



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit einem **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstücks, **683m² Grundstücksfläche, 1.123,76m² Wohn-/Nutzfläche**



Adalbertstr.28, 10179 Berlin-Mitte

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Mitte, Littenstr. 12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 57/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
2.700.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
26.11.2024



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	3
1.4 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	5
2.4 Objektdaten	5
2.5 Mietverhältnisse	6
2.6 Förderungen / Bindungen	6
2.7 Flächenangaben	6
2.8 Planungsrechtliche Situation	6
2.9 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	7
2.11 Baulastenverzeichnis der Behörde	7
2.12 Erschließung	7
2.13 Bodenverunreinigungen	7
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
3.3 Ermittlung des Ertragswertes	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	13



1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstr. 12-17, 10179 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in der Adalbertstr.28, 10179 Berlin-Mitte, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Besichtigung am 26.11.2024 angesetzt.

1.4 Ortstermin

Am 26.11.2024 ab 11.15h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Hierzu wurden alle Beteiligten, einschließlich des Eigentümers sowie der am Klingelschild vorgefundenen, eventuellen Nutzer, eingeladen.

Teilnehmer bei der Besichtigung waren jedoch lediglich eine Vertreterin des Amtsgerichts, eine Vertreterin der Gläubigerin sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurde das Bewertungsobjekt vom öffentlichen Raum der Adalbertstraße sowie dem rückwärtig angrenzenden Grundstück aus besichtigt.

Ein Zugang zum Bewertungsobjekt, sowohl zu den Innenbereichen als auch den Außenanlagen, bestand ausdrücklich nicht.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 02.09.2024)

Amtsgericht Mitte

Grundbuch von Mitte, Blatt 4N

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Gebäudenebenenflächen Adalbertstraße 28

Flur: 618

Flurstück: 136

Größe: 683 m²

...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte.

Gemäß dem Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „gute“ Wohnlage, während im nahen Umfeld eine „mittlere“ sowie südlich des Engeldamm eine „einfache“ Wohnlage ausgewiesen ist.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der BerlinHyp, CBRE war in Mitte in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein leichter Wanderungsgewinn von rd. +0,4% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,9% bei einem Berliner Durchschnitt von +5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10179 ist im „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE mit 4.246,00 €/mtl. über dem Berliner Durchschnitt von 3.791,00 €/mtl. angegeben.

Die Arbeitslosenquote in Mitte beläuft sich laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit Stand vom November 2024 mit 11,7% ebenfalls erheblich über dem Berliner Mittel von 9,7%.

Die Leerstandsquote in Mitte liegt laut einer Veröffentlichung des ivd e.V. aus dessen Immobilienpreisservice 2023/2024 bei 2,0%. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist jedoch nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet der Prozentsatz im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt ist von einer sehr inhomogenen Bauweise geprägt. Dabei sind im direkten Umfeld sowohl Gebäude mit einem Erstellungsjahr vor 1919 als auch so genannte Nachkriegsbauten und reine Neubauten der letzten Jahre vorzufinden.

Ferner befinden sich unterschiedlichste Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung. Schwerpunktartig werden die umliegenden Gebäude wohnungswirtschaftlich genutzt. Allerdings befinden sich in fußläufiger Entfernung zudem Mischnutzungen sowie reine Gewerbebauten.

Im Übrigen ist das Gebiet durch mehrgeschossige Gebäude mit überwiegend 4-5 Obergeschossen geprägt. Aufgrund deren teilweiser Ausbildung mit Seitenflügeln und Garten- beziehungsweise Hinterhäusern sind auch die Blockinnenbereiche partiell stark verdichtet.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als gut zu bezeichnen. Ein sehr umfangreiches Angebot an Geschäften und gastronomischen Einrichtungen ist hierbei direkt in den umgebenden Nebenstraßen vorzufinden, die zudem das besondere Flair des Gebiets ausmachen.

Nächstgelegene Grün- und Erholungsflächen sind ein Grünsteifen zwischen dem weniger als 100m entfernten Engeldamm sowie dem Bethaniendamm. Besonders hervorzuheben sind ferner die Wasserfläche des Engelbeckens in ca. 250m sowie die Grünfläche des Mariannenplatzes in ca. 350m. Im öffentlichen Raum ist ein teils intensiver Straßenbaumbestand vorzufinden. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets insbesondere aufgrund der verdichteten Bauweise gering.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut und stellt sich wie folgt dar:

Bus	Adalbertstraße	ca. 100 m
U-Bahnhof	Kottbusser Tor	ca. 800 m
S- und Fernbahnhof	Ostbahnhof	ca. 1.200 m

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig nur begrenzt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist durch die verdichtete Bauweise sowie die umgebenden Gewerbenutzungen erhöht.

Bei der Adalbertstraße handelt es sich um eine für innerstädtische Verhältnisse wenig befahrene Anliegerstraße. Aufgrund des stärker befahrenen, nahe gelegenen Bethaniendamms ist auf Höhe des Bewertungsobjekts ein gewisses Verkehrsrauschen wahrnehmbar.

Im Übrigen waren außerordentliche Emissionen beim Ortstermin indes nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Bauteiluntersuchungen sowie Funktionsprüfungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Das Bewertungsgrundstück ist leicht regelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zur Adalbertstraße.

Hierauf wurde eine Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage errichtet, die laut einem Exposee des Gläubigers ein Baujahr von 1870 aufweist.

Es handelt sich laut Flurkarte, den vorliegenden Planunterlagen sowie teils auch gemäß Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung um ein Vorderhaus sowie ein im rückwärtigen Grundstücksteil befindliches Gartenhaus.

Die Baulichkeiten bestehen aus insgesamt 4 Obergeschossen, einem Dachgeschoss sowie ein Souterrain.

Während das Dachgeschoss im Vorderhaus offensichtlich zu Wohnzwecken ausgebaut ist, erscheint der Dachboden des Gartenhauses unausgebaut.

Gemäß den in der Archivakte des Bauamtes vorgefundenen Unterlagen sowie der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 31.08.2021 befinden sich innerhalb der Anlage 17 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten im Souterrain des Vorder- und des Gartenhauses sowie ein Sondereigentum an einem unausgebauten Dachgeschoss des Gartenhauses.

Baujahrsbedingt ist bei den Gebäuden von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Straßenseitig wurde offensichtlich ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Fassadendämmung mit Deckschicht, aufgebracht. Über die weiteren Fassaden kann mangels Besichtigung keine Angabe gemacht werden.

Die Dächer sind mit einer Pfanneneindeckung versehen.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt gemäß den vorliegenden Planunterlagen über je einen Treppenraum im Vorder- sowie im Gartenhaus. Aufzugsanlagen sind den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Soweit von außen erkennbar, befindet sich die Anlage in einem möglicherweise vernachlässigten Zustand.

Die straßenseitige Fassade ist sehr umfangreich mit Graffitis versehen.

Die Hauseingangstür weist erhebliche Gebrauchsspuren auf.

Im Bereich der zur Straße ausgerichteten Holzfenster waren erhebliche, witterungsbedingte Schädigungen erkennbar. Gleiches gilt für die Holzfenster der dortigen Dachgauben. Die Regentinnen der Gauben sind sehr stark geschädigt und zeigen größere Löcher auf.

Ferner ist im Gesimsbereich der straßenseitigen Fassade ein Wasserschaden erkennbar.

Im Übrigen ist über einen möglicherweise von den Aufteilungsplänen abweichenden Schnitt, die Ausstattung, den Zustand sowie die Ausgestaltung der Außenanlagen keine Angabe möglich, da das Bewertungsobjekt nicht zur Besichtigung zugänglich war.

2.4 Objektdaten

Baujahr

gemäß Angabe aus einem Exposee, übersandt vom Gläubiger vom 26.11.2024

1870

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 21.01.2025

683 m²

Geschossfläche

gemäß Berechnung der Unterzeichnerin auf Grundlage der vermaßten Aufteilungspläne, einschließlich Souterrain und Dachgeschoss

rd. 2.095 m²

sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“

Geschossflächenzahl	
gemäß Berechnung zur Baugenehmigung vom 19.10.2000 zur Modernisierung <i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	rd. 3,1 m²
Wohn-/Nutzfläche	
gemäß Ermittlung der Unterzeichnerin aus den vorliegenden Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 31.08.2021	
Wohnfläche	1.019,39 m²
Gewerbefläche im Souterrain	104,37 m²
Gesamt	1.123,76 m²
<i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	
Vertragszustand	
<i>sh. hierzu Punkt „Mietverhältnisse“</i>	nicht bekannt
Mieteinnahmen p.m., netto/kalt	
<i>sh. hierzu Punkt „Mietverhältnisse“ sowie „Flächen und Mietzusammenstellung“ als Anlage</i>	nicht bekannt
Heizsystem	
gemäß Baubeschreibung zum Bauantrag vom 02.06.2000	Gaszentral
Energiepass	
hierzu liegen keine Kenntnisse vor	Vorhandensein nicht bekannt

2.5 Mietverhältnisse

Der Eigentümer des Bewertungsobjekts wurde mehrfach zu etwaigen Mietverhältnissen befragt. Hierzu ist keine Antwort ergangen.

Die am Klingeltableau vorgefundenen Namen wurden hinsichtlich etwaiger Mietverträge und Mieterhöhungsverlangen angeschrieben. Auch von diesen sind keine Informationen erfolgt. Ferner wurden die Nutzer bei der Besichtigung nicht angetroffen, sodass zu den Mietverhältnissen keine Angaben gemacht werden können.

2.6 Förderungen / Bindungen

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass Förderungen oder Wohnungsbindungen bestehen.

2.7 Flächenangaben

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten sowie in der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle „Flächen- und Mietzusammenstellung“ aufgeführten Wohn- und Nutzflächen wurden von der Unterzeichnerin aus den Flächenangaben der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 31.08.2021 ermittelt. Diese liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Analog wurde bei der Ermittlung der Geschossfläche beziehungsweise der Geschossflächenzahl vorgegangen.

Die Angaben aus den Aufteilungsplänen werden nachfolgend als richtig unterstellt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, zumal die Räumlichkeiten nicht zur Besichtigung zugänglich waren. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 21.01.2025 befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Bebauungsplans.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt insofern auf Grundlage des §34 BauGB, der die "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" regelt.

Hiernach "ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist...".

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt. Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 24.03.2016 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Sanierungsgebiets. Allerdings befindet sich dieses innerhalb des „Erhaltungsgebiets Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld“ zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart“ des Gebiets. Mithin bedürfen bauliche Änderungen, insbesondere wenn diese das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen, einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

2.9 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 30.10.2024 bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts „keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen“. Ferner sind „keine bauordnungsrechtlichen Vorgänge anhängig.“

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 21.01.2025 aus der Berliner Denkmalkarte handelt es sich bei der zu bewertenden Anlage weder um ein Einzeldenkmal, noch um einen Teil eines Denkmalensembles. Ferner befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

2.11 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 25.09.2024 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenverzeichnis der Behörde geführt.

2.12 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderliche Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden. Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 16.09.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

2.13 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde von dieser nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 13.09.2024 besagt, dass auf dem Grundstück historische Nutzungen in Form einer „Gelb- und Kunstgießerei“ (1893-1946), eines Betriebes für Schleiferwerkzeuge (1919-1928) sowie eine Kunst- und Metallgießerei (1951) betrieben wurden. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster ist jedoch nicht erfolgt. Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist der ermittelte Verkehrswert entsprechend abzuändern.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich von Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäusern eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu ermittelnde Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Renditeobjekten, um das es sich hier handelt, von untergeordnetem Interesse für den Erwerber.

Der Ertragswert wird im Folgenden hergeleitet. Dadurch, dass Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser wie das Bewertungsobjekt typischer Weise als Renditeobjekte geführt werden, stellt der Ertragswert eine realistische Größe dar.

Der Vergleichswert ist eigentlich der für die Ermittlung des Verkehrswertes vorrangig zu betrachtende Wert. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen realistisch wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass der jeweilige Zustand der Vergleichsobjekte zum Kaufzeitpunkt sowie Details, wie etwa im Zusammenhang mit deren vertraglichen Bindungen, nicht oder nur unzureichend bekannt sind.

Dennoch wird zur Plausibilisierung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses eingeholt.

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	26.11.2023 – 26.11.2024	26.11.2024
Ortsteil	Mitte, Kreuzberg	Mitte, nahe Kreuzberg
Typ. Geschossflächenzahl	2,5	2,5
Bodenrichtwert	3.000 – 6.000 €/m ²	01.01.2023: 5.000 €/m ² 01.01.2024: 4.000 €/m ²
Baujahr	bis 1919	1870
Art der Bebauung	Wohn- und Geschäftshaus, Mehrfamilienwohnhaus	Wohn- und Geschäftshaus
Wohn-/Nutzfläche	600 – 3.000 m ²	1.123,76 m ²
Heizungsart	Sammelheizung, keine Ofenheizung	Sammelheizung
Paketverkäufe	Nein	Nein

Auf jener Grundlage konnten 12 Kauffälle ermittelt werden. Diese wiesen eine Kaufpreisspanne von rd. 1.850,00 €/m² bis 3.600,00€/m², mithin eine Abweichung von rund 100%, auf. Zusammen mit der geringen Kauffallzahl sowie dem Umstand, dass detaillierte Angaben zu den Vergleichsobjekten nicht vorliegen, wird aufgrund der vorhandenen Datenlage auf eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens verzichtet.

3.3 Ermittlung des Ertragswertes

Allgemeines

Die Ertragswertermittlung erfolgt auf Grundlage der Berechnungsvorgaben des Berliner Gutachterausschusses zu Liegenschaftszinssätzen mit Veröffentlichung am 19.05.2023.

Im Folgenden wird dabei insbesondere in Bezug auf die Verwendung des Bodenrichtwertes sowie der Bewirtschaftungskosten zur Wahrung der so genannten „Modellkonformität“ Bezug genommen. Das Vorgehen ist erforderlich, um den Liegenschaftszinssatz sachgerecht zu ermitteln. Abweichungen von den Ansätzen beziehungsweise dem Berechnungsschema des Gutachterausschusses führen zu falschen Werten, auch wenn beispielsweise neuere Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen.

Zur Anpassung an die Besonderheiten des Bewertungsobjekts sowie an den Wertermittlungstichtag wird nachfolgend gesondert ausgeführt. Schließlich basieren die Berechnungsdaten des Gutachterausschusses auf einem Stand per 30.06.2022, während der Stichtag auf den 26.11.2024, mithin ca. 29 Monate später angesetzt ist. Aktuellere Daten des Gutachterausschusses liegen nicht vor.

Bodenwert

Zunächst ist der fiktive Bodenwertanteil des Objekts zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert für die Adalbertstraße 28 liegt gemäß Gutachterausschuss Berlin mit Stand vom 01.01.2022 bei 6.000,00€/m² bei einer Ausweisung als Wohngebiet. Der oben genannte Wert beruht auf einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5. Da sich das Bewertungsobjekt auf einem Grundstück mit einer tatsächlichen Geschossflächenzahl von 3,1 (siehe auch unter Punkt „Objektdaten“) befindet, ist der Bodenwert durch so genannte Umrechnungskoeffizienten (UK) anzupassen.

Der vorläufige, im Übrigen unangepasste Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Berechnung des Bodenwerts				
Grundstücksgröße, wie erwähnt				683 m ²
Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss Berlin vom 01.01.2022				6.000,00 €/m ²
GFZ des Bodenrichtwertes	2,5	UK: 1,2003		
GFZ tats. vorhanden	3,1	UK: 1,4076		
an tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert:				
	Bodenwert /	1,2003	x	1,4076
				7.036,24 €/m ²
Bodenwert somit:		683 m ²	x	7.036,24 €
				4.805.752,56 €
Bodenwert gesamt rund:				4.805.800,00 €

Mietansätze

Wie bereits erwähnt, liegen keine Informationen zu den Bestandsmieten der innerhalb des Bewertungsobjekts befindlichen Wohnungen vor. Insofern wird bei der Wahl der Mietansätze ersatzweise auf den Berliner Mietspiegel 2024 abgestellt.

Mangels Kenntnissen zu den Ausstattungen und dem Zustand der betreffenden Einheiten wird hierbei auf den Mittelwert desselben unter Berücksichtigung der betreffenden Wohnungsgrößen



sowie einer unterstellten Ausstattung mit Badezimmer, Innen-WC und Sammelheizung sowie einem Baujahr bis 1918 abgestellt.

Der Berliner Mietspiegel gibt hierbei folgende Wert vor:

Berliner Mietspiegel 2024

Adalbertstr.24-33, gute Wohnlage, bezugsfertig bis 1918
Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC

Wohnfläche	Mietspanne	Mittelwert
35m ² – unter 40m ²	6,85 – 15,31 €/m ²	11,09 €/m ²
40m ² – unter 45m ²	6,26 – 13,46 €/m ²	9,20 €/m ²
45m ² – unter 65m ²	6,52 – 12,78 €/m ²	8,80 €/m ²
65m ² – unter 115m ²	6,09 – 12,55 €/m ²	8,45 €/m ²

Zu den Gewerbeeinheiten im Souterrain des Vorder- und des Gartenhauses liegen keine Daten aus dem Berliner Mietspiegel vor.

Der Immobilienpreisservice des ivd e.V. 2023/24 weist für Berlin im gewerblichen Bereich folgende Mietwerte aus:

Standort	Nutzung	Nutzfläche	Mietzins
Wohnstraße	Einzelhandels-/Dienstleistungsflächen	60-120m ²	8,00 – 15,00€/m ²

Gegenüber originären Berliner Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen in Wohnstraßen weisen die Gewerbeeinheiten des Bewertungsobjekts eine Reihe mietmindernder Eigenschaften auf. Hierzu gehört insbesondere deren Lage im Souterrain. Der Umstand ist einerseits mit einer unterdurchschnittlichen Belichtung verbunden. Dies dürfte insbesondere in Bezug auf die Einheit im Gartenhaus der Fall sein.

Hinzu kommt andererseits der durch die Geschosslage bedingt geringere Repräsentationswert. Ferner ist die Einheit im Gartenhaus von der Straße aus nicht wahrnehmbar, was deren Nutzwert weiter einschränkt.

Bei der nachfolgenden Berechnung wird insofern davon ausgegangen, dass lediglich der untere Spannenwert der o.a. Mietdaten des ivd e.V. im Fall des Bewertungsobjekts realisierbar ist.

Bewirtschaftungskosten

Hinsichtlich der vom Jahresrohertrag abzuziehenden Bewirtschaftungskosten wird wiederum auf die Angaben des Berliner Gutachterausschusses aus dessen Veröffentlichung vom 19.05.2023 zurückgegriffen, in der auch Liegenschaftszinssätze ausgewiesen sind. Der Gutachterausschuss weist hierbei Verwaltungskosten in Abhängigkeit der Anzahl der Wohneinheiten beziehungsweise eines prozentualen Anteils am Jahresrohertrag der Gewerbenutzungen aus.

Für die Instandhaltungskosten sind feste Beträge je m² Wohn- beziehungsweise Nutzfläche vorgegeben, die ebenfalls unverändert in die Bewertung eingehen. Vorgabegemäß findet hierbei ein Ansatz von 30% der Instandhaltungskosten für Wohnnutzungen für die beiden Gewerbeeinheiten Berücksichtigung. Ursächlich hierfür ist deren vermutlich einfachere Ausstattung „für Nebennutzungen wie z.B. Werkstatt, Lager etc. im Keller...“.

Das Mietausfallwagnis wird vorgabegemäß mit 2% für die Wohn- und 4% für die Gewerbenutzungen angesetzt.

Restnutzungsdauer

Auch hinsichtlich der Restnutzungsdauer sind Vorgaben vom Gutachterausschuss gemacht, die sich am Baualter der Anlage sowie einem zunächst unterstellten, „normalen“ Zustand orientieren.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Berliner Gutachterausschuss gibt in seiner Veröffentlichung vom 19.05.2023 Liegenschaftszinssätze für Objekte analog des Bewertungsobjekts mit einer Lage in Mitte, einem Baujahr bis 1919 sowie einem Aufschlag für die gewerbliche Nutzung vor.

Da sich das Bewertungsobjekt in der unmittelbaren Nähe des Ortsteils Kreuzberg befindet, wo die Zinssätze laut Gutachterausschuss 0,3% höher liegen, wird der Zinssatz des Bewertungsobjekts entsprechend leicht erhöht.

Der sich im Übrigen auf Grundlage der vorgenannten Angaben ergebende Zinssatz fließt entsprechend in die Ertragswertermittlung ein.

Konjunkturelle Anpassung

Wie bereits erwähnt, sind die Daten des Gutachterausschusses zur Ermittlung des Ertragswertes zum 30.06.2022 maßgeblich, während der Bewertungsstichtag rund 29 Monate später liegt. Mit hin ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

Während jener Zeitspanne stand das Marktsegment der Ertragsobjekte in Berlin stark unter Druck.

Der Umstand dürfte auf das erhöhte Zinsniveau zurückzuführen sein, das eine Finanzierung mit Fremdmitteln erheblich erschwert. Hinzu kam, dass möglicherweise Anschlussfinanzierungen von Bestandshaltern aufgrund der steigenden Zinsen wirtschaftlich nicht mehr darstellbar waren, sodass die Objekte zu verminderten Kaufpreisen veräußert werden mussten.

Die starke Inflation sowie die Erhöhung der Wohnnebenkosten haben die finanziellen Spielräume eingeschränkt.

Aber auch die mit etwaigen politischen Einflussnahmen auf die Miethöhen verbundenen Unwägbarkeiten haben zu einer Verunsicherung des Marktes geführt.

Einer Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass die Kaufpreise für Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser im 3. Quartal 2024 gegenüber Mitte 2022 um erhebliche ca. 30% abgenommen haben.

Der Wertverlust ist im Marktsegment der Mehrfamilienwohnhäuser im gleichen Zeitraum mit -16% geringer ausgefallen. Ursächlich hierfür dürften möglicherweise die starken Probleme des Einzelhandels sein, die bei teilgewerblich genutzten Objekten zu einem erhöhten Investitionsrisiko geführt haben.

Ein Balkendiagramm mit grafischer Darstellung der vorgenannten Kaufpreisentwicklung aus dem Bericht des Gutachterausschusses zum 3. Quartal 2024 liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei. Bei der Bewertung wird ein Abschlag zur Marktanpassung des zum 30.06.2022 ermittelten Ertragswertes als Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus auf den Stichtag des 26.11.2024 vorgenommen. Bei der Wahl desselben wird von einer Fortsetzung des Trends sinkender Kaufpreise bis zum Bewertungsstichtag im 4. Quartal 2024 ausgegangen.

Da sich der Markt zwischenzeitlich jedoch etwas beruhigt hat und auch die Preise für Renditeobjekte weniger stark fallen, wird jener Abschlag gegenüber den vorgenannten Daten entsprechend vermindert.

Eine weitere Minderung des Abschlags erfolgt aufgrund des Sachverhalts, dass die Gewerbenutzung des Bewertungsobjekts vergleichsweise gering ist und insofern der Marktanpassungsabschlag für reine Mietwohnhäuser mitzuberücksichtigen ist.

Im Übrigen versteht sich jener Abschlag pauschal, da aktuellere Daten des Gutachterausschusses als jene per 3. Quartal 2024 bis dato noch nicht vorliegen.

Rein redaktionell sei an dieser Stelle zur Plausibilisierung der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts genannt, der am 01.01.2022 bei 6.000,00€/m² lag und per 01.01.2024 lediglich noch 4.000,00€/m² betrug, was einem Abschlag von rd. 33% entspricht. Die Bodenwertermittlung spiegelt nicht zwangsläufig die Entwicklung der Kaufpreise von Renditeobjekten wider. Allerdings zeigen diese grundsätzlich einen Trend der betreffenden Marktentwicklung auf.

**Fehlende Informationen zum Zustand und zur Mietsituation**

Wie bereits erwähnt, war das Bewertungsobjekt nicht zur Besichtigung zugänglich. Beim Ortstermin war lediglich eine Inaugenscheinnahme vom öffentlichen Straßenraum sowie vom rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstück aus möglich. Mithin kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand des Bewertungsobjekts keine Angabe gemacht werden. Ferner liegen keine Kenntnisse zu den Vermietungsständen sowie zu Miethöhen vor. Die Ursache, warum weder der Eigentümer Angaben zu den Vertragsverhältnissen gemacht hat, noch sämtliche Nutzer einen Zutritt ermöglichten, ist nicht bekannt.

Der Sachverhalt geht mit einem vergleichsweise sehr deutlichen Abschlag in die Bewertung ein, der die damit verbundenen Unwägbarkeiten für einen Erwerber widerspiegelt.

Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert berechnet sich somit wie folgt:

Ertragswertberechnung				
Marktüblich erzielbare Jahresrohmiere:				
<i>gem. Tabelle "Flächen- und Mietzusammenstellung"</i>				
Wohnen	8.964,36 €	x	12 Mon.	107.572,34 €
Gewerbe	834,96 €	x	12 Mon.	<u>10.019,52 €</u>
				117.591,86 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten:				
Wohnflächen	312,00 € / Whg.	x	17,00 Whg.	-5.304,00 €
Gewerbeflächen	3%	der Jahresrohmiere		-300,59 €
Instandhaltungskosten:				
Wohnflächen	12,20 € /m ²	x	1.019,39 m ²	-12.436,56 €
Gewerbeflächen	3,66 € /m ²	x	104,37 m ²	-381,99 €
Mietausfallwagnis:				
Wohnflächen	2%	der Jahresrohmiere		-2.151,45 €
Gewerbeflächen	4%	der Jahresrohmiere		<u>-400,78 €</u>
Reinertrag pro Jahr				96.616,49 €
Reinertragsanteil im Verhältnis zur Jahresrohmiere			82%	
Liegenschaftszinssatz, gerundet			2,00%	
Restnutzungsdauer, psch.			40 Jahre	
Bodenwert (wie oben ermittelt)			4.805.800,00 €	
Vervielfältiger			27,36	
Berechnung des Ertragswertes:				
Jahresreinertrag				96.616,49 €
abzüglich Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)				<u>-96.116,00 €</u>
Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag				500,49 €
Ertragswert:				
Vervielfältiger x Reinertrag der baulichen Anlage	27,36	x	500,49 €	13.693,54 €
zuzüglich Bodenwert				<u>4.805.800,00 €</u>
gesamt				4.819.493,54 €
konjunkturelle Anpassung, wie erwähnt			-25%	<u>-1.204.873,39 €</u>
gesamt				3.614.620,16 €
Abschlag wg. nicht erfolgtem Zugang, Unkenntnis zum Objekt- und Vermietungszustand			-25%	<u>-903.655,04 €</u>
gesamt				2.710.965,12 €
Ertragswert gerundet				2.700.000,00 €

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Ertragswert von 2.700.000,00 €

Da es sich bei der zu bewertenden Anlage um ein Renditeobjekt handelt, bildet der Ertragswert eine realistische Größe ab.

Für potentielle Erwerber, deren Verhalten im Verkehrswert dargestellt wird, dürfte sich der weiterhin starke Druck am Berliner Wohnungsmarkt werterhöhend darstellen. Dabei zeichnen sich keine Neubautätigkeiten in einem Umfang ab, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten.

Die laut Mietspiegel „gute“ Wohnlage des Bewertungsobjekts ist durch eine gute infrastrukturelle Versorgung gekennzeichnet.

Auch das Baujahr der Anlage ist am Markt stark nachgefragt.

Wertmindernd stellt sich hingegen dar, dass das stark steigende Zinsniveau zu einer deutlich verminderten Nachfrage nach Objekten wie dem Bewertungsobjekt geführt hat.

Zudem war das Grundstück, obwohl sowohl der Eigentümer als auch alle am Klingelschild des Bewertungsobjekts vorgefundenen Bewohnernamen mit der Bitte um Ermöglichung einer Begehung angeschrieben wurden, nicht zur Besichtigung zugänglich. Der Umstand, dass somit keine Kenntnisse insbesondere zum Zustand, aber auch zur Vermietung des Objekts vorliegen, ist in Form eines gesonderten, vergleichsweise deutlichen Abschlags in die Ertragswertberechnung eingeflossen.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren unter Bezugnahme auf den ermittelten Ertragswert auf einen gerundeten

Verkehrswert von 2.700.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Es ist kein WEG-Verwalter bestellt, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt. Aufgrund dessen ist kein Wohngeld zu erheben. Ob eine anderweitige Verwaltung eingeschaltet wurde, ist nicht bekannt.
- c) Über Miet- und Pachtverhältnisse liegen keine Informationen vor.
- d) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass eine Wohnpreisbindung gemäß §17 WoBindG besteht.
- e) Über Art und Inhaber von Gewerbebetrieben liegen keine Informationen vor.
- f) Es ist nicht bekannt, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es ist nicht bekannt, ob ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vorliegt.

Berlin, den 30. Januar 2025

Dipl.-Ing. Arch.
Ursel Schärer
Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken
Dipl.-Ing. U. Schärer

