

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 18/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines
mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks

**Schnellerstraße 124
in 12439 Berlin**

erstattet von
INGO KUHWALD

*durch die Industrie- und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines
mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks

**Schnellerstraße 124
in 12439 Berlin**

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch : von Treptow
Blatt : 5990N
Gemarkung : Treptow

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Anschrift
5990N /lfd.Nr. 1	132	185	70 m ²	Verkehrsfläche
5990N /lfd.Nr. 2	132	186	1.188 m ²	Schnellerstraße 124

zum Wertermittlungsstichtag : 07.11.2024
Verkehrswert (185) : **1.000 €**
Verkehrswert (186) : **2.989.000 €**

Dieses Gutachten enthält 38 Seiten und 26 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für meine Unterlagen.

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 18/24

erstattet von Ingo Kuhwald

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin; Tel: 030 221621270; Fax 030 77209145

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES ZUM AUFTRAG UND ZUM GRUNDSTÜCK	4
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung und Unterlagen</i>	4
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	LAGE UND GRUNDSTÜCK	7
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	9
2.1.2	<i>Planung</i>	10
2.1.3	<i>Maß der baulichen Nutzung bezogen auf das Flurstück 186</i>	10
3	WERTERMITTLUNG	12
3.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....	12
4	WERTERMITTLUNG	14
4.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	14
4.1.1	<i>Aktuelle Marktlage</i>	14
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	15
4.2.1	<i>Anpassung Flurstück 86</i>	17
5	BAULICHE ANLAGE	18
5.1.1	<i>Zusammenfassung der Wohn- und Nutzflächen</i>	21
5.2	BAUBESCHREIBUNG	22
6	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	24
6.1.1	<i>wertmethodische Stellglieder</i>	24
6.1.2	<i>Beurteilung der Gewerbemiete</i>	26
6.1.3	<i>Zusammenfassung der Mietansätze im Monat</i>	27
6.1.4	<i>Restnutzungsdauer</i>	28
6.1.5	<i>Liegenschaftszinssatz</i>	29
6.1.6	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	30
6.1.7	<i>Berechnung des Ertragswertes</i>	30
7	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	31
7.1	WEITERE PLAUSIBILISIERUNG	32
8	FLURSTÜCK 185	33
9	VERKEHRSWERT	34
10	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	35
11	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	36
11.1	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ.....	36
12	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	37
13	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	38

1 Allgemeines zum Auftrag und zum Grundstück

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247 240	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145

Beteiligte Parteien Siehe Beschluss 70 K 18/24

Antragsteller

- Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt (= Miteigentümer zu ½)

Verfahrensbevollmächtigter:

- RA Julian Urban, Kantstraße 31, 10625 Berlin

Antragsgegner

- Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt (= Miteigentümer zu ½)

Verfahrensbevollmächtigter:

- keiner

1.1.3 Ortsbesichtigung und Unterlagen

Die Parteien laut Beschluss wurden zum Termin am Donnerstag den 24.10.2024 um 14.00 Uhr geladen.

Teilnehmer der Besichtigung:

- Der Antragsteller nebst Verfahrensbevollmächtigten erschienen nicht zu Besichtigungstermin.
- Die Besichtigung wurde durch den Gutachter im Beisein des Antragsgegners durchgeführt.

Folgendes wurde besichtigt:

- Flurstück 185 und 186
- Keller vom Vorderhaus und Gartenhaus (Quergebäude)
- 2 Wohnungen
- Gewerbeeinheit im EG links (Friseur)
- 2 Gewerbeeinheiten im 1. OG (links und rechts)

Die übrigen Einheiten konnten **nicht** besichtigt werden, die Mieter waren nicht zugegen. Nachfolgend werden die gewonnenen Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung verallgemeinert bzw. Aussagen des Antragsgegners zu Grunde gelegt.

Unterlagen

- Im Bauarchiv existieren Unterlagen zu Objekt, diese wurden eingesehen.
- Vom Antragsgegner wurden zugereicht:
 - Angaben zu den Mietern und dem Mietertrag

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> Lfd. Nr. 4: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) Lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)

Wertung des Rechtes Abt. II lfd. Nr. 4

4	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) für die Investitionsbank Berlin - Anstalt der Landesbank Berlin - Girozentrale -, Berlin. Rang vor Abt. III Nr. 4. Gemäß Bewilligung vom 23.10.2001 (UR-Nr. 346/2001, Notar Bernd Eilbrecht in Berlin) eingetragen am 29.11.2001.
---	---	---

Auszug aus der UR 346/2001

Bestellung einer Dienstbarkeit	
1.	<p>Im folgenden die Eigentümer genannt - sind eingetragene Eigentümer des zu Berlin-Treptow, Schnellerstr. 124 gelegenen Grundstücks, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Köpenick von Treptow Blatt 5990N</p>
2.	<p>Der Eigentümer verpflichtet sich, gemäß dem mit dem Land Berlin, vertreten durch die Investitionsbank Berlin - Anstalt der Landesbank Berlin - Girozentrale -, abgeschlossenen Förderungsvertrag über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vom 28.11.2000/ 15.01.2001 auf die Dauer von <u>22 Jahren ab Schlussabnahme der Baumaßnahme</u></p> <p>a) freie oder frei werdende Wohnungen dem zuständigen Bezirksamt zu melden,</p> <p>b) diese Wohnungen nur mit vorheriger Zustimmung des Bezirksamtes an Sanierungs-betroffene, sonstige Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein gemäß § 5 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), oder für begründeten Eigenbedarf, soweit er in dem Förderungsvertrag vereinbart wurde, zu überlassen,</p> <p>c) auf Verlangen des Bezirksamtes einzelne Wohnungen auch Benutzergruppen (Wohngemeinschaften oder betreutes Wohnen) mit besonderen sozialen, psychischen oder gesundheitlichen Problemen zu überlassen,</p> <p>d) Sanierungs-betroffene, auch aus anderen Bezirken, vorrangig zu berücksichtigen,</p> <p>e) Wohnungssuchenden, die im Zuge eines Wohnungstausches eine nach den ModInstRL 90 oder 95 ("Soziale Stadterneuerung") geförderte Wohnung freimachen oder eine Wohnung freimachen, die der Belegungsbindung nach dem WoBindG unterliegt, eine nach dem Förderungsvertrag geförderte Wohnung mit Zustimmung des Bezirksamtes zu überlassen, wenn die frei werdende Wohnung mindestens einen Wohnraum mehr aufweist als die zu überlassende Wohnung,</p> <p>f) gegebenenfalls geförderte gewerblich genutzte Flächen im genannten Zeitraum nur mit Zustimmung des Bezirksamtes zu überlassen; wobei sich die vereinbarungsgemäße Belegung bei Fertigstellung aus dem Förderungsvertrag ergibt,</p> <p>g) gegebenenfalls vorhandene Atelierwohnungen oder Künstlerarbeitsstätten bei Freiwerden unverzüglich dem Bezirksamt zu melden und sie nur mit vorheriger Zustimmung des Bezirksamtes sowie mit zusätzlicher Zustimmung der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Forschung und Kultur zu überlassen, wobei sich die vereinbarungsgemäße Belegung bei Fertigstellung aus dem Förderungsvertrag ergibt,</p> <p>h) der Investitionsbank Berlin zur Sicherung der Verpflichtungen zu a) bis g) das Recht auf Besetzung der auf dem zu 1. genannten Grundstück befindlichen Räumlichkeiten einzuräumen.</p>

Resümè

- Die Dienstbarkeit erlischt 22 Jahre nach Schlussabnahme der Baumaßnahme.
- Die Baumaßnahme wurde ca. Anfang 2002 beendet, so dass Anfang 2024 die vereinbarten 22 Jahre beendet sind und das Wohnungsbesetzungsrecht erlischt.
- Die Dienstbarkeit kann gelöscht werden.**
- Minderungsbetrag pauschal: **100 €**

<p>Baulasten</p>	<ul style="list-style-type: none"> Keine Baulast (gemäß Bescheid vom 09.09.2024) <p>Achtung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Es existiert ein Wanddurchbruch zwischen der Gewerbeeinheit im 1.OG (Schnellerstraße 125) und der Gewerbeeinheit im 1.OG (Schnellerstraße 124) Der Wanddurchbruch ist mit einer automatischen Brandschutztür verschlossen. Zur bauordnungsrechtlichen Legitimation wäre jedoch eine Vereinigungsbaulast notwendig, diese existiert nicht.
	<ul style="list-style-type: none"> Es handelt sich um Grenzbebauungen, so dass gegenseitigen geringfügigen Überbauungen mit den Flurstücken 188 und 86 nicht ausgeschlossen werden können. Diese wären jedoch ohne Wertrelevanz
	<p>Überbauungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Flurstück 186 wird augenscheinlich nicht überbaut; es gehen jedoch vom Flurstück 186 Überbauungen aus. Sowohl die Schaufensterfronten, als auch die Außentreppen überbauen, vom Flurstück 186 ausgehend, das Flurstück 185. Da es sich um grundbuchlich selbständige Flurstücke handelt, ließe sich der Zustand über eine Vereinigungsbaulast legitimieren.

2 Lage und Grundstück

Quelle: Wikipedia

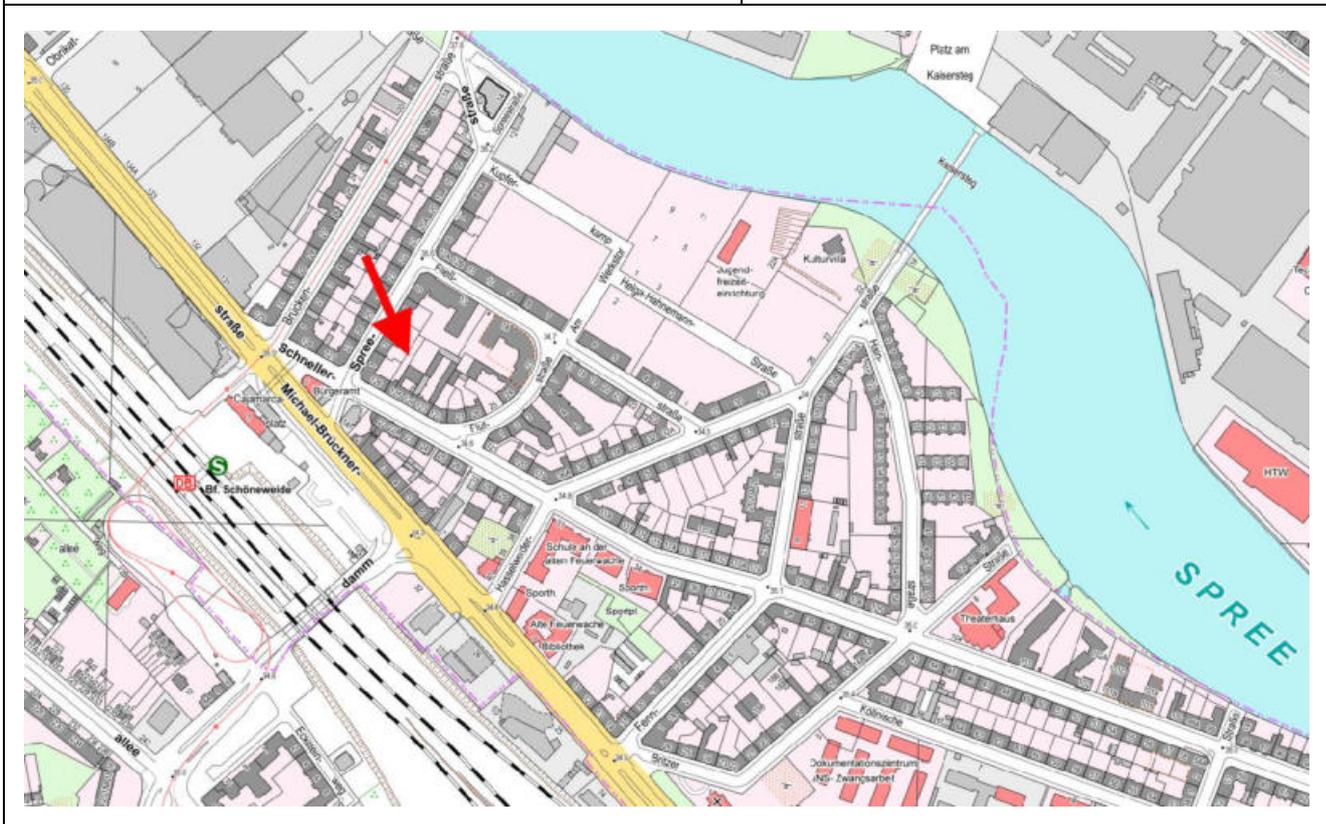
Das Grundstück ist im Ortsteil Niederschöneeweide gelegen. Niederschöneeweide befindet sich im nordwestlichen Teil des Bezirks Treptow-Köpenick. Es liegt am südlichen Ufer der Spree gegenüber dem Ortsteil Oberschöneeweide.

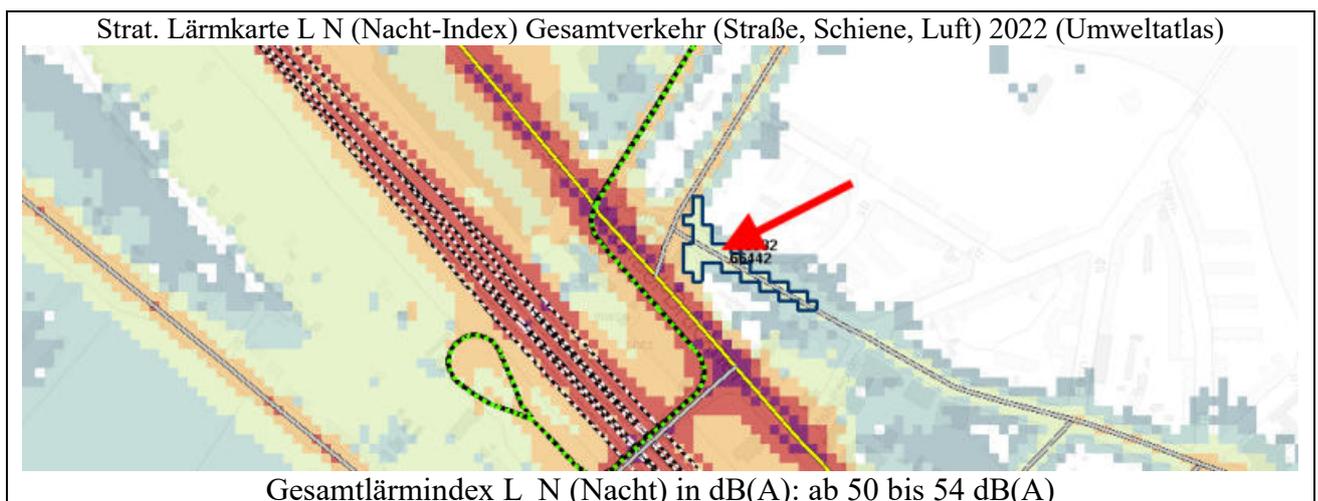
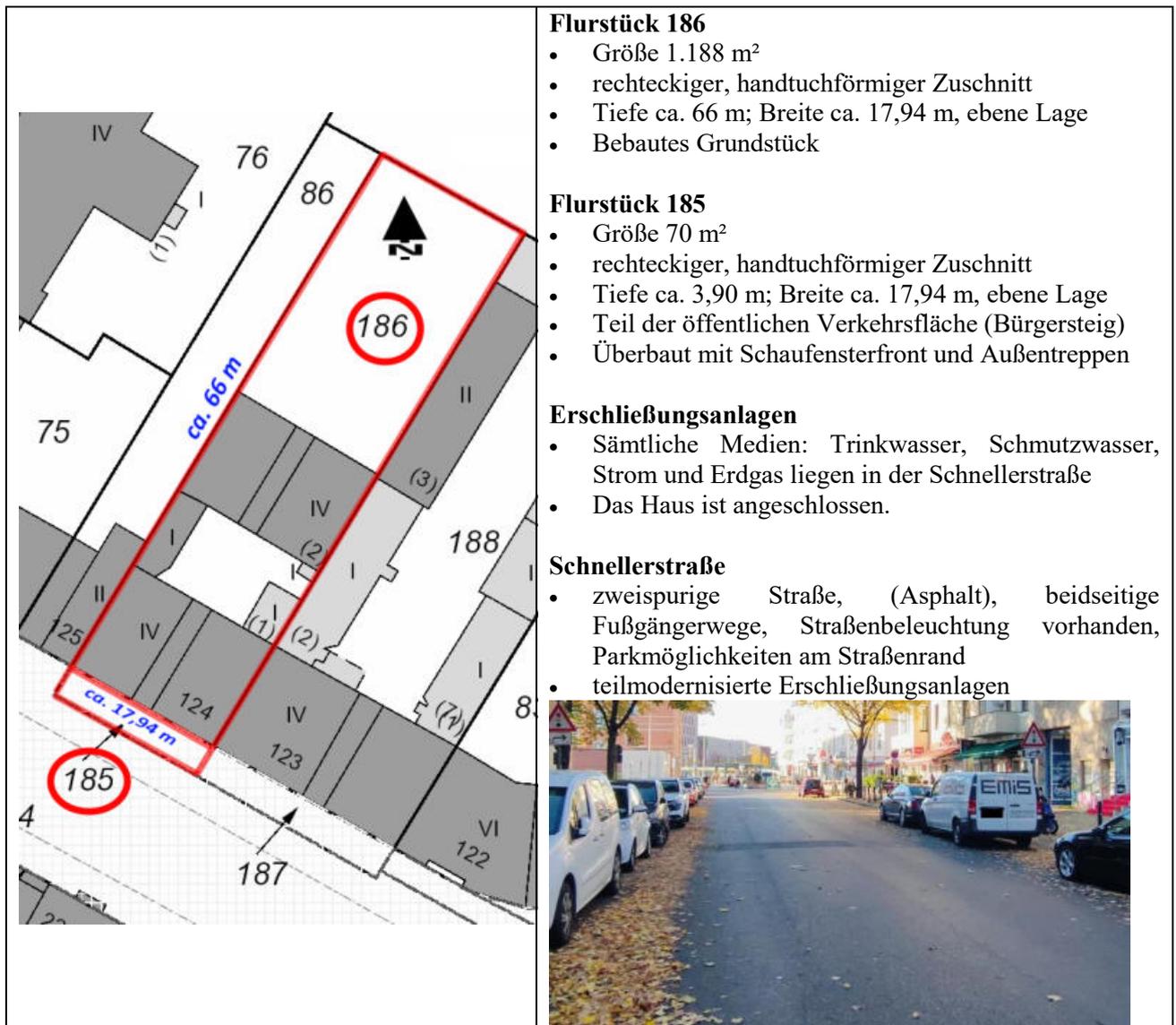
Durch den Ortsteil Niederschöneeweide führt von Südost nach Nordwest die Bundesstraße 96a. Innerhalb des Ortsteils heißt sie Adlgergestell, Michael-Brückner- und Schnellerstraße.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Niederschöneeweide mit der S-Bahn, der Straßenbahn und dem Omnibus erreichbar. Der Ortsteil ist mit drei Bahnhöfen, dem S- und Regional-Bahnhof Schöneeweide und dem S-Bahnhof Johannisthal an der Bahnstrecke Berlin–Görlitz sowie dem S-Bahnhof Oberspree an der Zweigbahn nach Spindlersfeld an das Berliner S-Bahn-Netz angeschlossen. In Niederschöneeweide verkehren die S-Bahn-Linien S8, S9, S45, S46, S47 und S85.

Mikrolage

- gelegen in einem Wohngebiet mit überwiegender 4 bis 5 geschossiger Mehrfamilienhausbebauung, teilweise Gewerbe
- Buchaltestelle am S-Bahnhof (ca. 100 m entfernt)
- m entfernt
- S-Bahnhof Schöneeweide ca. 100 km entfernt (Fußweg)
- mittlere Immissionseinflüsse durch den KFZ-Verkehr
- Einkaufsmöglichkeiten im „Zentrum Schöneeweide“ ca. 400 km entfernt
- Bildung: 2 städtische Kitas, 1 Grundschule, 1 Gymnasium, Kreativgrundschule, Hochschule für Schauspielkunst, Waldorfschulle

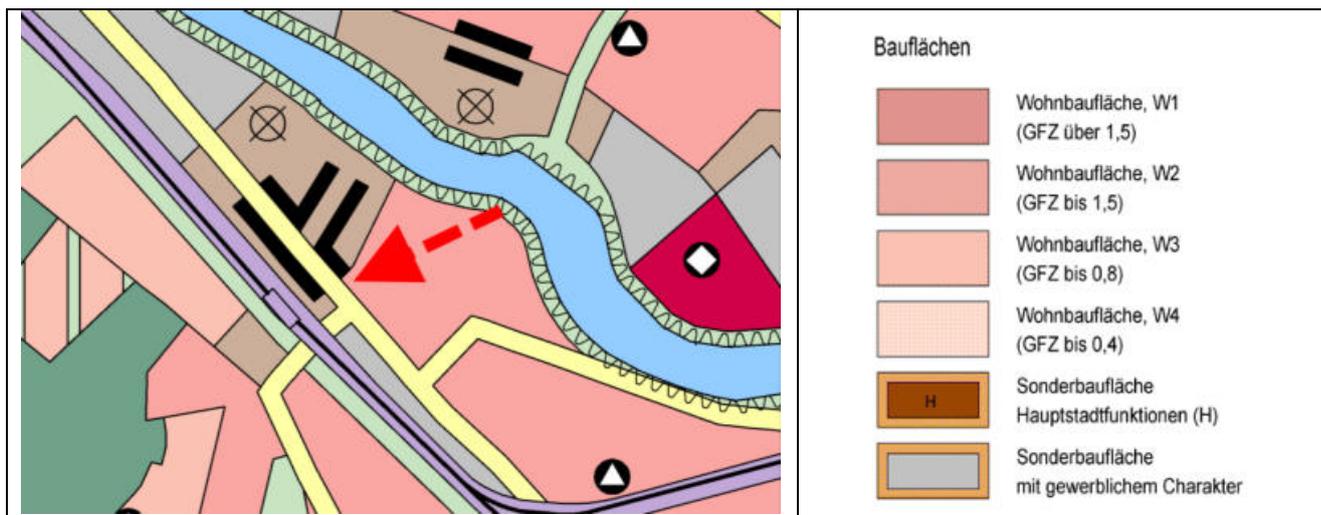




2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> keine Altlasten im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz bekannt
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> Nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> Gelegen in einem W4 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 1,5)
Baurecht	<ul style="list-style-type: none"> § 34 BauGB
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück befindet sich innerhalb einer Erhaltungsverordnung <ul style="list-style-type: none"> Nähere Hinweise unter https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsverordnungen/artikel.94645.php Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
<p>Vom 7. Februar 2022</p> <p>§ 2 Gegenstand der Verordnung für das Erhaltungsgebiet Niederschöneeweide</p> <ul style="list-style-type: none"> Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Sie ist ferner zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient. Die Genehmigung ist auch zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes dient. <p>Resümé des Gutachters:</p> <ul style="list-style-type: none"> In Erhaltungsverordnungsgebieten ist die Aufteilung in Wohnungseigentum zumeist untersagt. In der folgenden Wertermittlung wird dies berücksichtigt und keine fiktive Aufteilung unterstellt. 	
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> Kein Sanierungsgebiet (aufgehoben am 02.03.2022) Der Gutachter geht davon aus, dass es keine offenen Ausgleichsbeträge gibt
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. <ul style="list-style-type: none"> Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/
Mietzustand	<ul style="list-style-type: none"> Vermietet
Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	<ul style="list-style-type: none"> Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.

2.1.2 Planung



2.1.3 Maß der baulichen Nutzung bezogen auf das Flurstück 186

(Flächen Genauigkeit ca. +/-5%):

	Gebäude 1	Vorderhaus <ul style="list-style-type: none"> • 4 Vollgeschosse + ausgebautes DG • Voll unterkellert
	Gebäude 1a	Seitenflügel links <ul style="list-style-type: none"> • 1 Geschoss, voll unterkellert
	Gebäude 1b	Seitenflügel rechts <ul style="list-style-type: none"> • 1 Geschoss, voll unterkellert
	Gebäude 2	Gartenhaus (Quergebäude) <ul style="list-style-type: none"> • 4 Vollgeschosse + nicht ausgebauter Dachboden • Voll unterkellert
	Gebäude 3	Garage (1 Geschoss)
	Gebäude 4	Freilager (gehört dem Gewerbenieter) <ul style="list-style-type: none"> • Bleibt unberücksichtigt

Anmerkung

- Zum Ansatz kommt die WGFZ = wertrelevante GFZ
- Im Unterschied zur GFZ wird bei der WGFZ auch das ausgebaute DG anteilig erfasst, auch wenn es sich um kein Vollgeschoss im Sinne der BauO handelt.
- Bei dem DG im Vorderhaus dürfte es sich jedoch um 1 Vollgeschoss handeln (Einschätzung basierend auf den Bauzeichnungen)
- Der Gutachter erfasst das DG pauschal mit 90 % der Bruttogrundfläche

Gebäude 1 (Angaben in Meter bzw. in m²)

Länge x Breite	Bebaute Fläche	Anzahl Vollgeschosse	Brutto-Geschossfläche Ohne Keller	Dachgeschoss 90 % der Grundfläche	Gesamt
17,94 x 12,7	227,84	4	911,36	205,06	1.116,42

Gebäude 2 (Angaben in Meter bzw. in m²)

Länge x Breite	Bebaute Fläche	Anzahl Vollgeschosse	Brutto-Geschossfläche Ohne Keller	Dachgeschoss	Gesamt
17,94 x 12,59	225,86	4	903,44	0	903,44

Gebäude 1a (Angaben in Meter bzw. in m²)

Länge x Breite	Bebaute Fläche	Anzahl Vollgeschosse	Brutto-Geschossfläche Ohne Keller	Dachgeschoss	Gesamt
9,72 x 3,85	37,42	1	37,42	0	37,42

Gebäude 1b (Angaben in Meter bzw. in m²)

Länge x Breite	Bebaute Fläche	Anzahl Vollgeschosse	Brutto-Geschossfläche Ohne Keller	Dachgeschoss	Gesamt
6 x 4,035 - 0,45	23,76	1	23,76	0	23,76

Gebäude 3 (Angaben in Meter bzw. in m²)

Länge x Breite	Bebaute Fläche	Anzahl Vollgeschosse	Brutto-Geschossfläche	Dachgeschoss	Gesamt
	21	1	21	0	21,00

Zusammenfassung

	Bebaute Fläche	Bruttogrundfläche	Maß der baul. Nutzung
Gebäude 1	227,84	1.116,42	
Gebäude 2	225,86	903,44	
Gebäude 1a	37,42	37,42	
Gebäude 1b	23,76	23,76	
Gebäude 3	21,00	21,00	
Gesamt	535,88	2.102,04	
Grundstücksgröße in m ²			1.188
GRZ		535,88/1.188	0,45
GFZ		2.102,04/1.188	1,77

3 Wertermittlung

3.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Vergleichbare Immobilien werden nach dem Ertragswertverfahren bewertet.

- Zur Stützung und Plausibilisierung kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

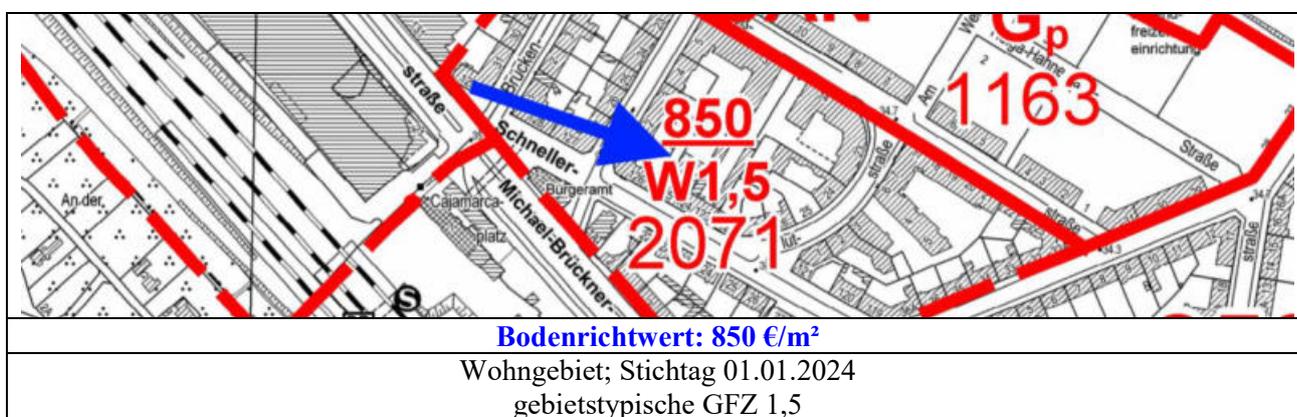
4 Wertermittlung

Allgemeines

Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

4.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen



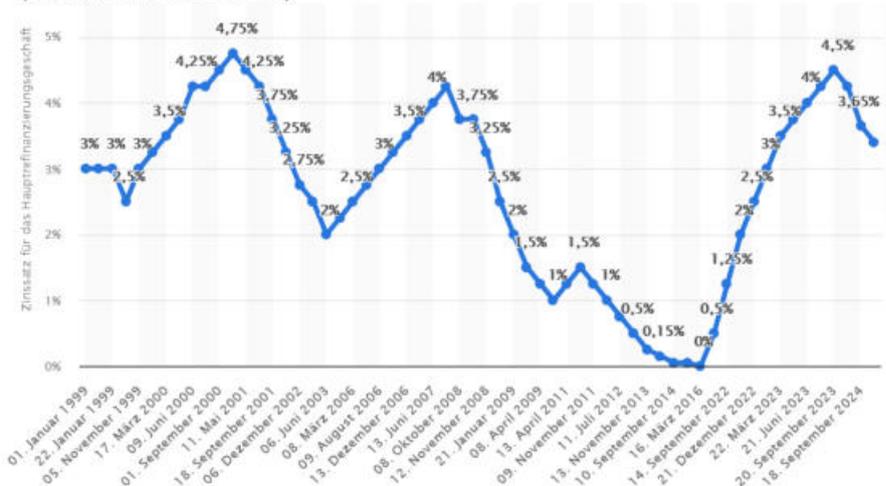
4.1.1 Aktuelle Marktlage

Auf wenn es sich aktuell um eine gewerbliche Nutzung handelt, ist das Grundstück dem Bodenrichtwert mit Wohnnutzung (GFZ 1,50) zuordbar. Für Geschosswohnungsbauflächen (bzw. gemischte Nutzung) hat der Gutachterausschuss noch keine Tendenzen veröffentlicht.

Seit Juli 2022 steigen die Leitzinsen der EZB (1.Leitzinserhöhung am 27.Juli 2022 von 0 auf 0,5%)

Entwicklung des Zinssatzes der Europäischen Zentralbank für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von 1999 bis 2024

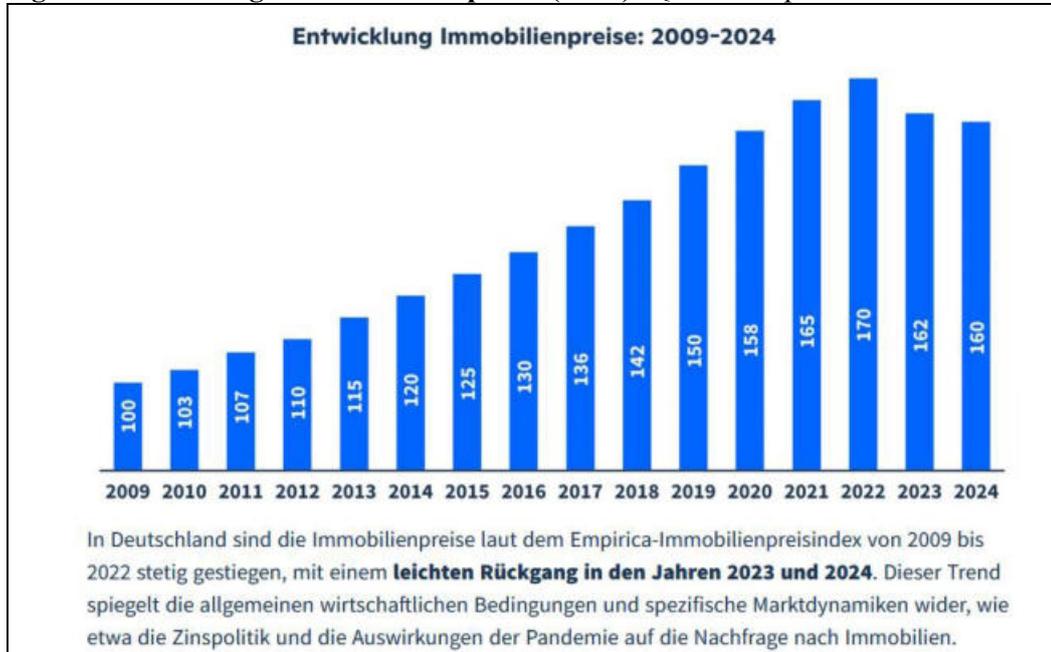
(Stand: Oktober 2024)



In Abhängigkeit von den Leitzinsen steigen auch die Baufinanzierungszinsen.

- **Aktuell beträgt der Leitzins 3,40 %**
- Während die Immobilienpreise in den Jahren 2020,2021 und 2022 noch gestiegen sind, begann ab ca. dem 4. Quartal 2022 eine Stagnation der Preise.

Darstellung der Entwicklung der Immobilienpreise (BRD): Quelle: Empirica



Der Sachverständige hält eine Verminderung des Bodenrichtwertes (01.01.2024) von -50 €/m² für gerechtfertigt

- angepasster Bodenrichtwert: **800 €/m²**

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- Auf dem Flurstück 186 ist eine GFZ von 1,77 realisiert. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine lagetypische GFZ von 1,50 so dass sich eine GFZ-Umrechnung als notwendig erweist.

Zusammenfassung

	Bebaute Fläche	Bruttogrundfläche	Maß der baul. Nutzung
Gebäude 1	227,84	1.116,42	
Gebäude 2	225,86	903,44	
Gebäude 1a	37,42	37,42	
Gebäude 1b	23,76	23,76	
Gebäude 3	21,00	21,00	
Gesamt	535,88	2.102,04	
Grundstücksgröße in m ²			1.188
GRZ	535,88/1.188		0,45
GFZ	2.102,04/1.188		1,77

Abweichend von der WertR Anlage 23 weist der Gutachterausschuss der Stadt Berlin folgende GFZ-Umrechnungskoeffizienten aus:

Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbaugebiet in Gebieten der geschlossenen Bauweise (GFZ-Umrechnungskoeffizienten) 2004

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 19. März 2004 Seite 1101 ff.

GFZ	Umrechnungskoeffizient	GFZ	Umrechnungskoeffizient
0,8	0,4176	3,0	1,3756
0,9	0,4716	3,1	1,4076
1,0	0,5246	3,2	1,4387
1,1	0,5767	3,3	1,4688
1,2	0,6277	3,4	1,4978
1,3	0,6777	3,5	1,5259
1,4	0,7268	3,6	1,5530
1,5	0,7748	3,7	1,5791
1,6	0,8218	3,8	1,6041
1,7	0,8679	3,9	1,6282
1,8	0,9129	4,0	1,6513
1,9	0,9570	4,1	1,6734
2,0	1,0000	4,2	1,6945
2,1	1,0420	4,3	1,7146
2,2	1,0831	4,4	1,7336
2,3	1,1231	4,5	1,7517
2,4	1,1622	4,6	1,7688
2,5	1,2003	4,7	1,7849
2,6	1,2373	4,8	1,8000
2,7	1,2734	4,9	1,8141
2,8	1,3084	5,0	1,8272
2,9	1,3425		

theoretische GFZ-Umrechnung für das Grundstück (Die GFZ-Faktoren werden interpoliert):

Basis ist der Bodenrichtwert

Bodenrichtwert in €/m ² :	850	GFZ – Umrechnungsfaktoren	
GFZ des Richtwertes:	1,50	GFZ – Faktor:	0,7748
WGfZ des Grundstücks:	1,77	GFZ – Faktor:	0,8994

**Angepasster
Bodenwert in €/m²
über die GFZ**

$$\text{Bodenwert} = \frac{850 \times 0,8994}{0,7748} = 986,69$$

Anpassungsdifferenz zum Bodenrichtwert aufgrund der ungedämpften GFZ Umrechnung: = **136,69 €/m²**

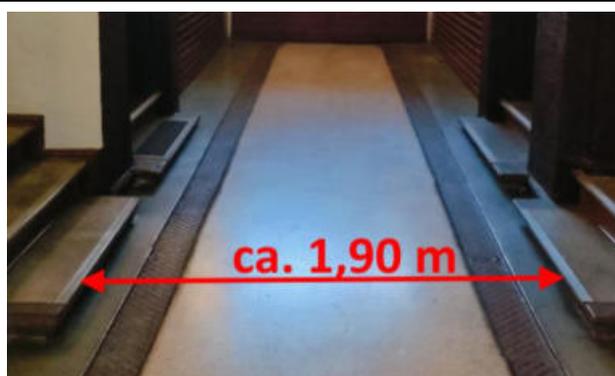
Der Gutachter wird diese GFZ-Umrechnung bei seiner Wertermittlung gedämpft berücksichtigen.

- Die Umrechnungskoeffizienten, herausgegeben vom Gutachterausschuss, sind aus dem Jahr 2004 und können nur noch angepasst auf den aktuellen Markt angewandt werden.

4.2.1 Anpassung Flurstück 86

1.	Bodenrichtwert	
	<ul style="list-style-type: none"> Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 800,00 €/m² <ul style="list-style-type: none"> Bezüglich Konjunktur angepasster Richtwert 	
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	<ul style="list-style-type: none"> Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -50,00 €/m² 	
<hr/>		
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land	750,00 €/m ²
<hr/>		
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag	
	<ul style="list-style-type: none"> Richtwert mit Stand 01.01.2024, eine Anpassung ist im Ausgangswert erfolgt 0 % 	
	die Lage	
	<ul style="list-style-type: none"> das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen 0 % 	
	die Art der baulichen Nutzung	
	<ul style="list-style-type: none"> Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 0 % 	
	das Maß der baulichen Nutzung	
	<ul style="list-style-type: none"> höheres vorhandenes Maß der baulichen Nutzung (GFZ ca. 1,77) im Vergleich mit der Richtwertdefinition (1,5) 10 % Gedämpfter Aufschlag 	
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften	
	<ul style="list-style-type: none"> Keine Besonderheiten 0 % 	
<hr/>		
	Zu- und Abschläge insgesamt :	10,00 %
<hr/>		
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	825,00 €/m ²
	<ul style="list-style-type: none"> zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 50,00 €/m² 	
<hr/>		
5.	Bodenwert für baureifes Land	875,00 €/m²

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ²	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
186	Bauland-/Baulandnebenfläche	1.188	875,00	1.039.500,00



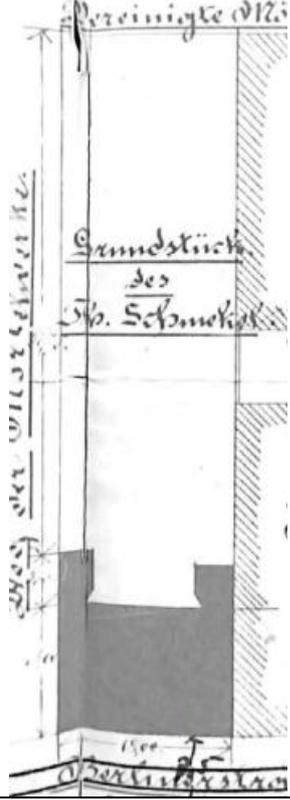
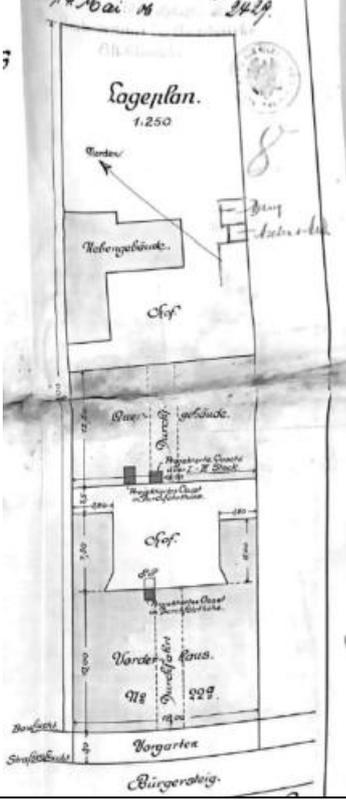
Anmerkungen:

- Der Innenhof (zwischen den Gebäude 1 und 2) und der Garten (hinter Gebäude 2) können nicht als Stellfläche für PKW's genutzt werden, die beiden Gebäudedurchfahrten sind zu schmal (Treppen ragen in die Durchfahrt hinein)
- Baut man die 1. Treppenstufe zurück, wäre die erste Trittstufe zu hoch (Verletzungsgefahr)
- Die bauliche Anlage 3 (Garage) wird als Motorradgarage genutzt.

5 Bauliche Anlage

Historie

- Baujahr ca. 1890 (Annahme)
- Umbauten um 1906

Lageplan ca. 1890	Lageplan ca. 1906	Historie
		<ul style="list-style-type: none"> • Baujahr ca. 1890 (Vorderhaus) • Umbauten/Ausbauten/Neubauten um 1906 <ul style="list-style-type: none"> ◦ Siehe nebenstehenden Lagepläne von 1890 und 1906 ◦ Möglicherweise wurde im Jahr 1906 das Gartenhaus errichtet • Ein hofseitiges Nebengebäude (Pferdestall) wurde später abgerissen • 1909: Umnutzung EG links (Vorderhaus) zu Gaststätte „Schultheiss Quelle“ <p>1992</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umgestaltung der Schaufensterfront vom Vorderhaus (entspricht auch dem heutigen Bestand) <p>2000-2002</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umfassende Sanierung/Modernisierung • Ausbau DG vom Vorderhaus • Baugenehmigung Nr. 1315/00 vom 16.07.2001 • Umnutzung 1.OG (Vorderhaus) in Büro
<p>Bearbeiter/in Frau Borowski 1315-BG-00 doc</p>	<p>Zimmer 214</p>	<p>Telefon(030) 5331 - 5191</p> <p>Telefax (030) 5331 - 5131</p> <p>Datum 16.07.01</p> <p>GeschZ. (bitte stets angeben) BWA-H41/927-BG-00</p> <p>Betr.: Grundstück Berlin-Niederschöneweide, Schnellerstr. 124</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorhaben: Modernisierung und Instandsetzung Vorderhaus und Hinterhaus , Nutzungsänderung Wohnen in Büro im 1. OG (VH), DG-Ausbau 2 WE (VH) <p>Vorg.: Antrag vom: 31.08.00 Eingang: 15.09.00</p> <p style="text-align: center;">Baugenehmigung Nr. 1315/00</p>

Anmerkungen

- Aus der Bauakte ist das Baujahr nicht eindeutig zu entnehmen. Es gibt Bauzeichnungen aus dem Jahr 1890 und 1906.
- Es wird angenommen, dass das Vorderhaus 1890 und das Gartenhaus um 1906 errichtet wurden.

Flächen (Genauigkeit +/- 5 %):

- entnommen den Bauzeichnungen und den Mietvertragsangaben des Auftraggebers
- Überprüft mittels Nutzflächenkoeffizienten
- Äußerliches überprüfendes Aufmaß durch den Gutachter.

VH = Vorderhaus

GH = Gartenhaus

NFK = Nutzflächenkoeffizient (Wohnfläche/Bruttogrundfläche)

Achtung: Die Bezeichnung links oder rechts erfolgt aus der Sicht von der Straße (vor dem Haus stehend)

Erdgeschoss			1.Obergeschoss		
GE 1	VH EG links	90,06	GE 3	VH 1.OG links	62,50
GE 2	VH EG rechts	95,96	GE 4	VH 1.OG rechts	110,37
WE 1	GH EG links	59,91	WE 4	GH 1.OG links	70,02
WE 2	GH EG rechts (hi)	38,37	WE 5	GH 1.OG rechts (hi)	51,65
WE 3	GH EG rechts (vo)	38,30	WE 6	GH 1.OG rechts (vo)	39,00
Gesamt in m²		322,6	Gesamt in m²		333,54
Bruttogrundfläche in m ²		514,88	Bruttogrundfläche in m ²		453,70
NFK		0,63	NFK		0,74
Aufgrund von 2 Gebäudedurchgängen realistischer NFK			realistischer NFK		

2.Obergeschoss			3.Obergeschoss		
WE 7	VH 2.OG links	62,47	WE 12	VH 3.OG links	62,49
WE 8	VH 2.OG rechts	108,08	WE 13	VH 3.OG rechts	107,97
WE 9	GH 2.OG links	71,45	WE 14	GH 3.OG links	71,62
WE 10	GH 2.OG rechts (hi)	53,44	WE 15	GH 3.OG rechts (hi)	53,56
WE 11	GH 2.OG rechts (vo)	40,42	WE 16	GH 3.OG rechts (vo)	40,64
Gesamt in m²		335,86	Gesamt in m²		336,28
Bruttogrundfläche in m ²		453,70	Bruttogrundfläche in m ²		453,70
NFK		0,74	NFK		0,74
realistischer NFK			realistischer NFK		

Dachgeschoss		
WE 17	VH DG links	68,34
WE 18	VH DG rechts	93,20
Gesamt in m²		161,54
Bruttogrundfläche in m ²		227,84
NFK		0,71
realistischer NFK (NFK ohne Balkon): 0,67		

5.1.1 Zusammenfassung der Wohn- und Nutzflächen

Vorderhaus			Gartenhaus		
GE 1	VH EG links	90,06	WE 1	GH EG links	59,91
GE 2	VH EG rechts	95,96	WE 2	GH EG rechts (hi)	38,37
GE 3	VH 1.OG links	62,50	WE 3	GH EG rechts (vo)	38,30
GE 4	VH 1.OG rechts	110,37	WE 4	GH 1.OG links	70,02
		358,89	WE 5	GH 1.OG rechts (hi)	51,65
			WE 6	GH 1.OG rechts (vo)	39,00
WE 7	VH 2.OG links	62,47	WE 9	GH 2.OG links	71,45
WE 8	VH 2.OG rechts	108,08	WE 10	GH 2.OG rechts (hi)	53,44
WE 12	VH 3.OG links	62,49	WE 11	GH 2.OG rechts (vo)	40,42
WE 13	VH 3.OG rechts	107,97	WE 14	GH 3.OG links	71,62
WE 17	VH DG links	68,34	WE 15	GH 3.OG rechts (hi)	53,56
WE 18	VH DG rechts	93,20	WE 16	GH 3.OG rechts (vo)	40,64
		502,55			628,38

Einheit	Lage	Ansatz in m ²	Wohnen/Gewerbe
GE 1 + 2 + 3 + 4	EG/OG	358,89	358,89
6 Wohnungen Vorderhaus	2.OG bis DG	502,55	1.130,93
12 Wohnungen Gartenhaus	EG bis DG	628,38	
Gesamt		1.489,82	1.489,82

Resümè des Gutachters

- Die Flächenangaben in den Mietverträgen sind im Wesentlichen plausibel. Die Nutzflächenkoeffizienten sind plausibel.
- Unklarheiten gibt es bezüglich der Balkonflächen im DG, der Gutachter geht davon aus, dass diese mit ½ ihrer Grundfläche angesetzt wurden

5.2 Baubeschreibung

(basierend auf Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung, Aussagen des Antragsgegners und Angaben aus der Bauakte)

Vorderhaus	Gartenhaus
	
<ul style="list-style-type: none"> • Voll unterkellert, 4 Vollgeschosse, ausgebaut DG • EG: 2 x Gewerbe • 1.OG: 2 x Gewerbe • 2.OG bis DG: 6 Wohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Voll unterkellert, 4 Vollgeschosse, Dachboden • EG bis 3.OG: je 3 Wohnungen je Geschoss • Gesamt: 12 Wohnungen
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamt: 4 x Gewerbe und 18 Wohnungen <p>Anmerkungen zum nicht ausgebauten Dachboden vom Gartenhaus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um den Dachboden als Wohnraum nutzen zu können, müsste das DG angehoben werden. • Aus Brandschutzgründen wäre ein 2. Fluchtweg notwendig (z.B. Außentreppe) • Da man nicht mit Baufahrzeugen zum Gartenhaus kommt, müsste mittels Kran in der Schnellerstraße die Baumaßnahme realisiert werden. • Die Kosten für diesen fiktiven DG-Ausbau erscheinen in Anbetracht der notwendigen Maßnahmen unrentabel. 	

Rohbausubstanz

- Mehrfamilienhaus, voll unterkellert
- Außenwandkonstruktion: Ziegelmauerwerk mit mineralischem Putz
- Innenwände: Massiv, Stärke entsprechend den statischen Erfordernisse
- Geschossdecken (KG/EG): Massivdecke, EG bis DG: Holzbalkendecken
- Dach: ausgebautes „Berliner Dach“, Vorderhaus mit Gauben zur Straßenseite
- Dacheindeckung: Betondachsteine auf den Schrägen und Bitumenbahnen in den Flachbereichen
- Treppe: Massivtreppenanlage mit Holztrittstufen

Ausbausubstanz

- **(basierend auf Annahmen und Vermutungen, es wurden 3 Gewerbeeinheiten und 2 Wohnungen besichtigt)**
- Fenster: modernisierte Holzfenster mit doppelter Isolierverglasung
- Heizung/Warmwasser:
 - Zentralheizung auf Erdgasbasis (1 Gewerbeeinheit im EG mit eigener Gasetagenheizung)
 - 2 x Brötje Gasheizkessel WGB 90 i (geschätztes Alter < 5 Jahre, dieser Typ wird auch aktuell noch hergestellt)
 - Zentrale Warmwasserversorgung (Warmwasserspeicher im Keller)
 - In den Einheiten Kupferinstallation, und Flächenheizkörper mit Heizkostenverteiler
 - Kaltwasser- und Warmwasserzähler vorhanden
- Sanitärinstallation
 - Je Wohnung/Gewerbe: 1 Bad/WC vorhanden
 - Zeitgemäße Ausstattung aus dem Sanierungsjahr 2001/2002
- Elektroinstallation: modernisiert nach VDE-Norm, mittlerer Ausstattungsrad
- Innentüren: überwiegend Futtertüren aus der Bauzeit, tlw. erneuerte Röhrenspantüren
- DG-Einheiten: neu ausgebaut (2001/2003), zeitgemäßer Standard

- Keller: Mieterkeller je Einheit, Lager, Hausanschlussräume/Heizungsraum
- Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof
- Mülltonnenabstellplatz im Innenhof

Baumängel / Bauschäden

Baumängel/Bauschäden (in Auszügen):

- tlw. verschlissene Wand-, Boden- und Deckenbeläge entsprechend dem langjährigen Gebrauch
- tlw. Verschleißerscheinungen an Sanitärkeramik und Armaturen, Türblättern und Zargen
- **Energetisch nicht wesentlich modernisiert (kein WDVS)**
- und andere Kleinstschäden

Baumängel/Bauschäden

- Das Objekt wurde dem Alter entsprechend normal instandgehalten.
- Es gibt vereinzelt Schäden im Kellergeschoss, am Außenputz (z.B. Sockelbereich) und an den Außentreppen.
- **Fiktive Baumängel/Bauschäden werden innerhalb der Ertragswertmittlung durch den Ansatz der Instandhaltungskosten und einem zusätzlichen pauschalisierten Abschlag berücksichtigt.**

6 Ertragswertermittlung

Die Definition des Ertragswerts lässt sich aus den Vorschriften über das Ertragswertverfahren in der ImmoWertV ableiten. Danach handelt es sich um die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswert. Das Ertragswertverfahren wird eingesetzt, um den Verkehrswert solcher Immobilienobjekte zu ermitteln, bei denen der Ertrag aus dem Grundstück der wichtigste Wertfaktor ist, z. B. Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, gemischtgenutzte Immobilien.

6.1.1 wertmethodische Stellglieder

derzeitige Mieten

- Dem Gutachter wurden vom Antragsgegner folgende Angaben zugereicht (siehe Tabelle):
- Die Mietverträge wurden nicht zugereicht, eine Überprüfung war nicht möglich.
- Der Gutachter unterstellt folgendes:
 - unbefristete Mietverträge (Gewerbe und Wohnen)

Einheit	Lage im Haus	Fläche in m ²	NKM In €	NKM In €/m ²	Bemerkungen
GE 1	VH EG links	90,06	819,92	9,10	
GE 2	VH EG rechts	95,96	560,00	5,84	Zu niedrig
GE 3	VH 1.OG links	62,50	617,40	9,88	
GE 4	VH 1.OG rechts	110,37	1.100,00	9,97	
Gesamt Gewerbe		358,89	3.097,32		
WE 1	GH EG links	59,91	503,36	8,40	
WE 2	GH EG rechts (hi)	38,37	263,82	6,88	
WE 3	GH EG rechts (vo)	38,30	232,29	6,07	
WE 4	GH 1.OG links	70,02	462,97	6,61	
WE 5	GH 1.OG rechts (hi)	51,65	308,82	5,98	
WE 6	GH 1.OG rechts (vo)	39,00	232,85	5,97	
WE 7	VH 2.OG links	62,47	344,76	5,52	
WE 8	VH 2.OG rechts	108,08	645,68	5,97	
WE 9	GH 2.OG links	71,45	491,29	6,88	
WE 10	GH 2.OG rechts (hi)	53,44	317,93	5,95	
WE 11	GH 2.OG rechts (vo)	40,42	239,87	5,93	
WE 12	VH 3.OG links	62,49	336,38	5,38	
WE 13	VH 3.OG rechts	107,97	713,14	6,60	
WE 14	GH 3.OG links	71,62	455,51	6,36	
WE 15	GH 3.OG rechts (hi)	53,56	356,47	6,66	
WE 16	GH 3.OG rechts (vo)	40,64	242,99	5,98	
WE 17	VH DG links	68,34	385,59	5,64	
WE 18	VH DG rechts	93,20	781,51	8,39	
Gesamt (Wohnen)		1.130,93	7.315,23	6,47	
Lager im Keller (Gewerbe)		38,00	300,00	7,89	Zu hoch
Garage im Hof			50,00		
Gesamtmiete netto-kalt			10.762,55		

Achtung

- Die Wohnungsmieten in €/m² sind trotz vergleichbarer Ausstattung unterschiedlich. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass es sich um viele Altmietverträge handelt, die entsprechend ihres Ausgangsniveaus sukzessive angepasst wurden.
- Auch die beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht) verhinderte eine marktgerechte Anpassung der Mieten.

marktüblicher Mietertrag

Der marktübliche Mietertrag wird im Wesentlichen von folgenden Punkten bestimmt:

- von der Lage des Mietobjektes (Zentrumsnähe / vom Grad der Bebauung / Geschäftslage / Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel / gesellschaftliche Akzeptanz des Standortes u.a.)
- von der Größe der Wohnungen, vom Ausstattungsgrad-Wohnungskomfort
- von dem Vorhandensein ausreichender Stellplatzkapazität
- von dem allgemeinen örtlichen Bedarf / Nachfrage an Wohnraum dieser Ausstattung in der zu bewertenden Lage
- **marktübliche Miete** - Berliner Mietspiegel 2024 (in EURO/m²)

Quellenhinweis: Berliner Mietspiegel 2024

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2023 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, die sich aus den in den letzten sechs Jahren neu vereinbarten oder geänderten Mieten bilden. Diese Mieten werden »ortsübliche Vergleichsmieten« genannt.

Berliner Mietspiegel 2024

Mietspiegelabfrage**Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):**

Ausstattung 2: mit SH, Bad und IWC		
unter 35 m ²	7,68 < 10,12 >	> 12,76
35 m ² bis unter 40 m ²	7,05 < 8,98 >	> 13,75
40 m ² bis unter 45 m ²	6,81 < 9,37 >	> 12,64
45 m ² bis unter 50 m ²	6,33 < 7,48 >	> 12,63
50 m ² bis unter 55 m ²	5,85 < 7,45 >	> 10,26
55 m ² bis unter 80 m ²	5,79 < 7,91 >	> 11,50
80 m ² bis unter 120 m ²	5,74 < 7,57 >	> 11,05
120 m ² bis unter 130 m ²	5,44 < 7,25 >	> 11,09
ab 130 m ²	5,03 < 6,98 >	> 10,57

Aktuelle Auswahl:

Adresse: Schnellerstraße,
alle Hausnummern von 99 bis 135
Bezirk: Treptow-Köpenick
Stadtgebiet: Berlin Ost
Wohnlage: Mittel
Gebäudealter: bezugsfertig bis 1918
Gebäudeart: Altbau
Wohnfläche: Keine Auswahl

Neue Abfrage

- Aktuell liegt die mittlere Miete mit 6,47 €/m² unter der mittlerem marktübliche Miete gemäß Mietspiegel.
- **Der Sachverständige unterstellt eine mittlere Marktmiete von 7,50 €/m² netto-Kalt und unterstellt, dass die vorhandenen Mieten an dieses Niveau angepasst werden können.**

Rechtliche Hinweise zu Mieterhöhungen

Die Jahres-Sperrfrist

Bei nicht preisgebundenen Wohnungen gilt die so genannte Jahres-Sperrfrist für allgemeine Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Nach § 558 Abs. 1 BGB bedeutet das bei aufeinander folgenden Mieterhöhungen oder nach Vertragsabschluss zusätzlich, dass die Vermietende ein erneutes Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erst ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend machen kann (Sperrfrist). Eine erneute Mieterhöhung kann nach § 558 Abs. 1 BGB frühestens 15 Monate nach der letzten Erhöhung wirksam werden. Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) und Betriebskostenveränderungen (§ 560 BGB) beeinflussen nicht den Beginn der Sperrfrist.

Die Kappungsgrenze

Nach § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzenverordnung vom 14. März 2023 (GVBl. S. 112) darf in Berlin die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb von drei Jahren um höchstens 15 % steigen (Kappungsgrenze).

Die angesetzte mittlere Makrmiete von 7,50 €/m² liegt ca. 15,90 % über der marktüblichen Miete.

- Der Gutachter unterstellt, dass die aktuelle Miete über die nächsten 3 Jahre sukzessive an die Marktmiete angepasst werden kann und berücksichtigt dies mit einem kapitalisierten Underrent (Mietmindermiete)

Wohnen

Fläche	Aktuelle Miete in €	Aktuelle Miete in €/m ²	Marktüb. Miete in €/m ²	Marktüb. Miete in €	Differenz in € Pro Monat
1.130,93	7.315,23	6,47	7,50	8.481,98	1.166,75
Differenz in 36 Monaten					42.003
Mietminderertrag					21.001,5
• (Ansatz von 50 %, da eine sukzessive Erhöhung auf das marktübliche Niveau fiktiv unterstellt wird)					
Gerundet (Underrent-Ansatz im Gutachten)					21.000

6.1.2 Beurteilung der Gewerbemiete

Büro- und Praxismieten im Stadtbezirk Niederschöneweide

Einfacher Nutzungswert Größe 60 bis 100 m ²	Mittlerer Nutzungswert Größe 60 bis 100 m ²	Guter Nutzungswert Größe 60 bis 100 m ²
4 - 8 €/m ²	8 – 13,5 €/m ²	13,50 – 16,50 €/m ²

- Mieten für Einzelhandelsnutzungen sind ähnlich bzw. liegt teilweise darunter. Das Image für **kleinere** Einzelhandelsnutzungen in dieser Lage ist nur einfach bis mittel (keine Auflage).

Ansätze des Gutachters

Einheit	Fläche	Aktuelle Miete in €	Aktuelle Miete in €/m ²	Marktübl. Miete in €/m ²	Marktübl. Miete in €	Differenz in € Pro Monat	
GE 1	90,06	819,92	9,10	9,00	810,54	-9,38	
GE 2	95,96	560,00	5,84	9,00	863,64	303,64	
GE 3	62,50	617,40	9,88	11,00	687,5	70,1	
GE 4	110,37	1.100,00	9,97	10,50	1.158,89	58,89	
Lager	38,00	300,00	7,89	4,00	152,00	-148	
Garage		50,00			50,00	0,0	
Gesamt		3.447,32			3.722,57	275,25	
Differenz in 12 Monaten						3.303,00	
Underrent über 2 Jahre (Ansatz des Gutachters)						gerundet	6.600

6.1.3 Zusammenfassung der Mietansätze im Monat

- Ansatz des Gutachters

Einheit	Miete €	% Anteil	Bemerkungen
18 Wohnungen	8.481,98	69,50	• Underrent von 21.000 € wird berücksichtigt
4 x Gewerbe, Lager, Garage	3.722,57	30,50	• Underrent von 6.600 € wird berücksichtigt
Gesamt	12.204,55	100	
Gesamt (Jahr)	146.454,6		

6.1.4 Restnutzungsdauer

- Bei dem zu bewertenden Wohn- und Geschäftshaus wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Wohnhaus fiktive Annahme	1890
B	Gebäudealter in 2024	134 Jahre

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Entnommen der Sachwertrichtlinie von 2012

Modernisierungselemente	max. Punkte	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,25
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,25
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,25
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,00
Modernisierung von Bädern	2	1,25
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,00
Gesamt		10

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei 10 Punkten und Gebäudealter von >80 Jahren: **gerundet 37 Jahre**

6.1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Bestimmung des Liegenschaftszinses kommt eine entscheidende Bedeutung zu.

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right] \times 100$$

Quelle: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/daten-zur-wertermittlung/artikel.174905.php>

Tabelle 11

Liegenschaftszinssätze für Objekte in der Gebietsgruppe Südost ⁹							
Altbezirke Treptow und Köpenick							
(Die Liegenschaftszinssätze sind zum Stichtag, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag und für die Baujahre vor 1919, 1919 bis 1972 und 1973-1990 Ost berechnet.)							
Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete in EUR / m ²							
5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	12,00
1,3	1,4	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1

Diese Korrekturen sind auf die Tabellen 6 bis 11 anzuwenden:

Baujahresgruppe:

Altbauten (Baujahre vor 1919):	±0,0
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919 bis 1948):	±0,0
Baujahre 1949 bis 1972:	+0,0
Baujahre 1973 bis 1990 im Westteil:	+0,3
Baujahre 1973 bis 1990 im Ostteil:	±0,0
Baujahre 1991 bis 2002:	+0,3
Baujahr nach 2002:	k. A.

Gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag in Prozent:

0:	±0,00
10:	+0,05
20:	+0,10
30:	+0,15
40:	+0,20
45:	+0,23

Ausgangswert (interpoliert)	1,70
• Mittlere Mischmiete gerundet 8 €/m ²	
Normaler Bauzustand	0,00
Baujahrsgruppe vor 1900	0,00
Gewerblicher Anteil am Jahresrohertrag	0,15
Tatsächliche Marktlage	
• Die Liegenschaftszinssätze sind von 2022 (Stichtag 30.06.2022), seitdem sind die Immobilienpreise gesunken, das heißt die Liegenschaftszinssätze gestiegen	0,75
resultierender Liegenschaftszinssatz	2,6000

6.1.6 Bewirtschaftungskosten

- o abgeleitet nach Literaturangaben in Anlehnung an die II. BV – pauschal im Ansatz
- o die Angaben müssen nicht mit den tatsächlichen Aufwendungen identisch sein

Verwaltungskosten Wohnungen+Gewerbe	: ... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	350 €	X	22	=	7.700,00
Verwaltungskosten Gewerbe/Garage	: € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	0	von	0	€ =	0,00
Verwaltungskosten/ Instandhaltungskosten	: ... € je Garage/SP pro Jahr (eigener Ansatz)	100 €	X	1	=	100
Instandhaltungskosten Eigener Ansatz	: ... €/m ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	15,00 €/m ²	X	1.489,83 m ²	=	22.347,45
Instandhaltungskosten	: Nebenflächen/Außenanlagen in €/Jahr (pauschal)	1.000 €	X	1	=	1.000,00
Mietausfallwagnis 2% Wohnen	: .. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2 %	von	101.783,76 €		2.035,68
Mietausfallwagnis 4% Gewerbe Gesamt in € gerundet	: .. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	4 %	von	44.670,84 €		1.786,83 34.969,96 34.970

6.1.7 Berechnung des Ertragswertes

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete (marktübliche Miete)		
		Monatlich		Jährlich
		in €/m ²	in €	in €
4 x Gewerbe, Garage, Lager, 18 Wohnungen			12.204,55	146.454,60

- o jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 146.454,60
- o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe
Einzelaufschlüsselung) -23,88% -34.970,00
- o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen

jährlicher Reinertrag = 111.484,60

Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):

Fläche in m ²	Bodenwert in €/m ²	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %	
1.188	875,00	1.039.500	2,60	-27.027,00
				<i>Ertrag des Eigentums</i> 84.457,60

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 2,60
und einer Restnutzungsdauer von 37 Jahren X 23,583
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) = 1.991.763,58

- Underrent (Minderertrag Wohnen): pauschaler Ansatz: 21.000 in € -27.600,00
- Underrent (Minderertrag Gewerbe): pauschaler Ansatz: 6.600

Abschlag für vorhandene Baumängel/Bauschäden (pauschal) in € -15.000,00

Bodenwertanteil des anteiligen Grundstücks in € + 1.039.500,00

Bodenwertanteil der verbleibenden Restfläche in € + 0,00

Ertragswert des Grundstücks 2.988.663,58

gerundet: 2.989.000 €

7 Vergleichsfaktorverfahren

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

weitere Marktdaten - Quelle: Marktbericht des Gutachterausschusses für 2023/24

siehe <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/marktanalyse/artikel.175633.php>

5.4.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Wohn- und Geschäftshäuser sind teils dem Wohnen, teils der gewerblichen Nutzung dienende Geschossbauten.

Wohn- und Geschäftshäuser				
Baujahrsgruppe Bauzustand	Anzahl Kauffälle Preisniveau in €/m ² wertrelevante Geschossfläche Mittelwert (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete Anzahl ⁷⁾)			
	2022		2023	
	City	restl. Stadtgebiet	City	restl. Stadtgebiet
Baujahre bis 1919				
normaler Bauzustand ²⁾	76	47	82	33
	1.442 bis 3.284	1.232 bis 2.689	859 bis 2.673	975 bis 2.045
	2.368 (32,3 58)	1.913 (26,7 34)	1.633 (25,9 57)	1.474 (21,9 27)

Erläuterungen

21,90 = Vielfaches der Jahresnettomiete (Ertragsfaktor)

1.474 €/m² = Preis in €/m² je wertrelevante Geschossfläche

Jahresrohertrag (marktüblicher Ertrag) • Siehe Ertragswertverfahren	146.454,60
Ertragsfaktor gemäß dargestellter Auswertung • (basierend auf 27 Verkäufen)	21,90
Vorläufiger Ertragsfaktorwert in €	3.207.355,74
Korrekturfaktor • Tatsächliche Marktlage in Niederschöneweide • Berücksichtigung des Uderrent	0,95
• Angepasster Vergleichsfaktorwert in €	3.046.987,95

Wertrelevante Geschossfläche	2.102,04
Preisniveau je m ² Geschossfläche • (basierend auf 27 Verkäufen)	1.474
Vorläufiger Ertragsfaktorwert in €	3.098.406,96
Korrekturfaktor • Tatsächliche Marktlage in Niederschöneweide • Berücksichtigung des Underrrent	0,95
• Angepasster Vergleichsfaktorwert in €	2.943.486,61

Aus Gutachtersicht stützen diese Vergleichswerte den ermittelten Ertragswert. Eine Abweichung < 5% ist vertretbar.

7.1 Weitere Plausibilisierung

Der Sachverständige hat Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien

← ✖	Bezirk/Ortsteil: 905 Niederschöneweide 909 Oberschöneweide
← ✖	Preisbestimmende Grundstücksart: 180 ...Mehrfamilienhaus, Mietwohnhaus 200 [Wohn- und Geschäftshaus (WG)] 210 ...WG mit Läden/ Büroflächen/ Praxisräumen
← ✖	Vertragsdatum: 2023; 2024

Auswertung

Jahr	Straßenname(HL)	Gnr(HL)	Hfläche	Bauj	GF	KP/GF	Kaufpreis
2023	Wattstraße		892	1933			
2023	Schnellerstraße		918	1908	2.380	1.681	4.000.000
2023	Tabbertstraße		2.135				
2023	Wattstraße		1.318	1907	2.832	1.236	3.500.000

Auswertung

Dem Sachverständigen sind die Objekte mit Hausnummer bekannt, sie werden jedoch anonymisiert dargestellt.

- 4 Kauffälle, davon 2 Kauffälle (unberücksichtigt) mit weit abweichendem Kaufpreis in € je m² Geschossfläche (> 100 % vom Mittelwert)

Nr.	Verkauf	Straße	Fläche	BGF	Kaufpreis	KP/m ² BGF
1	2023	Schnellerstraße	918	2.380	4.000.000	1.680,67
2	2023	Wattstraße	1.318	2.832	3.500.000	1.235,88
Mittelwert			1.118	325,75	3.750.000	1.458,28
Wertrelevante Geschossfläche						2.102,04
Vorläufiger Vergleichsfaktorwert 1						3.065.362,89
Korrekturfaktor 1						0,95
o Anpassung an das Jahr 2024 und die Zustandsmerkmale des Objektes						
Vergleichsfaktorwert						2.912.094,75

8 Flurstück 185

Das zu bewertende Grundstück ist Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche und ist nicht bebaubar.

Somit ist der Bodenrichtwert nicht heranziehbar.

- Für vergleichbare Flächen gibt es nur einen sehr eingeschränkten Grundstücksverkehr.
- Betrachtet man vergleichbare Flurstücke als selbständige Grundstücke tritt praktisch nur das Land Berlin (öffentliche Hand) als Erwerber auf.

Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses 2023/2024; Seite 41

Marktfähiges Nichtbauland		
Nutzungsart	Bodenrichtwert 01.01.2024 €/m ²	Wertniveau 01.01.2024 €/m ²
- Gewidmetes Straßenland	5	
- Betriebsnotwendige Bahnflächen ³⁾ (inkl. Flächen für Bahnhöfe oder sonstige Betriebsgebäude)	15	
- Friedhöfe ⁴⁾	15	
- Sonstige Freiflächen ⁵⁾	15	5 bis 40

Anpassung

Richtwert für Straßenland gemäß Marktbericht in €/m ²	5
Korrekturfaktor	300%
Angepasster Richtwert in €/m ²	15

Begründung des Korrekturfaktors

- Das Flurstück 185 wird, vom Flurstück 186 ausgehend, mit der Schaufensterfront und den Außentritten der beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss überbaut.
- Diese Überbauung ist notwendiger wirtschaftlicher Bestandteil der beiden Gewerbeflächen.
- Eine Orientierung am Wertniveau „Sonstige Freiflächen“ mit einer Spanne 5 bis 40 €/m² erscheint gerechtfertigt.

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m ²	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
185	Verkehrsfläche mit Überbauung	70	15,00	1.050,00

Gerundet: 1.000 €

9 Verkehrswert

- Der ermittelte Ertragswert wurde durch verschiedenen Marktdaten und plausibilisiert und als Verkehrswert zu Grunde gelegt.

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines
mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks

**Schnellerstraße 124
in 12439 Berlin**

zum Wertermittlungsstichtag 7. November 2024

geschätzt mit

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße	Verkehrswert
5990N /lfd.Nr. 1	132	185	70 m ²	1.000 €
5990N /lfd.Nr. 2	132	186	1.188 m ²	2.989.000 €
Gesamt				2.990.000 €
<ul style="list-style-type: none"> • Minderungsbetrag durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 4 (lastend auf Flurstück 186) <ul style="list-style-type: none"> ◦ Anmerkung: Das Recht kann gelöscht werden, das Wohnungsbesetzungsrecht ist abgelaufen. 				-100 €

- Die Flurstücke 185 und 186 bilden eine wirtschaftliche Einheit, eine Zusammenversteigerung erscheint sinnvoll.

Anmerkung

- Gegenstand des Verfahrens 70 K 19/24 ist das benachbarte mit einem „Gewerbebau“ bebaute Grundstück „Schnellerstraße 125“
- Aus Gutachtersicht bilden die beiden Grundstücke Schnellerstraße 125 und 124 **keine zwingende wirtschaftliche Einheit und können getrennt versteigert werden.**
- Es besteht zwar ein Wanddurchbruch im 1.OG zwischen Schnellerstraße 124 und 125, dieser kann jedoch wieder geschlossen werden. Auch der Weg über das Flurstück 86 zu einem Freilager, befindlich auf dem Flurstück 186 (Schnellerstraße 124), ist von untergeordneter wirtschaftlicher Relevanz.

10 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

a) Mieter und Pächter; Höhe des Miet- /Pachtzinses (Dauer)

- Vermieteter Zustand (18 Wohnungsmieter, 4 Gewerbemieter), unbefristete Verträge
- Die Mieternamen werdend dem Gericht gesondert mitgeteilt,

b) Gewerbebetrieb

- Es wird ein Gewerbebetrieb vom zu bewertenden Grundstück aus geführt.

c) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

d) Hausschwamm

- Wurde nicht festgestellt

e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- Offiziell nicht bekannt
- Aus Gutachtersicht ist der Wanddurchbruch zwischen Schnellerstraße 124 und 125 nur mittels Vereinigungsbaulast legitimierbar. Sofern der Durchbruch nicht legitimierbar ist, kann er mit geringem Aufwand wieder geschlossen werden.

f) Sonstiges

- Ein Energiepass liegt nicht vor
- Keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG (dies ist abgelaufen)
- Kein Verwalter

g) Altlasten

- Hinweise auf Altlasten im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz wurden optisch nicht festgestellt.

11 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Bodenrichtwert (BRW): Stand 01.01.2024
Anlage	4	Luftbild, Stand 2024
Anlage	5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015
Anlage	6	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
Anlage	7	Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen
Anlage	8-11	Leitungspläne der Versorger
Anlage	12-13	Baulastauskunft
Anlage	14-21	Grundrisse der Geschosse (Grundrisse aus der Bauarchivakte) Ansichten und Schnitt
Anlage	22-26	Fotoansichten

11.1 Urheberrecht/Datenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweise zur Datenspeicherung

Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen

12 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. 6. 2021 (BGBl. I S. 1802)

ImmoWertV2021:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2020

[3] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9., vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2020

13 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Berlin, den 07.11.2024

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- o Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- o Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungstichtag.**