotential der Dachgeschosse sowie die Kalkulation der Sanierungskosten für die nicht sanierten Wohnungen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Es besteht keine Leerstandsproblematik.

Die Immobilie liegt verkehrsgünstig und citynah, das Areal entwickelt sich zunehmend als nachgefragte Lage an den Grenzen der multikulturellen Nachbarbezirke.

3.	Tatsächliche Merkmale des Objektes
3.1	Standort, Lage, Verkehr
Standort	Der Wedding schließt sich nördlich an Tiergarten und Mitte an und gehört damit zu den nördlichen Berliner Bezirken mit guter Verkehrsanbindung. Der Bezirk ist geräumiger bebaut und besser durchgrünt als viele andere Innenstadtbezirke. Auch wenn der Altbaubestand in einfachen Wohnlagen immer noch überwiegt, sind mittlerweile viele Neubauten in die Viertel eingestreut. Bezirk Wedding ist als Innen- Stadtbezirk auch langfristig interessant, insbesondere wegen der Nähe zum Stadtzentrum Ost und West.
Cornelius-Fredericks-Straße	befindet sich zwischen den U-Bahnhöfen Seestraße und Rehberge, begrenzt von den Magistralen im Wedding Müllerstraße / Seestraße / Afrikanische Straße / Transvaalstraße als voll ausgebaute Hauptverkehrsstraßen Cornelius-Fredericks-Str. ist befestigt mit Asphaltbelag, hat befestigte Bürgersteige, Beleuchtung und Baumbestand, öffentliche Parkflächen sind vorhanden
Soziale Infrastruktur	Geschäfte des täglichen Bedarfes sind in unmittelbarer Nähe wie auch Schulen, Friedhöfe, Gesundheitszentrum. Müllerstraße als Magistrale verfügt über Kaufhäuser, Parkhäusern, diverse Einzelhändler, Postamt, Sparkasse, Gaststätten, Restaurants, Cafes, Sport - und Schwimmhalle, Kino, Rathaus, Arbeitsamt, Technische Fachhochschule, Virchow- Klinikum, Schering AG,
Wohn- und Geschäftslage	einfache Wohn- und Geschäftslage Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding Gebietsgruppe Nord, Stadtlage West
Verkehrslage	Buslinie M27, 250, 255 Straßenbahn M 13 und M 50 U 8, U 9 Osloer Straße S 1, 25, 85 Wollankstraße Berliner Stadtring A 100, A 114, ca. 5 km bis Alexanderplatz, ca. 5 km
Immissionslage	keine benachbarten störenden Betriebe bzw. Gebäude
Nachbarschaft	überwiegend geschlossene städtische mehrgeschossige Wohnbebauung im Areal, Parkanlagen Schillerpark und Volkspark Rehberge. in unmittelbarer Nähe

3.2	Beschreibung der aufstehenden Bebauung	
Baujahr / Art	ca. 1930 Wohnanlage mit zwei Vorderhäuser mit 21 Mietwohnungen kein Gewerbe	
Grundfläche Schnitt	32,60 m x 10,00 m = 326 m ² Vorderhaus Nr. 70: KG, EG, 1. bis 3. OG, DG Vorderhaus Nr. 72: KG, EG, 1. bis 3. OG, 4. OG, DG	
Geschosse	vier- und fünfgeschossig zzgl. Kellergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss	
Lichte Höhen	gemäß Gebäudeschnitt	
	KG	ca. 2,40 m
	EG	ca. 3,25 m
	1. OG	ca. 3,25 m
	2. OG	ca. 3,25 m
	3. OG	ca. 3,25 m
	DG	ca. 2,50 m Ø
	First	ca. 13,80 m / 17,05 m
Aufteilung der WE	Aufgang Vorderhaus Nr. 70 mit 11 WE	
	EG	2 WE links - rechts
	1. OG	3 WE rechts - mitte - links
	2. OG	3 WE
	3. OG	3 WE
	Aufgang Vorderhaus Nr. 72 mit 10 WE	
	EG	2 WE links – rechts
	1. OG	2 WE
	2. OG	2 WE
	3. OG	2 WE
	4. OG	2 WE
Grundriss der Wohnungen	Der Grundriss ist baujahrestypisch, Durchgangszimmer sind nicht vorhanden. Es handelt sich um relativ kleine Zwei-Zimmer- Wohnungen mit Küche und Bad, die linken und rechten Wohnungen sind mit Balkonen zum Hof.	
Rohbau / Ausbau	1	Massivbau Umfassungswände aus 42 cm Ziegelmauerwerk Satteldach eingedeckt mit Betondachsteinen Fassaden im EG mit Glattputz, gelber Anstrich, in den Obergeschossen unterschiedliche Putzflächen Klinkersockel Kellerdecke als Stahlsteinkonstruktion, massiv Geschossdecken als Holzbalkenkonstruktion Ausführung als System „Kleine“ mit Koksasche, Massive Decken nur unter den Küchen und Bädern in den OG, Zementestrich, Koksasche, Schlackenbeton

	2	Thermofenster zur Straße, ohne Außenfensterbänke Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung Fensterbänke innen teils PVC überwiegend Kastendoppelfenster in Holz zum Hof
	3	Wohnungseingangstüren als Futter- und Blendrahmen Türen, Zargen Türen, Spion, Briefschlitz Klingel, Innentüren überwiegend als Futtertüren mit gefüllten Türblättern zweiflügelige Haustüren in schwerer Ausführung
	4	Fußböden mit Holzdielen in den Wohnungen Fußbodenbeläge in PVC, Linoleum, Terrazzo, Fliesen Textilware Keller mit Betonfußboden Bäder und Küchen mit Terrazzo / Fliesen
	4	massive Kellertreppe Geschoßtreppe in Holz mit Belag, Holzgeländer
	5	Balkone ab 1. OG zum Hof Vier Mittelwohnungen im VH Nr. 70 sind ohne Balkon Dachrinnen in Zink Hausflure in den beiden Vorderhäusern unterscheiden sich kaum Fußboden mit Terrazzo, fünf Stufen zu den WE im EG Wohnungseingangstüren mit Spion und Briefschlitz Haustür, Holz, braun, Glasausschnitt Wände mit Putz Geschosstreppe aus Holz mit einfachem Geländer und Handlauf in Holz bzw. Metall, Treppenpodeste und Stufen mit Linoleumbelag bis 3./4. OG Durchgang zum Hof, Zugang zum Keller
Treppenhäuser		KG mit Mieterkeller als Holzboxen mit Brettertüren zu jeder WE, Elektro über Putz massive Kellertreppe vom EG zum KG Wände in Mauerwerk, ohne Putz, Fußboden in Beton, HAR, Hauptgaszuleitung im VH Nr. 70 teils als ehemaliger Luftschutzkeller ausgebaut Zugang über einfache Holztreppe im Treppenhaus, ehemalige Waschküche und WC sichtbar abgeteilt Holztüren Fußboden als Holzkonstruktion mit Holzbretterbelag Wände als Mauerwerk, Drempebereich, Dachluken, Dachschrägen sind ungedämmt, einige Holzbalken sind abgebeilt, kein Schädlingsbefall zu erkennen kein Entsorgungsbedarf
Kellergeschoss		
Dachboden		
Ausstattung	1	Gasetagenheizung in den Wohnungen einige (4) mit Nachtspeicheröfen gemäß Mieterliste 1 WE mit Kachelöfen, elektrisch Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Boiler in Bad und Küche in allen WE

Ausstattung

- 2 Elektroanlage ist in den vier sanierten Wohnungen erneuert / Wechselsprechanlage, Türöffner
Verteilung über Plattenheizkörper oder Radiatoren
Wohnungszuleitungen wurden bei Bedarf erneuert
Treppenhausbeleuchtung,
 - 3 Wannenbäder
Wanne eingebaut oder mit Schürze, Stand- WC,
Tiefspülkasten, Waschbecken
Fußboden und/oder Wände gefliest bis ca. 1,50 m
In den sanierten WE wurden teils Duschen anstelle
Wanne eingebaut, wandhängendes WC
 - 4 Küchen
Anschlüsse für E-Herd, Gasherd, Doppelspüle,
teils Waschmaschinenanschluss
Ausstattung mit Gas oder E-Herd, auch Einfach-
spüle mit Unterschrank
Einbauküchenzeile ist Mietereigentum bzw. vom
Vormieter übernommen
 - 5 Innenansichten
glatter Wand- und Deckenputz, mit Anstrich
teils abgehangene Decken mit integrierter
Beleuchtung
- Außenanlagen**
Zufahrt zum Innenhof, betonierte, Holztore
Nutzung als Müllstellfläche rechts und links
begrenzt durch Mauer und Maschendrahtzaun
Hoffläche ist überwiegend unbefestigt
Begrünung durch ältere Bäume.
keine gärtnerische Bewirtschaftung
Einfriedung mit Mauer, teils verputzte Ziegel
- Zubehör/Einbauten**
Einbauküchen bzw. Küchenzeilen sind
Mietereigentum und hier nicht wertrelevant
Baujahrestypische Einbauwandschränke befinden sich
im Flur und werden als Garderobe genutzt,
eingebaute Speisekammer ist in der Küche.
- Besondere Bauteile**
Balkone
sind beidseitig verkleidet mit Kunststoffplatten,
die als Sichtschutz dienen, jedoch optisch wenig
attraktiv sind
Ungedämmte Heizkörpernischen in allen Wohnungen
mit erheblichen Energieeinsparungspotential gemäß
Energiepass

Hinweis

In der Archivakte waren lediglich aus der Statik
Merkmale einer Baubeschreibung zu entnehmen, so
das im Wesentlichen auf die Beschreibung aus 2019
zurückgegriffen wird.

Erklärung

Für den potentiellen Interessenten, dessen Informationsquelle oftmals nur das Gutachten ist, werden hier einzelne Innenbesichtigungen 2024 kurz beschrieben:

Wohnung, 1.OG links/ 70

modernisiert
Küche mit Küchenzeile als Mietereigentum
Speisekammer
Gastherme
Bad mit Einbauwanne, gefliest ca. 2 m
Wandhängendes WC, Waschbecken, Fenster
Holzkastenfenster zum Hof
Balkon sanierungsbedürftig
Dielenfußboden in den Zimmern

Wohnung 2.OG links/70

modernisiert
Küche gemalert als Mietersache
Küche mit Gasherd, Gastherme
Kühlschrank, Waschmaschine in der Küche
Fußboden mit Laminat
Bad mit Einbauwanne, Stand-WC. gefliest
Leitungen über Putz
Balkon sanierungsbedürftig

Wohnung, 1.OG mitte/70

unsaniert
Nachtspeicheröfen
Radiatoren
Marode E-Anlage in der Wohnung
E- Herd, Waschmaschine
Alter Wasserschaden im Deckenbereich in der Küche
Bad Schimmelbildung

Wohnung 3.OG links/72

modernisiert
Einbauküche als Mietereigentum
Speisekammer
Balkon sanierungsbedürftig
Wanne mit Metallschürze
Gefliest ca. 1,50 m
Stand-WC, Waschbecken, Fenster
Fußboden mit Laminat

Fazit

Von 21 Mietwohnungen sind vier saniert gemäß Hausverwaltung.
Vier Wohnungen verfügen über Nachtspeicheröfen, 17 über Gasthermen, von denen seit 2019 vier erneuert sind.
Warmwasseraufbereitung ist dezentral, Küchenausstattung grundsätzlich mit Herd und Spüle, die Gestaltung vor Ort erfolgt individuell durch die Mieter.

4.	Vorläufige Wertermittlung
4.1.	Wertermittlungsverfahren
Sachwert	ergibt sich aus den (Normal)Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert. Der Verkehrswert ist aus dem Sachwert eines Grundstücks unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt zu bemessen, bevorzugt bei Liegenschaften mit Eigennutzung.
Vergleichswert	wird abgeleitet aus Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Immobilien unter der Voraussetzung einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Daten. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere die nach § 15, Abs. 2 ImmoWertV ermittelten Vergleichswertfaktoren herangezogen werden.
Ertragswert	geht davon aus, dass sich der Verkehrswert am marktüblich erzielbaren Jahresreinertrag des Grundstücks unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung /Liegenschaftszinssatz orientiert. Immobilien, die vordergründig einem Renditezweck dienen, werden bevorzugt im Ertragswertverfahren bewertet. Die Bewertung erfolgt hier im vereinfachten Ertragswertverfahren mit diskontiertem Bodenwert Und marktüblich erzielbarem Rohertrag auf Basis ortsüblicher Vergleichsmieten.
Renditegrundstücke	Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellen die Mietwohnhäuser mit und ohne Gewerbe den größten Marktanteil. Der Umsatz 2021stieg um 40 % im Vergleich zum Vorjahr.
Verfahrenswahl	Im Bewertungsfall handelt es sich um eine rentierlich zu betreibende Immobilie zum Zwecke der Erzielung von Erträgen aus Wohnen ohne Gewerbeanteil am Rohertrag Der Ertragswert wird auf der Basis des marktüblich erzielbaren Rohertrages auf Basis nachhaltig erzielbarer Mieten für normal finanzierter Objekte gleicher Art ermittelt.

4.2

**Bodenwertermittlung der Immobilie
§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21****Bodenrichtwert**

Auszug BRW-Karte siehe Anlagen

Laut Gutachterausschuss Berlin gilt die Einordnung des Bewertungsgrundstücks in eine Bodenrichtwertzone, die mehrere Bezirke beinhaltet. Bei diesen Zonen wird jeweils der Bezirk angezeigt, in der die Bodenrichtwertzone bzw. die Immobilie überwiegend liegt, im Bewertungsfall wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2023/24 für vergleichbare Wohnbauflächen mit 2.000 € / m² ermittelt bei einer gebietstypischen Geschossflächenzahl/GFZ von 2,0. Dieser Bodenrichtwert gilt für einfache Wohnlagen in Berlin – Mitte Ortsteil Wedding, die Einstufung der Wohnlage erfolgt gemäß Mietspiegel

Tendenz

BRW 2018	1.500,--€ / m ²
BRW 2019	1.900,--€ / m ²
BRW 2021/22	2.000,--€ / m ²
BRW 2022/23	2.000,--€ / m ²

im Vergleich zu 2019 ca. 5 % steigend
im Vergleich zum Vorjahr keine Veränderung

Anpassung

des BRW an die örtlichen Gegebenheiten zum Bwst. erfolgt im Bewertungsfall über die tatsächlichen Merkmale der Immobilie

Lage**Grundstücksqualität****Zustand/Art****Erschließung****Bebaubarkeit****Einkaufsmöglichkeiten****Verkehrsanbindung****Wohnqualität****Lagemerkmale**

Stadtlage, Innenbereich Berlin - Mitte
Wohnbau land, bebaut
Altbau, geschlossene Bauweise
voll erschlossen nach BauGB
4 bis 5 Vollgeschosse + KG + nicht ausgebautes DG
unmittelbare Nähe
mittlere bis gute Infrastruktur
von einfach bis mittel
und ihre Abweichungen vom durchschnittlichen Lagewert (Bodenrichtwert) wird auf der Grundlage der Grundstücksbeschreibung folgende Skalierung vorgenommen und mit Hilfe der Multifaktorenanalyse zu einer quantitativen Aussage zusammengeführt.

Skalierung

sehr günstig	=	1,4
günstig	=	1,2
normal	=	1,0
ungünstig	=	0,8
schlecht	=	0,6

Tabelle

Wertmerkmal / Faktorenkomplex	Wichtung	Lagewertfaktor	Wertanteil
innere Verkehrslage	25 %	1,0	25,0 %
Wohnlage	25 %	1,0	25,0 %
Zuschnitt, Größe	15 %	1,0	15,0 %
Art u. Maß d. baulichen Nutzung	15 %	1,0	15,0 %
Erschließung	15 %	1,0	15,0 %
Baugrundverhältnisse	5 %	1,0	5,0 %
Wertung	100 %		100,0 %

Wichtung

Die vorgenommene Wichtung der Lagemerkmale orientiert sich vorrangig an deren allgemeinen Wirkungsgrad und der technischen Einflußmöglichkeiten auf die örtlichen Bedingungen und Gegebenheiten. Zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertermittlung am 01.01.2023 und dem Stichtag der Wertermittlung am 19.04.24 ist keine Preisentwicklung festzustellen, so daß zunächst der Bodenwert ohne GFZ-Anpassung in der vom Gutachterausschuss ermittelten Höhe von 2.000 €/m² Grundstücksfläche angesetzt wird.

Geschossfläche

Im Bewertungsfall liegt keine Ermittlung vor, daher orientiert sich die überschlägige Bemessung am Marktbericht des Gutachterausschuss 2023; dort wird die Geschossfläche aus einer größeren Anzahl von Kauffällen abgeleiteten Umrechnungsfaktoren für das Verhältnis Wohnfläche und wertrelevanter Geschossfläche für die Baualtersgruppen der Renditegrundstücke ausgewiesen wie folgt:

Baujahresgruppe 1920 bis 1948

Wohnhäuser / URF 76/100

Berechnung:

$1.145 \text{ m}^2 \text{ WFL} \times 1,34 = 1.534,30 \text{ m}^2 \text{ Geschossfläche}$

$1.534 \text{ m}^2 : 995 \text{ m}^2 = 1,54$

gebietstypische GFZ = 2,0

tatsächliche GFZ ca. 1,5

Anpassung der GFZ

Der Bodenrichtwert ist an die speziellen Merkmale des Bewertungsobjektes anzupassen gemäß Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 19.03.2004 S. 1101, da hier die tatsächliche GFZ von 1,5 die typische GFZ von 2,0 nicht erreicht.

GFZ 2,0 URF 1,000

GFZ 1,5 URF 0,806

$(0,806 : 1,000 = 0,806)$

$2.000 \text{ € / m}^2 \times 0,806 = 1.612 \text{ € / m}^2$

Berechnung des Bodenwertes

$$995 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 1.612 \text{ € / m}^2 = 1.603.940 \text{ €}$$

Der Bodenwert wird zum Bewertungsstichtag mit ca. 1.604.00,00 € bemessen,
erschließungsbeitragsfrei nach Bau- GB
Das entspricht gerundet ca. 1.612 € / m² Grundstücksfläche von 995 m² .

4.3**Wohnfläche / Nutzfläche****Hinweise zur Wohnfläche**

Aufmessungen vor Ort wurden auftragsgemäß nicht vorgenommen.

Flächenermittlungen durch einen Architekten gemäß Wohnflächenverordnung/WoFlVO liegen nicht vor. Gemäß Hausverwaltung ist die Mietfläche gesamt auf Basis der Mietverträge ermittelt.

Die Angaben in der Mieterliste sind ausreichend und dienen als Bewertungsbasis zur Ermittlung des Ertragswertes,

Eine pauschale Plausibilitätskontrolle der Flächen anhand der Wohnungsgrundrisse, Schnitte und Ansichten der Immobilie ergab keine wertrelevante Abweichung von den Mietflächen der Mieterliste.

Wohnfläche

gemäß Mieterliste

gesamt ca. 1.145,55 m²
davon

Vorderhaus Nr. 70 ca. 589,13 m²

Vorderhaus Nr. 72 ca. 556,42 m²

Aufteilung in

21 Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 45 m² bis ca. 62 m²

davon 11 Einheiten im Vorderhaus Nr. 70

davon 10 Einheiten im Vorderhaus Nr. 72

in jeweils vier bzw. fünf Geschossen (EG, 1.-3./4. OG)

Bebaute Fläche/Grundfläche

ca. 326 m² gemäß Lageplan

Geschossfläche/GF

$$1.145 \text{ m}^2 \text{ WFL} \times 1,34 = 1.534 \text{ m}^2$$

Dachgeschossfläche geschätzt

$$\text{ca. } 270 \text{ m}^2 \times 1,34 = 356,40 \text{ gerundet ca. } 362 \text{ m}^2$$

Bruttogrundfläche BGF

$$\text{ca. } 3.192 \text{ m}^2 (326 \text{ m}^2 \times 5 + 326 \text{ m}^2 \times 6)$$

$$\text{ca. } 1.630 \text{ m}^2 + 1.956 \text{ m}^2 + \text{DG ca. } 362 \text{ m}^2$$

$$\text{gesamt ca. } 3.948 \text{ m}^2 \text{ BGF incl. KG und DG}$$

$$\text{ca. } 4.000 \text{ m}^2 \text{ überschlägig geschätzt}$$

4.4

Gesamteindruck/Bauzustand/Reparaturrückstau**Gesamteindruck der Immobilie**

Es gibt seit 2018 nur zwei komplett modernisierte Wohnungen, seit 2019 wurden in vier Wohnungen die Heizthermen erneuert.

Die erfolgten Maßnahmen sind nicht als Sanierung zu bewerten, da sie eher als notwendige Instandhaltung zu beschreiben bzw. ausgeführt sind.

Eine durchgreifende Sanierung wurde seit Errichtung 1930 bzw. seit Kauf 2017 und in den letzten Jahren nicht durchgeführt.

Jahrelang wurde eine laufende Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung vernachlässigt.

Seit 2017 erfolgten notwendige Instandhaltungen meist sporadisch, Rücklagen dafür sind nicht kalkuliert.

Note	Bau - und Unterhaltungszustand aus technischer Sicht
1	Sehr guter Bau - und Unterhaltungszustand. Reparaturen brauchen zur Zeit nicht ausgeführt zu werden- Neubau -
2	Guter Bau - und Unterhaltungszustand. Kleinere Reparaturen sind notwendig. Sehr geringe Abnutzung , unbedeutender Instandhaltungsrückstau.
3	Befriedigender Bau - und Unterhaltungszustand. Mittlere Reparaturen sind erforderlich. Wenig Abnutzung, kein bedeutender Instandhaltungsrückstau
4	Ausreichender Bau - und Unterhaltungszustand. Größere Reparatur - und Sanierungsarbeiten notwendig., wie z.B. Fassade, Fenster, normale Verschleißerscheinungen
5	Mangelhafter Bau - und Unterhaltungszustand. Erhebliche Reparatur - und Sanierungsarbeiten notwendig. Starke Verschleißerscheinungen, hoher Rückstau an Fassade, Dach, Versorgungsanlagen
6	Ungenügender Bau - und Unterhaltungszustand. Sofortige Reparatur - und Sanierungsarbeiten notwendig sehr hoher Verschleiß, umfangreiche Instandsetzungsaufwendungen der Bausubstanz
0	Abriss wegen Höhe des Instandsetzungsaufwandes kommt dem Gebäude kein Bauwert mehr zu

Bauzustand

- 1 Das sporadisch modernisierte Objekt entspricht zum Bewertungsstichtag räumlich-funktionell und baulich-konstruktiv nicht dem heutigen Stand der Bautechnik – hinsichtlich Wärmeschutzes, Schallschutz und nach energetischen Aspekten.
Die Immobilie ist insgesamt wegen der soliden Bausubstanz in einem bautechnischen „ausreichenden“ Bauzustand, der aus technischer Sicht mit den Noten Vier bis teils Fünf zu bewerten ist.
- 2 Der Ausstattungsstandard der Wohnungen reicht von einfach (Kachelofen) bis gut (Bäder innen, teils Thermofenster und Fliesen). Alle Wohnungen verfügen über Bäder mit Wanne oder Dusche und überwiegend über Gasetagenheizung
Laufende Instandhaltung wird durch die Verwaltung problemorientiert durchgeführt.
Leerstand wird i.d.R. umgehend weitervermietet
Treppenhäuser und Außenanlagen weisen erheblichen Renovierungsbedarf auf und mehr als zwei Drittel der Wohnungen sind im unsanierten Zustand.

Note Bauzustand „ausreichend bis teils mangelhaft (Note 4 bis 5)
größere Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich, die exakte Kalkulation dafür ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung

Modernisierung

seit 2021
Zwei Wohnungen wurden modernisiert hinsichtlich Bads, Fußboden, Therme

Instandhaltung

seit 2021
In vier Wohnungen wurden die Heizthermen erneuert
in zwei WE in jedem Vorderhaus

Reparaturstau

Der Reparaturstau ermittelt sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigungen am 19./20.04.24. Es handelt sich um die Bemessung der Wertbeeinflussung aufgrund des sichtbaren Rückstaus. Die Schätzung ersetzt kein Bauschadensgutachten, das hier auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bewertung ist.

Instandhaltung / Modernisierung

Folgende Mängel/Schäden wurden zum BWst. am 19.04.2024 erkannt:

- 1 Putz der Hoffassade einschließlich Sockel ist zu erneuern
- 2 die Balkone zum Hof sind neu zu gestalten, von innen und außen, die marode Sichtschutz-Verkleidung ist komplett verschlissen und zu ersetzen.
- 3 die einfachen Holzkastenfenster zum Hof sind zu ca. zwei Drittel zu ersetzen durch Thermofenster, die Außenfensterbänke und der Einsatz der Fenster zur Straße sind zu überarbeiten.
- 3 Die Elektroanlage ist überaltert, sie wurde nur teilweise angepasst, bei ca. 17 Wohnungen, das sind ca. 80%, ist sie zu erneuern.
- 4 Die Treppenhäuser in beiden Vorderhäusern sind dringend malermäßig instand zu setzen, die Beläge auf Stufen und Podeste zu erneuern.
- 5 Das Versorgungsleitungssystem ist ggf. zu sanieren insbesondere Steigleitungen, Fallrohre sind teilsaniert.
- 6 Die Außenanlage einschließlich Zufahrtsbereich ist neu zu gestalten, d.h. die Müllstellfläche ist anderenorts zu verlegen und eine Durchfahrt zum Hof zu ermöglichen, wo ggf. Stellplatzflächen errichtet werden können.
- 7 Energetische Anforderungen bei Instandsetzung von Bestandsgebäude wie im Bewertungsfall beinhalten:
 - a Dämmung der Kellerdecke und obersten Geschossdecke sowie Dämmung der Fensternischen zwecks Energieeinsparung.
Wärmeschutz der Konstruktion in ihrer Gesamtheit ist den Erfordernissen der DIN-Vorschriften anzupassen
 - b Nachrüstung der Heizungsanlagen einschließlich Dämmung der Rohre in nicht beheizbaren Räumen und hinsichtlich Kältebrücken
 - c Austausch der Fenster (Isolierglas)
 - d Sperrung der Außenkellerwände
 - e Erneuerung der Außentüren

Fazit

Die Agenda des augenscheinlich erkannten Reparaturstaus hat sich im Vergleich zu 2019 nicht wesentlich verbessert, d.h. es wurden keine durchgreifenden Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel vorgenommen, gemäß Hausverwaltung sind keine Kosten dafür kalkuliert und somit keine Rücklagen gebildet.

Hinweis

Die folgende Tabelle ist als Orientierung, der Aufwand in €/m² WFL zwecks Beseitigung des Reparaturstaus als pauschale Größe zu verstehen.

Bauteil	ND	Aufwand in € / m ² Wohnfläche für die Zustandsstufen 1 bis 6/pauschal					
In Jahren		1	2	3	4	5	6
Dach	30	-	21,-	32,-	46,-	54,-	64,-
Sanitär	25	-	20,-	34,-	52,-	61,-	75,-
Heizung	40	-	24,-	33,-	45,-	50,-	59,-
Elektro	30	-	14,-	21,-	31,-	35,-	43,-
Fenster	30	-	17,-	27,-	39,-	45,-	54,-
Türen	40	-	11,-	15,-	20,-	23,-	27,-
Oberböden	20	-	7,-	16,-	28,-	34,-	43,-
Maler	10	-	9,-	18,-	29,-	41,-	54,-
Fassade	40	-	32,-	45,-	60,-	68,-	81,-
GESAMT			155,--	241,--	350,--	411,--	500,-

Reparaturstau

„besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale/ boG“

- 1 Im Ergebnis der Ortsbegehungen zeigen zahlreiche kleine und größere Mängel und Schäden, das Maßnahmen zur Sanierung in den letzten Jahren und insbesondere seit 2019 nicht durchgeführt wurden. Der Reparaturstau ermittelt sich als Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigungen. Angesetzt werden geschätzte Kosten zur Erhaltung der Zweckmäßigkeit der Bauteile, die als überschlägige Schätzung in die Wertermittlung i. R. der „boG“ nach Marktanpassung einbezogen werden, zum Zweck der Herstellung einer „normalen“ Wohnnutzung. Die Überalterungen und Verschleißerscheinungen sind im Ansatz der Restnutzungsdauer und der Alterswertminderung berücksichtigt.
- 2 Gemäß Aufstellung der Verwaltung vom 22.04.24 sind von 21 Wohnungen mit ca. 1.146 m² WFL insgesamt ca. 80 % (17 WE) nicht saniert, das sind ca. 916 m² WFL nicht sanierter Wohnraum; davon verfügen vier Wohnungen über Nachtspeicheröfen; davon teilsanierter Wohnraum ca. 400 m²; die sanierte Wohnfläche beträgt ca. 230 m²;
- 3 Reparaturstau / Wohnungen
Nicht saniert :ca.516 m² x ca. 200 €/m²WFL=103.200€
Teilsaniert :ca.400 m² x ca. 150 €/m²WFL= 60.000€
Gesamt gerundet ca. 163.000 €

4	Reparaturstau / Gebäude	
	Fassade Hof	ca. 20.000 €
	Versorgungssystem	ca. 15.000 €
	Fenster/Türen /Oberböden	ca. 10.000 €
	Treppenhäuser	ca. 15.000 €
	Gestaltung der Außenanlagen	ca. 10.000 €
	pauschal	ca. 70.000 €
	Zusammenstellung	
	Modernisierung Wohnraum	ca. 163.000 €
	Gebäude	ca. 70.000 €
	Gesamt	ca. 233.000 €
	Nicht erkannte Mängel, ca. 20%	ca. 47.000 €
	Gesamt Reparaturstau	ca. 280.000 €

Plausibilität

Als Orientierung dient das Modell des Gutachterausschuss von Potsdam und des IVD Berlin – BRB sowie Tabelle der pauschalen Aufwandsansätze zur Beseitigung des Reparaturstaus.
es beinhaltet Baumängel und Bauschäden wie folgt zu berücksichtigen:

Bezugsgröße = Geschossfläche

gering, unbedeutend 0 € / m²

erheblich 100 € / m²

sehr erheblich 200 € / m²

Plausibilität:

ca. 1.534 m² x 150 € / m² GF = 230.000 € ,

zzgl. nicht erkannte Mängel 20% + 46.000 €

= 276.000 €

die Differenz von 2 % zum bemessenen Reparaturstau von 280.000 € kann vernachlässigt werden.

Fazit

Die kompletten Sanierungs- Modernisierungskosten sind separat und außerhalb des Gutachtens fachgerecht exakt zu kalkulieren im Rahmen eines Bauschadensgutachtens bzw. im Ergebnis von Bausubstanzuntersuchungen, die nicht Gegenstand der Bewertung sind.

Im Rahmen einer grundlegenden Instandsetzung und Modernisierung sind die energetischen Anforderungen zu berücksichtigen. Der hier bemessene Reparaturstau ist eine Orientierungsgröße, die im Rahmen der „boG“ nach der Marktanpassung zu berücksichtigen ist.

Der Reparaturstau wird zum Bewertungsstichtag mit ca. 280.000 € bemessen, das sind ca. 183 €/m² Geschossfläche bzw. 244 €/m² WFL

Sanierung

informativ

Folgende Bauteile in Wohnungen und Gebäuden sind im Bewertungsfall betroffen:

Fassade
Dach
Heizung
Installationen
Fenster
Keller
Außentüren

Bauschäden

informativ

Zur Ermittlung der optisch nicht sichtbaren Mängel und Schäden und der auftragsgemäß unterlassenen Bausubstanz-Untersuchungen am Gebäude und an den Anlagen sowie zur Ermittlung der Kosten für die Beseitigung dieser Mängel, sind die Feststellungen eines Sachverständigen für Hochbau notwendig.

Schwammbefall

informativ

Untersuchungen zu Hausschwammbefall wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, aus meinen Recherche 2019 und 2024 wurden keine Informationen bekannt, die ein Vorhandensein anzeigen. Untersuchung auf Schwammbefall ist bei Bedarf auftragsgemäß außerhalb des Gutachtens zu empfehlen.

Holzschutz im DG

informativ

Im Fall von Baumaßnahmen im Dachbereich bzw. Dachboden sollte ein Holzschutzgutachter hinzugezogen werden, hinsichtlich der notwendigen Maßnahmen zwecks Ausbaus der Dachgeschosse. Der kostenmäßige und bautechnische Sanierungsbedarf i.R. des evtl. Ausbaus der Dachgeschosse zu Wohnzwecken ist nicht Gegenstand der Bewertung und bleibt im Gutachten unberücksichtigt.

Energieberatung

informativ

Welche Maßnahmen im Einzelnen sinnvoll sind hinsichtlich einer optimalen Dämmung, kann ein Energieberater feststellen, ebenso kann er Aussagen dazu treffen, welche Einsparungsmöglichkeiten evtl. durch Heizungsoptimierung in Frage kommen, siehe Energiepass aus 2020.

Barrierefreiheit

informativ

Die normativen Grundlagen zur Beurteilung der Barrierefreiheit einer Immobilie sind in der DIN 18040-1-2010-10(09) geregelt. Entscheidend ist das Bauordnungsrecht des jeweiligen Bundeslandes. Im Bewertungsfall wäre außerhalb des Gutachtens zu berücksichtigen:

Kein barrierefreier Zugang zum Gebäude
Türen sind nicht 90 cm breit

Bewegungsfreiheit in Küche und Bad reicht nicht
Nachrüstungen sind nicht kalkuliert

Optionen

informativ

Die Möglichkeiten hinsichtlich des ausbaubaren Dachgeschosses ist lukrativ, die Realisierung ist außerhalb des Gutachtens zu prüfen, wie auch die Entwicklungsfähigkeit der Hofgestaltung, evtl. Grundrissveränderungen der Wohnungen, Einbau eines Aufzugs, Umwandlung in Sondereigentum. Die aufgeführten Optionen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung, jedoch für den potentiellen Käufer interessant, da ihm oftmals nur das Gutachten als Informationsquelle dient. Für die Prüfung der Bausubstanz und der Ausbaufähigkeit des DG sind entsprechende Fachspezialisten wie Bauschadensgutachter, Holzschutzgutachter sowie Statiker und Energetiker zu empfehlen. Leerstand ist keine Problematik, die Lage ist verkehrsgünstig, zentral, das Areal multikulturell geprägt.

4.5

Alterswertminderung / Restnutzungsdauer

Alterswertminderung

Jahr der Bewertung	2024	
Baujahr ca.	1930	
Normative Lebensdauer	80	Jahre
Gebäudealter	94	Jahre
Restnutzungsdauer	0	Jahre
Neue RND	25	Jahre

Modernisierungsgrad

Quelle: Anlage 4 Sachwert- RL
Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Aus der Summe der Punkte zum Bewertungsstichtag ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Soll	Ist
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1

Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau (Decken und Fußböden)	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	5

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Hierfür gibt die Tabelle /Anlage 2/§12/5 ImmoWV21 Anhaltspunkte:

0 bis 1 Punkt = nicht modernisiert

2 bis 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

6 bis 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsstand

≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Ermittlung der modifizierten RND

In der nachfolgenden Tabelle sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauern angegeben.

Die Rundung, die im Bewertungsfall nach sachverständigem Ermessen auf 5 Jahre erfolgen sollte, bleibt dem Anwender überlassen.

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Modifizierte RND

5 Modernisierungspunkte

Restnutzungsdauer ca. 25 Jahren

Restwert nach Ross 0,420

Alterswertminderung ca. 60 %

Unter dem Aspekt, dass zukünftig Wert erhaltende Maßnahmen durchgeführt werden.

Restnutzungsdauer wird zum Bewertungsstichtag mit ca. 25 Jahre bemessen

4.6**Erläuterungen und Ertragsfaktoren / Mieten
Liegenschaftszinssatz / Bewirtschaftungskosten****Bestandsmiete**

Ist die Miete für Wohnen / Gewerbe in einem bereits seit längerem bestehenden Mietverhältnis.

Im Bewertungsfall:

seit mehr als 20 Jahren: 2 Mietverhältnisse

seit mehr als 10 Jahren: 4 Mietverhältnisse

seit mehr als 5 Jahren: 7 Mietverhältnisse

kürzer oder = 5 Jahre: 8 Mietverhältnisse

Marktmiete

Ist der am Wertermittlungsstichtag gegebene Durchschnitt der Abschlussmieten für vergleichbaren Wohn/Gewerberaum

Hier gilt der Mietpreis der Neuvermietungen im Objekt 2022/2023 mit Ø 9,00 €/m² WFL

Ist-Mieten

1 Stand der Vermietung zum 22.04.2024

A Ist-Mietpreis Ø 7,42 €/m² WFL (20 WE)

B Eigentümerwohnung: $9 \text{ €/m}^2 \times 54 \text{ m}^2 = 493,11 \text{ €}$ $\text{Ist} = 8.492,74 + 493,11 \times 12 = 107.830,20 \text{ €}$

Wohnmietpreis / Ist liegt Ø bei ca. 7,84 € / m² WFL

für 21 Wohnungen mit ca. 1.146 m² Wohnfläche

2 Mindermiete wegen Leerstand ist nicht zu berücksichtigen bzw. ist kurzfristig im Mietausfallwagnis enthalten.

3 Mietverträge wurden nicht übergeben, jedoch vor Ort eingesehen. Im Objekt gibt es nur zwei WE mit Wohnfläche oberhalb 60 m², alle anderen liegen zwischen ca. 45 m² und ca. 56 m².

Ortsübliche Vergleichsmiete

Ist ein Begriff aus dem Mietrecht für den frei finanzierten Wohnraum. Nach §558 BGB ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete aus den Entgelten, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch einen Mietspiegel nachgewiesen werden.

Qualifizierter Mietspiegel

wird nach wissenschaftlichen Grundsätzen alle zwei Jahre erarbeitet, § 558 / d BGB, von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt, von Gemeindevertretungen beschlossen und in den Amtsblättern veröffentlicht.

Mietspiegelabfrage 2024

Informativ: 2024 / Berlin: Ø ca. 7,21€/m²WFL

Cornelius-Fredericks-Straße 58 bis 76

40 m² bis 60 m²

Einfache Wohnlage

Baujahr 1930

Sammelheizung Innenbäder

Minimum 5,78 Spanne 1,04

Mittel 6,82

Maximum 8,73 Spanne 1,91

Überwiegen die wohnwerterhöhenden Merkmale sind 15% bezogen auf die Differenz Mittel- und Oberwert gerechtfertigt

Von 21 sind 17 WE nicht saniert

Merkmale	es überwiegen	Zu/Abschlag
Bad/WC	Wohnwert erhöhend	+ 5 %
Küche	Wohnwert erhöhende	+ 5 %
Wohnung	Wohnwert erhöhende	+ 15 %
Gebäude	Wohnwert mindernde	./ 5 %
Umfeld	Wohnwert mindernd	./ 5 %
Saldo		+ 15 %

Berücksichtigung der Merkmale

1,15 % x 1,91 = 2,20

6,82 + 2,20 = 9,02 € / m² WFL i.D.

Gerundet ca. 9,00 € / m²

- 2 Mietpreise gemäß Preisservice des IVD 2023/24
Baujahre um 1900 bis 1949 / einfache bis mittlere Wohnlage
10,00 bis 15,00 € / m² WFL
- 3 Plausibilität ergibt sich zusätzlich durch die Neuvermietung im Objekt in den Jahren 2022 und 2023
(9,50+9,29+10,49+7,61+8,01) : 5 = 8,98 €/m² WFL
Da es sich überwiegend um Wohnflächen zwischen 45 und 62 m² handelt, erscheint der Ansatz von ca. 9,00 € / m² WFL als zukunftsorientierte ortsübliche Vergleichsmiete angemessen;
Diese Marktmieten sind nur zu erzielen, nachdem der Reparaturstau beseitigt bzw. die Mehrzahl der Wohnungen saniert wurde.

Fazit**Marktmiete Wohnen**

ca. 9,00 € / m² WFL geschätzt

4.6

**Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWV 21
Ertragsmodell und Ertragsfaktoren****Ertragsmodell**

Der Ertragswert stellt sich auf der Basis des nachhaltig erzielbaren Rohertrages frei finanzierter Objekte gleicher Art ermittelt mit Marktmieten wie folgt dar:

- 1 Nettokaltmiete= Marktmieten = Rohertrag
ca. 1.145,55 m² WFL x Ø 9,00 € / m² WFL
ca. 10.309,95 € x 12 / ca.123.719,40 € / Jahr

Rohertrag/Marktmiete	ca. 123.700 € / Jahr	Wohnen gerundet
-----------------------------	----------------------	-----------------

- 2 Nettokaltmiete= Ist Mieten = Rohertrag
ca. 1.145,55 m² WFL x Ø 7,42 € / m² WFL
ca. 8.500 € x 12 / ca.101.999 € / Jahr

Rohertrag/Istmiete	ca. 102.000 € / Jahr	Wohnen gerundet
---------------------------	----------------------	-----------------

Andere Erträge

Indirekte Erträge, wie Steuervorteile, sind hier auftragsgemäß als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nicht berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Ansatz erfolgt konform des Modells der Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes.

Das Statistische Bundesamt hat am 08.11.23 den Verbraucherpreisindex für Oktober 2023 veröffentlicht. Damit ergeben sich für die Wohn- und Gewerbenutzung die neuen BWK-Ansätze für das Jahr 2024, diese steigen im Vergleich zum Vorjahr um ca. 3,8 %.

- 1 Verwaltungskosten - ca. 7.371 €
21 WE x 351€

- 2 Instandhaltung Altbau
13,80 €/m² WFL ca. 15.815 €
1.146 m² x 13,80

- 3 Mietausfallwagnis ca.2 %
von NK 123.720 € ca. 2.470 €
gesamt ca. 25.656 €

Die Bewirtschaftungskosten insgesamt betragen ca. 25.700 €, der Anteil entspricht bezogen auf den Rohertrag gesamt ca. 20,7 %, die Verhältnismäßigkeit gilt als angemessen und marktkonform.

- 4 Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis gemäß II.BV von 2017.

Liegenschaftszinssatz LSZ

Der Ansatz für die Abschreibungen entfällt, da er im Barwertfaktor erfasst ist.

Der Ansatz für die Betriebskosten entfällt ebenfalls, da diese nicht in der Nettokaltmiete enthalten sind und separat abgerechnet werden.

Vom Rohertrag ist der Bodenwertanteil abzuziehen um den jährlichen Reinertrag zu erhalten. Dazu ist der Bodenwertanteil angemessen zu verzinsen.

- 1 In §33 ImmoWV21 wird die Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes geregelt, insofern, dass der LSZ vom GAA nicht zwingend mit dem objektspezifischen übereinstimmen muss, sondern auf seine Eignung gemäß §9WertV21 zu prüfen ist.

- 2 Informativ:

IVD Berlin-BRB ermittelte LSZ für Mietwohnhäuser mit geringem gewerblichen Anteil bis 20% mit normalen bis guten Bauzustand und mittlerem bis gehobenen Ausstattungsstandard mit einer GFZ von 3,5 und einem Reinertrag von ca. 75 % für Berlin -Wedding von 5,3 bis 7,5 Ø 6,5%

Zum Bwst. in 2024 bezieht sich der IVD auf die Veröffentlichung des GAA Berlin;

Gutachterausschuss Berlin hat mit Stand vom 15.09.2017 aktuelle Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt der Mietwohnhäuser veröffentlicht von 2,5 bis 8,0 % Ø 6,0%.

Am 19.05.2023 wurden vom GAA Berlin zum Stichtag 30.06.2022 Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser mit Ø 2.000 m²WFL

Veröffentlicht in einer Spanne von 1,6 bis 1,7 % bei Nettokaltmieten von ca. 7,00 bis 8,00 €/m²WFL.

- 3 Im Bewertungsfall erscheinen 2,00 % als angemessen in Anbetracht der Lage, des Zustandes und der Restnutzungsdauer.

Fazit

Entscheidender, gebäudebezogener Wert in der Ertragswertermittlung ist der Gebäudereinertrag als Ergebnis der Subtraktion vom Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Die Grundlage des Ertragswertes sind die ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Marktmieten im Wohngebiet für Wohnen für vergleichbare Objekte.

Die Bewirtschaftungskosten sind von der Nettokaltmiete in Abzug zu bringen, um den Reinertrag des Grundstücks zu erhalten.

4.7 Ertragswertverfahren Basis von Markt-Mieten

Rohertrag aus Wohnraumvermietung	=	123.700	€
Bewirtschaftungskosten zum Bwst.20,7%	./.	25.700	€

Reinertrag des Objektes / Wohnen	ca.	98.000	€
ca.79 % des Rohertrages			

Bodenertrag Reinertragssplittung (Bodenwert x Liegenschaftszins (1.604.000 x 2 %)	ca.	32.000	€
Gebäudeertrag aus Reinertragssplittung			

Gebäudeertrag überschlägig	+	66.000	€
----------------------------	---	--------	---

Restnutzungsdauer	=	25	J
Liegenschaftszinssatz	=	2,00	%
Barwertfaktor	=	19.523	

Gebäudeertragswert	=	1.288.500	€
--------------------	---	-----------	---

Gebäudeertragswert ca.		1.289.000	€
------------------------	--	-----------	---

Bodenwert	+	1.604.000	€
-----------	---	-----------	---

Vorläufiger Ertragswert ohne Marktanpassung ohne Minderungen / boG	=	2.893.000	€
--	---	-----------	---

Erklärung zum Verfahren

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag zuzüglich des über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage abgezinsten Bodenwertes ermittelt, es ist jeweils derselbe LSZ zugrunde zulegen

Geschossflächenpreis

ca. 1.900 €/m² Geschossfläche von ca.1.534m²

Wohnflächenpreis

ca. 2.500 €/m² Wohnfläche von ca.1.146m²

Der vorläufige Ertragswert wird zum Bewertungstichtag mit ca. 2.900.000 € bemessen, das entspricht ca. 2.500 € je m² Wohnfläche

5. Plausibilitätskontrollen

5.1 Ertragswertverfahren Basis von Ist-Mieten

Rohertrag aus Wohnraumvermietung	=	102.000	€
Bewirtschaftungskosten zum Bwst.20,7%	./.	25.700	€

Reinertrag des Objektes / Wohnen ca.79 % des Rohertrages	ca.	76.300	€
---	-----	--------	---

Bodenertrag Reinertragssplittung (Bodenwert x Liegenschaftszins (1.604.000 x 2 %)	ca.	32.000	€
Gebäudeertrag aus Reinertragssplittung			

Gebäudeertrag überschlägig	+	44.300	€
----------------------------	---	--------	---

Restnutzungsdauer	=	25	J
Liegenschaftszinssatz	=	2,00	%
Barwertfaktor	=	19.523	

Gebäudeertragswert	=	864.900	€
--------------------	---	---------	---

Gebäudeertragswert ca.		865.000	€
------------------------	--	---------	---

Bodenwert	+	1.604.000	€
-----------	---	-----------	---

Ertragswert	=	2.469.000	€
Ertragswert /Ist-Mieten	ca.	2.470.000	€

ohne Marktanpassung
keine Minderungen / boG

Geschossflächenpreis ca. 1.600 €/m² Geschossfläche von ca.1.534m²

Wohnflächenpreis ca. 2.200 €/m² Wohnfläche von ca.1.146m²

5.2 Vergleichbarkeit auf Basis von Vergleichsfaktoren

Hinweis

Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, beinhalten die vorläufig ermittelten Werte keine Marktanpassung sowie besonders zu berücksichtigende Merkmale/“boG“.
Informativ und zwecks Transparenz der Aktualisierung sind die Werte aus 2019 und die Werte aus 2024 gegenübergestellt.

Zusammenstellung	der ermittelten Daten zur Immobilie	
	2019	2024
angepasstes Bodenwertniveau	ca. 1.525.000 €	1.604.000 €
Bodenwert	ca. 1.533 € / m ²	1.612€/m ²
Grundstücksfläche	ca. 995 m ²	995 m ²
Ertragswert, vorläufig	ca. 2.900.000 €	2.900.000 €
Basis Marktmieten		
Wohnfläche	ca. 1.146 m ²	1.146 m ²
Geschossfläche	ca. 1.511 m ²	1.534 m ²
Rohertrag nk/Marktmiete	ca. 117.000 €	123.700 €
Reinertrag	ca. 97.000 €	98.000 €
Rohertrag nk/Istmiete	ca. 86.604 €	102.000 €
Reinertrag	ca. 70.234 €	76.000 €
Geschossflächenpreis/Markt	ca. 1.920 € / m ²	1.900 €/m ² GF
Wohnflächenpreis/Markt	ca. 2.270 € / m ²	2.500 €/m ² WFL
Vielfache des Rohertrages	ca. 24,8 fache	42,7 fache
Reparaturstau	ca. 300.000 €	280.000 €

Erklärungen

Die Werte wurden unter Beachtung der Grundsätze der konformen Wertermittlung bemessen.
Die Modelle berücksichtigen plausibel die unterschiedlichen Situationen 2019 und 2024.
Die Modelle beruhen auf marktnahen Rechengängen, so dass jedermann das Gutachten nachvollziehen kann.

Vergleichbare Kaufpreise

- 1 Es liegen gemäß Marktbericht 2022/2023 des Gutachterausschuss in Berlin keine direkten Vergleichswerte vor, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale direkt vergleichbar sind oder gar übereinstimmen.
- 2 Auf dem Teilmarkt der Geschossbauten stellen die Mietwohnhäuser, auch mit teilgewerblicher Nutzung einschließlich der Paketverkäufe den weitaus größten Marktanteil dar.
- 3 Der Teilmarkt der Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil weist für vergleichbare Immobilien der Baujahre 1920 bis 1949 Citylage bezogen auf die Geschossfläche folgende Kaufpreise in den Grundstücksmarktberichten aus:

2017	kein Kauf Fall
2018	1 Kaufpreis 1.381 bis 2.199 Ø 1.863 € / m ² GF
2021	5 Kaufpreise 1.447 bis 3.264 Ø 2.290 € / m ² GF
2022/23	kein Kauf Fall
- 4 Im Vergleich zu dem restlichen Stadtgebiet von Berlin sind folgende Kaufpreise ausgewiesen:

2021	27 Kaufpreise 1.204 bis 3.280 Ø 2.146 € / m ² GF Vielfache vom Rohertrag= 33,0
2022	17 Kaufpreise 1.717 bis 2.431 Ø 2.017 € / m ² GF Vielfache vom Rohertrag=29,5

Diese 44 Verkäufe in den Jahren 2021/22 fanden in den restlichen Stadtgebieten statt, also nicht in Citylage, sie sind jedoch hinsichtlich ausgewählter Merkmale vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt.

Resümee

- 1 Die ermittelten Werte der Immobilie liegen hinsichtlich des ermittelten Geschossflächenpreises von 1.900 € / m² / Marktmieten und auch für Ist-Mieten mit 1.600 €/m² genau im vom GAA Berlin 2021 ermittelten Kaufpreisniveau je m² Geschossfläche von 1.447 bis 3.264 Ø 2.290 € / m² GF
- 3 Mit dem ca. 42 – fachen des Rohertrages liegt der Ertragswert der Immobilie oberhalb der Mittelwerte des vom GAA ermittelten 33 – fachen der Jahresnettomiete.
- 4 Die Umsatzprognose des GAA Berlin weist für 2023 einen Rückgang der Käufe von Mietwohnhäusern von ca. 30% aus.

Vergleichswert

ca. 1.900 € / m ² Geschossfläche ca. 2.500 €/m ² Wohnfläche
--

5.3**Direkte Kaufpreise / informativ****Hinweis**

- 1 Im Ergebnis von Recherchen beim GAA Berlin wegen aktueller Kaufpreise ergab sich, dass zu der bereits 2019 erfolgten und ausgewerteten Kaufpreiseinsicht am 07.08.19 keine neuen Erkenntnisse hinzukommen da seither in Citylage für reine Mietwohnhäuser kaum Verkäufe stattfanden
- 2 Da der potentielle Interessent meist nur das Gutachten als Informationsquelle zur Verfügung hat, wird die Auswertung aus 2019 im Gutachten 2024 zu informativen Zwecken übernommen

Vergleichsgrundstücke

Abfrageparameter / Merkmale

Lage Wedding, Gesundbrunnen
Bezirk Mitte/einfache Lage

Nutzungsart W, Wohnbebauung

Zeitraum 2018 und 2019

Baujahr Altbau bis 1948

Grundstücksgröße ab 400 m² m²

Geschossfläche bis 2.000 m²

Bauzustand normal

Kauffälle 12

Lfd. Nr.	Zeitraum	Lage / Bezirk Mitte/Wedding Besonderheit /Geschossfläche in m ²	Kaufpreis in € / m ² Geschossfläche
1	2018	Prinzenallee Hoher Instandhaltungsstau/1.639	1.480
2	2018	Lortzingstraße / Ausbaupotential DG /1.200	1.958
3	2018	Wollankstraße Paketverkauf zu Einzelpreisen/1.920	1.120
4	2018	Kattegatstraße Erhaltungsgebiet, /1.180	1.780
5	2018	Kattegatstraße Beginn Ausbau DG mit 2 WE/1.025	2.098
6	2018	Böttgerstraße Kauf Nachbargrundst./1.415	3.004
7	2018	Bellermannstraße DG-Aufstockung /1.120	1.339
8	2018	Prinzenallee Fensterrecht /1.547	2.013
9	2018	Grüntaler Straße Grundfläche DG ca. 191 m ² /1.782	1.684
10	2019	Biesentaler Straße Modernisierungsbedarf /895	2.067
11	2019	Wollankstraße Paketverkauf /1.465	1.431
12	2019	Maxstraße /Erhaltungssatzung/710	1.655

Auswertung

- 1 Die Streubreite der Kaufpreise je m² Geschossfläche der lfd. Nr. 1 bis 12 reicht von ca. 1.120,-- bis 3.004,-- €/m² GF der aufstehenden Bebauung
das arithmetische Mittel der lfd. Nr. 1 bis 12 beträgt ca. 1.800,-- €/m² GF.
- 2 Die Varianz von +/- ca. 20 % reicht von ca. 1.442,-- €/m² bis ca. 2.162,-- €/m².
Im Variationsbereich liegen die Kaufpreise mit den lfd. Nr. 2,4,5,8,9,10 und 12 .
Das arithmetische Mittel dieser sieben Kaufpreise liegt bei gerundet ca. 1.900,-- €/m² GF.

Verfahren

Bei dem Vergleichskaufpreisverfahren wird der Wert nach Preisen bestimmt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für andere Grundstücke mit vergleichbaren Wert bestimmenden Faktoren erzielt worden sind, wobei zeitnahe Vergleichspreise bevorzugt heranzuziehen sind.
Hierzu ist es erforderlich, dass die einzelnen Wertmerkmalen auf den Bewertungsstichtag umgerechnet werden.
Die Vergleichswerte müssen hinreichend übereinstimmen und eine genügende Anzahl muss vorhanden sein.

Die Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss Berlin am 08.09.2019 bestätigt in erhöhtem Maß die auch 2024 ermittelten Werte und kann demnach auch als Plausibilitätskontrolle gelten, vordergründig dient sie jedoch als Informationsquelle.

Vergleichswert 2019

Der direkte Kaufpreisvergleich ergibt zum BWst. 2019 einen Vergleichswert zum Bewertungsstichtag geschätzt mit ca. 1.900 € / m²

Vergleichswert 2024

ca. 1.900 € / m² Geschossfläche
ca. 2.500 €/m² Wohnfläche

6.	Verkehrswertermittlung, unbelastet	
6.1	Verwertbarkeit und Marktanpassung	
Verwertbarkeit	1	<p>Die Verwertbarkeit vergleichbarer Objekte in der Zwang/Teilungsversteigerung richtet sich nach der Bereitschaft der Biet Interessenten, auf diese Art von „Immobilie „zu bieten.</p> <p>Die Versteigerungspraxis zeigt, dass die tatsächlichen Merkmale einer Wohn - Immobilie zwar entscheidende Faktoren sind, aber sehr individuell betrachtet werden.</p> <p>Die Lage des Bewertungsobjektes im multikulturellen Berliner Bezirk Mitte ist für eine bestimmte Zielgruppe ausgesprochen interessant.</p> <p>2 Die Option der Wertsteigerung der Immobilie hinsichtlich des Ausbaupotentials kann für manche potentiellen Käufer vordergründig sein.</p> <p>3 Auch die Umwandlung in Sondereigentum im Zusammenhang mit der Bildung von Gemeinschaftseigentum und Sondernutzungsrechten stellt eine weitere interessante Option dar.</p> <p>4 Der Kauf von Immobilien mit niedriger Energieeffizienzklasse kann sich durchaus lohnen, wenn der potentielle Interessent bereit ist, in energetische Sanierungsmaßnahmen zu investieren. Günstigere Kaufpreise, attraktive Fördermöglichkeiten und das Potenzial zur Wertsteigerung machen diese Objekte interessant für renditeorientierte Investoren. Mit einer gründlichen Planung und einer nachhaltigen Strategie lässt sich aus einer vermeintlichen Herausforderung eine lukrative Chance machen.</p> <p>Der Käufer wird sich jedoch vorher sehr genau darüber im Klaren sein, welche Maßnahmen sich nach dem Kauf durchführen lassen und ob sich dies insgesamt rechnen.</p> <p>Der Anspruch der Investoren ist gerichtet auf eine Forcierung der Staatlichen Förderung der Energetisierung von Bestandsimmobilien.</p> <p>Die ausgewählten Optionen und ihre Realisierbarkeit sind, wie auch exakte Kosten-Kalkulationen und Bewertung von Bauschäden, nicht Gegenstand des Gutachtens. Im Gutachten geht es um die Feststellung von Werten, nicht der Kosten.</p>

Marktanpassung

Die Marktanpassung wird zum Bewertungsstichtag am 19.04.2024 abgeleitet anhand folgender Erkenntnisse und deren Auswertungen:

- 1 wertmindernde Faktoren
Übergroße Mehrzahl der Wohnungen nicht saniert
Außenanlage/Hof ungepflegt
Keine Stellplätze
Kein Aufzug
Energetische Situation problematisch
- 2 eher werterhöhend
Keine Leerstandsproblematik
Ausbaupotential
- 3 Die Optionen hinsichtlich Ausbaus u.a. bestanden bereits 2019, der Sanierungszustand des Gebäudes und der Wohnungen hat sich nur unwesentlich verbessert, die energetische Situation lässt auf notwendige größere Investitionen schließen.
Der Markt reagiert bereits auf den energetischen Zustand von Immobilien.
- 4 Der Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e. V. 2023/2024 weist für Wohnhäuser bis 20 % Gewerbeanteil der Baujahresklasse 1900 bis 1949 für einfache bis mittlere Lage
2.300 bis 3.600 €/m² WFL aus
Das Bewertungsobjekt ist in den unteren Level einzuordnen, daraus ergibt sich als Orientierungswert für den Marktwert der Immobilie
 $2.300\text{ €/m}^2 \times 1.146\text{ m}^2 = 2.636.000\text{ €}$
Plausibilität:
 $2.900.000\text{ €}$ minus Reparaturstau ca. 280.000 €
 $= 2.620.000\text{ €}$
- 5 Die Prognose des Gutachterausschuss Berlin im aktuellen Marktbericht 2023 weist einen Rückgang der Käufe von reinen Mietwohnhäusern um ca. 30 % aus.
Daraus leitet sich die Marktanpassung ab, wobei ein Marktanpassungsfaktor von ca. 3 %, 1,03 als angemessen erscheint.
 $1,03 \times 2.900.000\text{ €} = 2.987.000\text{ €}$
Wertrelevante Faktoren der Immobilie sind bereits im Rahmen der allgemeinen Wertverhältnisse (Bodenwert, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, Markt-Mieten) angepasst. Die Wertrelevanz des Bauzustandes wird gemäß ImmoWertV in den „boG“ nach der Marktanpassung berücksichtigt

Faktor Marktanpassung

Vorläufiger markangepasster Ertragswert gerundet ca. 2.990.000,00 €

6.2**Besondere objektspezifische Merkmale (boG)****BoG**

sind besondere wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beibringt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung wird die Ertragsminderung im Ansatz des Reparaturstau von überschlägig ca. 280.000 € berücksichtigt.

Wertbeeinflussende Faktoren

Besonders zu berücksichtigende Merkmale als Minderung von ca. 280.000,00 €

6.3**Bemessung des Marktwertes, unbelastet****Erklärungen zum Marktwert**

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede der Parteien mit Sachkenntnis und ohne Zweifel handelt.

Der Verkehrswert kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Diese Feststellung trifft bei Objekten mit besonderen Wertmerkmalen, wie im Bewertungsfall, in erhöhtem Maße zu.

Die in der ImmoWert V vorgeschriebenen Ermittlungsmethoden sind gleichwertig und darauf angelegt, sich möglichst dem in § 194 BauGB umrissenen Verkehrswert anzunähern. In diesem Sinn zielen sie alle auf einen Vergleich mit den Marktverhältnissen ab. Ein zahlenmäßig identisches Ergebnis der unterschiedlichen Bewertungsverfahren ist aber eher zufällig.

Hinweis

Nach eigenem Ermessen sind die Ergebnisse im Gutachten nachvollziehbar transparent in sich logisch und nachprüfbar.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile der Immobilie

Cornelius-Fredericks-Straße 70,72 in
13351 Berlin – Wedding

bemesse ich den Verkehrswert zum
Bewertungsstichtag 19. April 2024
auf der Grundlage des Ertragswertes wie folgt:

vorläufiger Ertragswert	ca.		2.900.000,00€
Marktanpassung 3%	ca.	+	90.000,00€
vorläufiger markangepasster Ertragswert	ca.		2.990.000,00€
Minderung „boG“	./.		280.000,00€
	=		2.710.000,00€
Marktwert gerundet	ca.		2.700.000,00 €
	In Worten		(Zwei Millionen Siebenhundert Tausend Euro)



Berlin, 05.06. 2024


Dipl.-Ing. H. Alinsky