

Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Halskestraße 43 A
12167 Berlin

Mobil:
0172/300 93 20

Gutachten Nr. 2024/1041

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch
des bebauten Grundstücks

Simplonstraße 25, Gärtnerstraße 1
10245 Berlin - Friedrichshain

Dachgeschossrohling Nr. 33

(Rückgebaute Dachgeschosswohnung)

Simplonstraße 25

Internetversion



Gärtnerstraße 1

Simplonstraße 25

**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 6/24

Berlin, den 10.07.2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Exposé.....	3
2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen.....	5
2.1 Grundbuchangaben.....	5
2.2 Liegenschaftskataster.....	6
2.3 Tiefbauamt (Erschließung).....	6
2.4 Bauaufsicht / Baulasten.....	6
2.5 Umweltamt / Bodenbelastungskataster.....	6
2.6 Bauamt / Archiv - Baugenehmigung.....	6
2.7 Objektdaten.....	6
3. Gebietsbeurteilung.....	8
4. Objektbeschreibung.....	10
4.1 Grundstücksdaten.....	10
4.2 Bebauung - allgemeine Angaben.....	10
4.2.1 Gebäude.....	11
4.2.1.1 Daten der WEG-Verwaltung.....	14
4.2.2 Dachgeschossrohling.....	15
4.2.3 Außenanlagen.....	19
4.3 Planungsrechtliche Daten und Berechnungen.....	20
5. Verkehrswertermittlung.....	22
5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	22
5.2 Bodenwertermittlung.....	25
5.3 Vergleichswertermittlung Dachgeschossrohling.....	26
5.4 Verkehrswertermittlung.....	31
6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen.....	32

1. Exposé

Bewertungsort:	Simplonstraße 25 10245 Berlin-Friedrichshain
Bewertungsobjekt:	Dachgeschossrohling Rückgebaute Dachgeschosswohnung Nr. 33 Dachgeschosswohnung gemäß Teilungserklärung Nr. 33 (Rückbau der behördlich genehmigten Wohnung)
Objektlage intern:	Dachgeschoss / links
Gesamtbebauung:	Simplonstraße 25, Gärtnerstraße 1
Wohnanlage:	Eckgebäude 34 Eigentumswohnungen
Gebäudeart:	Massivgebäude mit Unterkellerung
Baujahr Gebäude:	ca. 1910
Dachgeschossausbau:	ca. 2005 (gemäß behördl. Unterlagen)
Strangsanierungen:	ca. 2003 - 2005
Gebäudezustand:	mittlerer Bauzustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen
Objektdaten:	<u>Teileigentum</u> DG-Rohling / Wohnung 33 gemäß Teilungserklärung (nach Rückbau zum Dachgeschossrohling) Vorwiegender Rückbau der vorhandenen Wohnung Nr. 33
Dachgeschossrohling:	<u>Raumkonstellation</u> Großflächiger Dachraum (rückgebautes Dachgeschoss) Bedingte Restnutzung - Wintergarten, Küche, Badezimmer, 1 Zimmer
Wohnungsrückbau:	Rückbau der Wohnung zum DG-Rohling ab ca. 2020
Wohnung Raumplanung:	<u>Raumkonstellation gemäß Aufteilungsplan</u> Offener Wohnraum, Wintergarten, Schlafzimmer, Ankleideraum, Gästezimmer, Arbeitszimmer, Terrasse, Küche, Badezimmer/WC, Gäste/WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Flur (Die Eckterrasse wurde zum Wintergarten umgebaut)
Wohnfläche:	rd. 169 m² incl. Terrassenumbau zum Wintergarten
Verfügbarkeit:	vorwiegend offener rückgebauter Dachboden ohne Wand zur Nachbarwohnung Nr. 34 Lagerung von Baumaterial des Rückbaus Bedingte Nutzung von desolaten Resträumen durch einen Miteigentümer.
Kellerraum:	1 Kellerraum - Zuordnung durch die WEG
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friedrichshain, Blatt 14470N
Bestandsverzeichnis:	Flur 41615, Flurstück 70 Gebäude- und Freifläche Simplonstraße 25, Gärtnerstraße 1 Größe: 1.248 m ² Wohnung Nr. 33 421/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Örtliche Lage:

- Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg
- Ortsteil Friedrichshain
- Das Umfeld hat den Charakter eines Wohn- und Geschäftsgebiets.
- Wohngebiet gemäß Bodenrichtwertwerttabelle
- Gute Wohnlage gemäß Mietspiegel

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

- Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Lokale erstrecken sich konzentriert in der Frankfurter Allee.

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

Verkehrswert - DG-Rohling:

484.000 €

Bodenwertanteil rd. 264.500 €

2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen

<u>Auftraggeber</u>	Amtsgericht Kreuzberg Möckernstraße 130 10963 Berlin Beschluss - Gesch. Nr.: 30 K 6/24
<u>Bewertungsgrund</u>	Zwangsversteigerungssache, schriftliches Gutachten durch einen Sachverständigen
<u>Gutachten</u>	Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch
<u>Besichtigungstermin</u>	04.07.2024 Alle Beteiligten wurden schriftlich eingeladen. <u>Teilnehmer - Besichtigung</u> - 2 Eigentümer - 1 Rechtsanwalt - 1 Vertreterin der WEG-Verwaltung / Gemeinschaftseigentum - Dipl.-Bauing. Klaus Helms - Sachverständiger
<u>Bewertungsstichtag</u>	04.07.2024
<u>Bestandsermittlungen</u>	Zur Datenermittlung wurden Informationen bei nachfolgenden Ämtern, Institutionen und zuständigen Kontaktpersonen eingeholt: - Liegenschaftskataster - Bauaufsicht / Abt. Baulasten - Bauamt / Bauarchiv - Umweltamt - Gutachterausschuss - WEG-Verwaltung - Eigentümer
<u>Unterlagen</u>	Unterlagen zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens Amtsgericht: Grundbuchauszug Bauamt: Bauunterlagen, behördliche Genehmigungen usw. WEG-Verwaltung: Detaildaten gemäß Gutachterbefragung
2.1 Grundbuchangaben	Grundbuch von Friedrichshain, Blatt 14470N
Bestandsverzeichnis:	Flur 41615 Flurstück 70 Gebäude- und Freifläche Simplonstraße 25, Gärtnerstraße 1 Größe: 1.248 m ² Wohnung Nr. 33 421/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Erste Abteilung:	<u>Spalte / Eigentümer</u> 2 Eigentümer Namen siehe separates Datenschreiben
Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen <u>Textauszug</u> <u>Lfd. Nr.: 1</u> Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 23.02.2024.

Dritte Abteilung:	<u>Hinweis</u> Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einflüsse auf den Verkehrswert.
2.2 Liegenschaftskataster	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Gemarkung: Friedrichshain Flur: 26 Flurkarte: vom 27.05.2024 Die Flurkarte stellt die Lage und die Bezeichnung des Grundstücks dar. Die genauen Grundstückszuschnitte können laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden.
2.3 Tiefbauamt	Evtl. Erschließungskosten werden bei Bedarf vom Amtsgericht beim Tiefbauamt separat abgefragt. Augenscheinlich sind die beiden Straßen komplett erschlossen.
2.4 Baulasten	Das zuständige Bezirksamt, Abteilung Bauaufsicht, hat das Grundstück als baulastenfremd angegeben. Im Baulastenverzeichnis stehen <u>keine</u> Eintragungen. Telefonische Abfrage am 26.06.2024
2.5 Umweltamt	Abfrage beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Umwelt- und Naturschutzamt: Schreiben des Umweltamts vom 28.05.2024. Für das Grundstück liegt nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein Eintrag im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin noch liegen andere Erkenntnisse vor.
2.6 Bauamt / Archiv	Im Bezirksamt, Abt. Bauakten, wurde Einsicht in die behördlichen Bauunterlagen genommen. Nachfolgende Unterlagen waren im Altordner enthalten und von Interesse: - Bauantrag -1910 - Baugenehmigung DG-Ausbau - 2003 - Schlussabnahme - Abgeschlossenheitsbescheinigung - 1995 - Abgeschlossenheitsbescheinigung DG-Wohnungen - 2004 - Abgeschlossenheitspläne Hinweis: Diverse Bauunterlagen von einem Miteigentümer
2.7 Objektdaten	10245 Berlin-Friedrichshain
Bewertungsobjekt:	Dachgeschossrohling Rückgebaute Dachgeschosswohnung Nr. 33 Dachgeschosswohnung gemäß Teilungserklärung Nr. 33 (Rückbau der behördlich genehmigten Wohnung)
Objektlage intern:	Dachgeschoss / links

Gesamtbebauung:	Simplonstraße 25, Gärtnerstraße 1
Wohnanlage:	Eckgebäude 34 Eigentumswohnungen
Gebäudeart:	Massivgebäude mit Unterkellerung
Baujahr Gebäude:	ca. 1910
Dachgeschossausbau:	ca. 2005 (gemäß behördl. Unterlagen)
Strangsanierungen:	ca. 2003 - 2005
Gebäudezustand:	mittlerer Bauzustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen
Objektdaten:	<u>Teileigentum</u> DG-Rohling / Wohnung 33 gemäß Teilungserklärung (nach Rückbau zum Dachgeschossrohling) Vorwiegender Rückbau der vorhandenen Wohnung Nr. 33
Dachgeschossrohling:	<u>Raumkonstellation</u> Großflächiger Dachraum (rückgebautes Dachgeschoss) Bedingte Restnutzung - Wintergarten, Küche, Badezimmer, 1 Zimmer
Wohnungsrückbau:	Rückbau der Wohnung zum DG-Rohling ab ca. 2020
Wohnung Raumplanung:	<u>Raumkonstellation gemäß Aufteilungsplan</u> Offener Wohnraum, Wintergarten, Schlafzimmer, Ankleideraum, Gästezimmer, Arbeitszimmer, Terrasse, Küche, Badezimmer/WC, Gäste/WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Flur (Die Eckterrasse wurde zum Wintergarten umgebaut)
Wohnfläche:	rd. 169 m² incl. Terrassenumbau zum Wintergarten
Verfügbarkeit:	vorwiegend offener rückgebauter Dachboden ohne Wand zur Nachbarwohnung Nr. 34 Lagerung von Baumaterial des Rückbaus Bedingte Nutzung von desolaten Resträumen durch einen Miteigentümer.
Kellerraum:	1 Kellerraum - Zuordnung durch die WEG
Örtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none">- Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg- Ortsteil Friedrichshain- Das Umfeld hat den Charakter eines Wohn- und Geschäftsgebiets.- Wohngebiet gemäß Bodenrichtwertwerttabelle- Gute Wohnlage gemäß Mietspiegel - Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs sind im nahen Umfeld in den Seitenstraßen vereinzelt angeordnet. - Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Lokale erstrecken sich konzentriert in der Frankfurter Allee. - Buslinien und Straßenbahnen verlaufen im Bezirk.- U und S-Bahn Stationen und befinden sich in der Nähe.

3. Gebietsbeurteilung

a) Gebietsbeschreibung

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

Die angrenzenden Nachbarbereiche sind:

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

b) Nachbarliche Bebauung

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

Die Simplonstraße und die Gärtnerstraße sind optisch Wohnstraßen mit vereinzelt Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieben.

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

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

In direkter Nähe befindet sich eine Grundschule.

c) Gesellschaftliche Infrastruktur

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

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

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

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

Im Berliner Mietspiegel ist der Standort als gute Wohnlage ausgewiesen.

d) Verkehrsstruktur / Verkehrsanbindung

Die Simplonstraße und Gärtnerstraße sind verkehrstechnisch Wohnstraßen mit 30 km/h Zone.

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

Simplonstraße

Parkeinschränkungen bedingt durch eine gegenüberliegende Schule.

Verkehrsverbindungen

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

Straßensituation

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

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

e) Erschließung

Die Straßenbereiche Simplonstraße und Gärtnerstraße sind augenscheinlich komplett erschlossen.

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

Simplonstraße

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

Gärtnerstraße

- Asphaltstraße
- Seitliche Parkstreifen
- Befestigung der Gehwege aus Betonplatten
- Zwischenflächen aus Kleinpflastersteinen
- Straßenbeleuchtung

Privatrechtliche Ver- und Entsorgungsleitungen

- Elektro
- Trinkwasser
- Abwasser
- Gas

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 1.248 m ² .
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück hat allgemein die Form eines Vielecks.
Geländeform	Die Geländeoberfläche besteht aus einem relativ ebenen Terrain.
Grenzlängen	Die Frontmaße wurden aus einem Gebäudeplan entnommen. Die Grenzlängen sollen nur die allgemeine Dimension des Grundstücks darstellen. Die genauen Grundstückszuschnitte können laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden. Frontlänge - Simplonstraße - ca. 30 m Frontbreite - Gärtnerstraße - ca. 28 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.
Altlasten	Altlastenflächen waren auf dem Grundstück nicht zu erkennen und wurden bei der Verkehrswertermittlung nicht mit angesetzt. Altlasten gemäß Umwelt- und Naturschutzamt siehe Pos. 2.5
Lärm-Immissionen	Vor dem Gebäude war bei der Besichtigung temporär Straßenlärm wahrzunehmen. Ebenso Pausenlärm von einer nahen Schule.

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. 1910.

In der Folgezeit wurde das Gebäude partiell umgebaut.

Gravierende Sanierungen waren ca. 2003 - 2005 - Strangsanierungen und Dachgeschossausbau.

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

Die Fenster bestehen vorwiegend aus hellen Rahmen mit Iso-Verglasung.

Fenster allgemein als Mischsystem. Vorwiegend Kunststoff-Fenster.

Gasetagenheizungen gemäß Aussage der WEG-Verwaltung.

Das Dach besteht aus einem Berliner Dach. Front als Schrägdach mit Dachpfannen, leicht geneigte obere Dachfläche und rückwärtiges Schrägdach.

Straßenfassaden (ungedämmt)

Die Straßenfassaden haben einen Glattputz und einen gelblichen Anstrich.

Balkone und Erker haben rosa Anstriche.

Hinweis:

Im unteren Bereich der Fassaden befinden sich Graffiti-Malereien.

Hoffassaden (gedämmt)

Die Hoffassaden haben einen Glattputz mit einem hellen Anstrich.

Besichtigung

Der Sachverständige hatte bei der Besichtigung des Gebäudes Zugang zum Treppenhaus im EG, zum Dachrohling Nr. 33 und zum Keller.

4.2.1 Gebäude

Kurzdaten

Gesamtbebauung:	Simplonstraße 25, Gärtnerstraße 1
Wohnanlage:	Eckgebäude 34 Eigentumswohnungen
Gebäudeart:	Massivgebäude mit Unterkellerung
Baujahr Gebäude:	ca. 1910
Dachgeschossausbau:	ca. 2005 (gemäß behördl. Unterlagen)
Strangsanierungen:	ca. 2003 - 2005

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.

Rohbau

Fundamente:	massive Streifenfundamente
Kelleraußenwände:	Mauerwerk
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Außenwände / OG:	Mauerwerk
Tragende Innenwände / OG:	Mauerwerk
Innenwände (nichttragend):	massive Leichtbauwände mit Putz, teilweise in Umbaubereichen Rigipswände
Decken:	<u>Kellerdecken</u> Massivdecken mit Ziegelsteinen (eventl. Kappendecken) <u>Geschossdecken</u> Vermutlich Konstruktion als Holzdecke, Zwischenfüllung, Holzbelag und Unterbau aus Stroh und Putz (eine Einsicht war nicht möglich) <u>Dachboden-Fußboden</u> Konstruktion als Holzdecke, Zwischenfüllung, Holzbelag
Innentreppen:	Zweiläufige Holztreppen mit Unterbau zwischen den Geschossen mit Tritt- und Setzstufen sowie Zwischenpodesten. Holzgeländer mit Pfosten, Handlauf und Füllstäben
Dach:	Berliner Dach. Front als Schrägdach mit Dachpfannen, leicht geneigte obere Dachfläche und rückwärtiges Schrägdach. Dachausbauten, Dachgauben, Dachfenster in den Schrägen, Wintergarten über Eck (Frontfassade) Regenrinnen und Fallrohre vorhanden
Aufzugsanlage:	Aufzugsanlage im Gebäudeflügel Simplonstraße 25 (EG bis DG)

Ausbau**(Gemeinschaftsbereiche)**

Fassaden:	<u>Straßenfassaden (ungedämmt)</u> Die Straßenfassaden haben einen Glattputz und einen gelblichen Anstrich. Balkone und Erker haben rosa Anstriche. <u>Hoffassaden (gedämmt)</u> Die Hoffassaden haben einen Glattputz mit einem hellen Anstrich.
Zugangsbereiche:	<u>Gebäudedurchgang Simplonstraße</u> Decke: Putz, heller Anstrich Wände: Putz, helles Anstrich Fußboden: hell und dunkle Mosaikfliesen <u>Gebäudedurchgang Gärtnerstraße</u> Decke: Putz, heller Anstrich Wände: Putz, unten grauer Anstrich, oben heller Anstrich Fußboden: hell-grau gescheckte Fliesen

Keller:	<u>Kellerflure</u> Mauerwerkswände Fußböden aus Estrich
Kellertüren:	<u>Kellerzugang</u> Holztür, Anstrich <u>Kellertüren</u> Metallstabgitter
Fronttüren:	<u>Gebäudeeingänge</u> 2-flügelige Holztüren als Ornamenttüren, Holzrahmen und Füllflächen, Glasgefache, Anstrich <u>Hoftür - Simplonstraße</u> 1-flügelige Metalltür, Anstrich <u>Hoftür - Gärtnerstraße</u> 1-flügelige Holztür, Anstrich

Haustechnik

Frischwasserleitungen:	Rohrleitungssysteme im Keller als freiliegende Leitungen. Im Verkehrsflächenbereich der Obergeschosse unter Putz.
Abwasserleitungen:	Rohrleitungssysteme (Entwässerung) im Keller als freiliegende Leitungen. Im Verkehrsflächenbereich der Obergeschosse unter Putz.
Elektroleitungen:	Haupteinspeisung im Kellerbereich Die Elektrostränge im Keller sind freiliegende Leitungen. In den Geschossen befinden sie sich unter Putz.
Beleuchtung:	Treppenhausbeleuchtung mit Zeitschaltung
Klingelanlagen:	Gemeinschaftsklingelanlagen mit Gegensprecheinheiten Einzelklingeln befinden sich neben den Treppenhaustüren.
Heizung:	Gas-Etagenheizungen in den Wohnungen Heizung und Warmwasser
Briefkästen:	Briefkastenanlagen in den Durchgangsfloren
Aufzugsanlage:	Aufzugsanlage im Gebäudeflügel Simplonstraße 25 Lage im Treppenhausauge (EG bis DG)

4.2.1.1 Daten und Hinweise der WEG-Verwaltung

Zurückliegende Reparaturen oder Sanierungen

Sanierungen 2003-2005

- Elektro- und Sanitärstränge vollständig erneuert.
 - Kellerboden wurde saniert, neue Kellerverschläge
Regenrinnen und Fallrohre im Rahmen der Fassadeninstandsetzung
(Risse wurden verpresst und Putz erneuert)
 - 3 Balkone in der Simplonstraße erneuert
 - Treppenhäuser neu verputzt und gestrichen, Treppen tischlermäßig überarbeitet
und Linoleum belegt.
 - Fenster in Treppenhäusern und in vielen Wohnungen wurden instand gesetzt.
 - Ein Aufzug wurde in der Simplonstraße eingebaut.
 - Der Innenhof wurde angelegt.
 - Gärtnerstraße und ein Teil der Simplonstraße wurden im Innenhof isoliert.
 - Eine Fahrradstellfläche wurde im Hof angelegt.
 - Müllstandplatz mit Abmauerung
- Es gibt 2 Fahrradstellplätze im Haus

Geplante Reparaturen bzw. Renovierungen für 2024 Instandsetzungen an einem Schornstein

Geplante Reparaturen bzw. Renovierungen für 2025 Instandsetzung der Fassaden und das Flachdach Simplonstraße. Über erneuerbare Energie wird nachgedacht.

Sonderumlagen

Sonderumlagen können zum Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden.

Keller

Es gibt einen Kellerraum für die Wohneinheit. in der Simplonstr. 25

Heizungen

Die Wohnungen haben Gasetagenheizungen.

Instandhaltungsrücklage

Am 31.12.2023 - 76.328,84 €. In diesem Jahr werden ca. 30.000 € gebildet.

Energieausweis

Ein Energieausweis von 2013 liegt der WEG-Verwaltung vor. Gültig bis 21.03.2029

Endenergiebedarf 131,6 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch 150,7 kWh/(m²a)

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

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

Wohngeld

Das Wohngeld beträgt 2024 - 381,00 €/Mon.

Hausschwamm

Es besteht kein Hausschwammverdacht.

Milieuschutz

Das Objekt befindet sich in einem Milieuschutzgebiet.

4.2.2 Dachgeschossrohling (Kurzbeschreibung)

Objektdaten:	<u>Teileigentum</u> DG-Rohling / Wohnung 33 gemäß Teilungserklärung (nach Rückbau zum Dachgeschossrohling) Vorwiegender Rückbau der vorhandenen Wohnung Nr. 33
Dachgeschossrohling:	<u>Raumkonstellation</u> Großflächiger Dachraum (rückgebautes Dachgeschoss) Bedingte Restnutzung - Wintergarten, Küche, Badezimmer, 1 Zimmer
Wohnungsrückbau:	Rückbau der Wohnung zum DG-Rohling ab ca. 2020
Wohnung Raumplanung:	<u>Raumkonstellation gemäß Aufteilungsplan</u> Offener Wohnraum, Wintergarten, Schlafzimmer, Ankleideraum, Gästezimmer, Arbeitszimmer, Terrasse, Küche, Badezimmer/WC, Gäste/WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Flur (Die Eckterrasse wurde zum Wintergarten umgebaut)
Wohnfläche:	rd. 169 m² incl. Terrassenumbau zum Wintergarten
Verfügbarkeit:	vorwiegend offener rückgebauter Dachboden ohne Wand zur Nachbarwohnung Nr. 34 Lagerung von Baumaterial des Rückbaus Bedingte Nutzung von desolaten Resträumen durch einen Miteigentümer.
Kellerraum:	1 Kellerraum - Zuordnung durch die WEG

Ausbau- und Rückbaudetails

Grundlagen für den Dachgeschossausbau gemäß Bauantragsunterlagen und gemäß Aussagen und Unterlagen eines Miteigentümers.

Aufteilungsplanung für die Wohnungsplanungen Nr. 33 und 34 für den Abgeschlossenheitsantrag von 2004

Behördliche Bescheinigung zur Abgeschlossenheit von 2004

Baugenehmigung von 2 Wohnungen Nr. 33 und 34 vom 02.12.2003
Fertigstellung der 2 Wohneinheiten - 2005

Rückbau ab ca. 2020

Hinweise

Dachgeschossrohling Nr. 33

- Die Eckterrasse wurde zum Wintergarten ausgebaut.
- Nutzungsbestand als provisorische Räume - Küche, Wintergarten, Badezimmer, Raum neben Badezimmer
- Rückgebauter Rohlingsbereich vorwiegend genutzt als Lager für rückgebaute Baustoffe
- Wohnungsrückbau Nr. 33 und 34 zu Dachgeschossrohlinge

Behördliche Abfrage zu einem eventuellen neuen Dachgeschossausbau
Abfrage telefonisch am 08/09.07.2024

Beim Bauamt wurde die Rückbausituation und eine eventuelle Wiederherstellung der genehmigten Wohnung mit dem Bestandsgrundriss angesprochen.

Behördliche Hinweise

- Eine Baugenehmigung und eine Abnahme für 2 Wohnungen liegen beim Amt vor.
- Rückbauinformationen liegen beim Amt nicht vor.

- Das Bauamt geht aktuell von Bestandsplanungen bzw. Bestandswohnungen aus. Es sei denn, tragende Bauteile, die Dämmung oder der Brandschutz wurden zurückgebaut oder verändert.

- Es sollten bei Bedarf Fachgutachter hinzugezogen werden und baurechtlich die Rückbausituation prüfen.

- Bei einer Wiederherstellung oder Instandsetzung der genehmigten Wohnungen mit der Bestandsplanung könnte dies eine verfahrensfreie Baumaßnahme sein. Telefonisch ist dies jedoch bedingt zu bewerten.

Veränderungen der Statik, der Wärmedämmung oder tragenden Bauteile greifen jedoch in die Genehmigung ein. Ebenso Veränderung des Brandschutzes, speziell im Trockenbau.

- Veränderungen, die den Milieuschutz betreffen, sind eventl. neu zu klären.

- Bei kompletten baulichen Veränderungen ist in jedem Fall ein neuer Bauantrag erforderlich.

Gutachterhinweis

Telefonisch ist beim Bauamt lediglich eine bedingte Aussage zu einem weiteren neuen Ausbau zu bekommen. Ein derartiger Fall ist im Amt noch nicht vorgekommen.

In jedem Fall sind zeitnah bei einer Wiederherstellung der Wohnung, Instandsetzung oder bei einem Umbau die aktuellen behördlichen Bedingungen oder Erfordernisse zu klären.

Bei einer kompletten Grundrissveränderung oder Neuplanung ist in jedem Fall ein neuer Bauantrag erforderlich.

Ausbaubeschreibung (Kurzbeschreibung)

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

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

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

Haustechnische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.

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

Die Beschreibung ist ausreichend für eine Verkehrswertermittlung.

Allgemein

Wohnungseingangstür: provisorische Holztür, heller Anstrich

Fenster: helle Fenster, Iso-Verglasung, keine Detailsicht möglich

Wände: Trockenbauwände wurden großflächig entfernt.
Bestandswände sind noch im provisorischen Wohnbereich
- Wintergarte, Küche, Bad und 1 Zimmer

Wand zur Nachbarwohnung Nr. 34 fehlt

Rohrleitungen: Leitungen im bewohnten Bereich unter Putz

Elektroleitungen: Installationen und Schalter im bewohnten Bereich unter Putz
Vorwiegend freiliegend Kabel frei von der Decke durch
Rückbau

Heizung / Warmwasser: Etagenheizung defekt
Wärmeversorgung und Warmwasser o.ä.

Objektdetails

Rückbau der Dachgeschosswohnung partiell zum
Dachgeschossrohling
Die Wohnung wird noch bedingt von einem Miteigentümer genutzt.

Rückbau speziell der Trockenbau
Die Baumaterialien werden im Bodenbereich gelagert.

Pauschaler Rückbau ohne Rückbaudetails
Partiell keine Einsicht möglich. Teilweise nicht begehbar.

- Trockenbau
Vorwiegend Wände und Decken zurückgebaut
Die Wand zur Nachbarwohnung fehlt.
- Rückbau von tragenden Bauteilen war optisch nicht erkennbar.
Das Holzgebälk ist im Rückbaubereich sichtbar.
- Teilweise Dämmung sichtbar
- Holzfußboden teilweise geöffnet
Zwischenmaterial im Holzfußboden sichtbar
- Elektrokabel hängen partiell ungeordnet von der Decke.

Provisorisch genutzte Bestandsräume

- Ausgebauter Wintergarten
- Ausgebauter Küche
Fragmente von Küchenmöbel (desolate Einbauküche)
Herd, Spüle, Küchenunterbauten
- Badezimmer
Wände und Fußboden gefliest
Einrichtung Handwaschbecke, Badewanne, WC,
geflieste Duschnische mit Tür

Eine Weiternutz der ausgebauten Bestandsräume von neuen
Eigentümern ist in Frage zu stellen. Eventuell kompletter
Rückbau und Neueinrichtung.

Instandsetzung

Gemäß Aussage der Behörde sind bei einer Instandsetzung
die tragenden Bauteile, die Dämmung, der Brandschutz, die
Elektrik usw. von Fachgutachtern prüfen zu lassen.

Die Wiederverwendung der Bestandsräume bzw. der gelagerten
Rückbaumaterialien von neuen Eigentümern ist kaum einzu-
schätzen.
Eventuell ist ein kompletter Rückbau erforderlich.

Hinweis:

Die Nachbarwohnung ist ebenfalls eine zurückgebaute Dachgeschosswohnung zum Dachrohling.
Die Trennwand zur Wohnung Nr. 33 fehlt

Mängel / Bauschäden

Die Wohnung wurde fast komplett zu einem Dachgeschossrohling zurückgebaut.

In Teilbereichen des Dachbodens werden Rückbaumaterialien gelagert. Eine Begehung war lediglich bedingt möglich.

Versteckte Mängel, die nicht erkennbar waren, sind nicht auszuschließen.

Eine Mängelhaftung wird vom Sachverständigen

Reparaturrückstau

Das Objekt wird zu Bewertungsstichtag vom Gutachter als Dachgeschossrohling mit Baugenehmigung bewertet.

Ein rechnerischer Zuschlag für die provisorisch genutzten Bestandsräume als Restausbauten wird bei der Vergleichswertberechnung angesetzt..

Es ist jedoch nicht einzuschätzen, ob die rückgebauten Baumaterialien wieder eingebaut werden können.

Ferner ist eine Weiternutzung der Resträume nicht einzuschätzen.

Eventuell ist ein kompletter Rückbau vor einen Neuausbau vorzunehmen.

Die alten Baumaterialien sind dann zu entsorgen.

Ein üblicher Reparaturrückstau für eine Dachgeschosswohnung wird hier nicht an angesetzt. Die Wohnung ist gravierend zurückgebaut.

Hinweis:

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

Veränderungen der Statik, der Wärmedämmung oder der tragenden Bauteile sind optisch nicht zu erkennen.

Ebenso eine Veränderung des Brandschutzes speziell im Trockenbau.

Es sollten gemäß behördlicher Aussage bei Bedarf Fachgutachter hinzugezogen werden, die die baurechtliche Rückbausituation prüfen.

4.2.3 Außenanlagen

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

Ver- und Entsorgungsanlagen	Die gesamte Medienversorgung erfolgt unter Terrain aus dem öffentlichen und privatrechtlichen Leitungsnetz. Die Abwasserleitung ist an dem Schmutzwassersystem in der Straße angeschlossen.
Außenanlagen	Die Anlagenflächen gliedern sich auf in befestigte Flächen und Grünbereiche.
Befestigte Flächen	<u>Gehwege im Hofbereich</u> Wege aus Betonsteinen <u>Mülleimerbereich</u> Betonfläche <u>Terrasse am Gebäude</u> Wohnungsterrasse mit Holzbrettboden
Grünflächen	<u>Mischflächen im Hofbereich</u> - Bodenbepflanzung - Niedriggewächs - Büsche und heranwachsende Kleinbäume - Partiiell Laubbäume - Teilweise unbefestigte Gehwege
Einfriedung	<u>Straßenbereiche</u> Frontseitige Grenzbebauungen <u>Hofbereich</u> -Grenzmauer mit Begrünung - Grenzmauer und Maschendrahtzaun o.ä. zum Nachbarbereich
Müllcontainer	Stellplatz für Mülleimer im Innenhof Befestigte Fläche mit seitlicher Ummauerung und oben hölzerne Pergola Umzäunung der Vorfläche für Mülleimer mit Metallgitterzaun
Sonderanlage	- Fahrradstellplatz mit Metallbügel - Kinderspielplatz mit Sandkasten, Klettergerüst und Rutsche

4.3 Berechnungen (Planungsrechtliche Nachweise)

A) Wohnfläche gemäß CAD Berechnung des Architekten

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

Die Daten wurden aus der CAG-Berechnung des Architekten für den DG-Ausbau entnommen.

Die Flächendaten im Abgeschlossenheitsplan sind **nicht** identisch.

Pos	Nettowohnfläche	m ² - rd.
1	Wohnzimmer	26,72
2	Küche	15,05
3	Arbeiten	14,50
4	Abstellraum	6,23
5	Gäste	18,69
6	Flur	29,90
7	WC	3,10
8	Badezimmer	10,70
9	Hauswirtschaftsraum	1,20
10	Schlafen	13,20
11	Ankleide	7,60
13	Terrasse 1 - Faktor 0,5	9,20
14	Terrasse 2 - Faktor 0,5	3,30
Zwischensumme		159,39
Putzabzug - 0 %		
Trockenbau		
	Faktor	1
Wohnfläche		159,39

B) Wohnfläche nach Umbau - Eckterrasse zum Wintergarten

Die Fläche für den Wintergarten wurde mit 100 % angesetzt - Faktor 1
Im Bauantrag war es als Terrasse (Faktor 0,5) deklariert.
Nachträge zum Bauantrag lagen beim Bauamt nicht vor.

Pos	Nettowohnfläche	m ² - rd.
1	Wohnzimmer	26,72
2	Küche	15,05
3	Arbeiten	14,50
4	Abstellraum	6,23
5	Gäste	18,69
6	Flur	29,90
7	WC	3,10
8	Badezimmer	10,70
9	Hauswirtschaftsraum	1,20
10	Schlafen	13,20
11	Ankleide	7,60
13	Wintergarten - Faktor 1,0	18,40
14	Terrasse 2 - Faktor 0,5	3,30
Zwischensumme		168,59
Putzabzug - 0 %		
Trockenbau		
	Faktor	1
Wohnfläche		168,59

C) Wohnfläche gemäß Aufteilungsplan des ArchitektenZum Vergleich

Grundfläche mit Abzug bis 1,5 m Raumhöhe

Gemäß Aufteilungsplan und CAD-Berechnung des Architekten.

Pos	Grundfläche	m ² - rd.
1	Wohnflur	60,708
2	Küche	16,016
3	Arbeiten	13,914
4	Abstellraum	6,292
5	Gäste	20,865
6	Flur	0,000
7	WC	3,433
8	Badezimmer	11,961
9	Hauswirtschaftsraum	1,264
10	Schlafen	14,502
11	Ankleide	8,083
13	Terrasse 1 - Faktor 0,5	9,598
14	Terrasse 2 - Faktor 0,5	3,490
Zwischensumme		170,13
Putzabzug - 0 %		
Trockenbau		
Faktor	1	170,13
Grundfläche		170,13
Wohnfläche		
Abzüglich		
Abzug bis 1,5 m RH		-13,930
Wohnfläche gemäß Aufteilungsplan		156,20

D) Wohnfläche - Dachgeschoss

Wohnfläche mit Wintergarten gewählt für die
Verkehrswertberechnung Pos. B - rd. 169,00 m².

E) 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 Daten der Architektenberechnung entnommen.

727,68 m² x 5 Geschosse = 3.638,40 m²
(Geschossfläche ohne Dachgeschossausbau)
Grundstücksfläche 1.248,00 m²

Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche	Grundstücksfläche	GFZ
m ²	m ²	
3.638,40	1.248	2,9

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 abgezinsten Bodenwert über die Restlaufzeit)
3. Verfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge
(DCF-Verfahren mit gesicherten Daten innerhalb eines Betrachtungszeitraumes und nachprüfbaren Marktparametern)

Die Verfahrensauswahl ist vom Gutachter vorzunehmen.

Sachwertverfahren

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

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

Die Hauptanwendungsgebiete sind:

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

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

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

Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

Beim Gutachterausschuss (GAA) wurde der Bodenrichtwert per Internet abgefragt. Der **Bodenrichtwert** beträgt zum 01.01. 2024 für eine Wohnbebauung **4.500 €/m²**.

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

Die bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks (GFZ) beträgt gemäß der vorherigen Berechnung: **vorh. GFZ 2,9**

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

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

<u>Einzelwert</u>		GFZ			Bodenwert €/m ²
Bodenrichtwert €/m ²		Faktor vorh.	Faktor - BRW	Faktor	
4.500		2,9	2,5	1,1185	5.033,12
		1,3425	1,2003		
<u>Gesamtwert</u>					
Grundstück m ²	Bodenwert €/m ²				€
1.248	5.033,12				6.281.330
<u>Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:</u>					
		421,00	10.000	€	
Bodenwertanteil					264.444

5.3 Vergleichswertermittlung- Dachgeschossrohling

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 **guten Wohnlage**.

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

Der Sachverständige beurteilt die Wohnlage gemäß GAA mit einer **mittleren bis guten Lage**.

1. Abfragekriterien im Jahresbericht des Gutachterausschuss Berlin 2022/23

Die statistischen Daten dienen lediglich zur Unterstützung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss sowie der Vergleichswertermittlung und werden bei der Bewertung **nicht** mit berücksichtigt. Sie sind relativ pauschal für ganz Berlin.

Der Jahresbericht 2023/24 liegt noch nicht vor.

Hinweise des Gutachterausschuss zu unausgebauten Dachräumen

Unausgebaute Dachräume werden in der Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben. Die verkauften Teileigentumseinheiten liegen überwiegend in Altbauten. Rd. 56 % der Verkäufe betreffen Baujahre bis 1910. Art und Alter haben augenscheinlich keinen Einfluss auf die Kaufpreise.

Bedeutsamer ist offensichtlich die Gestaltungsmöglichkeit.

Mitunter ist mit dem Kaufpreis bereits die Übernahme von Bauplanungsunterlagen oder gar die baurechtliche Genehmigung für den Ausbau zur Eigentumswohnung abgegolten.

Derartige Fälle werden in der Regel durch den oberen Preisspannenbereich abgedeckt.

Daten - unausgebauter Dachraum Teileigentum

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

Anzahl der Kauffälle	38
Preisspanne in €/m ² Nutzfläche	95 bis 3.503
Mittelwert in €/m ² Nutzfläche	1.370
Zwischen Mittelwert und Max	4.873 / 2 = 2.437 €/m² (2022/2023 ganz Berlin)

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 - unausgebauter Dachraum

Abfragedatum: 07.07.2024
Ortsteil: Friedrichshain
Wohnlage: mittlere und gute Wohnlage
Bodenrichtwertzone: 2294 (Ist)
und 4.000 €/m² bis 5.000 €/m²
Vertragsdatum: 2023 - 2024
Baujahr Gebäude: 1900 bis 1920
Wohnfläche: 80 m² bis 180 m²
Aufzug: keine Angaben
Ergebnis (Kaufpreis / m² Wohnfläche) KP / WF
5 Treffer

Bodenrichtwertzone Ist 2294

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

Vertrag: Juni 2024
Baujahr Gebäude: 1910
Bodenrichtwert: 4.500 €/m²
Wohnfläche: 119,00 m²
Räume: 1
Kaufpreis: 220.000 €
KP / WP: 1.849 €/m²

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

Vertrag: Juni 2024
Baujahr Gebäude: 1910
Bodenrichtwert: 4.500 €/m²
Wohnfläche: 89,00 m²
Räume: 2
Kaufpreis: 220.000 €
KP / WP: 2.472 €/m²

Bodenrichtwert 4.000 €/m² bis 5.000 €/m²

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

Vertrag: Nov 2023
Baujahr Gebäude: 1909
Bodenrichtwert: 5.000 €/m²
Wohnfläche: 80,00 m²
Räume: 1
Kaufpreis: 374.000 €
KP / WP: 4.675 €/m²

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

Vertrag: Dez 2023
Baujahr Gebäude: 1909
Bodenrichtwert: 5.000 €/m²
Wohnfläche: 151,00 m²
Räume: 3
Kaufpreis: 300.539 €
KP / WP: 1.990 €/m²

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

Vertrag:	Dez 2023
Baujahr Gebäude:	1909
Bodenrichtwert:	5.000 €/m ²
Wohnfläche:	135,00 m ²
Räume:	2
Kaufpreis:	285.724 €
KP / WP:	<u>2.116 €/m²</u>

Mittel

Nr.		€/m ²
1		1.849
2		2.472
3		4.675
4		1.990
5		2.116
	Summe	13.102
5	Objekte	
	Su-Mittel	2.620

Max-Werte für die Wertermittlung**2.600 €/m²****Marktrelevante Immobilienangebote / Dachgeschossrohlinge**

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

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

Marktangebote zum Vergleich**Lichtenberg**

162,87 m², Baujahr 1907, Dachgeschoss, Rohling mit Baugenehmigung,
kein Aufzug, Aufzugbau möglich
Kaufpreis 412.000 € - 2.530 €/m²

Mitte

82,36 m², Baujahr 1910, Dachgeschoss, Rohling mit Baugenehmigung,
kein Aufzug
Kaufpreis 214.136 € - 2.600 €/m²

Weissensee

190 m², Baujahr 1910, Dachgeschoss, Rohling mit Architektenplanung,
kein Aufzug
Kaufpreis 380.000 € - 2.000 €/m²

Wertermittlung

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 Maximumwert in Höhe von **2.600 €/m²** gewählt.

Positive Bewertungsfaktoren

- Gute Wohnlage
- Strangsanierungen gemäß WEG ca. 2003 - 2005
- Aufzug
- Baugenehmigung
- Restbaulichkeiten / Wintergarten, Küche, Badezimmer, 1 Raum (Gelagertes Restbaumaterial vom Rückbau ohne Wert)
- Balkon

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 **0 €**

Wohnwertermittlung		Punkte	Faktor	%
1. Wert der Objektlage				
1.1 Lage innerhalb des Bezirks		70	Regionalfaktor	
1.2 Straßenart		10		
1.3 Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und zu Schulen		10		
1.4 Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln		5		
1.5 Entfernung zu Naherholungsgebieten		5		
	Summe:	100	0,40	40,00
2. Wert des Gebäudes				
2.1 Baujahr				
2.2 Bauzustand und Qualität				
2.3 Erschließungsanlagen				
2.4 Außenanlagen				
	Summe:	100	0,20	20,00
3. Wert der DG Wohnung				
3.1 Grundrißgestaltung und Raumordnung				
3.2 Größe der Wohnung				
3.3 Ausstattung				
3.4 Licht und Blick				
3.5 Geschoß				
3.6 Abstell- und Nutzungsmöglichkeit				
	Summe:	100	0,20	20,00
4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit				
4.1 Wohnung für Eigennutzung		80		
4.2 Höhe der Instandhaltungsrücklage		20		
	Summe:	100	0,20	20,00
		Gesamtsumme		100,00
5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge				
5.1 Zuschläge				
Baugenehmigung		3,00	merkantil	
Restausbau Küche, Wintergarten, Bad, Raum		3,00	merkantil	
	Summe	6,00		6,00
5.2 Abschläge				
Balkon		1,00	merkantil	
Aufzug		5,00	merkantil	
Keine Parkmöglichkeit		-2,00	merkantil	
	Summe	4,00		4,00
		Wohnwert:	%	110,00
Veröffentlichter Wohnwert:		€/ m ² / WF		
	100%	2.600		
Einzelpreis - Vergleichswert		€/ m² WF		
		2.860,00		
Vergleichswert				
Wohnfläche:	169,00 m²			
Vorläufiger Vergleichswert	€	483.340	2.860 €/m ² WF	
Reparaturrückstau	€	0	Gebäude	
Reparaturrückstau	€	0	Wohnung	
Vergleichswert	€	483.340	2.860 €/m² WF	
Pkw-Stellplatz	€	0		
Vergleichswert-Gesamt	€	483.340		

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

- Rückbau der Wohnung vorwiegend zum Dachgeschossrohling
- Bedingte Parkmöglichkeit im Objektbereich.
- Grundschule in direkter Nähe
- Das Objekt befindet sich in einem Gebiet mit Milieuschutz.

Positive Details mit Einfluss auf die Bewertung

- Verkehrstechnisch relativ gute Lage
- Strangsanierungen gemäß WEG ca. 2003 - 2005
- Aufzug bis DG in der Simplonstr. 25
- Baugenehmigung
- Gute Wohnlage gemäß Mietspiegel
- Restbaulichkeiten / Wintergarten, Küche, Badezimmer, 1 Raum (Gelagertes Restbaumaterial vom Rückbau ohne Wert)
- Balkon

Verkehrswert

Verfahren	€
Vergleichswertermittlung	483.340

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

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

Verkehrswert 484.000 €

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 264.500 €.

6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen gemäß Anschreiben

a) Mieter oder Pächter / Gewerbe

Das Objekt ist unvermietet. Nutzung durch einen Miteigentümer.
Es wird kein Gewerbe vom Nutzer geführt.

b) WEG-Verwalter

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

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

Maschinen oder Betriebseinrichtungen waren bei der Besichtigung nicht vorhanden.
Lediglich Kleingeräte für den Wohnungsrückbau.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

e) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Altlasten waren bei der Besichtigung des Grundstücks optisch nicht festzustellen.

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

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

f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

g) § 17 WoBindG

Eine Wohnpreisbindung ist gemäß Aussage der Eigentümer nicht vorhanden.
Im Grundbuch sind keine Eintragungen.

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

Berlin, 10.07.2024

Klaus Helms

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