



DIPL.-ING. (FH) KAI GREBIN

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER BERLIN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

☒ SICKINGENSTR. 70 • 10553 BERLIN

✉ GREBIN@KSP.BERLIN

☎ 030 - 30 00 95 0

Wertermittlung Nr. 42866/24

- 1.0 Auftraggeber:** Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
Aktenzeichen: 70 K 20/24
Bestellungsbeschluss: 02.04.2024
- 1.1 Objekt:** **Eislebener Straße 10 Ecke Rankestraße 23**
Teileigentum Nr. 3
10789 Berlin - Charlottenburg
- 1.2 Wertermittlungs-/**
Qualitätsstichtag: **25. Juli 2024**
- 1.3 Zweck:** Das Gutachten dient der Wertfeststellung in der o.g. Zwangsversteigerungssache. Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung der ImmoWertV sowie dem ZVG.
- 1.4 Ortstermin:** 11.06.2024, 25.07.2024. Bei der zweiten Besichtigung war ein Vertreter des Mieters anwesend.
- Zugang:** Stichprobenartige Innen- und Außenbesichtigung. Zugänglich waren die zu bewertende Teileigentumseinheit Nr. 3, die Treppenhäuser sowie die Grundstücks-freifläche.
- 1.5 Objektbeschreibung:** Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, welches um 1900 errichtet wurde. Die Bebauung besteht hierbei aus einem Vorderhaus je Straße. Vor einigen Jahren bzw. vor kurzem erfolgten Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sowie in einzelnen Wohnungen. Ferner wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Die hier betreffende Teileigentumseinheit ist vermietet und wird als Gaststätte genutzt. Gemäß Unterlagen lassen sich folgende Objekteigenschaften benennen:
Lage des TE Nr. 3: EG Eckbereich
Nutzfläche: rd. 188,37 m²
Grundstücksgröße: 956,00 m²
- 1.6 Zusammenfassung der Ergebnisse:**
- | | | | |
|------------------|--------------|---------------------------|-------------------------------|
| Bodenwertanteil: | 337.000,00 € | Verkehrswert/Rohertrag: | 25,47 -fach |
| Ertragswert: | 703.000,00 € | Verkehrswert/Ertragswert: | 1,00 |
| | | Verkehrswert/Nutzfläche: | rd. 3.732,00 €/m ² |

Verkehrswert: 703.000,00 €

(i. W.: siebenhundertdreitausend EURO)

Das Gutachten umfasst

- 22 Seiten
- 1 Flurkartenausschnitt
- 2 Lageplan- und Stadtplanausschnitt
- 10 Lichtbilder
- 3 Anlagen/Sonstiges

Nach bestem Wissen!





Berlin, den 30. September 2024

Dipl.-Ing. Kai Grebin
HS/wr

2.0 Allgemeine Grundstücksinformationen:

2.1 Bestandsverzeichnis des Teileigentumsgrundbuchblattes:

Grundlage: Grundbuchauszug vom 04.03.2024
Amtsgericht: Charlottenburg **Grundbuch von:** Stadt Charlottenburg
Blatt: 50506 **Gemarkung:** Charlottenburg

Miteigentumsanteil: 650/10.000-stel Miteigentumsanteil an dem unten genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr. 3 laut Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.04.2014.

lf. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1	7	2842/28	Gebäude- und Freifläche Eislebener Str. 10, Rankestr. 23	956,00
			Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier: Sondernutzungsrechte an den Fassadenflächen, bezeichnet mit SNR Werb.-2, SNR Werb.-3, SNR Werb.-4 und SNR Werb.-5 sowie Sondernutzungsrecht an der Lüftungsanlage, bezeichnet mit SNR Lü-1	
			Grundstücksgröße gesamt:	956,00

2.2 I. Abteilung des Teileigentumsgrundbuchblattes (Eigentumsverhältnisse):

lf. Nr.	Eigentümer	Datum der Eintragung
1	Palais Leopold von Ranke Verwaltungs GmbH, Berlin	26.11.2014

2.3 II. Abteilung des Teileigentumsgrundbuchblattes (Lasten und Beschränkungen):

lf. Nr.	Inhalt der Eintragungen	Datum der Eintragung
1	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 L 19/24). Eingetragen am 01.03.2024.	01.03.2024
2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Charlottenburg, 70 K 20/24). Eingetragen am 04.03.2024.	04.03.2024

Wertbeeinflussung aus Abt. II des Teileigentumsgrundbuchblattes:

Die Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches wirken sich nicht wertbeeinflussend auf den Verkehrswert aus.

2.4 Baulasten: Nach einer mündlichen Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 13.06.2024 sind keine das Grundstück belastenden Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.5 Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen, Umwelt- und Naturschutzamt, - Bodenschutz - vom 26.04.2024 liegt für das Grundstück kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor.

Hinsichtlich der Sanierungsverpflichtungen für verunreinigte Böden und Grundwasser wird an dieser Stelle ferner informativ auf die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG, in Kraft seit 01.03.1999) verwiesen.

2.6 Denkmalschutz: Gemäß der aktuellen Denkmalliste Berlins (Stand: 06.12.2023, veröffentlicht im Internet, www.stadtentwicklung.berlin.de) stehen das Grundstück und die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz, wovon im Rahmen dieser Wertermittlung ausgegangen wird.

2.7 Vermietungssituation / Wohngeld:

Die betreffende Teileigentumseinheit ist vermietet. Die Nutzung erfolgt als Gaststätte. Das Mietverhältnis begann am 01.08.2003 und wurde fest bis zum 31.07.2008 abgeschlossen. Der Mieter erhielt das Recht, das Mietverhältnis um weitere 5 Jahre zu verlängern. Die letzte Verlängerungsoption wurde am 20.01.2023 für den Zeitraum vom 01.08.2023 bis zum 31.07.2028 ausgeübt.

Die Größe der vermieteten Fläche wird im Mietvertrag mit ca. 181,20 m² angegeben. Nach der Teilungserklärung ergibt sich die Nutzfläche mit 188,37 m². Im vorliegenden Fall wird die Fläche gemäß Teilungserklärung zugrunde gelegt.

Gemäß der vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellten Verfahrensübersicht beträgt die aktuelle Miete 2.300,00 € monatlich nettokalt bzw. rd. 12,21 €/m² Nutzfläche. Die Nebenkosten betragen 540,00 € bzw. rd. 2,87 €/m² Nutzfläche.

Mietanpassungen werden offensichtlich jeweils bei Ausübung der Verlängerungsoption vereinbart.

Gemäß Angaben der WEG-Verwaltung beträgt das Wohngeld 642,35 € bzw. 3,41 €/m² Nutzfläche, was im Rahmen für vergleichbare Objekte liegt.

2.8 Weitere Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt:

Zu Alt- und Baulasten, zur Verfügbarkeit sowie zum Denkmalschutz wurden bereits vorstehend Aussagen getroffen. Weitere wertbeeinflussende Beeinträchtigungen der Lagequalität des Grundstücks sind nicht bekannt und waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Mit Ausnahme des Planungsrechtes (siehe Punkt 3.6) sind hier weitere Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt nicht bekannt.

3.0 Lage- und Grundstücksbeschreibung:

3.1 Ortslage / Standort:

Das zu bewertende Objekt befindet sich direkt in der Berliner City-West, im Ortsteil Charlottenburg des Verwaltungsbezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, an der nordöstlichen Seite der Eislebener Straße und der südöstlichen Seite der Rankestraße in einer Ecksituation.

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt im westlichen Berliner Stadtgebiet und grenzt an die Berliner Bezirke Spandau, Reinickendorf, Mitte, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf.

Die Entfernungen betragen vom Objekt zur City-West (Breitscheidplatz) rd. 0,4 km und zur City-Ost (Alexanderplatz) rd. 5,7 km (jeweils Luftlinie). Das Brandenburger Tor als geographische Mitte Berlins ist rd. 3,4 km Luftlinie entfernt.

Für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. Berlin liegen folgende statistische Regionaldaten vor:

- Fläche von Berlin gesamt:	89.112 ha
- Einwohnerzahl von Berlin gesamt (Stand 31.12.2023):	rd. 3,878 Mio.
- Fläche des Bezirkes:	6.469 ha
- Einwohnerzahl des Bezirkes (Stand 31.12.2023):	rd. 343.081
- Bevölkerungsdichte:	53 Einwohner je ha
- Wohnfläche je Einwohner:	43,9 m ² je EW
- Anteil Wald, Wasser und Landwirtschaft:	29,7 %
- Arbeitslosenquote gesamt Berlin (Stand: 07/2024):	9,6 %
- Arbeitslosenquote Bezirk (Stand: 07/2024):	9,0 %
- Kaufkraftindex Berlin (D = 100; 2022):	92,9

Demographie:

Nach einer Veröffentlichung der Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) ist die Bevölkerungsentwicklung in Berlin seit Jahren positiv. Zwischen 2011 und 2022 ergab sich ein Bevölkerungsanstieg von 12,9 %. Von 2020 bis 2040 wird ein Bevölkerungsanstieg von 5,8 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter soll sich von 42,4 Jahren in 2022 auf 43,7 Jahre in 2040 erhöhen.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sind als innerstädtisch sehr gut anzusprechen. Auf den umliegenden Straßen verkehren diverse Buslinien. Ferner sind die U-Bahnhöfe Kurfürstendamm und Augsburger Straße zu Fuß erreichbar. Weitläufiger befindet sich der S-, U- und Regionalbahnhof Zoologischer Garten.

Die Bedingungen für den Individualverkehr sind gut. Weitere Stadtbezirke sowie Anschlussstellen der Berliner Stadtautobahn sind schnell zu erreichen.

Einkaufs- und Naherholungsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, längerfristigen und langfristigen Bedarf befinden sich im Umfeld. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in den Zentren der Stadt gegeben. Naherholungsmöglichkeiten sind in Form diverser Grünflächen (u.a. Zoologischer Garten, Tiergarten, etc.) im Umfeld gegeben.

Umliegende Bebauung / Nutzung:

Die umliegenden Grundstücke sind überwiegend mit Wohn- und Geschäftshäusern, Mehrfamilienwohnhäusern und Geschäftshäusern als Altbauten bzw. Neubauten in geschlossener Bauweise bebaut.

Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind ausreichend vorhanden. Die Umgebung wird zusammenfassend im Sinne eines gemischten Gebietes bzw. Kerngebietes genutzt.

Beeinträchtigungen / Vorteile:

Vorteilhaft ist die gute und gefragte Wohnlage sowie die vergleichsweise gute Gewerbelage.

Nachteilig ist die Lage gegenüber einer Feuerwache, was zu erhöhten Lärmimmissionen führen kann.

Weitere wertbeeinflussende Umstände sind nicht bekannt und waren im Rahmen der Besichtigung nicht ersichtlich.

Beurteilung der Lagequalität:

Mit Ausnahme der ggf. zulässigen Bebauung bisher baulich minder ausgenutzter Grundstücke, der weiteren Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung bisher unsanierter Gebäude bzw. der ggf. zulässigen baulichen Erweiterung von Bestandsgebäuden (Aufstockung, Dachgeschossausbau etc.) sind im unmittelbaren Bereich des Wertermittlungsobjektes keine wesentlichen Änderungen bekannt und zu erwarten.

Nach dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich im Objektbereich um eine gute Wohnlage.

Der wertgegenständige Bereich der Rankestraße zeichnet sich durch einen dichteren Geschäftsbesatz in den Erdgeschossen aus.

Nach sachverständiger Einschätzung wird die Gewerbelage als vergleichsweise gut qualifiziert.

3.2 Erschließungszustand:

Die Straßen sind 2-spurig ausgebaut und mit Asphalt bzw. Kopfsteinpflaster befestigt. An den Randstreifen der Straßen befinden sich Gehwege, Straßenbeleuchtung, Baumbewuchs und Parkmöglichkeiten (Parkraumbewirtschaftung) für den ruhenden Verkehr.

An öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen Wasser, Strom, Telefon, Gas und Kanalisation unter der Straßendecke und sind in den entsprechenden Hausanschlüssen unterirdisch auf das Grundstück geführt.

3.3 Erschließungsbeiträge:

Gemäß Schreiben vom Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen vom 22.04.2024 sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) nicht zu entrichten.

3.4 Grundstücksform:

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten (siehe Flurkartenausschnitt). Die Länge der Straßenfront entlang der Eislebener Straße beträgt ca. 39 m und entlang der Rankestraße ca. 21 m.

3.5 Beschaffenheit:

Oberfläche:

Die Topographie des Geländes ist überwiegend eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Nachbargrundstücke.

Baugrund:

Ausführliche Angaben zum Baugrund bzw. ein Baugrundgutachten liegen nicht vor.

Gemäß der geologischen Skizze der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen besteht der Untergrund aus Talsand. Nach dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Internet veröffentlichten Berliner Umweltatlas sind im Objektbereich als Bodenarten „Mittelsand (ms), Feinsand (fs) und mittel lehmiger Sand (SI3)“ sowie eckig-kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil) im Ober- und Unterboden vorhanden.

Gemäß Karte „Flurabstand des Grundwassers 2020 (Umweltatlas)“ ist Grundwasser in einer Tiefe von 4 m bis 7 m anzutreffen.

Nach der Baugrundkarte ist tragfähiger Baugrund für normale Belastungen in einer Tiefe von 0 bis 2 m vorhanden.

3.6 Planungsrechtliche Situation:

Vorbereitende Bauleitplanung:

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin stellt die betreffende Gegend als gemischte Baufläche M1 dar.

Bei dem FNP handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan, der nur die allgemeinen Planungsziele der Gemeinde darstellt, der FNP regelt jedoch nicht die zulässige Art oder das zulässige Maß der baulichen Nutzung für ein konkretes Grundstück.

Verbindliche Bauleitplanung:

Nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 im Zusammenhang mit der Berliner Bauordnung (1958), welcher hier als übergeleiteter Bebauungsplan weitergilt, ist das Grundstück als gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 ausgewiesen, was einer zulässigen GFZ von 1,5 entspricht.

Der Baunutzungsplan gilt in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung Berlin i.d.F. vom 21.11.1958 und in Verbindung mit f.f. Fluchtlinien gem. § 173 Abs. 3 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 als Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG weiter. Diese Regelungen sind im 4. Kapitel des BauGB, Überleitungs- und Schlussvorschriften, § 233 ff., übernommen worden.

Weitere planungsrechtliche Regelungen sowie ggf. bestehende Satzungen sind nicht bekannt.

3.7 Entwicklungszustand des Grund und Bodens:

Das Wertermittlungsgrundstück ist öffentlich-rechtlich erschlossen und bebaut. Das geltende Planungsrecht richtet sich nach einem übergeleiteten Bebauungsplan. Somit stellt der Grund und Boden nach seiner Entwicklungsstufe **baureifes Land** im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV dar.

3.8 Erreichtes Maß der baulichen Nutzung:

Die Geschossfläche ergibt sich überschlägig ermittelt mit rd. 3.700,00 m².

Bei der nachstehenden Berechnung handelt es sich nicht um eine bauordnungsrechtliche Nutzungsberechnung, sondern um eine näherungsweise GFZ-Ermittlung, die lediglich eine Aussage zu der Bebauungsdichte macht. Die auf dem Grundstück durch die bauliche Nutzung erreichte Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt bei einer Grundstücksgröße von 956,00 m² somit:

erreichte GFZ (GF/Grundstücksgröße): 3.700,00 m² / 956,00 m² = **rd. 3,9**

Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes ist somit für die Lage als durchschnittlich bis leicht erhöht einzustufen. Eine Erhöhung der baulichen Nutzung des Wertermittlungsgrundstückes erscheint nicht möglich.

4.0 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

4.1 Grundlagen der Wertermittlung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die ImmoWertV und die ImmoWertA. Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB.

Die Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 BauGB dar. 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 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.“

Die nachfolgende Wertermittlung (gem. § 2 Abs. 4 ImmoWertV) wird zum Stichtag der allgemeinen Wertverhältnisse (Wertermittlungsstichtag) am Besichtigungstag, dem 25. Juli 2024 durchgeführt.

Als Qualitätsstichtag (gem. § 2 Abs. 5 ImmoWertV) zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks wird ebenfalls der 25. Juli 2024 bestimmt, da es keine städtebaulichen und sonstigen Gründe gibt, einen von dem Wertermittlungsstichtag abweichenden Stichtag festzulegen

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) 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 zu wählen.

Gemäß den vorstehenden Informationen ist hier eine vermietete Gewerbeeinheit Gegenstand der Wertermittlung. Objekte dieser Art werden nach Renditeüberlegungen erworben, da hier die Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund steht. Somit ist hier dem Ertragswertverfahren gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV der Vorrang einzuräumen. Der ermittelte Ertragswert stellt dann den Ausgangswert zur Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB dar.

Ergänzend erfolgen zur Ableitung von Vergleichswerten Auswertungen der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin. Die recherchierten Kauffälle eignen sich aufgrund der geringen Anzahl sowie einer eingeschränkten Vergleichbarkeit mit dem Wertermittlungsobjekt nicht zu einer Vergleichswertermittlung nach §§ 24 - 26 ImmoWertV und dienen im vorliegenden Fall lediglich zur Plausibilisierungszwecken.

Ferner wird der *Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024* des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ausgewertet.

Eine Sachwertermittlung im Sinne der §§ 35 - 39 ImmoWertV wird nicht durchgeführt, da diese nicht zum Verkehrswert des betreffenden Objektes führt und der örtliche Gutachterausschuss für Immobilien dieser Art keine Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage ermittelt bzw. veröffentlicht hat.

5.0 Bodenwert:

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert i. d. R. nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage, d. h. durch Anpassung des Bodenrichtwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjektes (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV und Punkte 5.2 und 5.3 dieses Gutachtens).

5.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB:

Das Wertermittlungsgrundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone (Nr. 2501), für die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin **per 01.01.2024** einen Bodenrichtwert in Höhe von **4.000,00 €/m²** ausgewiesen hat. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie W-Flächen mit einer gebietstypischen GFZ von 2,5.

In den Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten per 01.01.2024 werden die Bodenrichtwertangaben wie folgt definiert:

W: „Wohnbaufläche“

GFZ: Geschossflächenzahl

Die Bebauung wird augenscheinlich mit Ausnahme von den Einheiten im Erdgeschoss zu Wohnzwecken genutzt, womit der o.g. Bodenrichtwert als angemessen erachtet werden kann.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute, aber bebaubare Grundstücke und beinhalten die Erschließungskosten.

5.2 Bodenwert des Grundstücks zur Ermittlung des Ertragswertes:

Ausgangswert ist der o. g. Bodenrichtwert per 01.01.2024 in Höhe von 4.000,00 €/m² (bei einer GFZ von 2,5), der ggf. an die Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung sowie an die objektspezifischen Gegebenheiten anzupassen ist.

Bezüglich der Nutzungsart und dem Erschließungsgrad sind hier keine Anpassungen vorzunehmen, da diese Kenngrößen des Bodenrichtwertes mit den Gegebenheiten des Wertermittlungsgrundstücks übereinstimmen.

Die durch die vorhandene Bebauung erreichte GFZ ergibt sich mit rd. 3,9 (siehe Pkt. 3.8 des Gutachtens) und liegt somit über der Bezugs-GFZ des Bodenrichtwertes. Somit ist eine Anpassung erforderlich.

Die GFZ-Umrechnung des Basisbodenwertes erfolgt anhand der „Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise“, die im Amtsblatt Berlin vom 19.03.2004, Seite 1101, sowie auf der Homepage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (www.berlin.de/gutachterausschuss/) veröffentlicht sind.

Demnach ergeben sich folgende GFZ-Umrechnungskoeffizienten

bei einer GFZ von 2,5: 1,2003
bei einer GFZ von 3,9: 1,6283

Der an die GFZ angepasste Bodenrichtwert ergibt sich somit:

Ausgangswert €/m ²		UK-GFZ Grundstück		UK-GFZ Richtwert	GFZ-angepasster Bodenrichtwert €/m ²
4.000,00	x	1,6283	/	1,2003	rd. 5.430,00

Der GFZ-angepasste Bodenrichtwert wird als ortsüblich, preisgerecht und angemessen in Ansatz gebracht.

5.3 Bodenwert des Grundstücks und Bodenwertanteil:

Bei einer Grundstücksgröße von 956,00 m², einem Miteigentumsanteil (MEA) am Grundstück von 650/10.000-stel und einem GFZ-angepassten Bodenwert i.H.v. rd. 5.430,00 €/m² ergeben sich der Bodenwert für das Grundstück sowie der Bodenwertanteil der TE Nr. 3 wie folgt:

	m ²	x	€/m ²	=	€
Bauland	956,00		5.430,00		5.191.080,00
Nichtbauland	0,00		0,00		0,00
Bodenwert des Grundstücks					5.191.080,00
Bodenwertanteil der TE Nr. 3 bei MEA 650/10.000-stel rd.					337.000,00

6.0 Beschreibung und Beurteilung der Baulichkeiten:

6.1 Art der Baulichkeiten:

Wohn- und Geschäftshaus, Gewerbeinheit (TE) Nr. 3

6.2 Zweckbestimmung / Baujahr:

Die Grundstücksbebauung besteht aus einem unterkellerten, 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus, welches um 1900 errichtet wurde. Die Bebauung besteht hierbei aus einem Vorderhaus je Straße. Vor einigen Jahren wurden Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum sowie in einigen Eigentumseinheiten vorgenommen. Weitere Maßnahmen sowie der Ausbau des Dachgeschosses erfolgten vor kurzem, wobei nicht bekannt ist ob der Dachgeschossausbau zwischenzeitlich komplett fertiggestellt ist.

Die Aufteilung nach WEG erfolgte 2014. In der Bebauung befinden sich insgesamt 27 Eigentumseinheiten mit einer Wohn-/Nutzfläche gemäß Teilungserklärung bzw. Nachtrag von 2.912,46 m², welche über 2 Treppenhäuser erschlossen werden.

Gegenstand dieser Wertermittlung ist die Teileigentumseinheit Nr. 3, die sich im Eckbereich des Erdgeschosses befindet. Die Einheit wird als Gaststätte genutzt.

Folgende Räumlichkeiten sind vorhanden:

Gastraum, Küche, nach Geschlechtern getrennte WC's, Flur

Von der Küche besteht über eine Luke ein Zugang zu dem darunter befindlichen Keller.

Gemäß Teilungserklärung ergibt sich die Nutzfläche mit **188,37 m²**. Diese Fläche wird als zutreffend zugrunde gelegt. Die Teileigentumseinheit verfügt über das Sondernutzungsrecht an Fassadenflächen, welche zu Werbezwecken genutzt werden können und an einer Lüftungsanlage.

Ein Nutzflächenaufmaß wurde nicht durchgeführt, da dies außerhalb der beauftragten Verkehrswertermittlung liegt. Sollte sich anhand eines Aufmaßes eine andere als die zugrunde gelegte Nutzfläche ergeben, ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren.

6.3 Kurze Baubeschreibung:

Grundlage für die Objektbeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude- und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser usw.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bauweise: bauzeitübliche Mauerwerkskonstruktion

Rohbau:

Fassaden:	verputzt und gestrichen, Wärmedämmverbundsystem
Außenwände:	Mauerwerk, baujahresbedingt ist Fachwerk mit Ausmauerungen nicht auszuschließen
Innenwände:	Mauerwerk, leichte Trennwände
Decken:	Massivdecke über KG ansonsten Holzbalkendecken, ggf. teils Massivdecken
Dach:	Berliner Mansarddach mit einer Schindeleindeckung auf den Schrägen und begrünten Flachdachbereichen
Treppen:	Massivtreppen überwiegend mit Holztritt-/setzstufen und Holzgeländer

Ausbau:	Wände:	überwiegend tapeziert bzw. gespachtelt und gestrichen
	Decken:	tapeziert und gestrichen bzw. gestrichen
	Fenster:	Isolierglasfenster
	Türen:	zur Einheit Isolierglasfenstertür, Innentüren als Plattentüren
	Fußböden:	überwiegend Parkett
	Heizung:	Gaszentralheizung
	Warmwasser:	zentral über die Heizungsanlage
	Küche:	Gastronomieküche
	Sanitär:	nach Geschlechtern getrennte WC's
	Energieausweis:	Nach einem vorliegenden Energieausweis vom 02.10.2014 (gültig bis zum 01.10.2024) liegt der Primärenergiebedarf für die gewerblich genutzten Bereiche bei 825,7 kWh/(m ² -a), was über dem EnEV-Anforderungswert für modernisierte Altbauten (604,2 kWh/(m ² -a)) liegt.

6.4 Baumängel / Schäden / Instandhaltungsrückstau / noch auszuführende Restarbeiten:

Größere Mängel oder Schäden am Gemeinschaftseigentum sind nicht bekannt bzw. waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Die zu bewertende Gewerbeeinheit selbst befindet sich in einem durchschnittlichen bis guten Zustand.

6.5 Zusammenfassung baul. Zustand / Ausstattungsqualität / wirtschaftliche Beurteilung:

Bei der Grundstücksbebauung handelt es sich um eine für die Bauzeit übliche Bausubstanz, die sich in einem dem Alter entsprechenden durchschnittlichen bis guten Zustand befindet. Instandhaltungsmaßnahmen wurden (und werden) augenscheinlich nach Bedarf durchgeführt.

Bei der zu bewertenden Teileigentumseinheit handelt es sich um eine gut geschnittene Gewerbeeinheit. Ausstattungen und Installationen können als zweckmäßig bezeichnet werden. Die Belichtungsverhältnisse sind ausreichend. Die Einheit ist für die ausgeübte Nutzung geeignet.

6.6 Außenanlagen:

Die Grundstücksfreifläche ist überwiegend unbefestigt. Die Zugangswege sind mit Betonplatten befestigt.

Die Außenanlagen hinterlassen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

6.7 Restnutzungsdauer:

Die Bebauung wurde ca. 1900 errichtet und ist somit zum Wertermittlungsstichtag über 100 Jahre alt.

In der Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ImmoWertV werden u. a. folgende „Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer“ angegeben.

Wohnhäuser mit Mischnutzung: 80 Jahre

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen baulichen Zustandes und der durchgeführten Maßnahmen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall mit **40 Jahren** bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren im Sinne des § 4 Abs. 3 ImmoWertV als angemessen angesetzt.

7.0 Vergleichswertermittlung:

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin:

Im Rahmen der Wertermittlung erfolgte am 02.08.2024 eine Online-Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin für Kaufpreise bezüglich „Teileigentumseinheiten“ in Berlin.

Es wurden folgende Auswahlkriterien festgesetzt:

Auswertungszeitraum: ab 01.07.2022
Ortsteile: Charlottenburg, Wilmersdorf
Baujahr der Bebauung: bis 1930
Nutzfläche: 100 m² - 250 m²
Bodenrichtwert: bis 6.500,00 €/m²
Art des Gewerberaumes: Büro/Praxis, Laden, Restaurant/Gaststätte
Geschosslage: Erdgeschoss

Mit diesen Eingabeparametern wurden insgesamt 9 Treffer erzielt. Die Eckdaten der 9 Vergleichspreise sind:

Zeitraum der Verkäufe: 08.08.2022 bis 25.03.2024
Baujahr der Bebauung: 1890 bis 1914
Nutzfläche: 100,79 m² - 120,00 m²
Verfügbarkeit: 6 x bezugsfrei, 3 x vermietet/verpachtet
Art des Gewerberaumes: 4 Läden, 3 Büro-/Praxisräume, 2 Restaurant/Gaststätte
Kaufpreise (€/m² Nutzfläche): 2.886,00 €/m² bis 6.885,00 €/m² (i. M. 4.626,78 €/m²)

Die einzelnen Kauffälle sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Genauigkeit des Mittelwertes und ggf. Ausreißeranalyse:

Kaufpreise, die im Sinne des § 9 ImmoWertV „erheblich“ von den übrigen Vergleichspreisen abweichen, indizieren das Vorliegen von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen bei ihrem Zustandekommen.

Das wichtigste Kriterium für die Identifizierung von Kaufpreisen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, stellt immer noch eine erhebliche Abweichung des einzelnen Kaufpreises gegenüber dem Mittel aller in Betracht kommenden Vergleichspreise dar. Zur Untersuchung der Qualität eines Mittelwertes und der Streuung der einzelnen Verkaufsfälle (Standardabweichung) wird daher der Variationskoeffizient (V) verwendet. Die Größe des Variationskoeffizienten bietet eine Aussage zur Qualität der Kauffälle:

Variationskoeffizient	Genauigkeit
< 0,2 (20 %)	hohe bis ausreichende Genauigkeit
0,2 bis 0,3 (20 - 30 %)	nur ausreichend bei Grundstücksteilmarkt mit starken Schwankungen
> 0,3 (30 %)	i. d. Regel nicht nutzbare Streuung, ein Ausreißertest ist durchzuführen

Im Rahmen der Stichprobenanalyse ist somit eine Untersuchung der Streuung der Vergleichswerte mit Hilfe des Variationskoeffizienten vorzunehmen. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung (mittlere Abweichung aller Vergleichspreise vom Mittelwert) zum Mittelwert selbst. Der Mittelwert der 9 Vergleichspreise beträgt 4.626,78 €/m² Nfl., Standardabweichung und Variationskoeffizient ergeben sich wie folgt:

Nr.	Vergleichspreis	Mittelwert	Delta	Delta ²
1	4.425,00 €/m ²	4.626,78 €/m ²	-201,78 €/m ²	40.714,00
2	6.885,00 €/m ²	4.626,78 €/m ²	2.258,22 €/m ²	5.099.568,00
3	5.340,00 €/m ²	4.626,78 €/m ²	713,22 €/m ²	508.686,00
4	2.886,00 €/m ²	4.626,78 €/m ²	-1.740,78 €/m ²	3.030.307,00
5	3.875,00 €/m ²	4.626,78 €/m ²	-751,78 €/m ²	565.170,00
6	6.316,00 €/m ²	4.626,78 €/m ²	1.689,22 €/m ²	2.853.472,00
7	4.250,00 €/m ²	4.626,78 €/m ²	-376,78 €/m ²	141.961,00
8	4.415,00 €/m ²	4.626,78 €/m ²	-211,78 €/m ²	44.850,00
9	3.249,00 €/m ²	4.626,78 €/m ²	-1.377,78 €/m ²	1.898.272,00
STANDARDABWEICHUNG & VARIATIONSKOEFFIZIENT				
Summe Delta ² aller Vergleichspreise				14.183.000,00 €/m ²
				/(n - 1) 8 1.772.875,00 €/m ²
STANDARDABWEICHUNG (s)				√ 1331,00 €/m ²
Mittelwert (MW)				4.626,78 €/m ²
Variationskoeffizient (V)				s / MW 28,77%

Die durchgeführte Stichprobenanalyse verdeutlicht somit, dass bei den bislang in Betracht kommenden Vergleichspreisen eine „hohe bis ausreichende Genauigkeit“ nicht vorliegt. Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass die Vergleichskaufpreise zum Teil durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind.

Zur Ausfilterung von Ausreißern wird nun das 1,25-fache zentrale Schwankungsintervall (Mittelwert zu- bzw. abzüglich der 1,25-fachen Standardabweichung) gebildet, in welchem bei normal verteilten Stichproben ca. 75,0 % aller Kauffälle liegen müssten.

1,25 -faches zentrales Schwankungsintervall	MW - s* 1,25	2.963,00 €/m ²
	MW + s* 1,25	6.291,00 €/m ²

Um einen Variationskoeffizienten von unter 20 % zu erhalten, ist eine Ausreißeranalyse erforderlich. Dabei werden drei Kauffälle als Ausreißer gestrichen.

Nach Streichung der sogenannten Ausreißer liegt der Mittelwert nunmehr bei 4.259,00 €/m² Nutzfläche, die Standardabweichung beträgt jetzt 691,00 €/m². Standardabweichung und Variationskoeffizient errechnen bzw. ergeben sich wie folgt:

Nr.	Vergleichspreis	Mittelwert	Delta	Delta ²
1	4.425,00 €/m ²	4.259,00 €/m ²	166,00 €/m ²	27.556,00
2				
3	5.340,00 €/m ²	4.259,00 €/m ²	1.081,00 €/m ²	1.168.561,00
4				
5	3.875,00 €/m ²	4.259,00 €/m ²	-384,00 €/m ²	147.456,00
6				
7	4.250,00 €/m ²	4.259,00 €/m ²	-9,00 €/m ²	81,00
8	4.415,00 €/m ²	4.259,00 €/m ²	156,00 €/m ²	24.336,00
9	3.249,00 €/m ²	4.259,00 €/m ²	-1.010,00 €/m ²	1.020.100,00
STANDARDABWEICHUNG & VARIATIONSKOEFFIZIENT				
Summe Delta ² aller Vergleichspreise				2.388.090,00 €/m ²
				/(n - 1) 5 477.618,00 €/m ²
STANDARDABWEICHUNG (s)				√ 691,00 €/m ²
Mittelwert (MW)				4.259,00 €/m ²
Variationskoeffizient (V)				s / MW 16,22%

Der Variationskoeffizient liegt nun im Bereich „einer hohen bis ausreichenden Genauigkeit“. Es ist dementsprechend nicht davon auszugehen, dass die Vergleichskaufpreise zum Teil durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind.

Es verbleiben somit insgesamt 6 verwertbare Vergleichskauffälle mit folgenden Eckdaten:

Vergleichspreise:	3.249,00 €/m ² bis 5.340,00 €/m ² Nfl.
im Durchschnitt (Mittelwert):	4.259,00 €/m ² Nfl.

Die Vergleichswertanalyse dient ausschließlich Orientierungszwecken. Anzumerken ist, dass die insgesamt 9 recherchierten Kauffälle nicht an die Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes angepasst wurden.

Insgesamt 6 der recherchierten Kauffälle befinden sich gemäß Mietspiegelbezeichnung in einer guten Wohnlage, wie das betreffende Objekt selbst. Die weiteren 3 Kauffälle befinden sich in einer mittleren Wohnlage. Von der Wohnlage gemäß Mietspiegel kann jedoch nur bedingt ein Rückschluss auf die Qualität der Gewerbelage gezogen werden. Der Zustand und die Ausstattungsmerkmale der Vergleichskauffälle sind nicht bekannt.

8.0 Ertragswert:

Im vorliegenden Fall wird das „allgemeine Ertragswertverfahren“ gemäß § 28 ImmoWertV angewendet.

8.1 Grundlagen der Ertragswertermittlung:

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der Teileigentumseinheit Nr. 3 ist vom marktüblichen jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Reinertrag der Gewerbeeinheit errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt.

Der so ermittelte Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Bebauung zu kapitalisieren, um den Ertragswert der baulichen Anlagen zu erhalten. Der Ertragswert der Teileigentumseinheit Nr. 3 gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV ergibt sich dann aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen zzgl. dem Bodenwertanteil.

8.2 Nutzungs-/Vermietungssituation:

Die zu bewertende Teileigentumseinheit ist vermietet. Gemäß der vom Zwangsverwalter zur Verfügung gestellten Verfahrensübersicht beträgt die aktuelle Miete 2.300,00 € monatlich nettokalt bzw. rd. 12,21 €/m² Nutzfläche (188,37 m², gemäß Teilungserklärung). Die Nebenkosten betragen 540,00 € (rd. 2,87 €/m² Nutzfläche), was im üblichen Rahmen liegt.

Aktuell läuft das Mietverhältnis noch bis zum 31.07.2028, wobei vermutlich auch weiterhin Verlängerungsoptionen von jeweils 5 Jahren bestehen.

8.3 Ertragsansatz/Rohertrag:

Nach einer Veröffentlichung des *IVD Berlin-Brandenburg 2023/2024* ergeben sich die folgenden üblichen Mieten für Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen:

Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 Stand 01.10.2023 Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen		
Lage	Nettokaltmiete 60 - 120 m ²	Nettokaltmiete ab 300 m ²
1a-City/West	170,00 €/m ² - 290,00 €/m ²	100,00 €/m ² - 170,00 €/m ²
1a-City/Ost	150,00 €/m ² - 240,00 €/m ²	60,00 €/m ² - 120,00 €/m ²
1b-City-West/Ost	40,00 €/m ² - 140,00 €/m ²	25,00 €/m ² - 60,00 €/m ²
2a-Bezirkszentren	30,00 €/m ² - 90,00 €/m ²	20,00 €/m ² - 50,00 €/m ²
2b-Bezirkszentren	25,00 €/m ² - 55,00 €/m ²	15,00 €/m ² - 25,00 €/m ²
Ortsteilzentren	20,00 €/m ² - 35,00 €/m ²	10,00 €/m ² - 20,00 €/m ²
Wohnstraßen	8,00 €/m ² - 15,00 €/m ²	8,00 €/m ² - 12,00 €/m ²

Das Mietniveau in diesem Bereich ist als stabil zu erachten.

Die betreffende Lage ist am ehesten mit einer „Wohnstraße“ zu vergleichen. Zu beachten ist jedoch, dass sie sich in direkter Nähe zur 1a-City/West befindet. Als 1a-City/West sind die Bereiche Kurfürstendamm (Gedächtniskirche bis Adenauer Platz), Tauentzienstraße, Joachimsthaler Straße (Augsburger Straße bis Bahnhof Zoologischer Garten) definiert, welche nur ab ca. 200 m entfernt liegen, was sich letztendlich auch auf das erzielbare Mietniveau in dem hier betreffenden Objekt auswirkt.

Die derzeitige Miete liegt mit 12,21 €/m² Nutzfläche im unteren Rahmen und erscheint steigerungsfähig.

Im vorliegenden Fall wird die mietvertraglich vereinbarte Miete entsprechend in Ansatz gebracht und die Miethöhe beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Nachfolgend wird bei der Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzungsart im Objekt ein marktüblich erzielbarer Rohertrag i. S. d. § 31 ImmoWertV mit insgesamt **rd. 27.600,00 € p.a. (netto-kalt)** zugrunde gelegt, der sich wie folgt ergibt:

Anzahl	Nutzungsart	Mietfläche m ²	Mietwert mtl. (netto-kalt) €/m ²	marktüblicher Jahresrohertrag (JRoE) €
1	Teileigentum Nr. 3	188,37	12,21	27.599,97
1	GE gesamt	188,37	JRoE Gewerbe	27.599,97
	Gesamtfl. m²	188,37	Jahresrohertrag (JRoE) Gesamt €	27.599,97

8.4 Bewirtschaftungskosten:

Vorstehend wurde von einer Nettokaltmiete ausgegangen, so dass eine Vollumlage der Betriebskosten zugrunde gelegt wird und somit umlagefähige Bewirtschaftungskosten hier nicht in Abzug zu bringen sind.

Im vorliegenden Fall erfolgt ein vorsorglicher Betriebskostenansatz von 0,25 %. Dieser Ansatz berücksichtigt insbesondere den auf den Vermieter entfallenden CO₂-Kostenanteil in Folge des ab dem 01.01.2023 geltenden Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes.

Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (laufende Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis) werden hier in Anlehnung an die ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Verwaltungskosten:	3,0 % des Jahresrohertrages
Instandhaltungskosten:	13,80 €/m ²
Mietausfallwagnis:	4,0 % des JRoE

Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten i. S. d. § 32 ImmoWertV werden somit wie folgt vom Jahresrohertrag in Abzug gebracht (Einzelansätze siehe Punkt 8.6):

Betriebskosten	69,00 € p.A.	entsprechend	0,25 % d. JRoE
Verwaltungskosten	828,00 € p.A.	entsprechend	3,00 % d. JRoE
Instandhaltungskosten	2.600,00 € p.A.	entsprechend	9,42 % d. JRoE
Mietausfallwagnis	1.104,00 € p.A.	entsprechend	4,00 % d. JRoE

Bewirtschaftungskosten insgesamt	4.601,00 € p.A.		16,67 % d. JRoE
---	------------------------	--	------------------------

8.5 Liegenschaftszinssatz:

„Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. ...“ Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der im Objekt vorhandenen Nutzungsarten, der Lagequalität des Objektes, der Marktgängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das mit einer Immobilie verbundene Risiko.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat am 29.03.2023 Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2022 bekannt gemacht, die am 19.05.2023 im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht wurden und die für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mindestens 4 Mieteinheiten herangezogen werden können. Zur Ermittlung dieser durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurde vom Gutachterausschuss Kaufpreismaterial aus dem Zeitraum 03.01.2019 bis 30.06.2022 herangezogen. Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Verwendung der ermittelten Liegenschaftszinssätze nur dann zu einem marktgerechten Ergebnis führen, wenn die wertbestimmenden Ansätze in der Ertragswertermittlung nach dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegt werden (z.B. Durchschnittsmieten, Bodenrichtwerte per 01.01.2022, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer). Bei der Auswertung des Gutachterausschusses wurden 841 Kauffälle herangezogen. Im vorliegenden Fall ist eine Teileigentumssituation mit gewerblicher Nutzung gegeben. Eine Ableitung des Liegenschaftszinssatzes anhand der Ermittlung des Gutachterausschusses erscheint daher nicht sachgerecht.

Im *Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e. V. 2023/2024*, Stand 01.10.2023, werden den folgenden Objektarten folgende Liegenschaftszinssätze zugeordnet:

Mittlere Spanne (ortsübliches und objekttypisches, durchschnittliches Mietniveau):

Verbrauchermärkte	3,50 - 6,00 %
Büro- und Geschäftshäuser	3,00 - 5,50 %
Eigentumswohnungen	1,00 - 3,50 %

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Reinertragsanteils, der örtlichen Lage, des Erscheinungsbildes, der Dauer des derzeitigen Mietverhältnisses, insbesondere aber aufgrund der Marktentwicklung (siehe Verkehrswertbegründung) und der vereinbarten Miethöhe wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig mit 2,5 % angesetzt.

Dieser Liegenschaftszinssatz führt zu einer Rendite von rd. 3,9 % bzw. zum rd. 25,5-fachen der angesetzten Miete, was bei derartigen Einheiten in vergleichbarer Stadtlage und vergleichbarem Mietniveau marktüblich und angemessen ist.

Aus den Ansätzen zur wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und zum Liegenschaftszinssatz ergibt sich der Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV, mit dem der Reinertrag des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten jährlichen Reinertrags zu kapitalisieren ist.

Liegenschaftszins:	2,5 %
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	40 Jahre
Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV:	25,10

Weitere Erläuterungen zum Ertragswert sind im vorliegenden Fall nicht notwendig.

Der Ertragswert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich anhand der folgenden Berechnung:

8.6 Ertragswertermittlung:

Rohrertrag

Jahresrohertrag gemäß vorliegenden Unterlagen	rd.	27.600,00 €
angesetzter, marktüblicher Jahresrohertrag (s. Einzelaufstellung Punkt 8.3) am Wertermittlungsstichtag	rd.	27.600,00 €

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten

Vorsorglicher Ansatz	0,25 %	27.600,00	€ JRoE	69,00 €	
sonstiges		pauschal		00,00 €	
Summe Betriebskosten			rd.	69,00 €	- 69,00 €

Verwaltungskosten

Verwaltung Gewerbe	1 GE	0,00	€/GE	00,00 €	
oder GE-Ansatz JRoE	3,0 % von	27.599,97	€ JRoE	828,00 €	
oder GE-Ansatz m ²	188,37 m ²	0,00	€/m ²	00,00 €	
			rd.	828,00 €	- 828,00 €

Instandhaltungskosten

Gewerbeflächen	188,37 m ²	13,80	€/m ²	2.599,51 €	
			rd.	2.600,00 €	- 2.600,00 €

Mietausfallwagnis

Gewerbenutzung	4,0 % von	27.599,97	€ JRoE	1.104,00 €	
			rd.	1.104,00 €	- 1.104,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt	(16,67 % d. JRoE)				-4.601,00 €
--------------------------------------	--------------------	--	--	--	--------------------

Reinertrag der Teileigentumseinheit Nr. 3					22.999,00 €
--	--	--	--	--	--------------------

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag (Bodenwertverzinsung)	2,5 % von	337.000,00 €			- 8.425,00 €
---	-----------	--------------	--	--	--------------

Anteil der Bebauung am Reinertrag					14.574,00 €
-----------------------------------	--	--	--	--	-------------

Barwertfaktor nach ImmoWertV bei einer Restnutzungsdauer von	40 Jahren	2,5 % Zins =	25,10		
Ertragswert der TE Nr. 3	25,10 x	14.574,00 €			365.807,40 €

zuzüglich Bodenwertanteil					337.000,00 €
---------------------------	--	--	--	--	--------------

vorläufiger Ertragswert der Teileigentumseinheit Nr. 3	rd.				702.810,00 €
---	------------	--	--	--	---------------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	hier nicht erforderlich				0,00 €
---	-------------------------	--	--	--	--------

	Rundungsbetrag				190,00 €
--	----------------	--	--	--	----------

Ertragswert der Teileigentumseinheit Nr. 3	rd.				703.000,00 €
---	------------	--	--	--	---------------------

9.0 Verkehrswertermittlung:

9.1 Basiswerte:

Bodenwertanteil:	337.000,00 €
Ertragswert der TE Nr. 3:	703.000,00 €

9.2 Ermittlung des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert eines Grundstücks orientiert sich am für die jeweilige Nutzungsart maßgebenden Ausgangswert. Dieser Ausgangswert ist gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie der Lage auf dem betreffenden Grundstücksmarkt zu würdigen und ggf. durch Zu- oder Abschläge an die tatsächlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine vermietete Teileigentumseinheit (Gaststätte) in Innenstadtlage von Berlin, im Ortsteil Charlottenburg unweit des Breitscheidplatzes. Die Gewerbelage kann als vergleichsweise gut qualifiziert werden.

Immobilien dieser Art werden nach Ertragswertüberlegungen beurteilt, da hier Renditegesichtspunkte im Vordergrund stehen. Ausgangswert zur Verkehrswertermittlung ist daher der ermittelte Ertragswert.

Die Vergleichswertrecherche ergab folgende Spanne:

Vergleichspreise der Einheiten:	3.249,00 €/m² bis 5.340,00 €/m²
im Durchschnitt (Mittelwert):	4.259,00 €/m ²

Marktberichte:

Gemäß *Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024*, herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, sind unter der Rubrik „Teileigentum“ folgende Kaufpreisspannen für das Jahr 2023 angegeben:

Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten:

1.886,00 bis 6.140,00 €/m² (i. M. 3.920,00 €/m²) Nutzfläche

Büroflächen / Praxisräume:

1.902,00 bis 6.316,00 €/m² (i. M. 3.806,00 €/m²) Nutzfläche

Sonstige Gewerberäume:

2.056,00 bis 6.537,00 €/m² (i. M. 4.226,00 €/m²) Nutzfläche

Die vorstehenden Preisniveaus dürften sowohl vermietete als auch bezugsfreie Einheiten beinhalten.

Der Ertragswert der zu bewertenden Teileigentumseinheit wurde mit rd. 703.000,00 € ermittelt. Dieser Wert entspricht rd. 3.730,00 €/m² Nutzfläche (rd. 188,37 m²) bzw. dem rd. 25,5-fachen der angesetzten Miete (27.600,00 €) sowie einer Rendite von 3,9 %.

Er liegt somit im Rahmen der Preisniveaus die sich aus der Recherche der Kaufpreissammlung ergeben als auch im Rahmen der vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Kaufpreise und kann als angemessen erachtet werden.

Die Ereignisse des Jahres 2022 (Ukrainekrieg, Inflation, steigende Hypothekenzinsen, steigende Baukosten usw.) haben ab der 2. Hälfte 2022 den Immobilienmarkt negativ beeinflusst. Sowohl Umsätze als auch Kaufpreise waren seitdem zurückgegangen. In den Marktberichten sind diese Tendenzen nur teilweise sichtbar, da regelmäßig eine Gesamtjahresbetrachtung erfolgt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2024 gegenüber dem 1. Quartal 2023 ausgewertet.

Nachfolgend werden die Eckdaten aufgeführt:

- Gesamtzahl der Kauffälle um rd. 12 % auf 4.162 Kauffälle im 1. Quartal 2024 gestiegen (Vorjahreszeitraum: 3.709 Kauffälle)
- Steigerung des Geldumsatzes um rd. 13 % auf 2,7 Mrd. € im 1. Quartal 2024 (Vorjahreszeitraum: 2,4 Mrd. €)
- Preisrückgänge von 3 bis 22 % über alle Teilmärkte im 1. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
- lediglich bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Neubau ist ein Preisanstieg von 23 % zu verzeichnen

Bezogen auf einzelne Teilmärkte sind folgende Rückgänge zu verzeichnen:

Unbebaute Grundstücke:

individueller Wohnungsbau: - 13 %

Bebaute Grundstücke:

Ein- und Zweifamilienhäuser: - 13 %

Wohn- und Geschäftshäuser: - 18 %

Mietwohnhäuser (ohne Gewerbe): - 22 %

Wohn- und Geschäftshäuser: - 16 %

Büro- und Geschäftshäuser: keine Angabe

Wohnungs- und Teileigentum:

Eigentumswohnungen: - 6 %

Gewerbeeinheiten: keine Angabe

Die vorstehende Marktentwicklung sowie die grundstücksspezifischen Besonderheiten der Immobilie wurden jedoch im Rahmen der angesetzten Erträge, der Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer sowie insbesondere des angesetzten Liegenschaftszinssatzes angemessen berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall sind am ermittelten Ertragswert keine Zu- oder Abschläge vorzunehmen. Der ermittelte Ertragswert wird dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB gleichgesetzt.

9.3 Verkehrswert:

703.000,00 €

(i. W.: siebenhundertdreitausend EURO)

9.4 Wertrelationen:

Ertragsfaktor	Verkehrswert / Rohertrag:	25,47 - fach
Gebäundefaktor	Verkehrswert / Nutzfläche:	rd. 3.732,00 €/m ²
Verhältniszahl	Verkehrswert / Ertragswert:	1,00
Rendite am Rohertrag	Jahresrohertrag / Verkehrswert:	3,93 %
Rendite am Reinertrag	Jahresreinertrag / Verkehrswert:	3,27 %

HINWEIS:

Die Auswirkungen der Kriege in der Ukraine und Nahost sowie weitere wirtschaftliche und politische Entwicklungen (u. a. Steigerung Inflationsrate bspw. durch den Anstieg von Energiepreisen, Baukosten und Lohnkosten sowie die Entwicklung der Kapitalmarktzinsen, neue Gesetze zur energetischen Ertüchtigung von Gebäuden und der damit verbundenen Transformation der Energieträger) haben zu einer erheblichen Zurückhaltung der Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer geführt. Aufgrund dessen ist ein deutlicher Rückgang von Kauffallzahlen in fast allen Teilmärkten zu beobachten. Aktuell gibt es noch keine Hinweise darauf, dass sich die Rahmenbedingungen zeitnah wesentlich ändern werden. Es wird empfohlen, den betreffenden Immobilienmarkt weiter zu beobachten.

Zur Bewertung vorliegende Unterlagen:

Von der Auftraggeberin wurde der Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt. Vom Zwangsverwalter wurden der Mietvertrag und eine Mieterliste zur Verfügung gestellt. Von der WEG-Verwaltung konnte der Wirtschaftsplan für 2023 sowie das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.12.2022 erlangt werden.

Am 02.08.2024 erfolgte eine Online-Abfrage der automatisierten Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin.

Weitere Informationen zum Objekt wurden telefonisch sowie per Internet eingeholt.

Beantwortung der gestellten Fragen:

a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.

b) WEG-Verwalter ist die:

Porzig Management GmbH
Silberstraße 18
08451 Crimmitschau

(siehe Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.12.2022)

Das Wohngeld beträgt nach dem Wirtschaftsplan 2023 seit dem 01.06.2023 monatlich 642,35 €.

c) Mieter der Einheit ist gemäß Mietvertrag:

Herr Barjinder Sodhi
Kaiser-Friedrich-Straße 26
10585 Berlin

d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.

e) Ein Gewerbebetrieb wird in Form einer Gaststätte geführt. Inhaber ist der vorstehende Mieter.

f) Wesentlich Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Die Küche soll sich gemäß Mietvertrag vom 25.06.2003 im Eigentum des Vermieters befinden.

g) Siehe Pkt. 6.3 des Gutachtens.

Haftungsausschluss:

Bodenverunreinigungen durch Chemikalien etc. oder Altlasten sowie sonstige Verunreinigungen sind hier nicht berücksichtigt. Es wird von normalen Verhältnissen ausgegangen und davon, dass es sich nicht um kontaminierte Böden handelt. Wertbeeinflussende Umstände, die sich aus den Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998, rechtskräftig seit dem 01.03.1999 ergeben, sind nicht berücksichtigt.

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Schwammbefall oder tierischer Befall sind altersbedingt nicht ausgeschlossen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht. Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren erhoben und bezahlt sind sowie die Bebauung in Bezug auf alle planungsrechtlichen Belange sämtlichen Anforderungen voll und uneingeschränkt genügt und die im Wertermittlungsobjekt zugrunde gelegten Nutzungsarten bauordnungsrechtlich zulässig sind.

Die Räumlichkeiten wurden stichprobenartig von innen besichtigt; Mängel sind in diesem Gutachten nicht ausdrücklich aufgenommen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Es wird demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln übernommen, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Sollten sich anhand eines örtlichen Aufmaßes andere als die hier zugrunde gelegten Wohn- und/oder Nutzflächen, Geschossflächen und GFZ ergeben, ist der Verkehrswert ggf. zu modifizieren.

Das Gutachten ist für die Auftraggeberin bestimmt, es wurde nach bestem Wissen ausschließlich für den im Gutachten beschriebenen Zweck erstellt. Eine Haftung des Unterzeichners gegenüber Dritten ist jedoch ausgeschlossen, § 839a BGB bleibt hiervon unberücksichtigt. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Gutachtens inklusive seiner Anlagen - oder Teilen daraus - ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

(in der jeweils aktuellen Fassung)

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)
- Bauordnung Berlin (BauOBl)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)