

Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Halskestraße 43 A
12167 Berlin

Mobil:
0172/300 93 20

Gutachten Nr. 2025/1049
über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch
des bebauten Grundstücks
Möckernstraße 71
10965 Berlin-Tempelhofer Vorstadt

Wohnungseigentum Nr. 1 mit Keller

Internetversion



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

Geschäftszeichen - Amtsgericht Kreuzberg: 30 K 77/24

Berlin, den 18.02.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Exposé.....	3
2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen.....	4
2.1 Grundbuchangaben.....	4
2.2 Liegenschaftskataster.....	5
2.3 Stadtplanungsamt.....	5
2.4 Tiefbauamt / Erschließung.....	5
2.5 Bauaufsicht / Baulasten.....	5
2.6 Umweltamt / Bodenbelastungskataster.....	5
2.7 Bauarchiv.....	5
2.8 Objektdaten.....	6
3. Gebietsbeurteilung.....	7
4. Objektbeschreibung.....	9
4.1 Grundstücksdaten.....	9
4.2 Bebauung - allgemeine Angaben.....	9
4.2.1 Gebäude.....	10
4.2.1.1 Daten und Hinweise der WEG-Verwaltung.....	14
4.2.2 Wohnung.....	15
4.2.3 Reparaturrückstau.....	16
4.2.4 Außenanlagen.....	17
4.3 Planungsrechtliche Daten und Berechnungen.....	18
5. Verkehrswertermittlung.....	20
5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	20
5.2 Bodenwertermittlung.....	23
5.3 Ertragswertermittlung.....	24
5.4 Vergleichswertermittlung.....	29
5.5 Verkehrswertermittlung.....	34
6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen.....	35

1. Exposé

Bewertungsort:	Möckernstraße 71 10965 Berlin-Tempelhofer Vorstadt
Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum Nr. 1
Objektlage intern:	Vorderhaus, EG, rechts (postalisch) (Hochparterre)
Gesamtbebauung:	Mehrfamiliengebäude mit 40 Eigentumswohnungen
Gebäudekonstellation:	5-geschossiges Massivgebäude mit Unterkellerung und unausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1874
Sanierung:	ca. 1980-1982 - Umbau, Modernisierung
Gebäudezustand:	normaler Zustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen
Wohnungstyp:	4 Zimmer-Wohnung
Wohnräume:	Wohnzimmer als Frontzimmer o.ä., Schlafzimmer als Frontzimmer o.ä., Hofzimmer als Durchgangsraum, Zimmer hinter dem Hofzimmer, Küche, WC-Raum, Abstellraum, Eingangsflur
Nettowohnfläche:	rd. 113 m²WF
Wohnungszustand:	unbekannt Keine Besichtigung möglich!
Verfügbarkeit:	Eigentüternutzung gemäß Wohnungsadresse Verfahrensunkannter zweiter Name an den Klingelschildern. Gewählt bei der Berechnung bezugsfreie bzw. unvermietete Eigentümerwohnung.
Kellerraum:	gemäß Aufteilungsplan im Vorderhaus
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Tempelhofer Vorstadt, Blatt 5709
Bestandsverzeichnis:	38/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Kreuzberg, Flur 6, Flurstück 1493/247 Gebäude- und Freifläche Möckernstraße 71 Grundstücksgröße: 1.197 m² Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller Nr. 1
Örtliche Lage:	- Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg - Ortsteil Kreuzberg - Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt - Allgemeines Wohngebiet gemäß behödl. Planungsrecht - Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel - Das Objekt befindet sich in einem behödl. Erhaltungsgebiet - Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs, Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Lokale sind im nahen Umfeld in den Haupt- und Seitenstraßen angeordnet. - Buslinien verlaufen in unmittelbarer Nähe. - S und U-Bahn Stationen sind im Nahbereich.
Verkehrswert:	<u>688.000 €</u> Bodenwertanteil - rd. 179.500 €

2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen

<u>Auftraggeber</u>	Amtsgericht Kreuzberg Möckernstraße 130 10963 Berlin Beschluss - Gesch. Nr.: 30 K 77/24
<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>	13.02.2025 Alle Beteiligten wurden schriftlich eingeladen.
<u>Teilnehmer</u>	Dipl.-Bauing. Klaus Helms / Sachverständiger
	(Keine Wohnungsbesichtigung möglich)
<u>Bewertungstichtag</u>	13.02.2025
<u>Bestandsermittlungen</u>	Zur Datenermittlung wurden Informationen bei nachfolgenden Ämtern, Institutionen und zuständigen Kontaktpersonen eingeholt: - Liegenschaftskataster - Bauaufsicht / Abt. Baulasten - Bauamt / Archiv - Baugenehmigung - Umweltamt - Gutachterausschuss - WEG Verwaltung
<u>Unterlagen</u>	Unterlagen zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens
Amtsgericht: Bauamt: WEG-Verwaltung:	Grundbuchauszug Bauunterlagen, behördliche Genehmigungen Daten gemäß Fragenkatalog GA, Teilungserklärung, Energieausweis
2.1 Grundbuchangaben	Grundbuch von Tempelhofer Vorstadt Blatt 5709
Bestandsverzeichnis:	38/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Kreuzberg, Flur 6, Flurstück 1493/247 Gebäude- und Freifläche Möckernstraße 71 Grundstücksgröße: 1.197 m² Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller Nr. 1
Erste Abteilung:	<u>Spalte / Eigentümer</u> 1 Eigentümer Name siehe separates Datenschreiben.
Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen <u>Lfd. Nr.: 1</u> Gelöscht <u>Lfd. Nr.: 2</u> Gelöscht

Lfd. Nr.: 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Eingetragen am 30.10.2024.

Lfd. Nr.: 4

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.
Eingetragen am 30.10.2024.

Dritte Abteilung:

Hinweis:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind ohne
Einflüsse auf den Verkehrswert.

2.2 Liegenschaftskataster

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Gemarkung: Kreuzberg

Flur: 6

Flurkarte: vom 04.12.2024

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

2.3 Stadtplanungsamt

Planungsrechtliche behördlichen Vorgaben gemäß Abfrage im Internet.

Gemäß Baunutzungsplan der Stadt Berlin

Allgemeines Wohngebiet

Baustufe V/3

Geschosszahl 5

Bebaubare Fläche 0,3

GFZ (Geschossflächenzahl) 1,5

Erhaltungsgebiet

Die Möckernstraße befindet sich im Erhaltungsgebiet Hornstraße.

Ziel der Stadt Berlin ist es, die ansässige Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen sowie soziale und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

2.4 Tiefbauamt

Evtl. Erschließungskosten werden bei Bedarf vom Amtsgericht beim Tiefbauamt separat abgefragt. Augenscheinlich ist die Straße komplett erschlossen.

2.5 Bauaufsicht / Baulasten

Das zuständige Bezirksamt, Abteilung Bauaufsicht, hat das Grundstück als baulastenfrem angegeben.

Im Baulastenverzeichnis stehen keine Eintragungen.
Baulastauskunft vom 16.12.2024.

2.6 Umweltamt

Abfrage beim Umwelt- und Naturschutzamt Friedrichshain-Kreuzberg.
Schreiben des Umweltamts vom 04.12.2024

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

2.7 Bauarchiv

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

Bauerlaubnis - 1874
 Schlussabnahme Gebäude - kein Nachweis
 Sanierung - ca. 1980 / Altbaumodernisierung Bäder usw.
 Abgeschlossenheitsbescheinigung für 40 Wohnungen - 1982
 Aufteilungspläne - 1982
 Alte Lagepläne
 Balkonanbau Hinterhaus - 1997

2.8 Objektdaten

Bewertungsort:	Möckernstraße 71 10965 Berlin-Tempelhofer Vorstadt
Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum Nr. 1
Objektlage intern:	Vorderhaus, EG, rechts (postalisch) (Hochparterre)
Gesamtbebauung:	Mehrfamiliengebäude mit 40 Eigentumswohnungen
Gebäudekonstellation:	5-geschossiges Massivgebäude mit Unterkellerung und unausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1874
Sanierung:	ca. 1980-1982 - Umbau, Modernisierung
Gebäudezustand:	normaler Zustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen
Wohnungstyp:	4 Zimmer-Wohnung
Wohnräume:	Wohnzimmer als Frontzimmer o.ä., Schlafzimmer als Frontzimmer o.ä., Hofzimmer als Durchgangsraum, Zimmer hinter dem Hofzimmer, Küche, WC-Raum, Abstellraum, Eingangsflur
Nettowohnfläche:	rd. 113 m²WF (gemäß Teilungserklärung)
Wohnungszustand:	unbekannt Keine Besichtigung möglich!
Verfügbarkeit:	Eigentüternutzung gemäß Wohnungsadresse Verfahrensunkannter zweiter Name an den Klingelschildern. Gewählt bei der Berechnung bezugsfreie bzw. unvermietete Eigentümerwohnung.
Kellerraum:	gemäß Aufteilungsplan im Vorderhaus
Örtliche Lage:	- Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg - Ortsteil Kreuzberg - Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt - Allgemeines Wohngebiet gemäß behödl. Planungsrecht - Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel - Das Objekt befindet sich in einem behödl. Erhaltungsgebiet - Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs, Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Lokale sind im nahen Umfeld in den Haupt- und Seitenstraßen angeordnet. - Buslinien verlaufen in unmittelbarer Nähe. - S und U-Bahn Stationen sind im Nahbereich.

3. Gebietsbeurteilung

a) Gebietsbeschreibung

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

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

Das Gebiet „Tempelhofer Vorstadt“, in dem sich das zu bewertende Objekt befindet, gehört zum Ortsteil Kreuzberg. Es erstreckt sich südlich des Landwehrkanals.

Kreuzberg ist aus seiner früheren geographischen Randlage nach der Wende in die Mitte der Stadt gerückt. Von Kreuzberg aus sind die sehenswerten Bereiche in Berlin-Mitte günstig zu erreichen.

Das Flair von Kreuzberg hat sich seit der Wende verändert. Wohnbezirke mit Cafes, Lokale und Läden sowie einer Mischung aus klein- und mittelständigen Unternehmen haben sich etabliert. Dienstleistungszentren und Wohngegenden sind städtebaulich eng miteinander verbunden.

b) Nachbarliche Bebauung (ca. Richtung)

Das direkte Umfeld besteht vorwiegend aus mehrgeschossigen Mietwohnhäusern. Teilweise Gewerbeimmobilien in den Hinterhofbereichen.

Bebauung gemäß Flurkarte

Nördlich:	Wohngebäude
Östlich:	Möckernstraße
Westlich:	Hinterhof mit Wohngebäude
Südlich:	Wohn- und Geschäftshaus

c) Gesellschaftliche Infrastruktur

Das Objekt befindet sich in einer mittleren Wohnlage von Kreuzberg.

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

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

Kindergärten und Schulen sind im mittelbaren Umfeld im Stadtbereich integriert.

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

Im benachbarten „Bergmannkiez“ bzw. in der „Bergmannstr.“ befinden sich ebenfalls Geschäfte der unterschiedlichsten Struktur. Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe sowie Lokale gehören hier zum Straßenbild bzw. zum Szenebereich von Kreuzberg.

Ferner befindet sich dort eine Markthalle.

Das Umfeld in diesem Stadtzentrum wird geprägt durch eine Wohnbebauung mit einer vereinzelt gewerblichen individuellen Nutzung in den Erdgeschosszonen. Teilweise Gewerbeimmobilien in den Hinterhofbereichen.

Der „Viktoriapark“ als Grünfläche für Erholungszwecke befindet sich in direkter Nähe zum zu bewertenden Objekt.

d) Verkehrsanbindung - öffentliches Netz

Für den Pkw-Verkehr sind entsprechende Parkräume im Objekturnfeld verkehrsbedingt sehr begrenzt vorhanden. Im nahen Umfeld befindet sich eine Parkraumbewirtschaftung.

Buslinien

Buslinien verlaufen in der Kreuzbergstraße bzw. in direkter Nähe.

U- und S Bahn Stationen

S- und U-Bahn Stationen befinden sich im mittelbaren Nahbereich.

Straßenverkehr

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

Berliner Stadtzentrum - Alexanderplatz	ca. 6,0 km
Berliner Stadtzentrum - Tauentzienstraße	ca. 4,0 km
Berliner Stadtring (A 100)	ca. 3,0 km
Flughafen - Berlin Schönefeld	ca. 17,0 km

e) Erschließung

Der Straßenbereich ist augenscheinlich komplett erschlossen.

Die Baulichkeiten der Erschließung sehen wie folgt aus:

- Asphaltstraße
- Gehwege mit einem Betonplattenbelag
- Zwischenflächen im Gehwegsbereich aus Kleinpflastersteinen
- Straßenbeleuchtung

Gravierende Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Bereich

- Elektro
- Trinkwasser
- Abwasser

Gemäß Aussage eines Beirates:

- Gasanschluss
- Festnetztelefon

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	Grundstücksfläche 1.197m².
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück hat allgemein die Form eines Rechtecks.
Geländeform	Die Geländeoberfläche besteht aus einem relativ ebenen Terrain.
Grenzlängen	Die Maße wurden aus dem Grundrissplan des Gebäudes entnommen. Die Grenzlängen sollen nur die allgemeine Dimension des Grundstücks darstellen.

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

Grundstücks- bzw. Grenzlängen

Frontgrenze	ca. 20,40 m
Grundstücktiefe	ca. 63,52 m
Rückwärtige Grenze	ca. 20,40 m

Gutachterhinweis:

Die Grundstücksfläche ist nicht identisch mit dem Grundbuchwert.

Grundwasser	Es konnten keine Daten aus den Bauunterlagen ermittelt werden. In Berlin liegt der Grundwasserstand im Innenstadtbereich erfahrungsgemäß bei 2,50 m bis 4,00 m. In den Randbereichen von Berlin befindet sich der Grundwasserstand tiefer. Schichtenwasser kann auftreten. Der Kellerbereich konnte nicht besichtigt werden.
Altlasten	Altlastenflächen waren auf dem Grundstück nicht zu erkennen und wurden bei der Verkehrswertermittlung nicht mit angesetzt. Siehe auch o.g. Pos. 2.6.
Lärm-Immissionen	Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Straßenseitig war temporär Verkehrslärm. Im Hinterhof war kein oder temporär reduzierter Straßenlärm festzustellen. Die Möckernstraße ist eine befahrene Verbindungsstraße bzw. Wohn- und Geschäftsstraße.

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. 1874. In der Folgezeit wurde das Gebäude umgebaut.
Sanierung: ca. 1980/1982 - Altbaumodernisierung / Umbau, Modernisierung

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

Fenster allgemein als Mischsystem.

Straßenseitig sind vorwiegend Doppelkastenfenster o.ä. eingebaut.

Die Fenster in den Hoffassaden bestehen vorwiegend aus Rahmen im Naturholzstil mit Iso-Verglasung.

Das Dach des Vorderhauses und das hintere Gebäude bestehen aus einhüftigen Satteldächern.

Die beiden hinteren Gebäudeflügel haben Pultdächer.

Straßenfassade (ungedämmt)

Die Straßenfassade hat eine Ornamentarchitektur mit Stuckarbeiten aus der Gründerzeit als Dekoration. Gesimse, Fensterlaibungen, Tympanon über den Fenstern usw.

Hoffassaden (ungedämmt)

Die Hoffassaden haben einen Putz mit einem hellen Anstrich.

4.2.1 Gebäude

Besichtigung

Der Sachverständige hatte bei der Besichtigung Zugang zum Gebäudedurchgang des Vorderhauses.

Ferner zu den Eingangs- und Treppenhausbereichen der hinteren Gebäudeflügel.

Der Innenhofbereich konnte ebenfalls begangen werden.

Gemeinschaftsflächen

Im rückwärtigen Innenhofbereich befindet sich ein Abstellbereich für Fahrräder.

Ebenso befindet sich dort eine Stellfläche für die Mülleimer.

Kurzdaten

Gesamtbebauung:	Mehrfamiliengebäude mit 40 Eigentumswohnungen
Gebäudekonstellation:	5-geschossiges Massivgebäude mit Unterkellerung und unausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1874
Sanierung:	ca. 1980-1982 - Umbau, Modernisierung
Gebäudezustand:	normaler Zustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen
Kellerraum:	gemäß Aufteilungsplan im Vorderhaus

Gebäudedaten (Kurzbeschreibung)

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

Die Gebäudedaten wurden teilweise der Baugenehmigung entnommen und ebenfalls augen-scheinlich ermittelt.

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

Rohbau

gemäß Bauplan und Besichtigung

Fundamente: massive Streifenfundamente

Kelleraußenwände: Mauerwerk

Kellerinnenwände: Mauerwerk

Außenwände / OG: Mauerwerk

Tragende Innenwände / OG: Mauerwerk

Innenwände (nichttragend): massive Leichtbauwände mit Putz,
teilweise in Umbaubereichen Rigipswände

Decken: Kellerdecken
Massivdecke im Seitenflügel
Weitere Gebäudeflügel keine Besichtigung

Geschossdecken

Vermutlich Konstruktion als Holzdecke, Zwischenfüllung,
Holzbelag und Unterbau aus Stroh und Putz (eine Einsicht
war nicht möglich)

Innentreppen: Vorderhaus
Zweiläufige Holzterasse mit Unterbau zwischen den Geschossen
mit Tritt- und Setzstufen sowie Zwischenpodesten.
Ornament-Holzgeländer mit Pfosten, Handlauf und Füllstäben

Seitenflügel und Hinterhaus

Zweiläufige Holzterasse mit Unterbau zwischen den Geschossen
mit Tritt- und Setzstufen sowie Zwischenpodesten.
Ornament-Holzgeländer mit Pfosten, Handlauf und Füllstäben

Dächer: Vorderhaus und Hinterhaus mit einhäufigen Satteldächern
Hintere Gebäudeflügel mit Pultdächern.
Regenrinnen und Fallrohre sind vorhanden.

Ausbau**(Gemeinschaftsbereiche)**Straßenfassade (ungedämmt)

Die Straßenfassade hat eine Ornamentarchitektur mit
Stuckarbeiten aus der Gründerzeit als Dekoration. Gesimse,
Fensterlaibungen, Tympanon über den Fenstern usw.

Hoffassade (ungedämmt)

Die Hoffassade haben einen hellen Putz bzw. einem
hellen Anstrich (angewittert).

Gebäudezugang:	<u>Gebäudedurchgang / Vorderhaus</u>
	Decke: Glattputz, heller Anstrich
	Wände: Glattputz, heller Anstrich Wandsäulen mit oberen Rundbögen, Glattputz, Anstrich
	Fußboden: Betonsteine o.ä.
	<u>Gebäudedurchgang / Hinterhaus</u>
	Decke: Glattputz, heller Anstrich
	Wände: Glattputz, heller Anstrich Wandsäulen mit oberen Rundbögen, Glattputz, Anstrich
	Fußboden: Betonsteine o.ä.
	<u>Gebäudeeingänge / Seitenflügel</u>
	Decke: Glattputz, heller Anstrich
	Wände: Glattputz, heller Anstrich
	Treppe z. EG: graue Bodenfliesen o.ä.
	Fußboden: graue Bodenfliesen o.ä.
Keller:	<u>Kellerflur - SF/ li</u>
	Decke: Massivdecke
	Wände: Mauerwerk / teilweise Putz
	Fußboden: Fußboden aus Zementestrich
Türen:	<u>Gebäudeeingang / Durchgang - Vorderhaus</u>
	2-flügelige Holztür als Ornamenttür, Segmentoberlicht, Holzrahmen und Füllflächen, Glasgefache, Anstrich
	<u>Kellerzugang - Vorderhaus</u>
	2-flügelige Holztüren, Anstrich
	<u>Hoftür / Durchgang - Vorderhaus</u>
	2-flügelige Holztür, Holzrahmen und Füllflächen, Anstrich, Glasgefache
	<u>Hoftüren Seitenflügel</u>
	1-flügelige Holztüren als Ornamenttür, Glasgefache, Anstrich
	<u>Hintere Gartentür - Durchfahrt Hinterhaus</u>
	2-flügelige Holztüren als Ornamenttüren, Holzrahmen und Füllflächen, Glasgefache, Anstrich
	<u>Wohnungseingangstüren - Obergeschosse</u>
	1-flügelige Holztüren im Ornamentstil, Rahmen und Füllflächen, Anstrich
Kellerzugang-SF/li :	einflügelige Metalltür, Anstrich
Kellerzugang-VH :	einflügelige Holztür, Anstrich
Fenster:	Fenster allgemein als Mischsystem. Straßenseitig sind vorwiegend Doppelkastenfenster o.ä. eingebaut.
	Die Fenster in den Hoffassaden bestehen vorwiegend aus Rahmen im Naturholzstil mit Iso-Verglasung.

Haustechnik

Beleuchtung:	Treppenhausbeleuchtung mit Zeitschaltung
Klingelanlagen:	Gemeinschaftsklingelanlagen mit Gegensprecheinheit am Vorderhaus. Einzelklingeln befinden sich neben den Treppenhaustüren.
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Warmwasser gemäß Aussage eines Beirates.
Briefkästen:	Briefkastenanlagen in den Eingangsfluren

4.2.1.1 Daten und Hinweise der WEG-Verwaltung

Text der WEG-Verwaltung gemäß Fragebogen von einem zeitnahen vorher bewerteten Objekt in der Wohnanlage.

Zeitnah durchgeführte Reparaturen

In der Vergangenheit wurde eine Schwammsanierung im Dach vorgenommen.

Wohneinheiten

Es gibt 40 Einheiten im Objekt.

Geplante Reparaturen bzw. Renovierungen

Aktuell sind Dachsanierungen geplant.

Sonderumlagen

Sonderumlagen sind keine weiteren beschlossen.

2023 wurden 115.000 € für die Dachsanierung beschlossen.

Hausgeld / Rücklage

Keine Aussage der WEG-Verwaltung.

Außenstände

Es existieren Außenstände von den Eigentümern.

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt der WEG-Verwaltung vor. Gültig bis 17.06.2019.

Energieträger: Gasheizung / Baujahr 2002

Endenergieverbrauch 175,3 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch 194,6 kWh/(m²a)

In der Vergleichsliste im Energieausweis - ca. durchschnittlicher Bereich

Hausschwamm

Es wurden Hausschwammsanierungen vorgenommen.

Gutachterhinweis / Instandhaltungsrücklage

Die aktuelle Rücklage wurde von der WEG-Verwaltung nicht angegeben.

Daten eines Beirates

Aussage zu einem zeitnahen vorher bewerteten Objekt in der Wohnanlage.

- Die Fassaden sind ungedämmt.

- Gasanschluss am Gebäude / Gasheizung mit Warmwasser

- Strangsanierung

Eine neuzeitige Strangsanierung ist dem Beirat nicht bekannt.

Gebäudesanierung 1980-1982 / voraussichtlich mit Strangsanierung

Keine Angabe in behördlichen Unterlagen

4.2.2 Wohnung

Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum Nr. 1
Objektlage intern:	Vorderhaus, EG, rechts (postalisch) (Hochparterre)
Wohnungstyp:	4 Zimmer-Wohnung
Wohnräume:	Wohnzimmer als Frontzimmer o.ä., Schlafzimmer als Frontzimmer o.ä., Hofzimmer als Durchgangsräum, Zimmer hinter dem Hofzimmer, Küche, WC-Raum, Abstellraum, Eingangsflur
Nettowohnfläche:	rd. 113 m²WF (gemäß Teilungserklärung)
Wohnungszustand:	unbekannt Keine Besichtigung möglich!
Kellerraum:	gemäß Aufteilungsplan im Vorderhaus

Ausbaubeschreibung (Kurzbeschreibung)

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

Bewertung gemäß Aktenlage und allgemeiner externer Fremdbefragung.
Keine Besichtigung möglich!

Haustechnische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.

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

Allgemein

Wohnungszugang:	Wohnungszugang zur Hochparterre mittels Treppe
Wohnungseingangstür:	2-flügelige Holztür im Ornamentstil, Rahmen und Füllflächen, heller Anstrich

4.2.3 Reparaturrückstau

Mängel / Bauschäden

Gebäude

Mängel gemäß WEG-Verwaltung
Aktuell sind Dachsanierungen geplant.

Hinweis Gutachter
An den Hoffassaden sind diverse Witterungserscheinungen.

Reparaturrückstau

Gebäude

Geplante Dachreparatur
2023 wurden 115.000 € für die Dachsanierung beschlossen.
Es sind keine weiteren Sonderumlagen geplant gemäß
WEG-Verwaltung.

Mängel / Bauschäden

Wohnung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden!

Reparaturrückstau

Wohnung

Bad-Zustand und Küchenausbau unbekannt.

Es wird für die Wohnung bei der Berechnung vorsorglich ein anteiliger, geschätzter und merkantiler Reparaturrückstau in Höhe von **10.000 €** angesetzt.

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

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

Für genaue Sanierungskosten sind Angebote bei Fachfirmen einzuholen.

Die Kostenschätzung des Gutachters hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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

4.2.4 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

Gehwege und Nutzflächen im Hofbereich
Flächen aus Kleinpflastersteinen und Betonsteinen

Grünflächen

Hofbereich
Partiell begrünte Kleinflächen mit Büschen und Niedriggewächse sowie zwei mittelgroße Laubbäume

Einfriedung

Keine Einfriedungen - Grenzbebauung

Müllcontainer

Stellplatz für Müllcontainer im mittigen Innenhofbereich

Sonderanlage

Fahrradstände im rückwärtigen Innenhofbereich

4.3 Berechnungen (Planungsrechtliche Nachweise)

a) Geschossflächenberechnung

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

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

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

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

Geschossfläche - GF

Die Geschossfläche wurde aus der Berechnung des Bauantrages entnommen und auf Plausibilität geprüft (887,18 m² GF x 5 Geschosse = 4.435,9 m²).

Geschossfläche	rd. 4.436 m ²
Grundstücksfläche	1.197 m ²

Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche	Grundstücksfläche	GFZ
m ²	m ²	
4.436	1.197	3,7

b) Wohnfläche

Grundlagen

- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.12.1982
- Abgeschlossenheitspläne vom 03.12.1982
- Notarvertrag vom 01.11.1985
mit Hinweis auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.12.1982
und 34/1.000 Miteigentumsanteile / 104,51 m²WF.

Veränderung

- Änderung der Miteigentumsanteile im Grundbuch am 29.09.1989
Anteilserhöhung auf 38/1.000 /Miteigentumsanteile

WEG-Verwaltung

- Hinweise auf eine Wohnflächenerhöhung lagen der WEG-Verwaltung nicht vor. Der Wert gemäß Teilungserklärung von der WEG-Verwaltung beträgt 104,51 m²WF / 34/1.000 Miteigentumsanteile.

Wohnfläche

- Die Flächenberechnung erfolgte vom Sachverständigen mit Raummaßen aus zwei darüber liegenden Abgeschlossenheitsplänen.
Diese Abgeschlossenheitspläne wurden auch im Notarvertrag erwähnt.
Ein vermaßter Plan aus dem EG lag nicht vor.

Wohnflächenberechnung

Im EG-Abgeschlossenheitsplan sind keine Raummaße angegeben.

Der Gutachter orientiert sich an die Wohnfläche mittels vermaßten Plänen aus dem 1. und 2. OG mit vergleichbaren Grundmaßen.

Pos	Wohnraum	m ² - rd.
1	Frontzimmer 1	24,60
2	Frontzimmer 2	20,30
3	Hofzimmer - Durchgangszimmer	31,20
4	Kleines Hofzimmer - hinter Durchgangszimmer	12,60
5	Küche	16,70
6	WC-Raum	1,80
7	Abstellraum im Flur	1,20
8	Eingangsflur rd.	8,50
	Zwischensumme rd.	117
	Putz Abzug Putz gew. 3 %	
	Faktor 0,97	
	Summe	113,39
	Balkon / Terrasse	0,00
	Wohnfläche rd.	113

Wohnfläche gemäß Teilungserklärung mit 34/1.000 Miteigentumsanteile = 104,51 m²WF

Nachträglich wurden die Miteigentumsanteile auf 38/1.000 erhöht. Wohnfläche gemäß o.g. Berechnung 117 m² und 38/1.000 Miteigentumsanteile (Maße gegen Mauerwerk).

Vergleichsberechnung:

104,51 m² gemäß Teilungserklärung + rd. 12,60 m² (Kleines Hofzimmer) = rd. 117 m²WF abzügl. Putz = rd. 113 m²WF

Es ist nicht bekannt, ob ein Putzabzug in der Teilungserklärung berücksichtigt wurde.

Abmauerungen, Vormauerungen und Versprünge sind nicht eindeutig bekannt.

Der Gutachter geht von Maßen gegen Mauerwerk aus dem Bauplan aus. Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Vergleichbare Wohnungen in dem Gebäude mit 39/1.000 Miteigentumsanteile haben gemäß Teilungserklärung ca. 120 m²WF (voraussichtlich ohne Putzabzug).

Bei Bedarf ist ein neutrales Wohnungsaufmaß vorzunehmen und mit den Miteigentumsanteilen zu vergleichen und rechtlich zu klären. Ebenfalls Verständigung mit der WEG-Verwaltung.

Maßgeblich für die Vergleichswertberechnung ist die aktuelle Wohnungsgrundfläche.

Für die Ertragswertberechnung ist der Bodenwertanteil von Interesse. Die Ertragswertberechnung ist jedoch eine Plausibilitätswertberechnung für den Vergleich und ist hier ausreichend

Wohnfläche rechnerisch ermittelt gemäß vermaßen Abgeschlossenheitsplänen rd. 113,00 m²WF

5. Verkehrswertermittlung

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

5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (**BauGB**) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (**ImmoWertV 2021**) ermittelt.

Die Wertermittlungsrichtlinien (**WertR**) werden ergänzend zur ImmoWertV angewandt.

Fachlektüre

Unterstützend werden anerkannte Bewertungsfachbücher herangezogen: Sprengnetter, Vogels, Kleiber-Simon-Weyers und Gerady-Möckel-Troff.

Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften zu erzielen wäre.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)

(Textausschnitte aus der ImmoWertV und Gutachterhinweise)

Gemäß der **ImmoWertV** ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Verordnung anzuwenden.

Zur Wertermittlung des Verkehrswerts sind gemäß der ImmoWertV das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise, berücksichtigt werden.

Bodenwert

Der Bodenwert kann gemäß ImmoWertV im Vergleichswertverfahren ermittelt werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken mit übereinstimmenden Merkmalen vorliegen.

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

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Sie sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Gutachterhinweis

Im Rahmen der Wertermittlung kann der Bodenwert mit der vorhandenen Geschossflächenzahl (GFZ) und der vorgegebenen GFZ-Zahl des Gutachterausschuss (GAA) sowie einem entsprechenden Umrechnungsfaktor bei Bedarf ermittelt werden.

Ertragswertverfahren

Das auf ökonomischen Aspekten basierende Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dies trifft z.B. bei vermieteten Wohnobjekten und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

Gemäß der ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelt.

Der Ertragswert kann mit nachfolgenden Verfahren ermittelt werden:

1. Allgemeines Ertragswertverfahren
(Aufspaltung in Boden- und Gebäudewert, Boden als nicht abnutzendes Wirtschaftsgut, Gebäude mit Werteverzehr durch Alterung)
2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren
(Kapitalisierter Reinertrag zuzügl. dem abgezinsten Bodenwert über die Restlaufzeit)
3. Verfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge
(DCF-Verfahren mit gesicherten Daten innerhalb eines Betrachtungszeitraumes und nachprüfbaren Marktparametern)

Die Verfahrensauswahl ist vom Gutachter vorzunehmen.

Sachwertverfahren

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

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

Die Hauptanwendungsgebiete sind:

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

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

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

Hinweis:

Bei diesem Objekt, bei dem der Ertrags- bzw. Vergleichswert im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren nicht sinnvoll und wird deshalb bei der Wertermittlung nicht herangezogen.

Vergleichswertverfahren

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

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

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

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

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

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

5.2 Bodenwertermittlung

Beim Gutachterausschuss (GAA) wurde der Bodenrichtwert per Internet abgefragt.

Der **Bodenrichtwert** beträgt zum 15.02.2025 für eine Wohnbebauung **3.000 €/m²**.

Bodenrichtwert-Nummer 2492

Bodenrichtwert von 2024.

Der Bodenrichtwert für 2025 liegt noch nicht vor.

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

Die bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks (GFZ) beträgt gemäß der vorherigen Berechnung: **vorh. GFZ 3,7**

Das Gesamtgrundstück ist gegenüber dem GFZ-Richtwert baulich **höher** ausgelastet.

Eine Bodenkorrektur ist somit erforderlich.

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

Berechnung mit Bodenrichtwert 01.01.2024

<u>Einzelwert</u>		GFZ			Bodenwert € / m²
Bodenrichtwert €/m²		Faktor vorh.	Faktor - BRW	Faktor	
		3,7	2,5		
3.000		1,5791	1,2003	1,3156	3.946,76
<u>Gesamtwert</u>					
Grundstück m²	Bodenwert €/ m²				€
1.197	3.946,76				4.724.275,68
<u>Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:</u>					
		38,00	1.000	€	
Bodenwertanteil					179.522

5.3 Ertragswertermittlung als wirtschaftliche Plausibilitätswertberechnung

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

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

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

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

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

Gutachterhinweis

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

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

Erläuterungen

Textausschnitte der ImmoWertV und Gutachterhinweise

Rohertrag (§18 Abs. 2)

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

Bewirtschaftungskosten (§19)

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

Dies sind insbesondere Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

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

Reinertrag (§18, Ab. 1)

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

Bodenzins

Der Bodenzins wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert x Liegenschaftszinssatz / 100

Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

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

Restnutzungsdauer (§ 6, Abs. 6)

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

Gutachterhinweis:

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

Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20)

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

Ertragswertfaktoren**Ortsübliche Mieten - Nettokaltmieten** (Rohertrag)

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

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

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

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

Mietspiegeldaten

Bezirk:	Friedrichshain-Kreuzberg
Adresse:	Möckernstraße 26 - 122
Gebäudealter:	bezugsfertig bis 1918
Gebäudeart:	Altbau
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Wohnfläche:	<u>80 m² bis unter 120 m²</u>
Mietspanne:	5,74 €/m ² WF - 11,05 €/m ² WF
<u>Mittelwert:</u>	<u>7,57 €/m²WF</u>
Ortsübliche Miete mit Merkmalen	<u>7,20 €/m²WF</u>
Kein Balkon, Durchgangszimmer	

Ortsübliche Vergleichsmiete: keine Besichtigung möglich

Der Gutachter rechnet mit einem Mietansatz (Kaltmiete) für diese Wohnung von gemittelt **7,20 €/m²**.

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Bewirtschaftungskosten

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

Die Höhe der Bewirtschaftungskosten werden wie folgt angesetzt:

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

Verwaltungskosten

Gemäß Fachliteratur aktualisiert zum 01.01.2025.

Der Sachverständige rechnet jährlich mit **429,00 € je Wohnung**.

Instandhaltungskosten

Gemäß Fachliteratur aktualisiert zum 01.01.2025 - 14,00 €/m²

Gemäß Daten des Gutachterausschuss vom 29.03 2023 - 12,20 €/m²WF.

Gemäß II. BV:

Bezugsfertig mindestens 32 Jahre zurückliegend - 17,18 €/m²

Gewählt für dieses massive Gebäude angepasst rd. **15,00 €/m²WF**.

Mietausfallwagnis

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

Betriebskosten:

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

Abschreibung

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

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszins setzt sich aus nachfolgenden Faktoren zusammen: Eigenkapitalverzinsung, Fremdmittelverzinsung, Alterswertminderung, Ertragsminderung wegen Alters sowie Minderung wegen Inflation und Eigenkapitalzuwachs durch Tilgung der Fremdmittel. Der Liegenschaftszins ist kein zeitnaher Bankenzins.

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

Der Gutachter orientiert sich an zeitnahen Liegenschaftszinssätzen vom IVD (Immobilienverband Deutschland) vom 01.01. 2025.

Eigentumswohnungen

Liegenschaftszinssatz 1,50 - 4,50 %

Nutzungsmodifikation

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

Mit entscheidend bei dem Zinssatz ist ebenfalls die Wohnlage des Objektes im Ortsteil.

Der Sachverständige wählt den Liegenschaftszinssatz mit rd. **2,0 %**.

Restnutzungsdauer

Baujahr 1874

Gebäudealter rd. 151 Jahre

Sanierung: ca. 1980 /82- Altbaumodernisierung

Restnutzungsdauer gemäß GAA-Tabelle

Gemäß der Veröffentlichung des Gutachterausschuss vom 29.03 2023

(Baujahre bis 1918 - normale Ausstattung)

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

Restnutzungsdauer für dieses sanierte Massivgebäude gewählt: **45 Jahre****Reparaturrückstau - Gebäude**

Geplante Dachreparatur

Keine Sonderumlagen gemäß WEG-Verwaltung

00 €**Reparaturrückstau - Wohnung**

Keine Besichtigung möglich

Vorsorglich, geschätzt und merkantil

10.000 €

Allgemeine Plausibilitätswertberechnung

Ertragswertberechnung				
Nr.	Nutzungsart	Nettowohnfläche m²	Mietansatz €/ m²	Währung €
1	1 Wohnungsobjekt	113,00	7,20	813,60
	Summe	113,00		
Monatlicher Rohertrag				813,60
Jährlicher Rohertrag				9.763,20
	113,00 m² Wohnfläche			
Abzügl. Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	% vom Jahresrohertrag			-429,00
Instandhaltungskosten	€/ m² per Nutzfläche	15,00		-1.695,00
Mietausfallwagnis	% vom Jahresrohertrag	2,0		-195,26
Summe Bewirtschaftungskosten		2.319 €		
		23,8 %		
Jährlicher Reinertrag				7.443,94
Reinertragsanteil - Verhältnis: Reinertrag ,				% 76,2
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszins) %				2,00
Bodenwert				€ 179.522
Abzügl. Bodenzins				
Bodenwertverzinsung = Bodenwert x Liegenschaftszinssatz				-3.590,44
Reinertrag der baulichen Anlage				3.853,50
Restnutzungsdauer				Jahre 45
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszins) %				2,00
Barwertfaktor				Faktor 29,49
Gebäudeertragswert				113.639,60
Abzügl. Reparaturrückstau				
Gebäude				0
Wohnung				-10.000
Zuzügl. Zeitwert Nebengebäude				0
Wert der baulichen Anlage				103.640
Zuzügl. Bodenwert				179.522
Zuschläge				0
Abschläge				0
Ertragswert				283.162
				2.506 €/m²WF €

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

Für eine Ertragswertberechnung für Eigentumswohnungen werden vom Gutachterausschuss Berlin (GAA) keine Liegenschaftszinssätze und keine Markanpassungsfaktoren angegeben. Exakte Daten liegen nicht vor und sind vom Gutachter individuell einzuschätzen.

5.4 Vergleichswertermittlung

Gutachterausschuss (GAA)

Vom Gutachterausschuss in Berlin wird eine entsprechende „Automatisierte Kaufpreissammlung“, als Vergleichsstatistik geführt und ständig aktualisiert. Diese Daten sind für den Marktvergleichswert die aktuellsten Kaufpreissammlungsdaten entsprechender Immobilien in Berlin.

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

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen statistisch aufgenommen und global planungsseitig sowie bautechnisch ausgewertet. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte in Berlin liegen Statistiken zur Preissituation für den Immobilienteilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums vor.

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

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

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

1. Abfragekriterien Immobilienpreis-Info

Abfrage am 17.02.2025

Ortsteil:	Kreuzberg
Wohnlage:	einfache und mittlere Wohnlage
Stichtagsspanne:	01.01.2024 bis 17.02.2025
Baujahr:	1870 bis 1910
Mietzustand:	bezugsfrei
Wohnfläche:	100 m ² bis 125 m ² (Ist 113 m ² WF)
Zimmeranzahl:	4

Ergebnis (Kaufpreis / m² Wohnfläche) KP / WF

11 Treffer

Durchschnittlicher	- KP / WF	6.201 €/m²
Minimum	- KP / WF	3.520 €/m ²
Maximum	- KP / WF	8.509 €/m ²

2. AKS-Online zum Vergleich / blockbezogene Abfragen

Gutachterausschuss Berlin

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

Abfragekriterien / Abfrage am 17.02.2025

Ortsteil:	Kreuzberg
Wohnlage:	einfache und mittlere Wohnlage
Stichtagsspanne:	2024/2025
Baujahr:	1860 bis 1910 (Ist Baujahr 1874)
Mietzustand:	bezugsfrei
Wohnfläche:	90 m ² bis 125 m ²
Geschosslage:	Hochparterre, EG, OG
Zimmeranzahl:	3 - 4
BRW-Zone:	Ist-BRW Zone 2492 - 3.000 €/m

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

Verkaufsjahr: **2024**
 Baujahr: 1884
 Wohnfläche: 90,36 m²
 Kaufpreis: 565.000 €
 KP / WP: 6.253 €/m²

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

Verkaufsjahr: **2024**
 Baujahr: 1886
 Wohnfläche: 103,26 m²
 Kaufpreis: 720.000 €
 KP / WP: 6.973 €/m²

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

Verkaufsjahr: **2024**
 Baujahr: 1889
 Wohnfläche: 115,30 m²
 Kaufpreis: 690.000 €
 KP / WP: 5.984 €/m²

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

Verkaufsjahr: **2024**
 Baujahr: 1884
 Wohnfläche: 105,37 m²
 Kaufpreis: 633.000 €
 KP / WP: 6.007 €/m²

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

Verkaufsjahr: **2025**
 Baujahr: 1905
 Wohnfläche: 94,72 m²
 Kaufpreis: 580.000 €
 KP / WP: 6.123 €/m²

Mittel 5 Objekte

Nr.		€/m ²
1		6.253
2		6.973
3		5.984
4		6.007
5		6.123
	Summe	31.340
5	Objekte	
	Su-Mittel	6.268

Wert für die Wohnwertermittlung

Max gewählt: **6.973 €/m²**

Wohnwertermittlung

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

Eine anteilige Gewichtung wird vom Sachverständigen vorgenommen.

Als Anhaltspunkt für eine Wohnwertermittlung wird ein Wert in Höhe von max **6.973 €/m²** gewählt.

Merkmalgruppen und ihre Wichtigkeiten der Wohnwertermittlung

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

5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge

Reparaturrückstau - Gebäude

Geplante Dachreparatur

Keine Sonderumlagen gemäß WEG-Verwaltung

00 €

Reparaturrückstau - Wohnung

Keine Besichtigung möglich!

Im Abgeschlossenheitsplan kein Badezimmer

Küchenausbau unbekannt

Vorsorglich, geschätzt und merkantil

10.000 €

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		65		
2.2 Bauzustand und Qualität	keine Dämmung	22		
2.3 Erschließungsanlagen		5		
2.4 Außenanlagen		5		
	Summe:	97	0,20	19,40
3. Wert der Wohnung				
3.1 Grundrißgestaltung und Raumordnung	Durchgangsraum	12	Räume unbekannt im Plan ohne Bad	
3.2 Größe der Wohnung		20		
3.3 Ausstattung - Keine Besichtigung möglich	Küche unbekannt	3		
3.4 Licht und Blick		10		
3.5 Geschoß	EG/Hochparterre	6		
3.6 Abstell- und Nutzungsmöglichkeit		10		
	Summe:	61	0,20	12,20
4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit				
4.1 Wohnung für Eigennutzung		80		
4.2 Höhe der Instandhaltungsrücklage	unbekannt	20		
	Summe:	100	0,20	20,00
5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge				
5.1 Zuschläge				
Zuschlag		0,00		
	Summe	0,00		
5.2 Abschläge				
Kein Balkon Terrasse		-3,00	merkantil	
Kein Parkplatz		0,00		
Abschlag		0,00		
	Summe	-3,00		-3,00
		Wohnwert:	%	88,60
Veröffentlichter Wohnwert:	100%	€/ m² / WF		
		6.973		
Einzelpreis - Vergleichswert		€/ m² WF		
		6.178		
Vergleichswert der Wohnung				
Wohnfläche:	113,00 m²			
Vorläufiger Vergleichswert	€	698.123	6.178 €/m² WF	
Reparaturrückstau	€	0	Gebäude	
Reparaturrückstau geschätzt	€	-10.000	Wohnung	
Vergleichswert-Wohnung	€	688.123	6.090 €/m² WF	
Pkw-Stellplatz	€	0		
Vergleichswert-Gesamt	€	688.123		

Marktrelevante Immobilienangebote

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

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

Ortsteil - Kreuzberg

3,0 Zi, Wohnung 95 m², Hochparterre, 5 Geschosse, Baujahr 1900,
Fernwärme, Einbauküche

499.000 € = 5.253 €/m² WF - bezugsfrei / kein Balkon

Ortsteil - Kreuzberg

4,0 Zi, Wohnung 96,65 m², 4. OG, 5 Geschosse, Baujahr 1870,
Gasheizung

670.000 € = 6.932 €/m² WF - bezugsfrei / Balkon

Hinweis des Sachverständigen

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

5.5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist, gemäß der ImmoWertV 2021, aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachter errechnet den Verkehrswert (Marktwert) mit dem ausgewählten Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der negativen bzw. positiven Objektdetails.

Negative Details mit Einfluss auf die Bewertung

- Die zu bewertende Wohnung konnte nicht besichtigt werden.
- Ein Zimmer ist ein Durchgangszimmer.
- Kein objekteigener Parkplatz in diesem Ballungszentrum.
Bedingte Parkmöglichkeit im Objektbereich.
- Das Gebäude befindet sich in einem behördlichen Erhaltungsgebiet.

Positive Details mit Einfluss auf die Bewertung

- Allgemein verkehrstechnisch gute Lage
- Nahe Lage zu einer Parkanlage
- Mittlere Laufweite zum Bergmannkiez
- Günstige Lage zu Einkaufsmöglichkeiten in den nahe liegenden Straßen
- Mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel

Verkehrswert

Für den Verkehrswert ist die aussagekräftigste Wertermittlung zu wählen.

Verfahren	€
Ertragswertermittlung	283.162
Vergleichswertermittlung	688.123

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 688.000 €

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 179.500 €.

6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen gemäß Anschreiben

- a) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Der Eigentümer konnte nicht befragt werden. Eine Gewerbeanmeldung ist unbekannt.

- b) Mieter / Pächter

Der Eigentümer konnte nicht befragt werden. An den Klingelanlagen und am Briefkasten befinden sich jedoch zwei Namen. Ein Name ist nicht im Verfahren aufgeführt.

- c) WEG-Verwalter

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

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

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

- e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Die Wohnung Nr. 1, der Kellerbereich und der Dachboden konnten nicht besichtigt werden.
Gemäß Aussage der WEG-Verwaltung wurden bereits Hausschwammsanierungen vorgenommen.

- f) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Altlasten waren bei der Besichtigung im Hinterhof optisch nicht festzustellen.

Abfrage beim Umwelt- und Naturschutzamt Friedrichshain-Kreuzberg.

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

- g) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

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

- h) WoBindGe § 17 (Wohnpreisbindung)

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

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

Berlin, 18.02.2025

Klaus Helms

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