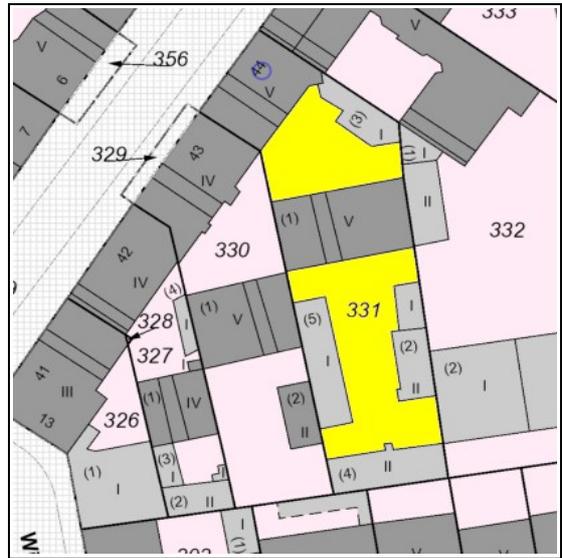


GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks
(im Sinne des § 194 BauGB unter Berücksichtigung des Gesetz über die
Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG))

Kirchhofstr. 44, 12055 Berlin



Wohn-/ Nutzfläche ca.: 2.242 m²

Verkehrswert: 5.430.000 €

Flurstück: 331

Grundstücksgröße: 1.596 m²

- **WERTERMITTLUNGS- OBJEKT:** fünfgeschossiges Mietwohngeschäftshaus, bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügeln und Quergebäuden mit insgesamt 24 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten
- **AUFTRAGGEBER:** Amtsgericht Neukölln, 12043 Berlin, Karl-Marx-Str. 77/79
- **AKTENZEICHEN:** 70 K 5/23
- **WERTERMITTLUNGS-/ QUALITÄTSSTICHTAG:** 29. Oktober 2024
- **VERFASSER:** Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
- **GUTACHTENERSTATTUNG:** 9. Januar 2025

Ausfertigung Nr. 1 von 2

Das Gutachten umfasst 30 einseitig beschriebene Seiten und 12 Seiten Anlagen (insgesamt 42 Seiten). Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
3	Grundstückzustand.....	6
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.1.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
3.1.2	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen.....	6
3.1.3	Rechte und Belastungen.....	8
3.1.4	Beitragsrechtlicher Zustand.....	8
3.2	Beschreibung der Lagemerkmale.....	9
3.2.1	Lage und Verkehr.....	9
3.2.2	Information zur demografischen Situation.....	10
3.2.3	Weitere Grundstücksmerkmale.....	10
3.3	Bauliche und sonstige Anlagen.....	11
3.3.1	Übersicht der baulichen Anlagen.....	12
3.3.2	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	12
3.3.3	Zustand der baulichen Anlage.....	14
3.3.4	Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen	14
3.3.5	Bemessung der Flächen, bauliche Nutzung.....	15
3.3.6	Bemessung der Restnutzungsdauer.....	16
4	Wertermittlung.....	17
4.1	Bodenwertermittlung.....	18
4.2	Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen.....	20
4.2.1	Rohertrag.....	20
4.2.1.1	Marktüblich erzielbare Wohnungsmieten.....	20
4.2.1.2	Marktüblich erzielbare Gewerbemieten.....	22
4.2.1.3	Zusammenfassung der Mieten.....	24
4.2.2	Ermittlung der Bewirtschaftungskosten.....	24
4.2.3	Liegenschaftszinssatz.....	25
4.2.4	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	27
4.2.5	Ertragswert des Grundstücks.....	27
4.3	Plausibilitätskontrolle.....	28
5	Verkehrswert.....	29
6	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts.....	30
7	Abschließende Erklärung.....	30

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Zwangsversteigerungssache: Kirchhofstr. 44, 12055 Berlin

Aktenzeichen	70 K 5/23
Baujahr, Objektart	ca. 1890, fünfgeschossiges Mietwohngeschäftshaus, bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügeln und Quergebäuden
Lage	Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln, ca. 150 m östlich der Karl-Marx-Straße entfernt, etwa in Höhe/Nähe Richardplatz
Grundstücksgröße	1.596 m ²
Wohnfläche ca.	2.242 m ² (laut Mieterliste vom 21.10.2024)
Heizungsart	Gasetagenheizungen
Nutzung	24 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten
Zustand	Die baulichen Anlagen und Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlichen, altersbedingten Zustand, Wohnungen überwiegend modernisiert
Vertragszustand / Ertrag	Vollständigkeit vermietet, NKM 210.014 € p.a.
Wertermittlungsstichtag	29. Oktober 2024

Verkehrswert: 5.430.000 €



straßenseitige Ansicht des Mietwohngeschäftshauses (Vorderhaus) aus Norden



Ansicht Quergebäude im 1. Hof, Durchfahrt zum 2. Hof



Ansicht Rückseite des Vorderhauses im 1. Hof, Durchfahrt zur Kirchhofstraße



Anordnung der gewerblichen Nebengebäude im 2. Hof



2 Allgemeine Angaben

Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit erneuten Beschluss vom 8. August 2024 des Amtsgericht Neukölln, 12043 Berlin, Karl-Marx-Str. 77/79 wurde der Unterzeichnende zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a ZVG zu erstatten, betreffend:

- fünfgeschossiges Mietwohngeschäftshaus in der Kirchhofstr. 44, 12055 Berlin-Neukölln, Flurstück 331

Wertermittlung

Auftragsgemäß Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)¹ und gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021² unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)³.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht, ist auftragsgemäß der 29. Oktober 2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte durch mich persönlich am 29. Oktober 2024 ab 15.00 Uhr. Während des Termins wurden insgesamt 4 der 24 Wohneinheiten, die 5 Gewerbeeinheiten sowie die allgemein zugänglichen Bereiche wie die Flure, die

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

² ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

³ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606) m.W.v. 28.12.2022



Treppenträume, Teilbereiche des Kellergeschosses und die Außenanlagen begangen. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass sich die nicht besichtigten Bereiche in einem vergleichbaren Ausstattungsstandard, Bau- und Pflegezustand befinden. Eine Haftung für aus der fehlenden Innenbesichtigung dieser Bereiche resultierende Risiken sowie eventuell vorhandene Abweichungen von den unterstellten Annahmen wird vom Sachverständigen nicht übernommen.

Teilnehmer am Ortstermin

Die Beteiligten wurden durch Anschreiben vom 15.10.2024 eingeladen.

Anwesend:	nicht anwesend:
• der Hausmeister	• Antragsteller
• der Sachverständige	• Antragsgegner

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden sowie ggf. der Mieter ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. der dem Anschreiben beigefügten Mieterliste der zuständigen Verwaltung.

Dokumente/Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 8. August 2024
- Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch Blatt 10754 vom 18.01.2023
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszüge aus der Gebäudebauakte des Bauarchivs vom 29.06.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- schriftliche Auskunft von Frau Kurschat vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 13.07.2023 bezüglich Baulastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft von Herr Weinert vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Straßen- und Grünflächenamt vom 03.07.2023 bezüglich Erschließungsbeitragsbescheinigung
- schriftliche Auskunft von Frau Bloch vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Umwelt- und Naturschutzamt vom 22.10.2024 bezüglich Bodenbelastungskataster
- Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 und Kaufpreisabfrage aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
- Mieterliste der Hausverwaltung mit Stand vom 21.10.2024
- Weitere zur Wertermittlung genutzte Daten- und Informationsquellen sind an entsprechender Stelle ihrer Nutzung im Gutachten zitiert.

Besonderheiten des Auftrages

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Verfahrensbesonderheiten in der Zwangsversteigerung der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eventuell in Abteilung II bestehende Rechte bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unterbleibt im Regelfall die Bewertung und Würdigung der Rechte in Abteilung II des Grundbuches, da sich zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung noch nicht feststellen lässt, ob deren Bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert das Gericht im Versteigerungstermin. Im Pkt. 3.1.1 des vorliegenden Gutachtens werden vorhandene Eintragungen der Abteilung II des Grundbuches nachrichtlich dargestellt. Im ausgewiesenen Verkehrswert bleiben diese unberücksichtigt.



3 Grundstückszustand

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Der Sachverständige hat das Liegenschaftskataster nicht eingesehen, ein Auszug aus dem ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) wurde recherchiert.

Aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 18.01.2023 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen erfolgten.

Grundbuchaufschrift	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
	Neukölln	Neukölln	10754

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Flur Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1	121	331	Gebäude-und Freifläche Kirchhofstraße 44	1.596

Weitere Eintragungen im Bestandsverzeichnis auch unter anderen lfd. Nummern sind nicht vorhanden.

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr.	Eigentümer	Grundlage der Eintragung
4.1, 4.2	kein Bezug in dieser Ausgabe	eingetragen am 26.11.2012

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1-4	1	gelöscht
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen.

3.1.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen⁴

Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan als verbindlichen Bau-

⁴ gemäß Internetauskunft, einzusehen in <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/>



leitplan, der rechtsverbindliche Feststellungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Für die Fläche des Wertermittlungsobjektes besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan oder einen Vorhaben- und Erschließungsplan wird nicht vorbereitet oder durchgeführt.

Neben den Instrumenten des BauGB (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabensbezogener Bebauungsplan) können auch andere Vorschriften zu einer verbindlichen Bauleitplanung führen, so wie im vorliegenden Fall.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im Baunutzungsplan (BNP, Juni 1960) gelten in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BauO Bln 58) und den förmlich festgestellten (f.f.) Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter (qualifizierter) Bebauungsplan weiter. Das Grundstück Kirchhofstraße 44 liegt nach dem Baunutzungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet der Baustufe IV/3. Diese Festlegung erlaubt 4 Vollgeschosse und eine Grundfläche von 3/10 des Baugrundstücks, was einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei geschlossener Bauweise entspricht. In Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bau 58 § 8 (1) beträgt die zulässige Bebauungstiefe 20 m.

Satzungen und Baugebote nach dem BauGB

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bereich des Milieuschutzgebietes Rixdorf (Erhaltungsverordnungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB, Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung). Das Ziel besteht darin, die Zusammensetzung der Bewohner in diesem Gebiet aufrechtzuerhalten und großen Veränderungen vorzubeugen. Bevölkerungsgruppen sollen nicht durch den Preisanstieg nach Modernisierungsarbeiten aus ihrem Kiez vertrieben werden.

Das Land Berlin oder der Bezirk Neukölln haben keine weiteren Satzungen bzw. Rechtsverordnungen nach dem BauGB erlassen, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht im Bereich eines städtebaulichen Sanierungsgebietes nach §§ 136 ff. BauGB, einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet nach §§ 165 ff. BauGB, einem Gebiet zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart (Erhaltungssatzung) nach § 172 BauGB und nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB liegt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

Zusammenfassung

Bauliche Ausnutzung, Art und Maß möglicher Nutzung entsprechen lageüblichem Planungsrecht innerhalb des allgemeinen Wohngebietes. Es ergeben sich keine werterheblichen Besonderheiten aus dem geltenden Planungsrecht.



3.1.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht bewertet. Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Bezugnahme auf das Grundbuch Abt. II.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II bzw. III des Grundbuches im Zwangsversteigerungsverfahren untergehen können, so dass die entsprechenden Angaben im Gutachten nur informativen Charakter haben. Ob bzw. welche Rechte erlöschen können, sollte beim Versteigerungsgericht in Erfahrung gebracht werden.

Bauaufsicht

keine baubehördlichen Beschränkungen/Auflagen bekannt gemacht worden

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht bezüglich Baulastenverzeichnis, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung. In diesem Gutachten wird von einer baulastfreien Situation zum Wertermittlungstichtag ausgegangen.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 9. Januar 2025 aus der Berliner Denkmalliste steht das Wertermittlungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich kein Denkmalobjekt, aus dem sich ein sogenannter Umgebungsschutz ableiten lässt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden. Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Vertraglichen Bindungen (Miet-, Pachtverträge etc.)

Gemäß vorliegender Mieterliste (Stand vom 21.10.2024⁵) sind von den insgesamt 24 Wohnungen zum Wertermittlungstichtag 23 Wohnungen vermietet, die 5 Gewerbeeinheiten sind zur Nutzung als Service-, Handels- und Kreativflächen vermietet. Die Mietverträge standen nicht zur Einsichtnahme zur Verfügung.

3.1.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Für das zu bewertende Grundstück (Kirchhofstraße 44) fallen nach derzeitigen Sach- und Rechtslage gemäß Auskunft keine Erschließungsbeiträge mehr an.

Das Wertermittlungsgrundstück ist somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

⁵ Ausweisung von Nettokaltmieten zzgl. Vorauszahlung kalter und warmer Betriebskosten anteilig



3.2 Beschreibung der Lagemerkmale

Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).

3.2.1 Lage und Verkehr

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Kirchhofstraße ca. 150 m östlich der Karl-Marx-Straße und 100 m südlich des Richardplatzes im Bezirk Neukölln, ca. 1,3 km südlich der Neuköllner Arcaden entfernt, im südlichen Bereich des Ortsteils Neukölln. Das Wertermittlungsobjekt befindet sich auf der südöstlichen Seite der Kirchhofstraße. Die Straße Kirchhofstraße verläuft vom Richardplatz bis zur Siegfriedstraße.

Neukölln ist der nördlichste und am dichtesten bebaute Ortsteil des Bezirks Neukölln. Der Ortsteil war bis 1920 eine eigenständige Stadt, die zuerst Richardsdorp, später Rieksdorf und schließlich Rixdorf hieß. Der Ortskern befindet sich am Richardplatz, an der Richardsstraße und der heutigen Karl-Marx-Straße. Mit der Verwaltungsreform gehört der namensgebende Ortsteil zum Bezirk Neukölln.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch überwiegend 5-geschossige Block- und Blockrandbebauung errichtete Mehrfamilienhäuser aus der Zeit der Jahrhundertwende (1900) mit kleinteiliger Gewerbenutzung in den Erdgeschossen. Das Gebiet ist durch eine überwiegende Nutzung aus Wohnen gekennzeichnet.

Kirchhofstraße: Dient dem Anwohnerverkehr, das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist als durchschnittlich zu bewerten (Individualverkehr).

Die Wohnlage des Wertermittlungsobjektes wird gemäß Berliner Mietspiegel 2024⁶ als „einfach“, die stadträumliche Wohnlage innerhalb Berlins vom Gutachterausschuss für Berlin ebenfalls in Anlehnung an den Mietspiegel als „einfache Wohnlage“ eingestuft. Die einfache Wohnlage beschreibt u. a. für die dezentralen Gebiete eine überwiegend offene Bebauung, eine eher einfache Gebäudestruktur, ungünstige Verkehrsverbindungen des öffentlichen Personennahverkehr und wenige Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) sind lagebedingt gesichert, unter anderem mit den Nahversorgungseinrichtungen an der Sonnenallee / Karl-Marx-Straße.

Grün- und Erholungsflächen (z. B. der nahe liegende Körnerpark) sind vom Wertermittlungsobjekt in ca. 350 m zu bequem erreichen.

KFZ-Parkmöglichkeiten für die Anwohner (Längsparker) befinden sich im Bereich des Wertermittlungsobjektes am Rande der bebauten Straßenseiten, allerdings aufgrund der hohen Wohndichte im Quartier nicht ausreichend vorhanden.

Die Anbindung an die öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen stellt sich wie folgt dar:

Bus (M29, M41, 104, 167, 171, 194, 246, 277, 344)	Karl-Marx-Straße	ca. 150 m
U-Bahnhof (U7)	Neukölln	ca. 450 m
S-Bahnhof (41, 42, 45, 46, 47)	Neukölln	ca. 450 m

⁶ Berliner Mietspiegel 2024 vom 30. Mai 2024 (ABl. Nr. 22 / 30.05.2024 / mit Berichtigung ABl. 25, 14.06.2024)



3.2.2 Information zur demografischen Situation⁷

In Neukölln lebten 2022 insgesamt 329.476 Einwohner:innen, was einer Einwohner:innendichte von 7.333 Personen pro km² entsprach. Neben Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg stellte dies die höchste Bevölkerungsdichte im bezirklichen Vergleich dar. Im Kontrast dazu zeichnete sich der Bezirk durch den niedrigsten Bevölkerungszuwachs in den letzten zehn Jahren aus. So stieg die Einwohner:innenzahl von Neukölln zwischen 2013 und 2022 um lediglich 2,3 % und lag somit deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert von rund 9,5 %. Mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 35,4 m² je Einwohner:in wies Neukölln gemeinsam mit Mitte und Lichtenberg den niedrigsten Wert auf. Mit einer durchschnittlichen Personenzahl von 2,0 Personen je Wohnung lag der Bezirk 2022 leicht über dem Berliner Durchschnitt. Haushalte hatten 2022 monatlich 2.300 EUR zur Verfügung, was deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 2.550 EUR rangierte und somit den niedrigsten Wert unter den Bezirken darstellt. Die Arbeitslosenquote war mit 14,1 % (Oktober 2023) erneut die höchste im Bezirksvergleich. Die mittlere Angebotsmiete lag 2023 bei 13,00 EUR/m² und verzeichnete somit eine Steigerung von 23,2 % gegenüber 2022. Nur Friedrichshain-Kreuzberg wies eine größere Steigerung im Vorjahresvergleich auf.

3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

- Objekt:**
- 5- geschossiges Mietwohngeschäftshaus, umfasst die Nutzung von 24 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten
 - Die Grundflächenanordnung besteht aus einem Vorderhaus nebst hofseitigen Quergebäude, weiterhin mehrere 1-2-geschossige, gewerblichen Seitenflügeln nebst Quergebäude
 - Die Wohngebäude sind voll unterkellert, die Dachgeschosse nicht ausgebaut.
- Ertragsverhältnisse:**
- Aufgrund der vorgelegten Unterlagen der Hausverwaltung (Mietliste vom 21.10.2024) kann davon ausgegangen werden, dass zum Wertermittlungsstichtag alle Wohnungen (bis auf WE 14 HH) und die Gewerbeeinheiten vermietet waren und kein wesentlicher Leerstand vorlag. Die Mietverträge lagen dem Sachverständigen zur Einsichtnahme nicht vor.
- Hausverwaltung:**
- Denker Eigenheim GmbH, Großenheider Str. 45, 32425 Minden
 - E-Mail: Verwaltung@denker-eigenheim.de

Grundstückszuschnitt⁸ und Oberfläche

Das Wertermittlungsgrundstück⁹ (Flurstücke 331) ist leicht L-förmig geformt. Die mittlere Straßenbreite beträgt ca. 17,5 m bei einem ebenen Grundstücksverlauf (soweit einsehbar). Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstücks ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlage 3) zu ersehen.

Erschließungszustand

- Fahrbahn:**
- 2- spurige Großpflaster-Fahrbahn
 - lageüblicher Ausbau entsprechend Nutzungsintensität
- Geh- /Radwege:**
- zweiseitig vorhanden
 - Kleinmosaik, lageüblich
- KFZ-Stellplatzflächen:**
- zweiseitiges Pkw-Parken im Straßenland möglich
 - Wertermittlungsgrundstück: wenige Pkw-Stellplätze vorhanden

⁷ Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2023

⁸ Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.

⁹ nach Angaben des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch



- Beleuchtung:** • im Straßenraum einseitig vorhanden
- Unterhaltungszu-stand:** • insgesamt „durchschnittlich“, vergleichbar mit angrenzender Umgebung im Wohngebiet
- Zuwegung:** • Die Zuwegung zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt angrenzend an die zum öffentlichen Anbau bestimmte Kirchhofstraße

Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektro-, Wasser- Ver- und Entsorgungsleitungen, Telefonleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

Immissionsbelastungen, Beeinträchtigungen (Verkehrs-, Fluglärm, Luftverschmutzung etc.)

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine störenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung vorhanden, weitere wesentlichen Immissionsbelastungen nicht feststellbar.

Die Lärmintensität gemäß strategischer Lärmkarte¹⁰ ist als mittel anzusehen:

Lärmindex	Tag-Abend-Nacht	> 60 - 65 db(A)
-----------	-----------------	-----------------

Bodenbeschaffenheit

Es wurden keine Untersuchungen zu Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen, vorgenommen. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar, können aber generell nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung im Bodenbelastungskataster Bodenbelastungskataster (BBK). Untersuchungsergebnisse für den Boden oder das Grundwasser liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln nicht vor, allerdings wurde das Flurstück gewerblich genutzt. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

lageübliche Blockrandbebauung

Zusammenfassung

Die Grundstückseigenschaften sind einer einfachen Wohnlage an einer Nebenstraße entsprechend als lageüblich anzusehen. Etwaige Belastungen aus dem Straßenverkehr werden als in Mietpreisen berücksichtigt angesehen. Die Verhältnisse sind lageüblich in Boden- bzw. Kaufpreisen berücksichtigt.

3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 29. Oktober 2024 sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Untersuchungen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen wurde nicht geprüft.

Die folgende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt keine bautechnische Mängel- oder Schadensanalyse dar. Das Vorhandensein weiterer, v.a. auch ver-

¹⁰ „Umweltatlas Berlin“, Strategische Lärmkarten - Fassadenpegel Gesamtlärm L(DEN), Tag-Abend-Nacht-Lärmindex, korrigierte Fassung 2017, Hrsg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



deckter Schäden bzw. Mängel kann nicht ausgeschlossen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Mängeln oder Schäden, die hier nicht aufgeführt sind. Ggf. ist ein Sachverständiger für Holz- bzw. Bauwerksschäden hinzuzuziehen.

3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen

Besichtigt wurden das Grundstück mit den Außenanlagen und die Gebäudeanlage. Der Sachverständige hat die Bauakten des Bauaufsichtsamtes des Bezirksamtes Neukölln eingesehen.

In den Gebäuden konnten in Augenschein genommen werden:

- die Erschließungstreppenhäuser, die Mehrzahl der Gewerbeeinheiten und 4 Wohnungen in den verschiedenen Geschossen des Vorder- und Quergebäudes
- im Kellergeschoss neben den Zugangsfluren die Kellerräume mit den Mieterabstellkellern und Teile der Technikräume.

Weitere Wohnungen konnten nicht besichtigt werden, da die Mieter nicht anwesend waren oder der Zutritt nicht erwünscht war.

Gebäudeart

Die Bebauung besteht aus einem Mietwohngeschäftshaus, Vorderhaus mit Durchfahrt und einem Quergebäude, weiterhin eine gewerblich genutzte Remise im 1. Hof und weitere 1-2-geschossige Seitenflügel/Quergebäude, ebenfalls gewerblich genutzt. In der Gebäudeanlage befinden sich insgesamt 24 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten. Die 5-geschossigen Gebäude sind voll unterkellert, die Dachgeschosse sind nicht ausgebaut.

Auf die Liegenschaftskarte in der Anlage zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.

Entstehung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegen haben nachfolgende Informationen (Bauakte/Ortstermin):

Auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass die zu bewertenden baulichen Anlagen den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet/umgebaut wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind. Vorgelegen haben nachfolgende Informationen:

- der überwiegende Teil der Gebäude wurde gemäß vorliegenden Unterlagen aus dem Bauaktenarchiv ca. 1890 errichtet
- zwischenzeitlicher, mehrfacher Umbau/Nutzungsänderung der 1-2-geschossigen Seitenflügel/Quergebäude im 2. Hof zu verschiedenen gewerblichen Nutzungsarten

3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

Gebäudekonzeption und Nutzung

Verwendete Abkürzungen für Vorderhaus/ Seitenflügel/Quergebäude = VH / SF / QG

Das Mietwohngeschäftshaus mit Quergebäude/Nebengebäude ist wie folgt aufgeteilt (Quelle Bauakte/Ortstermin/Mieterliste):

- Aufteilung:**
- 24 Wohnungen insgesamt, davon:
 - 10 WE im Vorderhaus, 14 WE im Quergebäude
 - 1x Gewerbe der Remise im 1. Hof
 - 1x Büronutzung EG im VH
 - 3 x Gewerbenutzung der Nebengebäude im 2. Hof



- In den Kellergeschossen (VH/QG) befinden sich die Mieterkeller und Abstellräume.
- Aufzüge sind nicht vorhanden

Die Aufteilung der Wohngebäude kann in der Anlage 4 den abgedruckten Grundrissplänen (Stand ca. 1890) entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der in den Bauakten des Bezirksamtes Neukölln vorgefundenen Pläne.

Rohbau

Verwendete Abkürzungen für Keller-/ Erd-/ Ober-/ Dachgeschoss = KG / EG / OG / DG

- Tragwerkskonstruktion:** • Mauerwerksbauweise
- Fundamente:** • Streifenfundamente
- Kellerwände:** • Ziegelmauerwerk (nur VH/QG)
- Außenwände:** • Ziegelmauerwerk, unterschiedliche Stärken, bauzeittypisch
- Decken:** • KG: Preußische Kappendecke, EG/OG baujahrestypische Holzbalkendecken
- Innenwände:** • Ziegelmauerwerk, unterschiedliche Stärken
- Dachform/Konstruktion:** • Satteldach, Ziegeldachung VH/QG
• Nebengebäude Pultdach, Bitumenabdichtung
- Entwässerung:** • Außenentwässerung über Dachrinnen und Fallrohre, Rinnen verzinkt
- Schornstein:** • mehrzünftig

Außenausbau

- Sockel:** • verputzt
- Fassade:** • Putzfassade, VH gestrichen
- Fenster: Fenster/ -sicherung:** • Kunststofffenster
• Rollläden Außen VH/EG
- Eingangsbereich:** • Hauseingang: 2-flügelige Holztore, Hauseingangstüren aus Baujahr, gestrichen
• Wohnungstüren: Massivholz, 1 Flügel aus Baujahr, gestrichen
- Treppenhaus, Geschosstreppen:** • Kellertreppe: Ziegel
• Treppenaufgänge mit Holzwangentreppe nebst eingestemmen Holz-Tritt- und Setzstufen sowie Holzgeländer und Holzhandlauf bzw. unterseitiger Rohrputzabspannung
• Gewerbe: einfache Holztreppe
- Aufzugsanlage:** • nicht vorhanden

Ausbau der Wohnungen/Gewerbe

- Innenwände:** • KG: unverputzt
• verputzt/gestrichen/tapeziert
• Gewerbe: überwiegend Ausbau durch Mieter
- Fußbodenbelag:** • KG: Ziegelböden/Stampfbeton aus Baujahr
• Wohnungen: Wohnen überwiegend Laminatböden, Bäder Fliesenböden
• Gewerbe: Betonböden gestrichen, Laminatböden, Mieterausbau
- Deckenbekleidungen:** • Wohnungen: verputzt/gestrichen/tapeziert



- Gewerbe: abgehängte Decken, überwiegend Ausbau durch Mieter
- Innentüren:*
- überwiegend Holztüren aus Baujahr, gestrichen
- Sanitäreinrichtungen:*
- Wohnungen: überwiegend Bäder mit Dusche o. Badewanne, WC und Waschbecken, Modernisierung ab 1990 und nach Mieterwechsel
 - Gewerbe: Waschbecken, WC-Anlagen, div. Mietereinbauten
- Balkon/Terrasse:*
- nicht vorhanden

Gebäudetechnik

- Wasserinstallationen:*
- zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Abwasserinstallationen:*
- Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
- Elektroinstallation:*
- Wohnungen, bis auf eine WE modernisiert
 - Gewerbe z. T. Mieterausbau
- Heizungsart:*
- Gas-Etagenheizungen, auch im Gewerbe
- Beheizung:*
- Plattenheizkörper
- Warmwasser:*
- dezentral

Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Klimageräte-Einbau nach Auskunft durch die Gewerbenmieter

3.3.3 Zustand der baulichen Anlage

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Nach Auskunft der Hausverwaltung sind derzeit keine Maßnahmen geplant.

Nach diesbezüglicher Auskunft (zum Ortstermin) wurden in den letzten 25 Jahren nur Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an den Wohnungen nach einem Mieterwechsel durchgeführt.

Bauzustand, Baumängel und Bauschäden

Die baulichen Anlagen und Außenanlagen befinden sich nach äußerer Inaugenscheinnahme in einem „normalen“¹¹, altersbedingten Unterhaltungszustand mit lagebedingten Vandalismusschäden (Graffiti). Weitere auffällige Schäden oder Unterhaltungsrückstände konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Notwendige Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten werden offensichtlich durchgeführt.

Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis auf Basis des Energieverbrauchs des Gebäudes (Erdgas) wurde dem Sachverständigen vorgelegt, der Energieverbrauch liegt bei 94,90 kWh/(m²a), Stand 09/2020 und liegt somit in einem durchschnittlichen Bereich für die Baujahresklasse.

3.3.4 Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen

¹¹ Kennzeichnend hierfür: normaler, im wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).



zählen insbesondere Gartenanlagen.

Bauliche Außenanlagen, die nicht zum Gebäude gehören – wie Leitungen, Hofbefestigung, Müllstandplatz und Begrünung – sind objekttypisch für Mietwohn- und Mietwohnungsgeschäftshäuser und entsprechend ihrer lageüblich durchschnittlichen Art und Gestaltung berlinüblich im Bodenrichtwert berücksichtigt. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht mit weiteren Zu- oder Abschlägen berücksichtigt.

3.3.5 Bemessung der Flächen, bauliche Nutzung

Lage im Gebäude und Größe der Mietflächen sind aufgeführt → Pkt. 4.2.1.1 // Pkt. 4.2.1.2

Für die Wertermittlung ist das Maß der baulichen Nutzung mit entscheidend. Hierzu ist es notwendig, die Geschossfläche (GF), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Wohn- bzw. Nutzfläche zu ermitteln.

Bemessung der Wohn-, Nutzflächen

Wohn- bzw. Nutzflächen wurden der Mieterliste (Stand 21.10.2024) der Hausverwaltung entnommen, die Mietverträge standen nicht zur Verfügung. Es wird für Wertermittlungszwecke von den mietvertraglichen Flächenvereinbarungen ausgegangen. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung in natura kann keine Gewähr übernommen werden. Es wird für Bewertungszwecke davon ausgegangen, dass die vorgefundenen Verhältnisse baurechtlich zulässig sind und genehmigt wurden.

Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft. Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der Wohn- und Nutzfläche durchgeführt wurde. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Ungenauigkeiten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Tabelle 1: Nutz- bzw. Wohnfläche Zusammenfassung

Nutzungen	Nutzflächen	
	Anteil in %	Anteil in m ²
24 Wohneinheiten (WE) VH, QG	72,6 %	1.629 m ²
5 Gewerbeeinheit (GE) Remise, Seitenflügel, QG	27,4 %	614 m ²
29 Mieteinheiten	Gesamt- Wohn-/ Nutzflächen WNfl.	= rund 2.242 m²

Ermittlung der Geschossfläche

Die Geschossfläche GF ist nach den Gebäudeaußenmaßen in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 BauNVO). Balkone und Dachterrassen bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt. Vollgeschosse sind gem. Berliner Bauordnung (BauO Bln)¹² Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche bzw. der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses.

¹² vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes zur Anpassung datenschutzrechtlicher Bestimmungen in Berliner Gesetzen an die Verordnung (EU) 2016/679 (Berliner Datenschutz-Anpassungsgesetz EU – BlnDSAnpG-EU) vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807)



Tabelle 2: Ermittlung der Geschossfläche

Lage	Geschoss Zahl	Länge (in m)	Breite (in m)	Grundfläche (in m ²)	Summe Geschossflächen (in m ²)
Vorderhaus	5	17,5	12,0	210	1.050
Quergebäude	5	22,0	12,0	264	1.320
Remise	1	5,5	10,0	55	55
Quergebäude	2	19,0	5,5	105	209
Seitenflügel	1	21,6	6,0	130	130
Seitenflügel	2	9,7	5,5	53	107
Seitenflügel	1	10,0	4,0	40	40
GF rd.				856	2.910

Bauliche Grundstücksausnutzung (GFZ)

Das Maß der baulichen Grundstücksausnutzung (Geschossflächenzahl GFZ^{ist}) beeinflusst i. d. R. den Bodenwert und ergibt sich aus der realisierten Geschossfläche (GF) im Verhältnis zur Grundstücksgröße.

Neben der GFZ bestimmt das Verhältnis der Grundflächen baulicher Anlagen zur Grundstücksfläche (Grundflächenzahl GRZ) die Zulässigkeit baulicher Erweiterungen (§ 19 BauNVO):

- Grundstücksfläche lt. Grundbuch: 1.596 m²
- GRZ^{ist} = $856 \text{ m}^2 / 1.596 \text{ m}^2 = \text{rd. } 0,54$
- GFZ^{ist} = $2.910 \text{ m}^2 / 1.596 \text{ m}^2 = \text{rd. } 2,0$

3.3.6 Bemessung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein fünfgeschossiges Mietwohngeschäftshaus, bestehend aus VH, SF, QG und einem Baujahr ca. 1890 in einem „normalen“¹³ baulichen Zustand.

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells der Liegenschaftszinssätze¹⁴ 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sachverständig bestimmt.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Ergebnisse

Restnutzungsdauer RDN: ca.	40 Jahre
bisheriges Alter:	> 80 Jahre
Modernisierungen (Zeit / Umfang) ca.:	keine Wesentlichen bekannt
baulicher Zustand (Modell GAA Berlin)	„normal“ ¹⁵

¹³ <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156899.php>

¹⁴ Liegenschaftszinssätze 2022: Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80% und mindestens vier Mieteinheiten, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023 Seite 2252ff.

¹⁵ Normal: Normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten).



4 Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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

Pragmatisch lässt sich nach REUTER¹⁶ unter dem Verkehrswert der Preis verstehen, der

- am Wertermittlungsstichtag, also der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (das ist der freie Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage) und
- nach der Qualität des zu bewertenden Grundstückes (Wertermittlungsobjekt)

am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis durchschnittlicher, marktüblicher Objekte. Das Ermittlungsergebnis ist unter Berücksichtigung der Marktsituation zu bemessen (Marktanpassung). Besondere objektspezifische, individuelle Eigenschaften werden berücksichtigt, soweit sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr beachtet. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) ist die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren anhand ihrer Eignung nach den Gepflogenheiten des Grundstückmarktes und entsprechend der zur Verfügung stehenden Datengrundlage zu begründen.

Vergleichswertverfahren: Grundlage: Kaufpreise von Objekten, die hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

Sachwertverfahren: Grundlage: Substanzwert der baulichen Anlagen

Ertragswertverfahren: Grundlage: marktüblich erzielbare Erträge, (Rendite a.g. lageüblich „stabil“ erzielbarer Miete)

Das Grundstück ist mit einem Mietwohngeschäftshaus nebst Quer- und Nebengebäude bebaut. Kaufentscheidungen zu vergleichbaren Objekten werden den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechend nach Ertragsgesichtspunkten getroffen. Vorliegend wird die Erwerbsmöglichkeit mit der Absicht einer Gewinnerzielung aus Mieteinnahmen entsprechend der Ertragssituation unterstellt, so dass das Ertragswertverfahren gem. ImmoWertV §§ 27 – 34 zur Wertermittlung geeignet ist.

Das Vergleichswertverfahren ist a.g. der schlechten Vergleichbarkeit in Zusammenhang mit einer unzureichenden Transparenz der Informationen zu Transaktionen ungeeignet. Das Sachwertverfahren ist im vorliegenden Fall ebenfalls ungeeignet und nicht marktgerecht, da Kaufentscheidungen zu vergleichbaren Bestandsobjekten nicht substanzorientiert getroffen werden.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtextentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

¹⁶ Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



4.1 Bodenwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwert stichtagsbezogen für das (gedanklich) unbebaute Grundstück zu bestimmen auf Grundlage von Preisen für Vergleichsgrundstücke oder geeigneter Bodenrichtwerte.

Nach § 40 Abs. 1 & 2 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Aufgrund der individuellen Objekt- und Grundstückseigenschaften sind keine unmittelbaren Vergleichspreise recherchierbar. Da eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichsfällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt, wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert als Grundlage verwendet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er spiegelt nicht die spezifischen Eigenschaften einzelner Grundstücke wieder.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) hat für das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes den Bodenrichtwert zum:

1. Januar 2022 mit 3.800 €/m² bei einer GFZ^{Lage} = 2,5 ermittelt.

Er bezieht sich auf Grundstücke mit folgenden Merkmalen:

- BRW-Zone 1828
- Baureifes Land
- gebietstypische Nutzungsart: W - Wohngebiet
- Beitragsfrei nach BauGB

Hinweis: „Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze 2022¹⁷ ist im Rahmen der Ertragswertermittlung modellkonform der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 anzusetzen (Pkt. 2.1. Bodenwert).“

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Abweichungen werden im Folgenden durch entsprechende Zu- und Abschläge zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und bezüglich des Zustandes des Wertermittlungsgrundstückes berücksichtigt.

Der Bodenwert je m² wird zum Wertermittlungsstichtag beeinflusst durch:

Tabelle 4: Werteinflüsse

Werteinflüsse

- Preisentwicklung

Verhältnisse bei Wertermittlungsobjekt

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze 2022 (GAA Berlin) wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum vom 03. Januar 2019 bis zum 30. Juni 2022 recherchiert. Gemäß oben zitierter Modellbeschreibung zur

¹⁷ Liegenschaftszinssätze 2022: Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohn-geschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80% und mindestens vier Mieteinheiten, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023 Seite 2252ff.



Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist damit zwingend der BRW zum Stichtag 1. Januar 2022 zu verwenden, die Recherche in der Kaufpreissammlung endet am 30. Juni 2022. Die Berücksichtigung der weiteren konjunkturellen Entwicklung ab dem 1. Juli 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag 29. Oktober 2024 erfolgt bei der Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

- zu erwartende Erschließungsbeiträge erschließungsbeitragsfrei, keine Anpassung erforderlich
- Einfluss des Maß der bauliche Nutzung Erhebliche Abweichungen der tatsächlichen Nutzung von der maßgeblichen (zulässigen bzw. lagetypischen) Nutzung sind zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (ImmoWertV § 9 Abs. 1). Der Bodenwert wird hier v.a. bestimmt durch die tatsächlich vergleichbare bauliche und planungsrechtliche zulässige Ausnutzung gegenüber der vom Gutachterausschuss als gebietstypisch angegebenen GFZ und einer ggf. erforderlichen Anpassung über GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland, auch mit geringer anteiliger nichtstörender gewerblicher Nutzung.
- Erhaltungssatzung § 172 Milieuschutzgebiet, keine Anpassung erforderlich
- Lage innerhalb Richtwertzone: Infrastruktur, Erreichbarkeit: Die Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln, Einzelhandels- und öffentlichen bzw. kommunalen Infrastruktureinrichtungen ist überwiegend gut.
- Richtwertzone, stadträumliche Lage vergleichbar, keine Anpassung erforderlich
- Geometrie: vergleichbar, keine Anpassung erforderlich

Die den Bodenwert bestimmenden Merkmale sind im Bodenrichtwert und den Anpassungen ausreichend berücksichtigt. Es bestehen sonst keine weiteren werterheblichen Unterschiede des (fiktiv unbebauten) Wertermittlungsgrundstückes zu lagedurchschnittlichen Merkmalen der Grundstücke der selben Bodenrichtwertzone.

Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss der in Abt. II eingetragenen Lasten und Beschränkungen wird im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt (vgl. § 50 ff ZVG).

Tabelle 5: Bodenwertermittlung

Anpassungen	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsobjekt Anpassung nötig?	Anpassungsfaktor
Bodenrichtwert (BRW):	3.800 €/m²	...	x...
Änderungen der allg. Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt:	Stichtag: 1. Januar 2022	nein	1,00
Erschließungsbeiträge:	ebf	nein	1,00
Bauliche Nutzung: UK^{Ist}/UK^{Lage}	$GFZ^{Lage} = 2,5$	$GFZ^{Ist} = 2,0$	
Koeffizient für GFZ-Einfluss ¹⁸ :	$UK^{Lage} = 1,2003$	$UK^{Ist} = 1,0000$	0,8331
Erhaltungssatzung, § 172 I S. 1:	Milieuschutzgebiet	nein	1,00
Lage innerhalb Richtwertzone:	vergleichbar	nein	1,00

¹⁸ Für die Wertermittlung erforderliche Daten: Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise (Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 19. März 2004 Seite 1101 ff.). Der GFZ-Anpassungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis der Umrechnungskoeffizienten UK^{Ist} / UK^{Lage}



Infrastruktur, Erreichbarkeit:			
Richtwertzone, stadträumliche Lage:	einfache Wohnlage	nein	1,00
Geometrie:	regelmäßig	nein	1,00
Sonstiges (Rechte/Lasten):	keine Unterschiede	nein	1,00
objektspezifisch angepasster Bodenwert			= rund 3.166 €/m²
Bodenwert Flurstück 331	1.596 m ² x 3.166 €/m ²	=	5.052.585 €
Bodenwert (ebf)		= rund	5.053.000 €

4.2 Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 30 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) 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.

Hinsichtlich der Ertragsverhältnisse ist zu überprüfen, ob marktübliche Erträge aus zulässigen Nutzungen dauerhaft während der Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes erzielbar sind. Die bei ordnungsgemäßer Nutzung marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (JNKM, Rohertrag) ist um die nicht auf Mieter umlegbaren marktüblichen Bewirtschaftungskosten (BewK) zu mindern. Der entsprechende Reinertrag ist um den Betrag der angemessenen Bodenwertverzinsung zu vermindern und sodann entsprechend der Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Die Höhe des maßgeblichen und zugrunde zu legenden Kapitalisierungszinssatz i.S. BauGB § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 ist abzuleiten nach ImmoWertV § 14 aus Lage-, Ertrags- und Objektverhältnissen auf Grundlage entsprechender geeigneter Kaufpreise.

4.2.1 Rohertrag

Der Rohertrag (§ 31 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Daher sind im Ertragswertverfahren neben den tatsächlichen Mieten auch die marktüblich erzielbaren Mieten zu ermitteln. Die tatsächlichen Erträge sind zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Ausstattung.

4.2.1.1 Marktüblich erzielbare Wohnungsmieten

Als marktüblich können nur die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag (ImmoWertV) durchschnittlich erzielbaren Erträge, bei Wohnraum in erster Linie ortsübliche Vergleichsmieten (§ 558 Abs. 2 BGB) zugrunde gelegt werden, für die eine längerfristige Stabilität angenommen werden kann.

Ortsübliche Vergleichsmieten ergeben sich aus dem Berliner Mietspiegel 2024, einer Übersicht über die in Berlin am 1. September 2023 für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten (NKM) je m² Wohnfläche für nicht preisgebundene und bis 31. Dezember 2022 bezugsfertige Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558 d BGB erstellt und vom Land Berlin und Interessenverbänden der Wohnungswirtschaft anerkannt („qualifizierter Mietspiegel“).

Einordnungen in die jeweiligen Spannenwerte nach dem System des Berliner Mietspiegels 2024 führen zu marktüblichen Bestandsmieten je m² Wohnfläche: hier dem Bewertungsob-



jekt entsprechend für Wohnungen in „einfacher“ Wohnlage, vergleichbare Wohnumfeldqualität, mit SH, Bad und IWC, bezugsfertig bis 1918, kleinräumige Unterschiede und ggf. abweichende Verhältnisse sind jedoch nicht ableitbar:

Abbildung 1: Mietspiegeltabelle 2024 – Einfache Wohnlage

Bezugsfertigkeit	Wohnfläche	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
bis 1918	bis unter 35 m ²	7,19 €	9,87 €	14,19 €
	35 m ² bis unter 40 m ²	6,83 €	9,08 €	13,08 €
	40 m ² bis unter 45 m ²	6,15 €	8,52 €	12,54 €
	45 m ² bis unter 55 m ²	6,10 €	8,02 €	11,19 €
	55 m ² bis unter 60 m ²	6,07 €	8,42 €	11,00 €
	60 m ² bis unter 90 m ²	5,29 €	6,96 €	10,39 €
	90 m ² bis unter 105 m ²	4,93 €	6,33 €	9,97 €
	ab 105 m ²	5,34 €	6,61 €	9,02 €

Vertragsmieten Wohnungen

Die jeweils vertraglich vereinbarten monatlichen Nettokaltmieten (NKM) wurden bezogen auf die „ca.- Wohnflächen“ gem. Mietvertragsvereinbarungen. Gegenübergestellt ist die Einordnung in den jeweils zutreffenden Mietspannenwert je ca. m² Wohnfläche des Berliner Mietspiegels.

Die Summe der für Wohnungen vertraglich vereinbarten monatlichen Nettokaltmieten (NKM) bezogen auf die Summe vereinbarter Mietflächen ergibt den entsprechenden durchschnittlichen Mietbetrag je m² Wohnfläche und Monat.

Tabelle 6: Vertragsmiete Wohnungen¹⁹

Nr.	Lage	Gebäude- teil	Mietfläche m ²	Miete lt. Vertrag	NKM €/m ² Vertrag	NKM €/m ² Leerstand	in Spanne Mietspiegel
1	EG	VH	43,30	390,00 €	9,01 €		ja
2	EG	VH	73,40	698,00 €	9,51 €		ja
3	1. OG	VH	75,90	439,46 €	5,79 €		ja
4	1. OG	VH	68,40	454,18 €	6,64 €		ja
5	2. OG	VH	74,70	492,00 €	6,59 €		ja
6	2. OG	VH	69,75	710,05 €	10,18 €		ja
7	3. OG	VH	85,94	765,00 €	8,90 €		ja
8	3. OG	VH	70,90	470,78 €	6,64 €		ja
9	4. OG	VH	82,72	990,00 €	11,97 €		> 10,39 €/m ²
10	4. OG	VH	72,25	830,15 €	11,49 €		> 10,39 €/m ²
13	EG	QG	93,50	538,56 €	5,76 €		ja
14	EG	QG	27,80	0,00 €	0,00 €	8,50 €	ja
15	1. OG	QG	63,17	620,00 €	9,81 €		ja
16	1. OG	QG	65,86	760,00 €	11,54 €		ja
17	1. OG	QG	66,45	670,00 €	10,08 €		ja
18	2. OG	QG	84,06	885,00 €	10,53 €		> 10,39 €/m ²
19	2. OG	QG	44,53	257,88 €	5,79 €		< 6,15 €/m ²
20	2. OG	QG	66,45	670,00 €	10,08 €		ja

¹⁹ Mieterliste vom 21.10.2024



21	3. OG	QG	78,30	482,33 €	6,16 €	ja
22	3. OG	QG	49,80	520,00 €	10,44 €	ja
23	3. OG	QG	66,45	657,86 €	9,90 €	ja
24	4. OG	QG	66,34	396,05 €	5,97 €	ja
25	4. OG	QG	69,70	580,00 €	8,32 €	ja
26	4. OG	QG	68,86	998,50 €	14,50 €	> 10,39 €/m ²
insgesamt:			1.628,53	14.276 €		

Durchschnittlich ergeben sich folgende Nettokaltmieten (NKM):

entspricht: Ø **8,91 €/m²** Wohnfläche (mit Ansatz für Leerstand Nr. 14)

- 5 Mieten liegt außerhalb der Spanne des Mietspiegels

Zu den außerhalb der Spanne des Mietspiegels liegenden Mieten ist festzustellen:

- Die Wohnungen Nr. 9, 10 im VH und 18, 26 im QG liegen leicht über der Spanne des Mietspiegels. Die aktuellen Neuvertragsmieten liegen aufgrund der Marktnachfrage und der damit steigenden Mieten dann wieder in der Spanne des (neuen) Mietspiegels. Es lässt sich feststellen, dass die betreffenden Verträge an die Marktentwicklung angepasst wurden.
- Die Wohnung 19 wurde besichtigt und ist nach Auskunft zum Ortstermin die letzte noch nicht modernisierte Wohnung
- Die Wohnung 14 ist derzeit leerstehend, eine Vermietung zu marktüblichen Konditionen ist kurzfristig möglich.

Marktüblichkeit der Vertragsmieten

Mieterhöhungsmöglichkeiten sind derzeit nicht ersichtlich. Das festgestellte Mietenniveau wird bei Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften werden die gemäß vorliegender Unterlagen (Mieterliste vom 21.10.2024) vereinbarten Nettokaltmieten je m² Wohnfläche unter Ausschluss spekulativer Einflüsse als marktüblich bzw. als nachhaltig erzielbar angesehen und der Wertermittlung zugrunde gelegt, durchschnittlich:

Nettokaltmiete Wohnen: rund 8,90 €/m ² Wohnfläche monatlich.

4.2.1.2 Marktüblich erzielbare Gewerbemieten

Vergleichsmieten i. S. eines Mietspiegels stehen für gewerbliche Objekte in Berlin nicht zur Verfügung. Nach Dröge wird in Anlehnung an § 194 BauGB die ortsübliche bzw. marktübliche Miete für Gewerberäume „... durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften hinsichtlich Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblicherweise erzielt und bezahlt wird“²⁰.

Als marktüblich können nur die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag (ImmoWertV) bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Erträge zugrunde gelegt werden, für die eine längerfristige Stabilität angenommen werden kann. Unter Berücksichtigung der Lage des Objektes ist bei Ansatz marktüblicher Mieten sicherzustellen, dass während der Restnutzungsdauer Erträge dauerhaft bzw. nachhaltig erzielbar sind. Wesentlich von durchschnittlichen Verhältnissen abweichende Ertragsverhältnisse werden als besondere objektspezifische Merkmale separat berücksichtigt.

²⁰ Dröge, F.: Handbuch d. Mietpreisbewertung f. Wohn- u. Gewerberaum, Luchterhand-Verlag 2005, S. 485



Gewerbemarkt und Mieten in Berlin

Der bisher letzte von der Industrie- und Handelskammer Berlin herausgegebene Orientierungsrahmen für Gewerbemieten in Berlin 2014 weist für die hier zutreffende Lagequalität „Wohnstraße“ Nettokaltmieten für Einzelhandels-, Büro-, Praxis- und Dienstleistungsflächen aus (Quelle sind insbesondere Veröffentlichungen der Maklerverbände Berlin-Brandenburg IVD und RDM). Einflüsse der bei gewerblicher Vermietung üblichen unterschiedlichen Vertragsgestaltungsmöglichkeiten insbesondere hinsichtlich der Flächenbestimmung, möglicher Mietpreisanpassungsklauseln und/oder zugrunde liegender Ausstattungszustand sind nicht erfasst. Die Anfragen bei Maklern des RDM und des IVD2 zu aktuellen Mietpreisen und Veränderungen gegenüber 2014 ergab, dass ein Stagnieren der Gewerbemietpreise für Einzel- und Dienstleistungsflächen in Wohnlagen mit wenigen Ausnahmen (gering steigend z.B. in Kiezlagen, wie den Bergmann-Kiez in Kreuzberg, bei gutem Nutzwert) gesehen wird. Die Auswertung von aktuellen Mietangeboten ist nicht vergleichsgerecht, da sie als Anbieterofferten erfahrungsgemäß zu ca. 10 – 15% geringeren Mietpreisvereinbarungen führen, ggf. auch mit zusätzlichen oder vom Inserat abweichenden weiteren wertrelevanten Vereinbarungen. Der Ausstattungszustand ist zumeist nur einseitig wiedergegeben.

Der Berliner Büro- und Gewerbemarkt zeigt derzeit ein geteiltes Bild. Während der Büromarkt in einer tiefgreifenden Krise steckt, ausgelöst durch multiple Problematiken, präsentiert sich der Gewerbemarkt als Stabilitätsanker. Die aktuelle Situation des Berliner Büro- und Gewerbemarktes weist zwar weiterhin eine Vielzahl von Herausforderungen auf, gleichzeitig bedeuten die heterogenen Strukturen eine gewisse Stabilität in Krisenzeiten.

Vertragsmiete Gewerbe

Die jeweils vertraglich vereinbarten monatlichen Nettokaltmieten (NKM) wurden bezogen auf die „ca.- Nutzflächen“ gem. Mietvertragsvereinbarungen.

Die Summe der für gewerbliche Nutzungen vertraglich vereinbarten monatlichen Nettokaltmiete (NKM) bezogen auf die Summe vereinbarter Gewerbemietflächen ergibt den entsprechenden durchschnittlichen Mietbetrag je m² Nutzfläche und Monat. Zusätzlich zu den Nettokaltmieten sind kalte und warme Betriebskosten durch den Mieter sowie die gesamte Umsatzsteuer zu entrichten (Verzicht auf Umsatzsteuerbefreiung).

Tabelle 7: Vertragsmieten Gewerbe²¹

Nr.	Lage	Gebäude- teil	Mietfläche m ²	Miete lt. Vertrag	NKM €/m ² Vertrag	NKM €/m ² Leerstand
11	1. Hof	Remise	57,33	506,00 €	8,83 €	
12	EG	VH	28,70	180,00 €	6,27 €	
27	2. OG	Inkl.. Hof	174,40	770,00 €	4,42 €	
28	2. Hof	Remise links	123,16	550,00 €	4,47 €	
29	2. Hof	Remise rechts	230,14	990,00 €	4,30 €	
insgesamt:			613,73	2.996 €		

Durchschnittlich ergeben sich folgende Nettokaltmieten (NKM):

entspricht: Ø **4,88** €/m² Nutzfläche

Die Gewerbeflächen im 1./2. Hof werden überwiegend als einfache Lager- und Kreativflächen genutzt, insbesondere die Mietflächen im 2. Hof wurden durch die Mieter an ihre Bedürfnisse ausgebaut. Es besteht kein Leerstand bei den Gewerberäumen und nach Unterlagen der Hausverwaltung bestehen keine Mietrückstände.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Drittverwendungsfähigkeit der Gewerbeflächen (ggf. Nutzung durch andere Branchen) ist bei Ansatz marktüblicher Mieten sicherzustellen,

²¹ gemäß Mieterliste vom 21.10.2024



dass während der Restnutzungsdauer Erträge dauerhaft bzw. nachhaltig erzielbar sind. Mögliche zukünftige Mieterhöhungen werden daher in vorliegender Wertermittlung nicht berücksichtigt (Ausschluss spekulativer Erwägungen), die bisherigen Erwartungen von Investoren an zukünftige Mietentwicklungen werden im Liegenschaftszinssatz erfasst.

Eine als marktüblich anzusetzende Nettokaltmiete wird hinsichtlich der Gewerberäume in Nebenlagen im unteren Spannenbereich abgeschätzt. Aufgrund des überwiegenden Flächenanteils im Lagersegment ergibt sich eine als marktüblich der Wertermittlung zugrunde zu legende durchschnittliche

Nettokaltmiete Gewerbe: rund	4,90 €/m ² Mietfläche monatlich.
------------------------------	---

4.2.1.3 Zusammenfassung der Mieten

Die aus den Mietflächen und dem Nettojahresrohertrag abgeleitete durchschnittliche Miete je m² Wohn- und Nutzfläche wird als marktüblich angesehen. Als Ansätze für die weitere Wertermittlung werden die als marktüblich festgestellten Beträge verwendet.

Tabelle 8: Übersicht Mieten

Mietobjekte	Mietfläche	mtl. NKM	entspr. Ø	Ansatz mtl./jährl. NKM marktüblich	
24 x WE	1.628,53 m ²	14.276 €	8,77 €/m ²	8,90 €/m ²	14.494 €
5 X GE	613,73 m ²	2.996 €	4,88 €/m ²	4,90 €/m ²	3.007 €
Insgesamt:	2.242,26 m ²	17.272 €	7,70 €/m ²	p.M.	17.501 €
				△jährl.:	210.014 €

4.2.2 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Der jährliche Reinertrag (§ 31 (1) ImmoWertV) ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (BWK). Als Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Bewirtschaftungskosten sind gemäß Anlage 3 der ImmoWertV anzusetzen.

Die Höhe durchschnittlicher Bewirtschaftungskosten ist modellkonform zu bemessen. Zur Verfügung standen angegebene Höchstsätze in der ImmoWertV Anlage 3 (Stand 1. Januar 2021) und Modellansätze des Berliner Gutachterausschusses auf Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zur Ableitung der in vorliegender Wertermittlung genutzten Liegenschaftszinssätze. Angaben zu Wohn- und Nutzflächen beziehen sich auf vertraglich vereinbarte Mietflächen (Mieterliste vom 21.10.2024) bzw. auf vermietbare Flächen.

Verwaltungskosten (§ 32 (2) ImmoWertV)

Wohnen:	312 € jährlich je Wohnung
Gewerbe:	3 % vom gewerblichen Mietertrag

Instandhaltungskosten (§ 32 (3) ImmoWertV)

Instandhaltungskosten zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus baulicher Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer liegen Beträge zugrunde, die sich an Ansätzen zu Bewirtschaftungskosten gemäß ImmoWertV orientieren.



12,20 €/m² Wohn- Nutzfläche

Mietausfallwagnis (§ 32 (4) ImmoWertV)

Die Risiken von Ertragsminderungen infolge uneinbringlicher Miet-, Nebenkostenrückstände oder Kosten etwaiger Rechtsverfolgungen oder üblichen vorübergehenden Leerstandes von Mieträumen sind bei vorliegender Vollvermietung abzuschätzen v.a. hinsichtlich des Einflusses der Miethöhe und der Markt- und Objekteigenschaften.

Mietausfallwagnis i.H. v. rund	2 %	Wohnnutzung
Mietausfallwagnis i.H. v. rund	4 %	Gewerbenutzung

Aufteilung Bewirtschaftungskosten

Zusammenfassend ergibt sich aus den Einzelansätzen der Bewirtschaftungskosten folgende Aufteilung:

Tabelle 9: Bewirtschaftungskosten

Kostenart	Betrag p.a.	Anteil an marktüblicher JNKM
Verwaltung Wohnen rd.	7.488 €	3,57%
Verwaltung Gewerbe rd.	1.083 €	0,52%
Instandhaltung Wohnen rd.	19.868 €	9,46 %
Instandhaltung Gewerbe rd.	7.488 €	3,57 %
Mietausfallwagnis Wohnen rd.	3.479 €	2,00%
Mietausfallwagnis Gewerbe rd.	1.443 €	4,00%
Betriebskosten rd.	0 €	0,00%
Bewirtschaftungskosten rd.	40.848 €	23,1%

Der jährliche Rohertrag ist um o.g. Bewirtschaftungskosten zu kürzen und führt zum Reinertrag.

4.2.3 Liegenschaftszinssatz

Der Kapitalisierung bzw. Abzinsung ist der jeweilige Barwertfaktor entsprechend der Restnutzungsdauer und entsprechend dem jeweiligen Zinssatz zugrunde zu legen, mit dem Verkehrswerte von vergleichbaren Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze, ermittelt nach dem Ertragswertverfahren, ImmoWertV § 21 Abs. 2).

Modellkonformer Liegenschaftszinssatzes

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die Zukunftserwartung der Marktteilnehmer bzgl. der Verzinsung des in die Immobilie investierten Kapitals, insbesondere bzgl. der künftigen Mietentwicklung finden ihren objektiven Ausdruck nur in tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und werden für den maßgeblichen Markt durch den jeweiligen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst (Funktion der Marktanpassung).

Der Berliner Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für Grundstücke mit Mietwohnhäusern und Mietwohnungsgeschäftshäusern abgeleitet aus dem Kaufpreismaterial der Jahre ab 3. Januar 2019 bis 30. Juni 2022. Wesentlich abweichende Eigenschaften des Bewertungsobjektes und der Wertverhältnisse im Vergleich zu Markt-, Lage- und Objekteigenschaften, die nach Angaben des Gutachterausschusses der Ermittlung zugrunde lagen



sind nachfolgend modellkonform zu bewerten, soweit nicht bereits ausreichende Berücksichtigungen bei Ansätzen der Mieten und Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer und Ausstattung erfolgten.

Tabelle 10: Liegenschaftszinssätze für Objekte in der Gebietsgruppe Ctij

Einzelkriterium (Tabelle 9) gem. Modell Gutachterausschuss Berlin	GAA Berlin		Wertermittlungs- objekt	Lz (interpoliert)
Objektkaltmiete monatlich:	7,00 €/m ²	8,00 €/m ²	7,70 €/m ²	
modellkonformer Liegen- schaftszinssatz (Basiszinssatz)	1,60%	1,70%		1,67%

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Für vom Berliner Gutachterausschuss festgestellte Beeinflussungen des Liegenschaftszinssatzes durch tatsächliche Grundstückseigenschaften wurden Korrekturen zur Absenkung oder Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes angegeben, die entsprechend beim Wertermittlungsobjekt zu berücksichtigen sind.

Die Berücksichtigung des gewerblichen Anteils am Nettojahresrohertrag führt zu einer Erhöhung von +0,15. Die Lage im OT Neukölln führt zu einer Erhöhung von +0,20.

Laut Gutachterausschuss Berlin, Liegenschaftszinssätze 2022: ...Weitere Einflussfaktoren auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes sind gemäß Untersuchungsergebnis nicht signifikant nachgewiesen... .

Anpassung an den Wertermittlungsstichtag²²

Der Umsatz bei Wohn- und Geschäftshäusern ist im Verhältnis zum Vorjahr 2022 mit -21 % insgesamt rückläufig, jedoch ist der Umsatz im 4. Quartal noch einmal deutlich gegenüber den 3 Vorquartalen abgestiegen. Die Entwicklung der Kaufpreise zeigt einen deutlichen Rückgang von rd -19 % gegenüber dem Vorjahr.

Bei den renditeorientierten Immobilien, wie Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürohäuser, sind im 1. Quartal 2024 weitere Preisrückgänge zu beobachten. Der Immobilienmarkt steht weiterhin unter dem Eindruck hoher Baukosten und erheblich gestiegener Finanzierungskosten, was noch immer zu deutlicher Zurückhaltung der Marktteilnehmenden führt.

Die Berücksichtigung der Marktentwicklung mit weiteren Preisrückgängen gegenüber dem Untersuchungszeitraum zur Ermittlung des hier verwendeten Liegenschaftszinssatzes durch den Berliner Gutachterausschuss (Ableitung zum Stichtag 30. Juni 2022) erfolgt durch eine Anhebung des Liegenschaftszinssatzes um 1,00%.

Tabelle 11: Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz

Einzelkriterium gem.	GAA Berlin	Wertermittlungsobjekt	Lz
Modell Gutachterausschuss Berlin			
Basiszinssatz			1,67%
Korrektur Lage im OT Neukölln	0,2		0,20%
Korrektur gewerblicher Anteil	30 %	27,37%	0,15%
= Lz nach Korrektur gem. GAA:			2,02%
Anpassung z. Wertermittlungsstichtag	30. Juni 2022	29. Oktober 2024	1,00%
= Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:		rund	3,02%

²² Quelle: Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024



4.2.4 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Berücksichtigung Baumängeln und Bauschäden

Die dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Kaufpreisbildung ggf. zu berücksichtigenden Baumängel und Bauschäden liegen im vorliegenden Wertermittlungsfall nicht vor.

4.2.5 Ertragswert des Grundstücks

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des (modellkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage festgestellter marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert des Grundstücks als „vorläufiger Ertragswert“ ermittelt aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag. Die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten wurden abgeschätzt und als % - Anteil an den Jahresroherträge aus überwiegender wohnwirtschaftlicher Nutzung in Abzug gebracht.

Tabelle 12: Ermittlung Ertragswert

	Mietfläche	x	NKM mtl.	x 12 =	Rohrertrag p.a.	Lz	RND	BWF ²³
W	1.628,53 m ²		8,90 €/m ²		173.927 €	3,02%	40	23,0400
G	613,73 m ²		4,90 €/m ²		36.087 €			
				Σ =	210.014 €			

Rohrertrag (marktübliche Jahresnettokaltmiete JNKM)		210.014 €
- Bewirtschaftungskosten (siehe Einzelaufstellung)	-	40.848 €
= Jährlicher Reinertrag	=	169.166 €
- Reinertragsanteil des Bodenwertes (ebf): 5.053.000 € x 3,02%	-	152.601 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen	=	16.566 €
× Barwertfaktor BWF (mit RND 40 Jahre, Lz = 3,02%)	x	23,0400
= Ertragswert der baulichen Anlagen	=	381.669 €

²³ gemäß § 34 ImmoWertV



+ Bodenwert (ebf)	+ 5.052.585 €
= vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	Σ = 5.434.254 €
+/- Marktanpassung bzgl. allgemeinen Wertverhältnisse a. d. Grundstücksmarkt	0 €
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: keine	0,00 €
= Ertragswert des Grundstücks	= 5.434.254 €

Ertragswert des Grundstücks	= rund	5.430.000 €
------------------------------------	---------------	--------------------

entspricht mit Geschossfläche GF = rund	2.910 m ²	= rund	1.866 €/m ² GF
entspricht Vielfaches der Jahresnettokaltniete	x JNKM	= rund	25,9 x

4.3 Plausibilitätskontrolle

Nachfolgend wird der Ertragswert auf Grundlage der Daten des Berliner Gutachterausschusses plausibilisiert. Dabei werden der Ertragswert des Wertermittlungsobjekts den Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses gegenübergestellt.

In der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses erfolgte eine stichtagsnahe, grundstücksbezogene Recherche²⁴ zu Lage- und Objekteigenschaften abgeschlossener Kaufverträge zu Mietwohnhäusern, die hinsichtlich wertrelevanter Merkmale und dem Vertragszeitpunkt hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt übereinstimmen:

Tabelle 13: Vergleichswert

Angaben lt. Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses: Auswertungszeitraum 03/2022 bis 29. Oktober 2024, Mehrfamilienhäuser, Mietwohnhäuser, WGH, OT Neukölln, einfache Wohnlage			
Grundstücksfläche	Ø		668 m ²
wertrelevante Geschossfläche	Ø		2.500 m ²
Wohn- Nutzfläche	Ø		1.745 m ²
Objektkaltniete	Ø		7,27 €/m ²
Kaufpreis/m ² Geschossfläche	Ø		1.825 €/m ²

Wertermittlungsobjekt			
Grundstücksfläche			1.596 m ²
Wohn-/ Nutzfläche			2.242 m ²
Objektkaltniete			7,70 €/m ²
wertrelevante Geschossfläche			2.910 m ²
Ertragswert (ohne bog)	5.434.254 € /	2.910 m ²	= 1.867 €/m ² GF

Ertragswert des Grundstücks rd.:	1.867 €/m² GF
---	---------------------------------

Der auf die Geschossfläche zurückgerechnete Ertragswert liegt ca. 2 % über dem durchschnittlichen Verhältnis Kaufpreis/m² Geschossfläche der ausgewerteten Vergleichspreise.

Mithin bestätigen die Vergleichsdaten des Berliner Gutachterausschusses im Wesentlichen den ermittelten Ertragswert. Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass keine Vergleichswertermittlung im Sinne der ImmoWertV durchgeführt wurde, sondern dass die Heranziehung der Daten aus der Kaufpreisabfrage des Gutachterausschusses lediglich

²⁴ Lage: Grundstücksadressen in der Handakte vorliegend, hier im Gutachten vom Verfasser anonymisiert



der Prüfung des ermittelten Ertragswertes dient.

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen bestimmt.

Im Ertragswertverfahren nach ImmoWertV wurde der Liegenschaftszinssatz aus Marktuntersuchungen des Berliner Gutachterausschusses zu vergleichbaren Renditeobjekten abgeleitet und an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst. Berücksichtigt wurden hierbei die werterheblichen Objektmerkmale wie Baujahr, Ausstattung, Restnutzungsdauer, Gebäudezustand, das Mietenniveau, die Lageverhältnisse und die Preisentwicklung. Zusätzlich zur Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) waren auch besondere objektspezifische Merkmale hinsichtlich ihres Werteeinflusses zu untersuchen. Es waren bei der Besichtigung keine wesentlichen Instandhaltungsrückstände feststellbar.

Das Ertragswertverfahren nach ImmoWertV bildet Markt- und Objekteigenschaften gut ab. Es simuliert die Überlegungen der Marktteilnehmer zu Renditeerwartungen und zu Kaufpreisen. Die Verhältnisse des ermittelten Ertragswertes zur Geschossfläche bzw. zum Jahresrohertrag erlauben einem potentiellen Investor erste Rückschlüsse auf die Ertragsverhältnisse und den Vergleich mit Grundstücksmarktbericht des Berliner Gutachterausschusses zu vergleichbaren Objekten und Lagen²⁵:

Tabelle 14: Auswertung Grundstücksmarktbericht GAA Berlin

Gebäudeart ¹⁾	Preisniveau 2023	Basis	x-fach JNKM
Wohn- und Geschäftshäuser	859 €... 1.633 € ...2.673 €	/m ² GF	25,9
Wertermittlungsobjekt:	29. Oktober 2024		
Ertragswert (ohne bog) rd.	1.870 €	/m ² GF	25,9

¹⁾ Baujahre bis 1919, Lage City

Das zu bewertende Objekt liegt leicht über dem Mittelwert des vom Berliner Gutachterausschuss ausgewiesenen Preisniveaus von Wohn- und Geschäftshäusern. Dies ist aufgrund des deutlichen höheren Bodenwerts auch gerechtfertigt.

Betrachtung der Ergebnisse

Das mit einem Mietwohngeschäftshaus bebaute Grundstück **Kirchhofstr. 44, 12055 Berlin** wird unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren (außer evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches):

Verkehrswert =	Ertragswert
Grundbuch von	Neukölln, Blatt 10754
Gemarkung	Neukölln, Flur 121
Flurstück BV: Nr. 1	331, Größe 1.596 m ²
am Wertermittlungstichtag	29. Oktober 2024
auf einen Verkehrswert (Marktwert) von rd.	5.430.000 €

²⁵ Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024, S. 42 ff, Hrsg.: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Fehrbelliner Platz 1, 10707 Berlin



geschätzt.

6 Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts

- zu a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nach Auskunft nicht.
- zu b) kein Wohnungs- oder Teileigentum
HV Denker Eigenheim GmbH, Großenheider Str. 45, 32425 Minden
- zu c) Eine Mieterliste wurde zur Einsicht zur Verfügung gestellt.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG wurde nicht bekannt gemacht
- zu e) Gewerbebetriebe sind vorhanden
- zu f) Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden
- zu g) Ein Energieausweis wurde vorgelegt.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach Auskunft nicht.
Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
Zubehör nach § 97 BGB wurde nicht vorgefunden

7 Abschließende Erklärung

Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Auskünfte von Behörden wird umfänglich unterstellt, eine Haftung wird hierfür nicht übernommen. Die vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen und Daten wurden nicht überprüft und nur auf die Marktüblichkeit, soweit sie in der Wertermittlung relevant sind, kontrolliert.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir am 29. Oktober 2024 besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis der vorstehenden Werterungen allein für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Berlin, 9. Januar 2025

Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel
ö.b.u.v. Sachverständiger (IHK)

Anlagen zum Gutachten

Geschäftszeichen: 70 K 5/23

Kirchhofstr. 44, 12055 Berlin

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1: Lage im Bezirk.....	2
Anlage 2: Lage im Ortsteil.....	3
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	4
Anlage 4: Grundrisse.....	5
Anlage 5: Fotodokumentation.....	8

Dieses Anlage umfasst 12 einseitig beschriebene Seiten.

Anlage 1: Lage im Bezirk

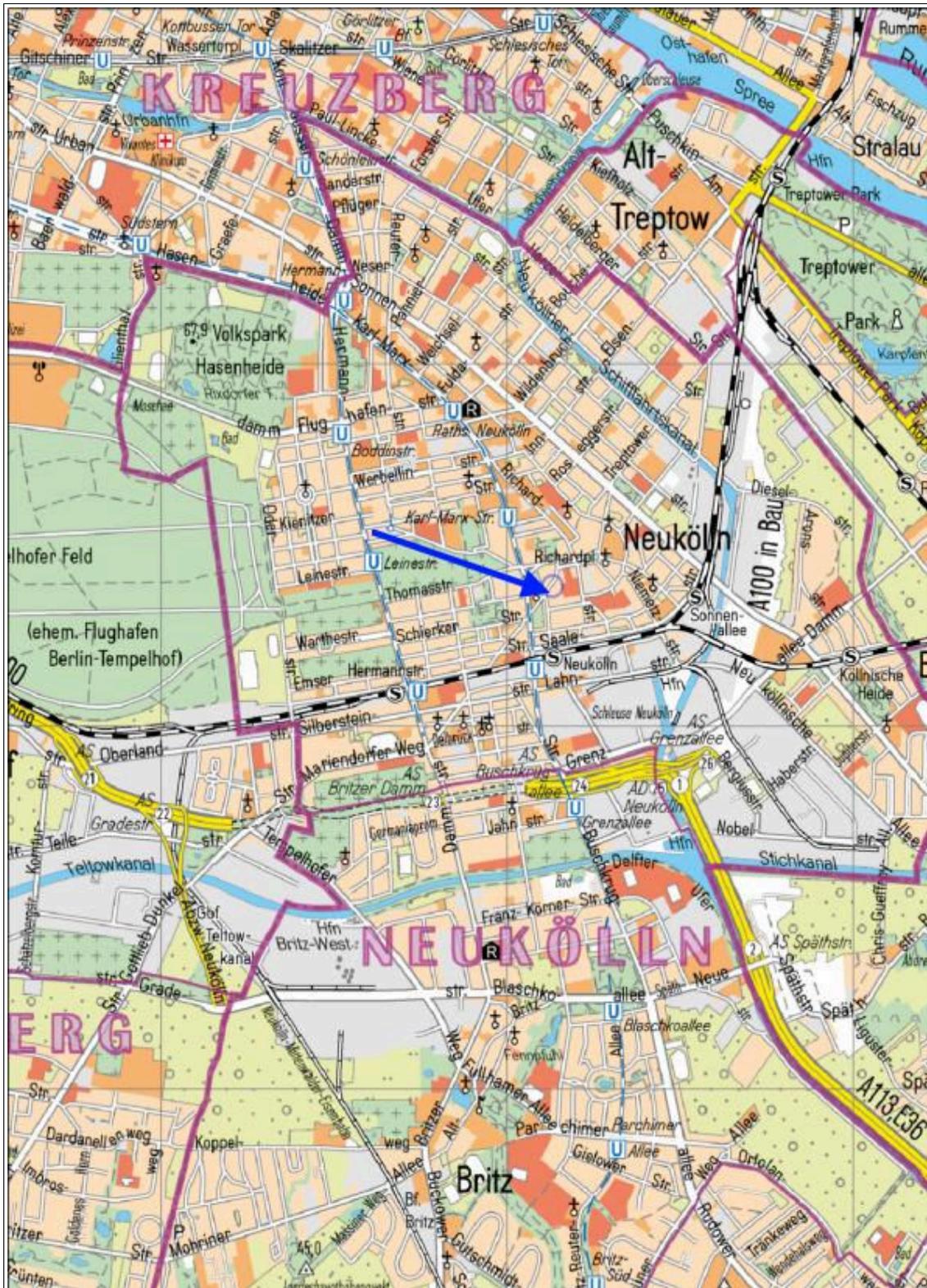


Abbildung 1: Lage im Bezirk Neukölln

Qu.: Geoportail Berlin / Übersichtskarte von Berlin 1:50.000 (ÜK50), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 2: Lage im Ortsteil

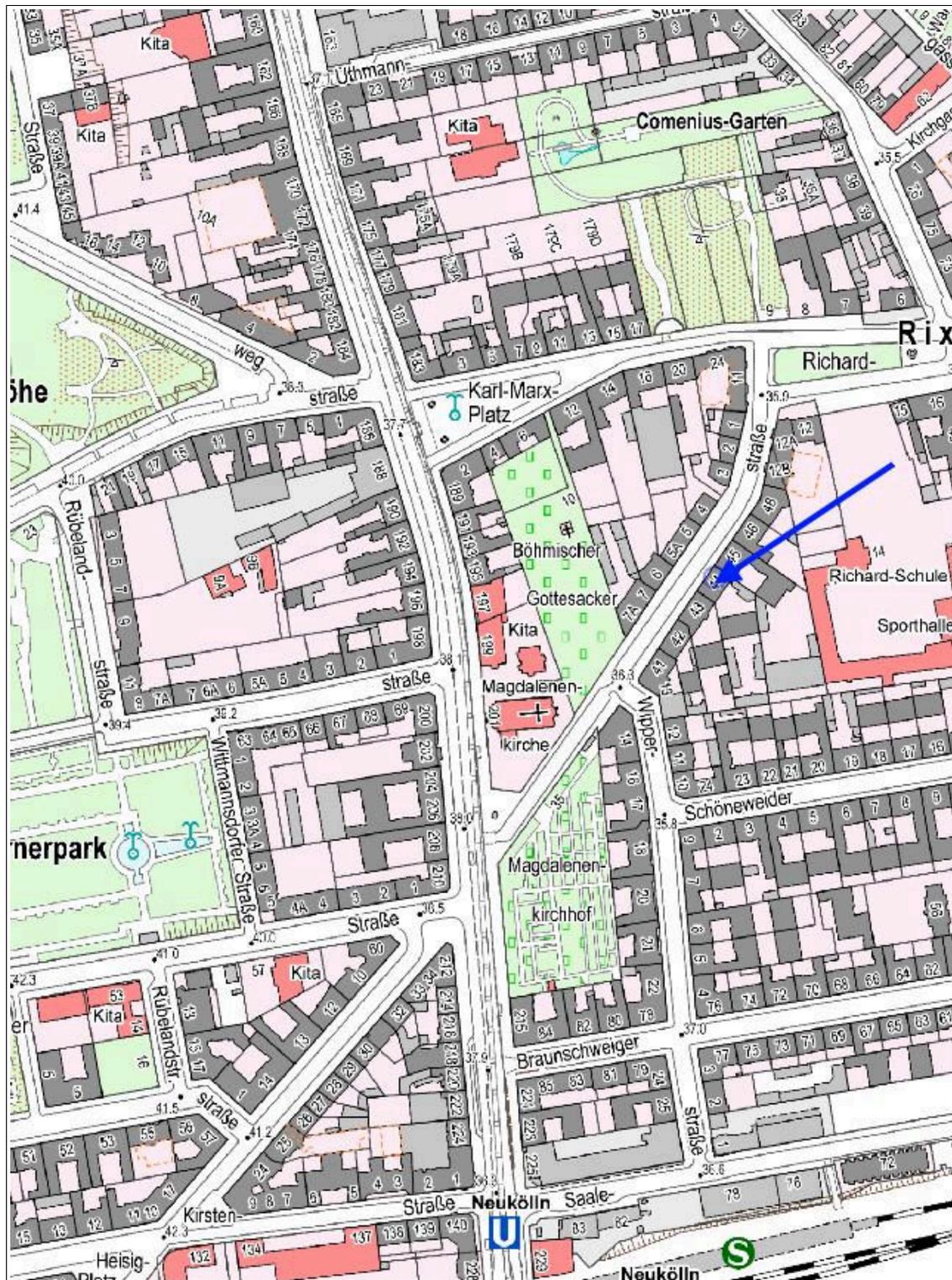


Abbildung 2: Lage im Ortsteil Neukölln

Qu.: Geoportal Berlin / Übersichtskarte von Berlin 1:5.000 (K5 Farbausgabe), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

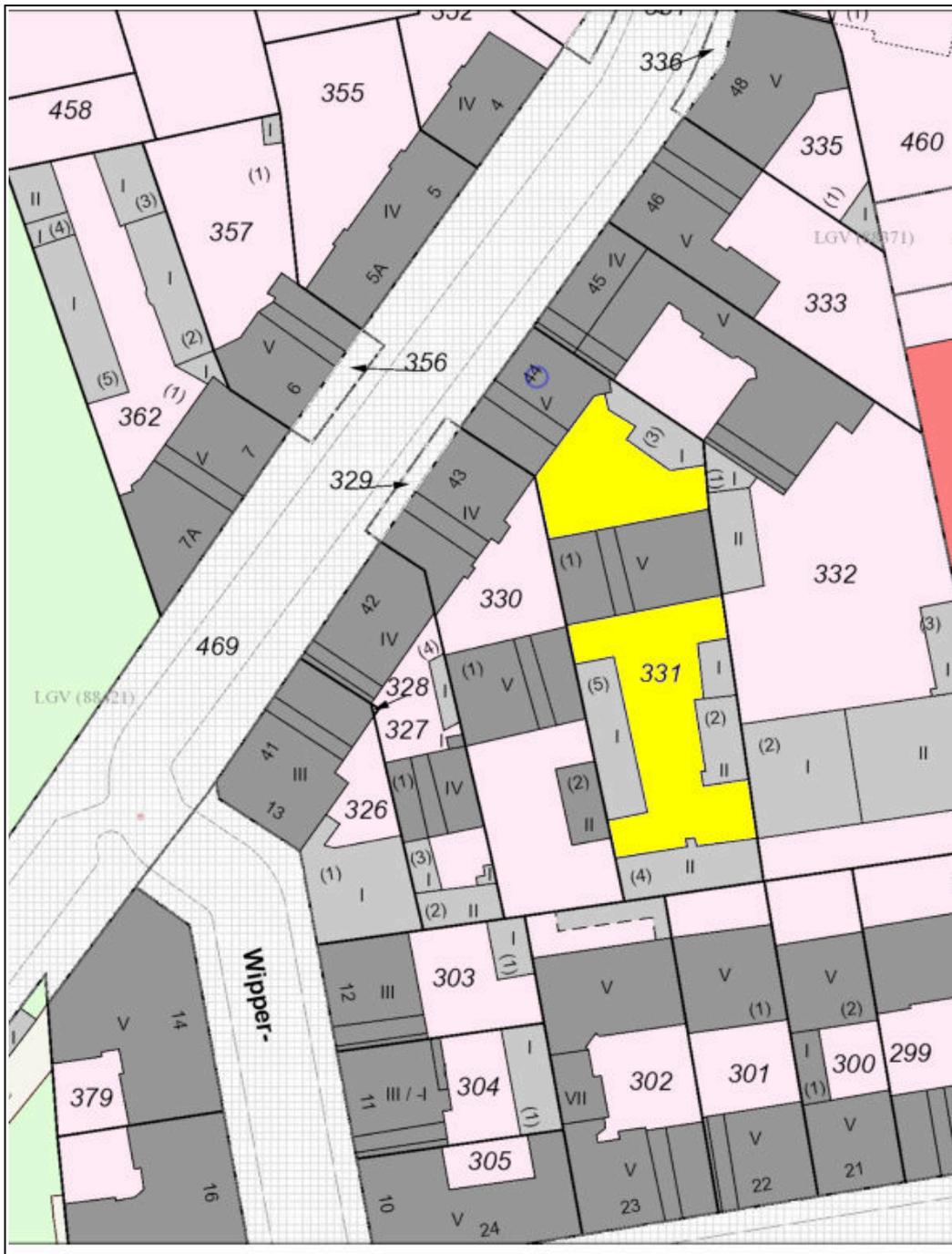


Abbildung 3: Liegenschaftskarte: WGH nebst Seiten- und Quergebäuden

Qu.: Geoportal Berlin / ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 4: Grundrisse

Qu.: Bauakte – Grundrisse mit Stand ca. 1890, ohne Maßstab

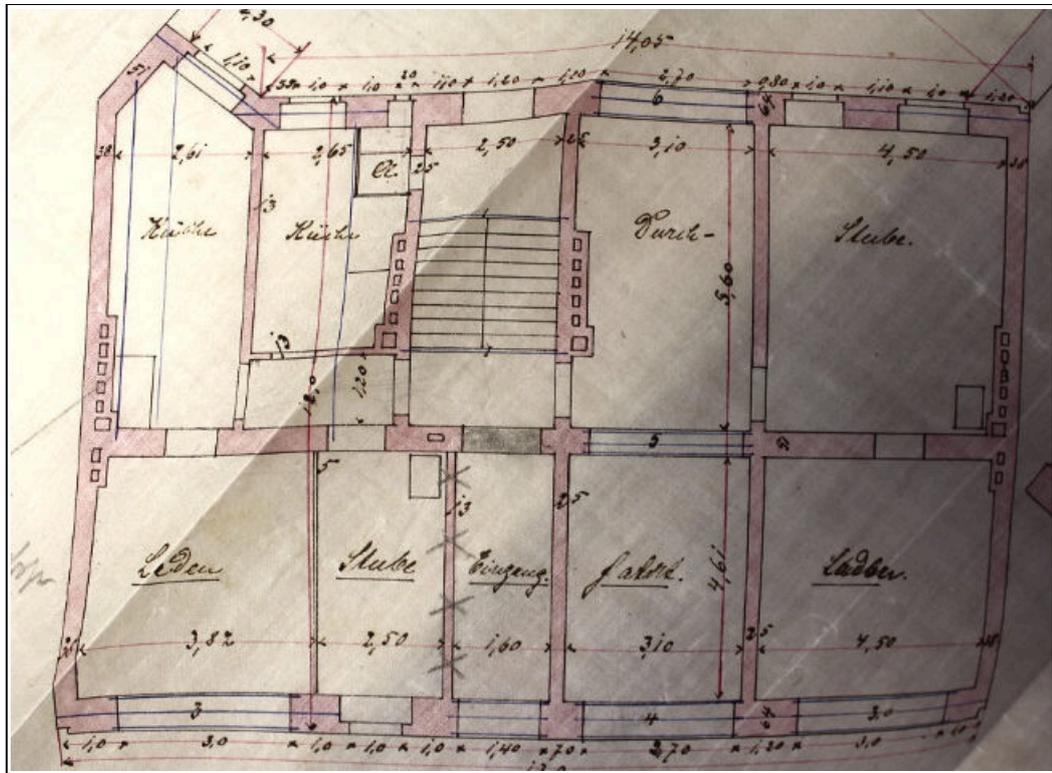


Abbildung 4: Grundriss Erdgeschoss VH

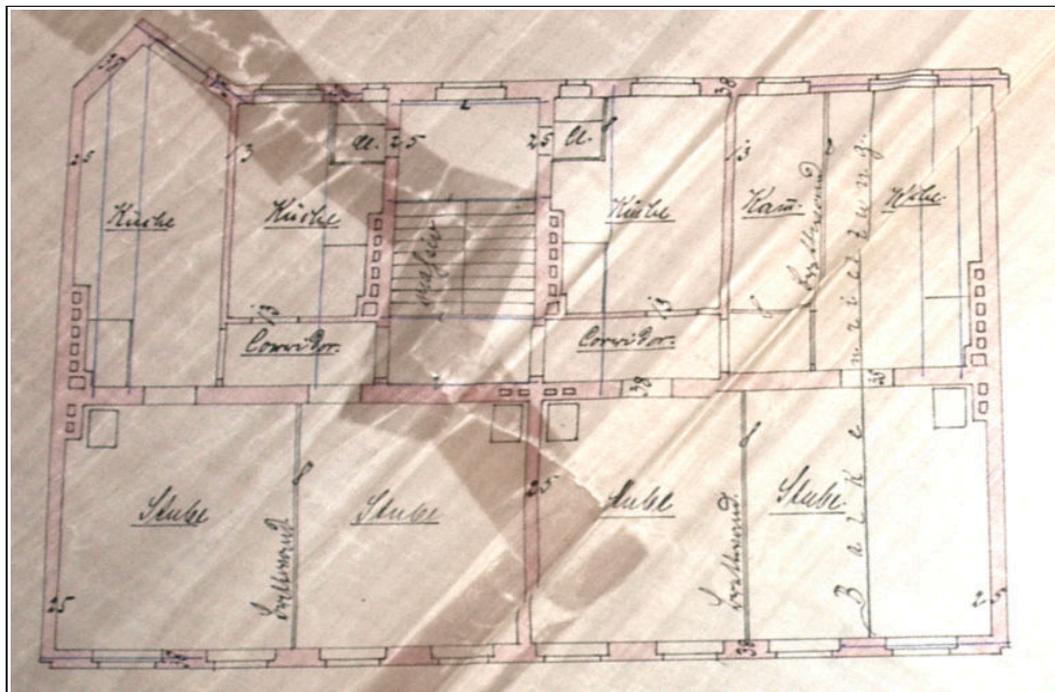


Abbildung 5: Grundriss 3./4. Geschoss VH

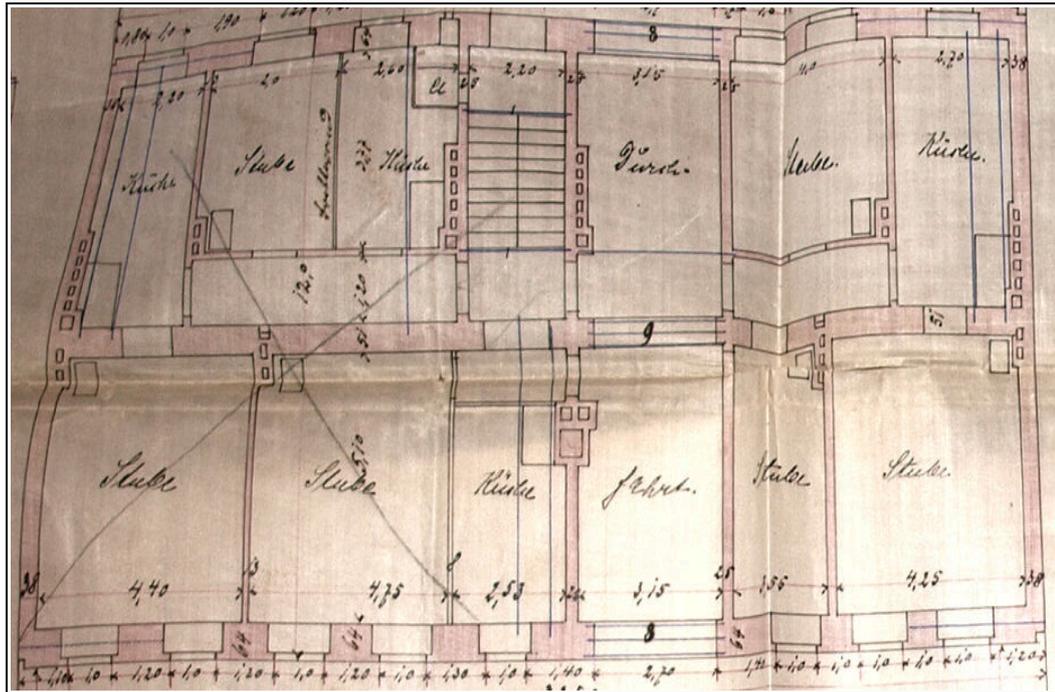


Abbildung 6: Grundriss Erdgeschoss QG

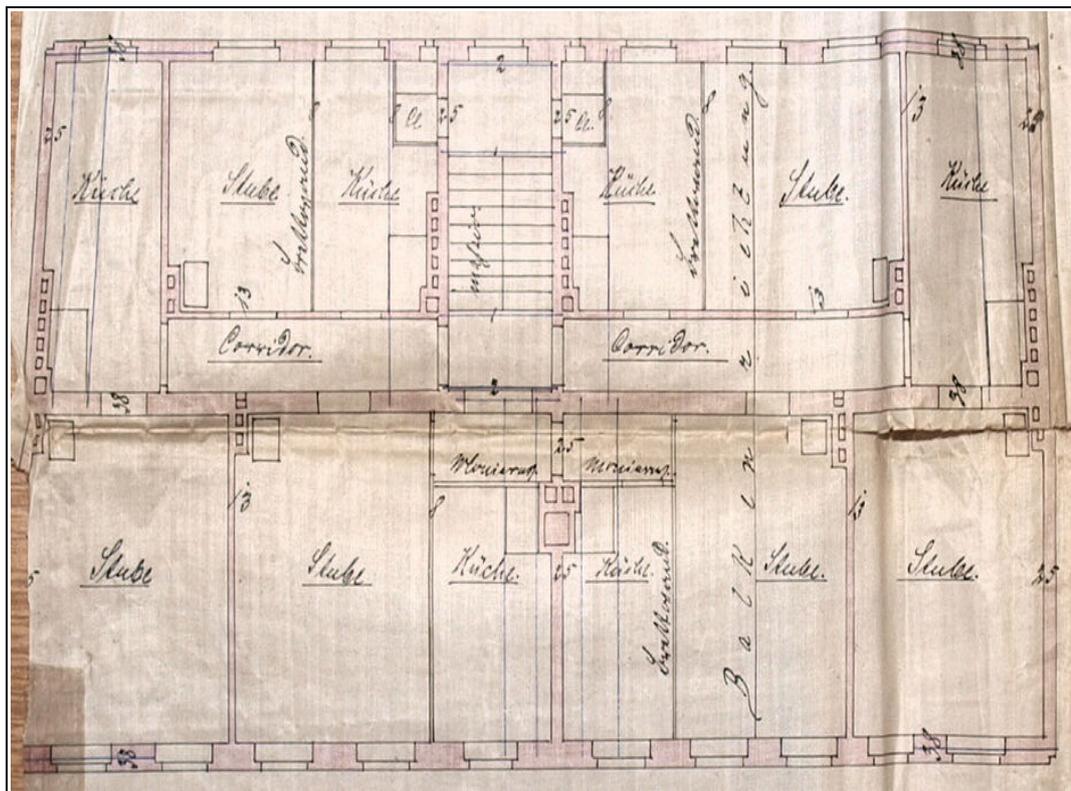


Abbildung 7: Grundriss 3./4. OG im QG

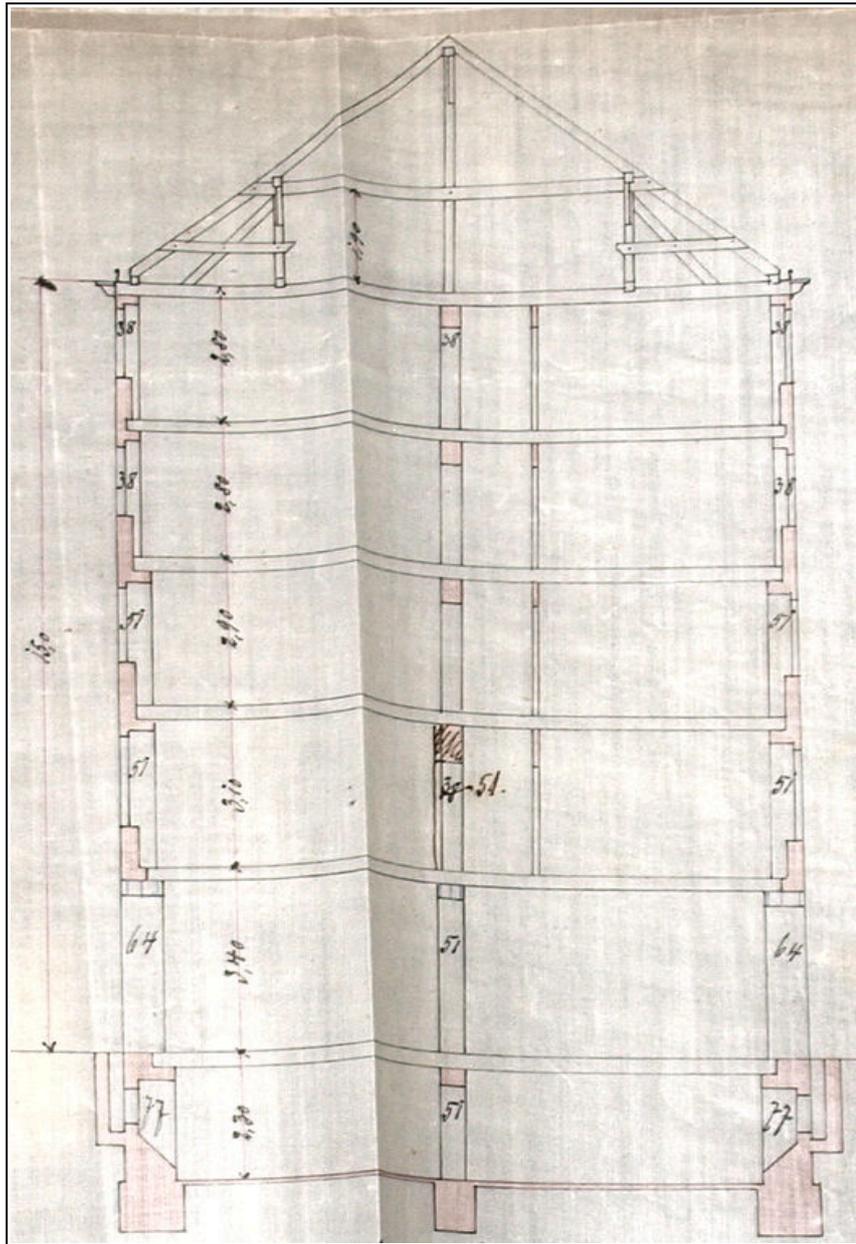


Abbildung 8: Schnittdarstellung

Anlage 5: Fotodokumentation

Außenansichten



Abbildung 9: straßenseitige Ansicht des Mietwohngeschäftshauses (Vorderhaus) aus Richtung Norden



Abbildung 10: straßenseitige Ansicht des Mietwohngeschäftshauses mit Durchfahrt zu den Innenhöfen



Abbildung 11: Ansicht Rückseite des Vorderhauses im 1. Hof, Durchfahrt zur Kirchhofstraße



Abbildung 12: Ansicht Quergebäude im 1. Hof, Durchfahrt zum 2. Hof



Abbildung 13: gewerbliche Remise im 1. Hof



Abbildung 14: Rückseite Quergebäude im 2. Hofbereich



Abbildung 15: Anordnung der gewerblichen Nebengebäude im 2. Hof



Abbildung 16: Anordnung der gewerblichen Nebengebäude im 2. Hof



Abbildung 17: Anordnung der gewerblichen Nebengebäude im 2. Hof

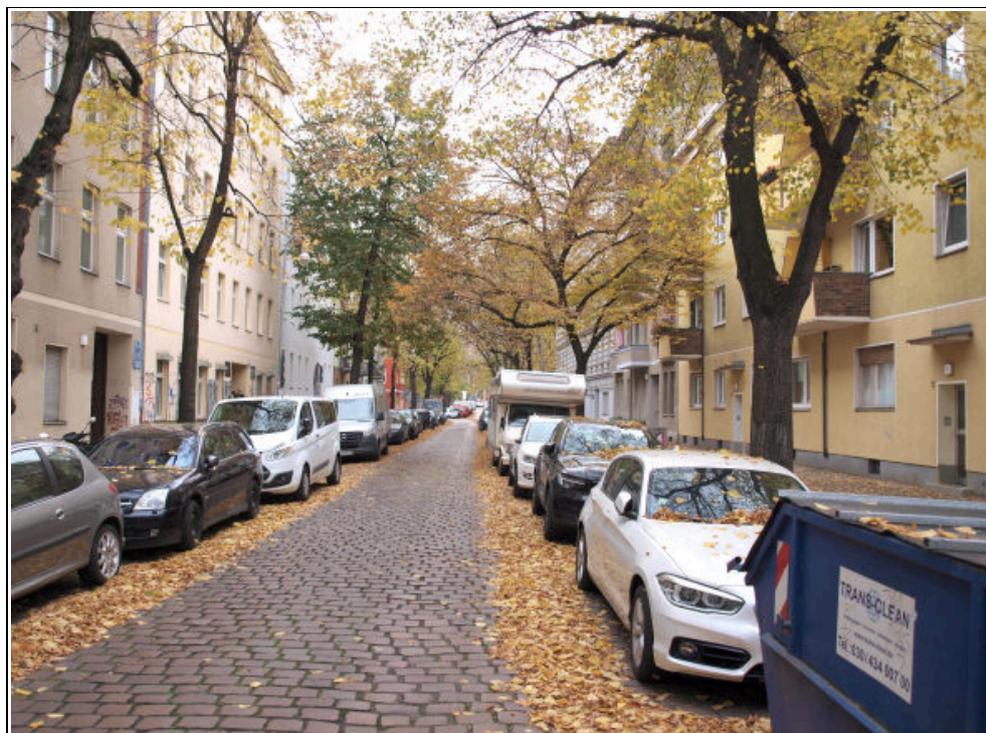


Abbildung 18: Ansicht der Kirchhofstraße in Höhe des Wertermittlungsobjektes
in Richtung Karl-Marx-Straße