

Klaus Helms
Dipl.-Bauingenieur

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Halskestraße 43 A
12167 Berlin

Mobil:
0172/300 93 20

Gutachten Nr. 2025/1069
über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch
des bebauten Grundstücks

Frankfurter Allee 10/12
10247 Berlin - Friedrichshain

Wohnungseigentum nebst Kellerraum Nr. 3/28
Frankfurter Allee 12

Internetversion



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

Geschäftszeichen - Amtsgericht Kreuzberg: 30 K 90/25

Berlin, den 16.12.2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Exposé.....	3
2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen.....	4
2.1 Grundbuchangaben.....	4
2.2 Liegenschaftskataster.....	5
2.3 Tiefbauamt / Erschließung.....	5
2.4 Bauaufsicht / Baulasten.....	5
2.5 Umweltamt / Bodenbelastungskataster.....	5
2.6 Bauarchiv.....	5
2.7 Denkmalschutz.....	6
2.8 Erhaltungsverordnung (Milieuschutz).....	6
2.9 Objektdaten.....	7
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 Wohnung.....	15
4.2.3 Außenanlagen.....	16
4.3 Planungsrechtliche Daten und Berechnungen.....	17
5. Verkehrswertermittlung.....	18
5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	18
5.2 Bodenwertermittlung.....	21
5.3 Ertragswertermittlung.....	22
5.4 Vergleichswertermittlung.....	27
5.5 Verkehrswertermittlung.....	32
6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen.....	33

1. Exposé

Bewertungsort / Eingang:	Frankfurter Allee 12 , 10247 Berlin-Friedrichshain
Bewertungsobjekt:	Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3/28
Objektlage intern:	3. Obergeschoss, rechts (postalisch)
Gesamtbebauung:	Wohngebäude mit 2 Eingängen Frankfurter Allee 10 und 12
Gebäude:	7-geschossiges Gebäude mit Unterkellerung und DG-Aufbau 37 Eigentumswohnungen und 3 Gewerbeobjekte
Baujahr:	ca. 1954-1956 (gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung) Errichtung als Ensemble in dem Straßenabschnitt.
Denkmalschutz:	Gebäude mit Denkmalschutz
Sanierung:	partielle Gebäudesanierung nach der Wende
Gebäudezustand:	mittlerer Bauzustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen
Objektdaten / Bewertungsobjekt:	Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3/28 Frankfurter Allee 12
Wohnungstyp:	2 Zimmer-Wohnung
Raumanordnung:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer/WC, Küche, Abstellraum, Innenflur, Zwischenflur Eingangsflur
Wohnfläche:	rd. 69,0 m²WF
Wohnungszustand:	keine Innenbesichtigung möglich!
Verfügbarkeit:	Eigentüternutzung am Besichtigungstermin
Kellerraum:	Kellerraum gemäß Grundbuch Nr. 3/28
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friedrichshain, Blatt 17656N
Bestandsverzeichnis:	230/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flur 15, Flurstück 621 Gebäude- und Freifläche Frankfurter Allee 10/12 Grundstück 1.704 m² Sondereigentum - Wohnung nebst Keller Nr. 3/28
Örtliche Lage:	- Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg / Ortsteil Friedrichshain - Das Umfeld hat den Charakter eines Wohn- und Geschäftsgebiets. - Das Gebäude befindet sich im behördlichen Erhaltungsgebiet. - Mittlere 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. Ebenfalls befindet sich dort ein Einkaufszentrum. - Straßenbahnlinien verlaufen in den nachbarlichen Seitenstraßen. - U- und S-Bahn Stationen befindet sich in mittlerer Nähe.
Verkehrswert:	<u>374.000 €</u> Bodenwertanteil rd. 119.800 €

2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen

<u>Auftraggeber</u>	Amtsgericht Kreuzberg Möckernstraße 130 10963 Berlin Beschluss - Gesch. Nr.: 30 K 90/25
<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>	09.12.2025 Alle Beteiligten wurden schriftlich eingeladen.
	<u>Teilnehmer</u> Hausmeister - Vertreter der WEG-Verwaltung Dipl.-Bauing. Klaus Helms - Sachverständiger
<u>Bewertungsstichtag</u>	09.12.2025
<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 - Hausmeister
<u>Unterlagen</u>	Unterlagen zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens Amtsgericht: Bauamt: WEG-Verwaltung:
	Grundbuchauszug Bauunterlagen, behördliche Genehmigungen usw. Detaildaten gemäß Gutachterbefragung
2.1 Grundbuchangaben	Grundbuch von Friedrichshain, Blatt 17656N
Bestandsverzeichnis:	230/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flur 15, Flurstück 621 Gebäude- und Freifläche, Frankfurter Allee 10/12 Grundstück 1.704 m ² Sondereigentum - Wohnung nebst Keller Nr. 3/28
Erste Abteilung:	<u>Spalte / Eigentümer</u> 1 Eigentümerin Name siehe separates Datenschreiben
Zweite Abteilung:	Lasten und Beschränkungen <u>Textauszüge</u> <u>Lfd. Nr.: 1 -3</u> Gelöscht <u>Lfd. Nr.: 4</u> Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für diverse nachbarliche Eigentümer. Eingetragen am 05.02.2007.

Lfd. Nr.: 5

Je eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht, Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagenmitbenutzung, Müllstandplatzmitbenutzungsrecht) für diverse nachbarliche Eigentümer.
Eingetragen am 05.02.2007.

Lfd. Nr.: 6

Gelöscht

Lfd. Nr.: 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Eingetragen am 17.03.2025.

Dritte Abteilung:

Hinweis

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

2.2 Liegenschaftskataster

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Gemarkung: Friedrichshain

Flur: 15

Flurkarte: vom 10.08.2025

Karte von einem früheren Bewertungsobjekt.

Die Karte wurde aktuell im Internet neu verglichen.

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 ist die Frankfurter Allee erschlossen.

2.4 Baulasten

Das zuständige Bezirksamt, Abteilung Bauaufsicht, hat eine Abfrage aus Personalmangel nicht rechtzeitig beantwortet.

Der WEG-Verwaltung ist keine Baulast bekannt.
Bei Eigentumswohnungen ist eine Baulast in der Regel nicht grundsätzlich von Bedeutung. Eine Baulast betrifft die gesamte Eigentümergemeinschaft.

Belastungen sind hier als o.g. Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

2.5 Umweltamt

Abfrage beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Umwelt- und Naturschutzamt:

Grundlage:

Schreiben des Umweltamts vom 17.09.2025.

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

2.6 Bauamt / Archiv

Nachfolgende Unterlagen waren im Altordner enthalten und von Interesse:

Baubeschreibung Gebäude Stahlallee - 1953

Rohbauabnahmeschein - 1954

Baugenehmigung Fassadensanierung - 2000

Abgeschlossenheitsbescheinigung - 2005

Pläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung - 2005

2.7 Denkmalschutz

Denkmalliste Berlin

Gemäß der Denkmalliste befindet sich das Gebäude unter Denkmalschutz.

Gemäß Denkmaldatenbank Berlin Stahlinallee Block G.
Frankfurter Allee 1 bis 26
Entwurf von 1952
Datierung 1952 bis 1956

2.8 Erhaltungsverordnung
(Milieuschutz)Soziales Erhaltungsgebiet

Das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im sozialen Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz.
Stand 06.05.2025

Hinweise vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg im Internet

Das soziale Erhaltungsrecht (umgangssprachlich Milieuschutz genannt) soll verhindern, dass sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in bestimmten Gebieten durch Verdrängung verändert.

Darum schränkt es dort Baumaßnahmen, Grundrissänderungen oder die Umnutzung von Wohnungen ein.

Das Erhaltungsrecht ist ein städtebauliches Instrument und bietet im Gegensatz zum Mietrecht kein Schutz für einzelne Mieter. Soziale Erhaltungsgebiete sind Gebiete, in denen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geschützt werden soll. Um den Verlust von günstigen Wohnraum und somit verbundene Verdrängungseffekte für Teile der Gebietsbevölkerung zu vermeiden.

Es sind in diesem Erhaltungsgebiet bei bestimmten baulichen und eigentumsrechtlichen Vorhaben gesonderte Genehmigungen der Bezirke erforderlich.

Betroffene Maßnahmen an Grundstücken in sozialen Erhaltungsgebieten mit gesonderter Genehmigung.

Textauszüge ohne Vollständigkeit zur Information:

- Änderung von baulichen Anlagen
(Modernisierungen wie z.B. Sanitärobjekte oder Böden, Anbau von Aufzügen bzw. Balkonen, Grundrissänderungen, Wohnungsteilungen und Zusammenlegungen usw.
- Rückbau von baulichen Anlagen
Insbesondere Abriss von Gebäuden
- Nutzungsänderungen baulicher Anlagen
z.B. Umnutzung
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Verkauf von Grundstücke

All diese Maßnahmen sind für Grundstücks- und Wohnungseigentümer antragspflichtig.
Maßnahmen die grundsätzlich nicht genehmigt werden sind mit dem Bezirk abzustimmen.

Ausnahmen

Reine Instandsetzungsmaßnahmen (u.a. Reparaturen usw.)

Hinweis des Gutachters

Geplante bauliche Veränderungen in sozialen Erhaltungsgebieten sollten grundsätzlich mit dem Bauamt bzw. dem Bezirk vorher abgestimmt werden.

2.9 Objektdaten

Bewertungsort / Eingang:	Frankfurter Allee 12 , 10247 Berlin-Friedrichshain
Bewertungsobjekt:	Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3/28
Objektlage intern:	3. Obergeschoss, rechts (postalisch)
Gesamtbebauung:	Wohngebäude mit 2 Eingängen Frankfurter Allee 10 und 12
Gebäude:	7-geschossiges Gebäude mit Unterkellerung und DG-Aufbau 37 Eigentumswohnungen und 3 Gewerbeobjekte
Baujahr:	ca. 1954-1956 (gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung) Errichtung als Ensemble in dem Straßenabschnitt.
Denkmalschutz:	Gebäude mit Denkmalschutz
Sanierung:	partielle Gebäudesanierung nach der Wende
Gebäudezustand:	mittlerer Bauzustand, zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen
Objektdaten	
Bewertungsobjekt:	Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3/28 Frankfurter Allee 12
Wohnungstyp:	2 Zimmer-Wohnung
Raumanordnung:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer/WC, Küche, Abstellraum, Innenflur, Zwischenflur Eingangsflur
Wohnfläche:	rd. 69,0 m²WF
Wohnungszustand:	keine Innenbesichtigung möglich!
Verfügbarkeit:	Eigentüternutzung am Besichtigungstermin
Kellerraum:	Kellerraum gemäß Grundbuch Nr. 3/28
Örtliche Lage:	- Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg - Ortsteil Friedrichshain - Das Umfeld hat den Charakter eines Wohn- und Geschäftsgebiets. - Das Gebäude befindet sich im behördlichen Erhaltungsgebiet. - Mittlere 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. Ebenfalls befindet sich dort ein Einkaufszentrum. - Straßenbahnlinien verlaufen in den nachbarlichen Seitenstraßen. - U- und S-Bahn Stationen befindet sich in mittlerer Nähe.

3. Gebietsbeurteilung

a) Gebietsbeschreibung

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

Der Bewertungsstandort befindet sich im Ortsbereich Friedrichshain Ost.
Die angrenzenden Nachbarbereiche sind:

Nördlich:	Fennpfuhl
Westlich:	Friedrichshain West, Mitte
Östlich:	Lichtenberg, Friedrichsfelde
Südlich:	Kreuzberg-Ost, Alt-Treptow, Stralau

b) Nachbarliche Bebauung

Das zu bewertende Objekt befindet sich in einem Gebiet mit Wohn- und Geschäftscharakter. Historische sanierte Mietwohnhäuser und vereinzelt neue Wohn- und Geschäftshäuser prägen das Umfeld.

Im Umfeld befinden sich 5- bis 8-geschossige Mietwohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude. Vereinzelt sind Gewerbeobjekte im Erdgeschoss integriert.

c) Gesellschaftliche Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur in diesem Stadtbereich des zu bewertenden Objekts kann individuell als bürgerlich und international angesehen werden. Geschäfte mit den üblichen Geschäften und der verschiedensten Nationalitäten sind in diesem Stadtteil integriert.

Kindergärten und Schulen sind im mittelbaren Umfeld vorhanden.
Ein kleiner Stadtpark (Blankensteinpark) als Grünfläche befindet sich in mittelbarer Laufweite.

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

Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Lokale erstrecken sich in der Frankfurter Allee und der Warschauer Straße.

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

Im Berliner Mietspiegel für Berlin Ost ist der Standort als mittlere Wohnlage ausgewiesen.

d) Verkehrsstruktur / Verkehrsanbindung

Die Objektfrontseite befindet sich an der stark befahrenen Frankfurter Allee.
Die rückwärtige Hofseite ist mit einer Schrankenanlage gesichert.

Für den Pkw-Verkehr sind entsprechende Parkräume im Objekturnfeld temporär sehr begrenzt vorhanden bzw. haben Parkraumbewirtschaftung.

Straßenbahnlinien

Straßenbahnlinien verlaufen in den nachbarlichen Seitenstraßen.

U- und S-Bahn Stationen

U- und S-Bahn Stationen befindet sich in mittlerer 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. 3,0 km
Berliner Stadtzentrum/West - Tauentzienstr.	ca. 9,0 km
Stadtautobahnanschluss Seestraße	ca. 11,0 km
Hauptbahnhof	ca. 7,5 km
Ostbahnhof	ca. 2,5 km
Flughafen Schönefeld	ca. 19,0 km

e) Erschließung

Der Straßenbereich Frankfurter Allee ist augenscheinlich komplett erschlossen.

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

Frankfurter Allee

- Asphaltstraße mit 2 Straßen und jeweils 2-Fahrspuren mit begrüntem Mittelstreifen

Objektseite:

- Gehweg aus Betonplatten und Kleinpflastersteinen
- Radfahrwege mit Asphaltbelag
- Zwischenflächen aus Kleinpflastersteinen
- Straßenbeleuchtung

Öffentliche und privatrechtliche Ver- und Entsorgungsleitungen- Elektro

- Trinkwasser
- Abwasser
- Telefon
- Fernwärme

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	Das Grundstück hat eine Größe von 1.704 m ² .				
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück hat allgemein die Form eines Rechtecks.				
Geländeform	Die Geländeoberfläche besteht aus einem relativ ebenen Terrain.				
Grenzlängen	Die Frontgrenze wurde aus dem Bauplan entnommen. Die Grenzlängen sollen nur die allgemeine Dimension des Grundstücks darstellen. Die genauen Grundstückszuschnitte können laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden. <table><tr><td>Frontbreite Gebäude</td><td>ca. 43,00 m</td></tr><tr><td>Grundstückstiefe</td><td>ca. 40,00 m</td></tr></table>	Frontbreite Gebäude	ca. 43,00 m	Grundstückstiefe	ca. 40,00 m
Frontbreite Gebäude	ca. 43,00 m				
Grundstückstiefe	ca. 40,00 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, in der Frankfurter Allee, war bei der Besichtigung extremer Straßenlärm wahrzunehmen.				

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 Wohn- und Geschäftshaus gebaut. Das Baujahr des Gebäudes ist gemäß Denkmalliste ca. 1956.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Nach der Wende wurde das Gebäude teilweise umgebaut bzw. saniert und restauriert.

Das Gebäude wird mit Fernwärme versorgt.

Das Gesamtgebäude besteht aus 2 Eingängen. Hausnummern 10 und 12.

Das Objekt hat 37 Eigentumswohnungen und 3 Gewerbeobjekte im Erdgeschoss.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein 7-geschossiges und 8-geschossiges Gebäude in Massivbauweise zuzüglich Unterkellerung und einer rechtsseitigen Dachgeschoss-aufstockung.

Die Fenster der Wohnungen bestehen voraussichtlich aus hellen Holzfenstern. Keine komplette Einsicht möglich.

Im EG befinden sich in den Gewerbeobjekten großflächige Ladenfenster.

Das Dach besteht gemäß Bauzeichnung bzw. Schnittzeichnung aus einem Flachdach.

Fassaden

Die Fassaden haben in der Frankfurter Allee eine Ornamentarchitektur mit einer Außenbeschichtung aus hell-abgetönten Fliesenplatten. Erker sind individuell integriert.

In den Fassaden befinden sich im EG Scheinfugen und horizontale Gesimse.

Die rückwärtigen Fassaden sind geputzt.

Sanierungen, Modernisierungen (nach der Wende)

Besichtigung

Der Sachverständige hatte bei der Besichtigung Zugang zum zu bewertenden Objekt im EG und KG im Eingang Nr. 12

Die Wohnung im 3. OG konnte nicht besichtigt werden.

4.2.1 Gebäude

Kurzdaten

Gesamtbebauung:	Wohngebäude mit 2 Eingängen Frankfurter Allee 10 und 12
Gebäude:	7-geschossiges Gebäude mit Unterkellerung und DG-Aufbau 37 Eigentumswohnungen und 3 Gewerbeobjekte
Baujahr:	ca. 1954-1956 (gemäß Denkmalliste) Errichtung als Ensemble in dem Straßenabschnitt.
Denkmalschutz:	Gebäude mit Denkmalschutz
Sanierung:	partielle Gebäudesanierung nach der Wende

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
Kellersohle:	Beton, Estrich o.ä.
Kellerwände:	Mauerwerkswände
Außenwände-OG:	Massivwände
Tragende Innenwände-OG:	Massivwände
Innenwände (nichttragend):	massive Leichtbauwände mit Putz, teilweise in Umbaubereichen Rigipswände
Geschossdecken:	<u>Kellerdecken</u> Massivdecken, teilweise Beton <u>Geschossdecken</u> Massivdecken mit Oberbelägen und Unterbauten
Dach:	Flachdach über dem Dachgeschossaufbau Fallrohre der Regenwasserentwässerung sind im Gebäude installiert.

Ausbau**(Gemeinschaftsbereiche)**

Fassaden:	<u>Frankfurter Allee</u> Fassaden mit Ornamentarchitektur Außenbeschichtung aus hell-abgetönten Fliesenplatten. Erker sind individuell integriert. In den Fassaden im EG befinden sich horizontalen Scheinfugen und horizontale Gesimse.
	<u>Gebäuderückseite</u> Fassaden mit Putz, individuell Erker
Gebäudefronteingang :	Decke: Putz, hell abgetönter Anstrich Wände: <u>Wandflächen im oberen Bereich</u> Putz und hellgelb abgetönter Anstrich <u>Wandflächen im unteren Bereich</u> Helle Fliesen Fußboden: Betonsteinplatten aus dunklem, hellem und grauem Materialgemisch Treppe: EG zum höheren Hochparterre Betonsteinplatten aus dunklem, hellem und grauem Materialgemisch
Rückwärtiger Hofzugang:	Decke: Putz, hell abgetönter Anstrich Wände: <u>Wandflächen im oberen Bereich</u> Putz und hellgelb abgetönter Anstrich <u>Wandflächen im unteren Bereich</u> Helle Fliesen Fußboden: Betonsteinplatten aus dunklem, hellem und grauem Materialgemisch Treppe: EG zum höheren Hochparterre Betonsteinplatten aus dunklem, hellem und grauem Materialgemisch

Treppenhaus im EG	Decke: Putz, heller Anstrich
	Wände: <u>Wandflächen im oberen Bereich</u> Putz und hell abgetönter Anstrich <u>Wandflächen im unteren Bereich</u> Helle Fliesen
	Fußboden: Betonsteinplatten aus dunklem, hellem und grauem Materialgemisch
Treppenhaus:	Wände: Putz, heller Anstrich
	Unterläufe: Putz, heller Anstrich
	Geländer: Holzgeländer
	Treppen: Betonsteinplatten aus dunklem, hellem und grauem Materialgemisch
Kellertreppe:	Massivtreppe
Türen:	<u>Gebäudeeingang / Fronteingang</u> 2-flügelige Holztür, Glasgefache mit Trübglass, separates starres Oberlichtfenster mit Trübglass, Anstrich <u>Hofeingang</u> 2-flügelige Holztür, Glasgefache, Anstrich <u>Wohnungstüren</u> Helle Holztüren, Anstrich
Fenster:	Wohnungsfenster aus hellem Holzrahmen, individuelle Verglasung, Keine komplette Einsicht Anpassung gemäß Denkmalschutz, teilweise Altfenster

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
Klingelanlage:	Gemeinschaftsklingelanlage mit Gegensprecheinheit Einzelklingeln befinden sich neben den Treppenhaustüren.
Heizung:	Fernwärme mit Wärmetauscher gemäß Aussage des Hausmeisters
Briefkästen:	Briefkastenanlagen im Eingangsflur des Gebäudes
Aufzug:	Aufzugsanlage

4.2.1.1 Daten und Hinweise der WEG-Verwaltung

Reparaturen (kurzfristig zu erwarten)

Derzeit stehen keine Sanierungen an.

Sonderumlagen

Es sind keine Sonderumlagen geplant.

Erhaltungsrücklage / Instandhaltungsrücklage

Rücklage zum 31.12.2024 - 76.815,84 €

Energieausweis

Es liegt ein Energieausweis bei der WEG-Verwaltung vor.

Wohngebäude

Frankfurter Allee 8 - 14

Baujahr 1954

80 Wohnungen

Energieverbrauchskennwert - 172 kWh/(m²a)

Hinweis WEG-Verwaltung:

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Ein Energienachweis ist keine Verpflichtung.

Wohngeld / Hausgeld

Das Wohngeld beträgt aktuell 351,00 €/Mon.

Wohnfläche

Gemäß Abrechnungsunternehmen - 70,52 m²

Ein Kaufvertrag liegt nicht vor.

Wohnpreisbindung

Nicht bekannt

Hausschwamm

Nicht vorhanden

Heizsystem

Fernwärme

Baulast

Eine Baulasteintragung bei der Behörde ist nicht bekannt.

4.2.2 Wohnung**Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3/28
Frankfurter Allee 12**

Wohnungstyp:	2 Zimmer-Wohnung
Raumanordnung:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer/WC, Küche, Abstellraum, Innenflur, Zwischenflur Eingangsflur
Wohnungszustand:	unbekannt, keine Besichtigung möglich
Wohnfläche:	rd. 69,0 m²WF
Kellerraum:	Kellerraum gemäß Grundbuch Nr. 3/28 Lage gemäß Aufteilungsplan

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.).

Schönheitsmängel sind immer individuell zu betrachten und werden hier nicht berücksichtigt.

Haustechnische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.

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

Allgemein

Türen:	<u>Wohnungseingangstür</u> Holzrahmentür mit Füllflächen, farblicher Anstrich
Fenster:	Wohnungsfenster aus hellem Rahmen Anpassung gemäß Denkmalschutz Keine Besichtigung möglich.
Heizung / Warmwasser:	Fernwärmeversorgung Wärmeversorgung und Warmwasser Gemäß Hausmeisteraussage

Mängel / Bauschäden

unbekannt
Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden!

Reparaturrückstau**Wohnung**

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

Der Wert ist ein anteiliger Zeitwert bezugnehmend auf eine wirtschaftliche Nutzung bzw. eine Werterhaltung. Dies ist ein geschätzter anteiliger Zeitwert für Bewertungszwecke im Marktvergleich zu genutzten Objekten. Bei höherem Reparaturrückstau und Reparatur ist der Verkehrswert rechnerisch niedriger, aber es erhöht sich gleichzeitig der Wohnwert in der Vergleichswertberechnung.

Versteckte weitere Mängel, die nicht erkennbar waren, sind jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen.

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.

Frontfläche

Keine Frontfläche. Grenzbebauung.

Hofffläche

Befestigte Flächen

Mittiger Fahrbereich aus Betonbefestigung

Seitliche Betonfläche im Hofbereich mit gekennzeichneten Parkflächen.

Gehwegstreifen am Gebäude aus Betonplatten und Kleinpflastersteinen.

Grünflächen

Grünfläche an der rückwärtigen Zaunanlage.
Rasenfläche, Niedriggewächs

Einfriedung

Rückwärtiger Metallstabzaun

Hofzufahrt mit einer elektronischen Schrankenanlage.
Hinweisschild:
Privatfläche für Frankfurter Allee 2, 4 , 6, 8, 10, 12, 14

Hofbeleuchtung:

alte Lichtmasten

Müll:

Müllcontainer im Hofbereich
Eingezäunter rückwärtiger Bereich nahe der Zufahrt.

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 mit Plänen des Bauantrages ermittelt

4.561 m² GF x 8 Geschosse).

Geschossfläche	4.561 m ²
Grundstücksfläche	1.704 m ²

Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche	Grundstücksfläche	GFZ
m ²	m ²	
4.561	1.704	2,7

b) Objektfläche

Die Flächenberechnung erfolgte vom Sachverständigen mit Maßen aus dem Abgeschlossenheitsplan.

Wohnfläche (gerundete Maße) / Rohbaudaten gemäß DIN

Pos	Wohnraum	m ² - rd.
1	Wohnzimmer	21,00
2	Schlafzimmer	15,30
3	Badezimmer / WC	5,40
4	Küche	10,60
5	Innenflur	9,60
6	Zwischenflur	1,60
7	Eingangsfur	2,90
8	Abstellraum	2,60
Zwischensumme - Rohmaße		69,00
Putz	Putzabzug - gew. 0 %	
Faktor	1	
Summe		69,00
	Balkon 50 %	0,00
Wohnfläche		69,00

Gemäß WEG-Verwaltung 70,52 m² lt. Abrechnungsunternehmen
Ein Aufmaß und eine Berechnung liegen nicht vor.

Vormauerungen und Versprünge sind nicht bekannt.

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

Gewählt Rohbaudaten gemäß DIN.

Keine Wohnflächenangabe in der Teilungserklärung.

Kein Wert für die Vermietung (ohne Putz) .

Rechtliche (Wohnfläche) Objektfläche gew. 69,00 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 01.01.2025 für eine Wohnbebauung **2.400 €/m²**.

Als mittlerer Richtwert für die bauliche Ausnutzung wurde die **GFZ mit 2,0** angegeben.

Bodenrichtwert-Nummer 1596

Die bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks (GFZ) beträgt gemäß der vorherigen Berechnung: **vorh. GFZ 2,7**

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.).

<u>Einzelwert</u>		GFZ			Bodenwert € / m²
Bodenrichtwert €/m²	GFZ		GFZ		
	Faktor vorh.	Faktor - BRW	Faktor		
	2,7	2,0			
2.400	1,2734	1,0000	1,2734	3.056,16	
<u>Gesamtwert</u>					
Grundstück m²	Bodenwert €/ m²				€
1.704	3.056,16				5.207.696,64
<u>Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:</u>					
230 10.000					€
Bodenwertanteil					119.777

5.3 Ertragswertermittlung als rechnerische 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:	Frankfurter Allee 2 bis 50
Gebäudealter:	1950 - 1964
Gebäudeart:	Neubau
Wohnlage:	mittlere Wohnlage
Wohnfläche:	<u>ab 45 m²</u>
Mietspanne:	5,73 €/m ² WF - 8,86 €/m ² WF
Mittelwert:	<u>6,60 €/m²WF</u>

Ortsübliche Vergleichsmiete	keine Besichtigung möglich. Ist-Miete – unvermietet Kein Balkon
Berücksichtigung: kein Balkon	6,43 €/m²

Der Gutachter rechnet mit einem rechnerischen Mietansatz (Kaltmiete) für diese Wohnung in einer interessanten Wohnlage von geschätzt **7,00 €/m²**.
Wohnfläche ca. großflächig: ab 45 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.

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.

Hier - Leerstand

Mit entscheidend bei dem Zinssatz ist ebenfalls die Wohnlage des Objektes im Ortsteil. Der Sachverständige wählt den Liegenschaftszinssatz mit rd. **2,0%.**

Restnutzungsdauer

Baujahr ca. 1956 (gemäß Energiepass)
Gebäudealter rd. 69 Jahre

Zwischenzeitige Sanierung: Altbaumodernisierung

Restnutzungsdauer gemäß GAA-Tabelle

Gemäß der Veröffentlichung des Gutachterausschuss - Stand 07.02.2025
(Baujahre bis 1949 - normale Ausstattung)

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für dieses sanierte
Massivgebäude mit Denkmalschutz gewählt:

50 Jahre

Reparaturrückstau - Gebäude

Geplante Reparaturen gemäß WEG-Verwaltung
Sonderumlagen

0 €

Reparaturrückstau - Wohnung

Keine Besichtigung möglich.
Vorsorglich, geschätzt und merkantil

5.000 €

Ertragswertberechnung				
Nr.	Nutzungsart	Wohnfläche m²	Mietansatz €/ m²	Währung €
1	1 Wohnungsobjekt	69,00	7,00	483,00
	Summe	69,00		
Monatlicher Rohertrag				483,00
Jährlicher Rohertrag				5.796,00
	69,00 m² Wohnfläche			
Abzügl. Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	% vom Jahresrohertrag			-429,00
Instandhaltungskosten	€/ m² per Nutzfläche	15,00		-1.035,00
Mietausfallwagnis	% vom Jahresrohertrag	2,0		-115,92
Summe Bewirtschaftungskosten	1.580 €			
	27,3 %			
Jährlicher Reinertrag				4.216,08
Reinertragsanteil - Verhältnis: Reinertrag ,				% 72,7
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszins) %				2,00
Bodenwert				€ 119.777
Abzügl. Bodenzins				
Bodenwertverzinsung = Bodenwert x Liegenschaftszinssatz				-2.395,54
Reinertrag der baulichen Anlage				1.820,54
Restnutzungsdauer				Jahre 50
Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszins) %				2,00
Barwertfaktor				Faktor 31,42
Gebäudeertragswert				57.201,37
Abzügl. Reparaturrückstau				
Gebäude				0
Wohnung				-5.000
Zuzügl. Zeitwert Nebengebäude				0
Wert der baulichen Anlage				52.201
Zuzügl. Bodenwert				119.777
Zuschläge				0
Abschläge				0
Ertragswert				171.978
2.492 €/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 Kaufpreisdaten entsprechender Immobilien in Berlin.

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

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

Dieses Objekt befindet sich laut Mietspiegel in einer **mittleren** Wohnlage. Beim GAA wird differenzierter unterschieden nach einfacher, mittlerer, guter und sehr guter Wohnlage.

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

1. Abfragekriterien Immobilienpreis-Info

Ortsteil:	Friedrichshain
Wohnlage:	einfache und mittlere Wohnlage
Stichtagspanne:	01.01.2025 bis 08.12.2025
Baujahr:	1950 bis 1960
Mietzustand:	bezugsfrei
Wohnfläche:	60 m ² bis 80 m ²
Zimmeranzahl:	2

Ergebnis (Kaufpreis / m² Wohnfläche) KP / WF

7 Treffer		
Durchschnittlicher	- KP / WF	5.882 €/m²
Minimum	- KP / WF	4.961 €/m ²
Maxim	- KP / WF	7.136 €/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 14.12.2025

Ortsteil:	Friedrichshain
Wohnlage:	einfache und mittlere Wohnlage
BRW-Zone	1596
Postleitzahl:	10247
Stichtagspanne:	01.01.2025 bis 14.12.2025
Baujahr:	1850 bis 1960
Mietzustand:	bezugsfrei
Wohnfläche:	60 m ² bis 80 m ²
Ausstattung:	Aufzug
Zimmeranzahl:	2

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

Verkaufsjahr: 01. 2025
 BRW 2.400 €/m²
 Baujahr: 1956
 Wohnfläche: 67,42 m²
 Kaufpreis: 410.000 €
 KP / WP: 6.081 €/m²

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

Verkaufsjahr: 03.2025
 BRW 2.400 €/m²
 Baujahr: 1952
 Wohnfläche: 64,80 m²
 Kaufpreis: 410.000 €
 KP / WP: 6.327 €/m²

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

Verkaufsjahr: 05.2025
 BRW 2.400 €/m²
 Baujahr: 1956
 Wohnfläche: 73,58 m²
 Kaufpreis: 365.000 €
 KP / WP: 4.961 €/m²

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

Verkaufsjahr: 05.2025
 Baujahr: 1956
 BRW: 2.400 €/m²
 Wohnfläche: 68,60 m²
 Kaufpreis: 450.000 €
 KP / WP: 6.560 €/m²

Mittel 4 Objekte

Nr.		€/m ²
1		6.081
2		6.327
3		4.961
4		6.560
5		0
6		0
	Summe	23.929
4	Objekte	
	Su-Mittel	5.982

Wert für die Wohnwertermittlung

Durchschnittlicher Kaufpreis bei der
 Immobilienpreis-Info 5.882 €/m²zum
 Vergleich

Gewählt AKS: **rd. 5.982 €/m²**

- Gleiche Postleitzahlen
- Gleiche Bodenrichtwertzone

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 **5.982 €/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 Reparaturen gemäß Pos 4.3

Sonderumlagen gemäß Eigentümeraussage **0 €**

Reparaturrückstau - Wohnung

Keine Besichtigung möglich.

Vorsorglich, geschätzt und merkantil **5.000 €**

Wohnwertermittlung		Punkte	Faktor	%
1. Wert der Objektlage				
1.1 Lage innerhalb des Bezirks		68	Regionalfaktor	
1.2 Straßenart		5		
1.3 Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und zu Schulen		10		
1.4 Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln		5		
1.5 Entfernung zu Naherholungsgebieten		4		
	Summe:	92	0,40	36,80
2. Wert des Gebäudes				
2.1 Baujahr		68		
2.2 Bauzustand und Qualität		20		
2.3 Erschließungsanlagen		5		
2.4 Außenanlagen		3		
	Summe:	96	0,20	19,20
3. Wert der Wohnung				
3.1 Grundrißgestaltung und Raumordnung		25		
3.2 Größe der Wohnung		20		
3.3 Ausstattung / Raumlage		15		
3.4 Licht und Blick		14		
3.5 Geschoß		10		
3.6 Abstell- und Nutzungsmöglichkeit		10		
	Summe:	94	0,20	18,80
4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit				
4.1 Wohnung für Eigennutzung		90		
4.2 Höhe der Instandhaltungsrücklage		10		
	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		-2,00	merkantil	
Diverses Denkmalschutz		-1,00		
Abschlag Sonderumlagen - merkantil		0,00		
	Summe	-3,00		-3,00
		Wohnwert:	%	91,80
Veröffentlichter Wohnwert:	€ / m² / WF			
100%	5.982			
Einzelpreis - Vergleichswert € /m² WF	5.491,48			
Vergleichswert der Wohnung				
Wohnfläche:	69,00 m²			
Vorläufiger Vergleichswert	€ 378.912	5.491 € /m² WF		
Reparaturrückstau	€ 0	Gebäude		
Reparaturrückstau	€ -5.000	Wohnung		
Vergleichswert-Wohnung	€ 373.912	5.419 € /m² WF		
Pkw-Stellplatz	€ 0			
Vergleichswert-Gesamt	€ 373.912			

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 – Friedrichshain

2,0 Zi, Wohnung 50,11 m², 1 von 4 Etagen, Etagenwohnung, Baujahr ca. 1954, saniert, Denkmalschutz

289.000 € = 5.767 €/m² WF - bezugsfrei / kein Balkon

Ortsteil – Friedrichshain / Szenekiez

2,0 Zi, Wohnung 54,44 m², 4 von 4 Etage, Etagenwohnung, Baujahr ca. 1954, saniert

325.000 € = 5.970 €/m² WF - bezugsfrei / kein 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.
- Die Wohnung hat keinen Balkon.
- Kein objekteigener Parkplatz in diesem Ballungszentrum.
Bedingte Parkmöglichkeit im Objektbereich.
- Die Wohnanlage steht unter Denkmalschutz. Eventuell erhöhte Erhaltungskosten.
Ebenso befindet sich das Objekt im Milieuschutzgebiet.

Positive Details mit Einfluss auf die Bewertung

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

Verkehrswert

Für den Verkehrswert ist die aussagekräftigste Wertermittlung zu wählen.

Verfahren	€
Ertragswertermittlung	171.978
Vergleichswertermittlung	373.912

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

In Berlin hat sich in diesem zentralen Stadtbereich der Ertragswert vom marktgerechten Vergleichspreis abgekoppelt.

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

Verkehrswert 374.000 €

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 119.800 €.

6. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen gemäß Anschreiben

a) Mieter / Pächter

Gemäß schriftlicher Aussage der Eigentümerin ist die Wohnung nicht vermietet.

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?

Die zu bewertende Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Hausschwammbefall war bei der Besichtigung im zu bewertenden Objekt nicht zu erkennen. Der WEG-Verwaltung ist kein Hausschwammbefall bekannt. Die Wohnung konnte jedoch nicht besichtigt werden.

e) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Altlasten waren bei der Besichtigung des Grundstücks optisch nicht festzustellen.

Aussage vom Umwelt- und Naturschutzamt vom 17.09.2025.
Für das Flurstück liegt nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein Eintrag im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin noch andere Erkenntnisse vor.

f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Das Gebäude befindet sich unter Denkmalschutz.
Weitere baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Ferner befindet sich das Objekt im Milieuschutzgebiet.

g) Wohnpreisbindung

Eine Wohnpreisbindung ist der WEG-Verwaltung nicht bekannt. Im Grundbuch befindet sich keine Eintragung. Die Eigentümerin konnte nicht befragt werden.

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

Berlin, 16.12.2025

Klaus Helms

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