

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

<u>Auftraggeber:</u> Amtsgericht Berlin-Neukölln Karl-Marx-Straße 77/79 12043 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u> Ruth Plaul , Bauingenieur EU-zertifizierte Sachverständige für Wertermittlung von Grundstücken (zertifiziert nach EU-Norm DIN EN ISO/IEC 17024) Alt-Lankwitz 27 D-12247 Berlin Tel: (030) 766 802 90 Fax: (030) 766 802 92 mobil: 0179 531 19 25 e-mail: ingenieurbuero.plaul@t-online.de
--	--



AZ: 70 K 24/23

Grundstück
Donaustraße 101
12043 Berlin
bebaut mit einem
Mehrfamilienwohnhaus
mit Vorderhaus, Seitenflügel,
Hinterhaus und Remise
Grundbuch: Neukölln Blatt 9963

erstellt am: 23.05.2023

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 12.05.2023 ermittelt mit rd.

4.670.000,00 €

<u>Lage:</u>	in Neukölln nahe der Mitte Berlins, sehr gute Infrastruktur, einfache Wohnlage gemäß Mietspiegel, Lage im Sanierungsgebiet und Quartier „soziale Stadt“
<u>Objekt:</u>	Mehrfamilienwohnhaus bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügel, Hinterhaus mit EG, 4 Obergeschossen, Keller und einer 2-geschossigen Remise
<u>Bauzustand:</u>	Grundbausubstanz ist instand gehalten mit Reparaturrückstau, Wohnungen mit unterschiedlichem Modernisierungsstand (Gasheizung, Ofenheizung, Fenster, Bäder), Renovierungsbedarf am Gebäude
<u>Baujahr:</u>	um 1907
<u>Vertragszustand:</u>	2 Gewerbeeinheiten im VHS, 29 WE vermietet, eine WE leer stehend
<u>Wohnfläche:</u>	30 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten mit insgesamt 1.946,52 m ² Fläche

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.
Die Fotodokumentation enthält 24 Fotos.
Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt (davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).

- anonymisierte Internetausfertigung ohne Fotoanlage -

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	<p>Objekt Donaustr. 101 in 12043 Berlin-Neukölln</p> <p>Grundbuch Neukölln Blatt 9963 Flurstück Nr. 2, Flur 116 Grundstücksfläche 1.054 m² Gebäude- und Freifläche</p> <p>Wohnlage: einfach gemäß Mietspiegel, sehr gute Infrastruktur, Sanierungsgebiet, Quartier „soziale Stadt“</p> <p>Baujahr um 1907</p>
<p>Ansicht Donaustraße 101</p> 	<p>kein Denkmalschutz</p> <p>Bebauung des Grundstücks Mehrfamilienwohnhaus bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus mit EG und vier Obergeschossen, unterkellert, Dachboden nicht ausgebaut, 2-geschossige Remise im 2. Hof</p> <p>30 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten, Remise</p> <p>Vertragszustand 29 Wohneinheiten und beide Gewerbeeinheiten sind zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Remise ist ungenutzt.</p>
<p>Umgebungsbebauung</p> 	<p>Baubeschreibung / Bauzustand</p> <p>Gebäudesubstanz teilsaniert, Treppenhäuser und Hoffassaden renovierungsbedürftig,</p> <p>Wohnungen mit unterschiedlicher Ausstattung (Ofenheizung, Gasthermen, Kastenfenster, Isolierglasfenster, verschiedene Bad- und Küchenausstattung), Gasanschluss in den Wohnungen, Remise leer stehend und offensichtlich nicht nutzbar (ehemalige Garagen/Werkstatt)</p> <p>Wohn-/Nutzfläche: rd. 1.947 m²</p>
<p>Ansicht erster Hof</p>  <p>Regelgrundriss</p>	 <p>Ausschnitt Flurkarte</p>

Verkehrswert: rd. 4.670.000,00 € Zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2023

Gliederung des Gutachtens

1.	Allgemeine Angaben zur Wertermittlung	4
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
2.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1.1	Privatrechtliche Situation (Auszug aus dem Grundbuch)	5
2.1.2	Öffentlich-rechtliche Situation	6
	- Baulasten	
	- Altlasten/Kriegslasten	
	- Denkmal-, Landschafts-, Gewässer-, Naturschutz	
	- Erschließungsbeiträge	
2.2	Lage des Objektes	9
	- Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	10
2.3.2	Ausführung und Ausstattung	11
	- Bauzustand	
	- energetische Bewertung -	
2.4	Beschreibung der Wohneinheiten / Vermietung / Verwaltung	12
	- Verwaltung	
	- Aufteilung / detaillierte Nutzung	
	- Vertragsverhältnisse	
2.5	Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer	15
	- Reparaturen	
	- zu Bauauflagen	
	- zu Verdacht auf Hausschwamm	
2.6	Außenanlagen	16
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	16
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	16
3.2	Bodenwertermittlung	17
3.3	Verkehrswertermittlung	17
3.3.1	Ermittlung der Berechnungsgrundlagen	17
3.3.2	Ertragswertberechnung	19
3.3.3	Vergleichswertermittlung	19
3.3.4	Auswertung der Ergebnisse / Plausibilität	21
3.4	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	23
3.5	Angaben für das Amtsgericht	24
4.	Anlagen	25
4.1	Auszug aus der Flurkarte	25
4.2	Pläne	28
4.3	Literaturverzeichnis	33
4.4	Fotodokumentation	34

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	Donaustraße 101 in 12043 Berlin-Neukölln, bebaut mit einem Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus mit VHS, SFL, HHS, EG, 4 OG, unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	12.05.2023
Ortstermine:	11.05. und 12.05. 2023
Teilnehmer am Ortstermin:	- Frau Plaul (Sachverständige) - Mieter bzw. deren Bevollmächtigte
Umfang der Besichtigung:	- Grundstück - Außenanlagen - Gebäude innen und außen - 16 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten - Keller
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20 000 - unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1 000 - Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1 : 100 - Grundbuchauszug (nicht beigelegt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - Geoportal Berlin - schriftliche Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster - Auskünfte GAA Berlin

Urheberrecht, Haftung und Ausschluss:

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem Gebrauch des AG. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen, als den angegebenen Zweck bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Damit werden Schadenersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen, auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Prüfungen und Untersuchungen in technischer Hinsicht, sind nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer wirtschaftlich relevanten Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise)

eingetragen im: Grundbuch von Neukölln
Amtsgericht: Neukölln
Grundbuch: Blatt 9963

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Neukölln, Flur 116
Flurstück 2 1.054 m² Gebäude- und Freifläche Donaustraße 101

Abteilung I:

Eigentümer: 4.1XXX - zur Hälfte-
4.2 XXX
4.3 XXX
4.4 XXX
4.5 XXX
4.6 XXX

- 4.1 bis 4.6 zur anderen Hälfte in Erbengemeinschaft -

Abteilung II:

2/1 Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt, eingetragen am 10.02.2012.
1/1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 27.02.2023

Weitere ggf. in Abteilung II des Grundbuches bestehende, Wert beeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ggf. in Abteilung III verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und Verkehrswert neutral behandelt.

Im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.
Im Grundbuch eingetragene Lasten u. Beschränkungen: ./.

2.1.2 Öffentlich-rechtliche Situation

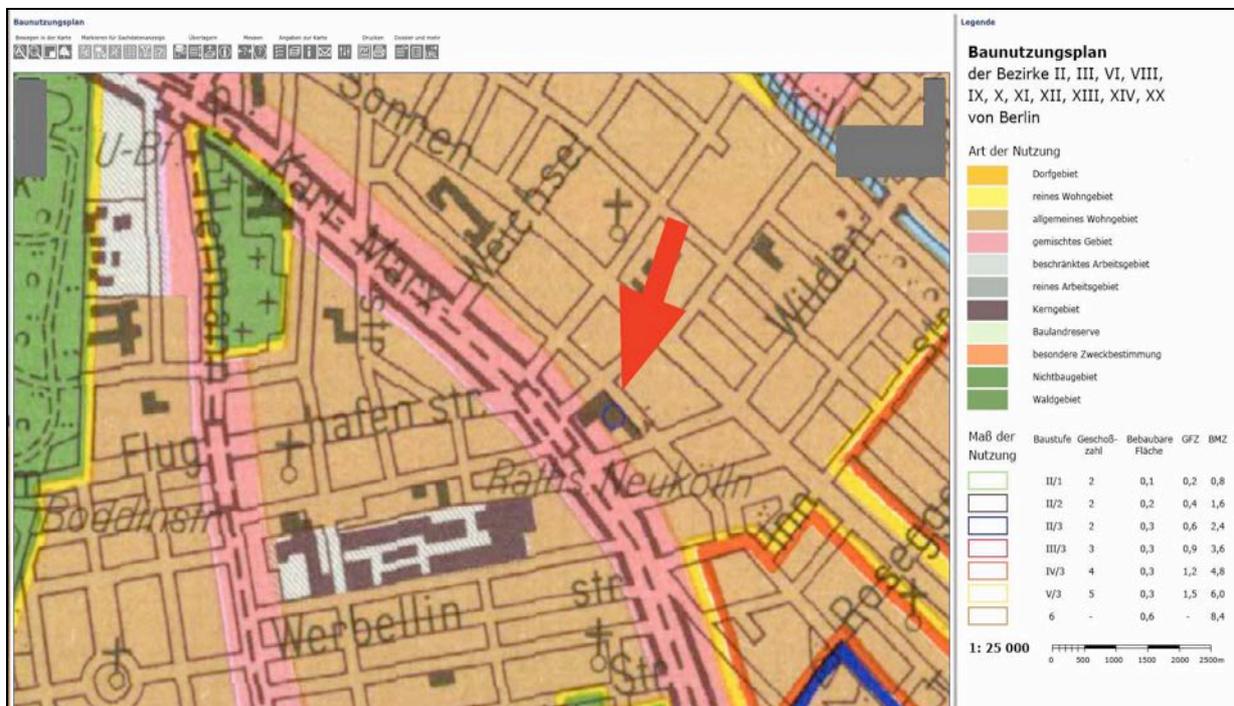
Altlasten/Kriegslasten:

Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen (schriftliche Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes von 26.04.2022 in der Akte der SV).

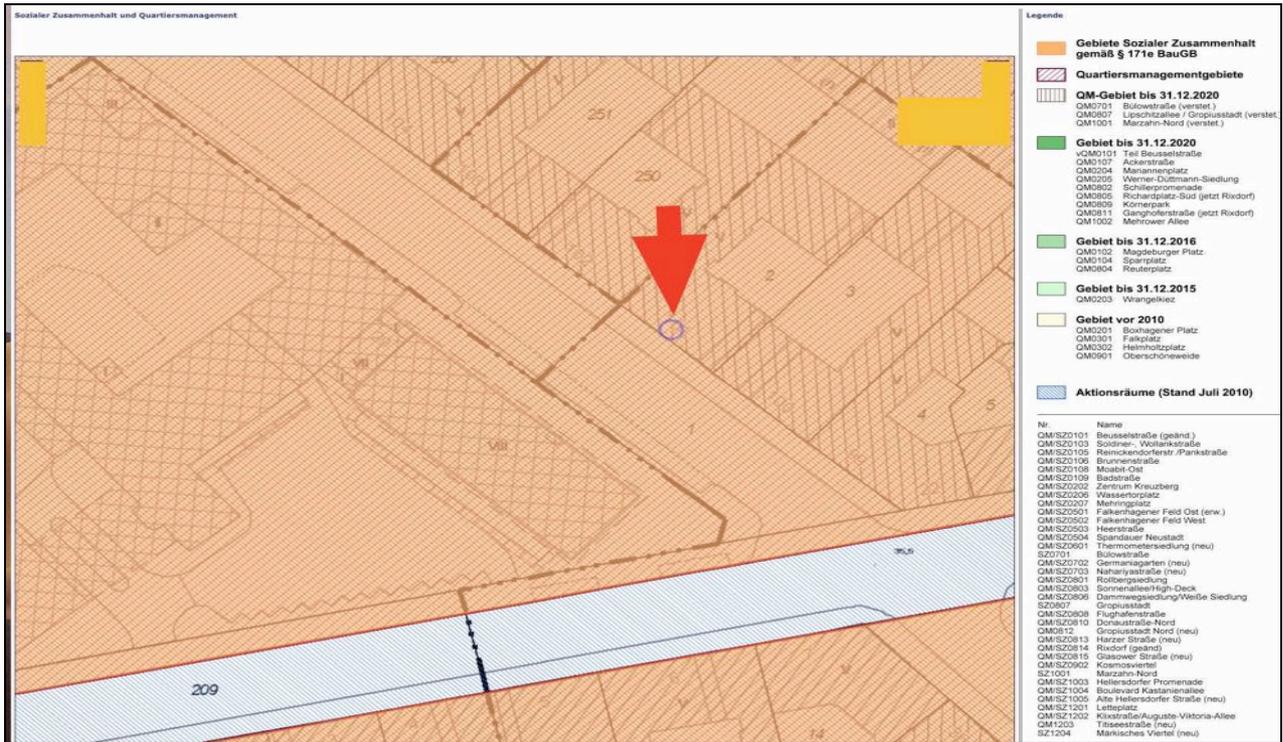
Stadtplanerische Auskunft:

Das Bewertungsgrundstück liegt nach Ausweisungen des Baunutzungsplanes Berlins im allgemeinen Wohngebiet. Ein Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt. Das Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet SO 851 A/B (vereinfachtes Verfahren) gemäß § 142 BauGB und im Bereich „soziale Stadt Donaustraße Nord“ § 171E BauGB und im „Gebiet mit ungünstiger Sozialstruktur“. Das Bewertungsgrundstück ist nicht als Einzeldenkmal in der Denkmaldatenbank erfasst.

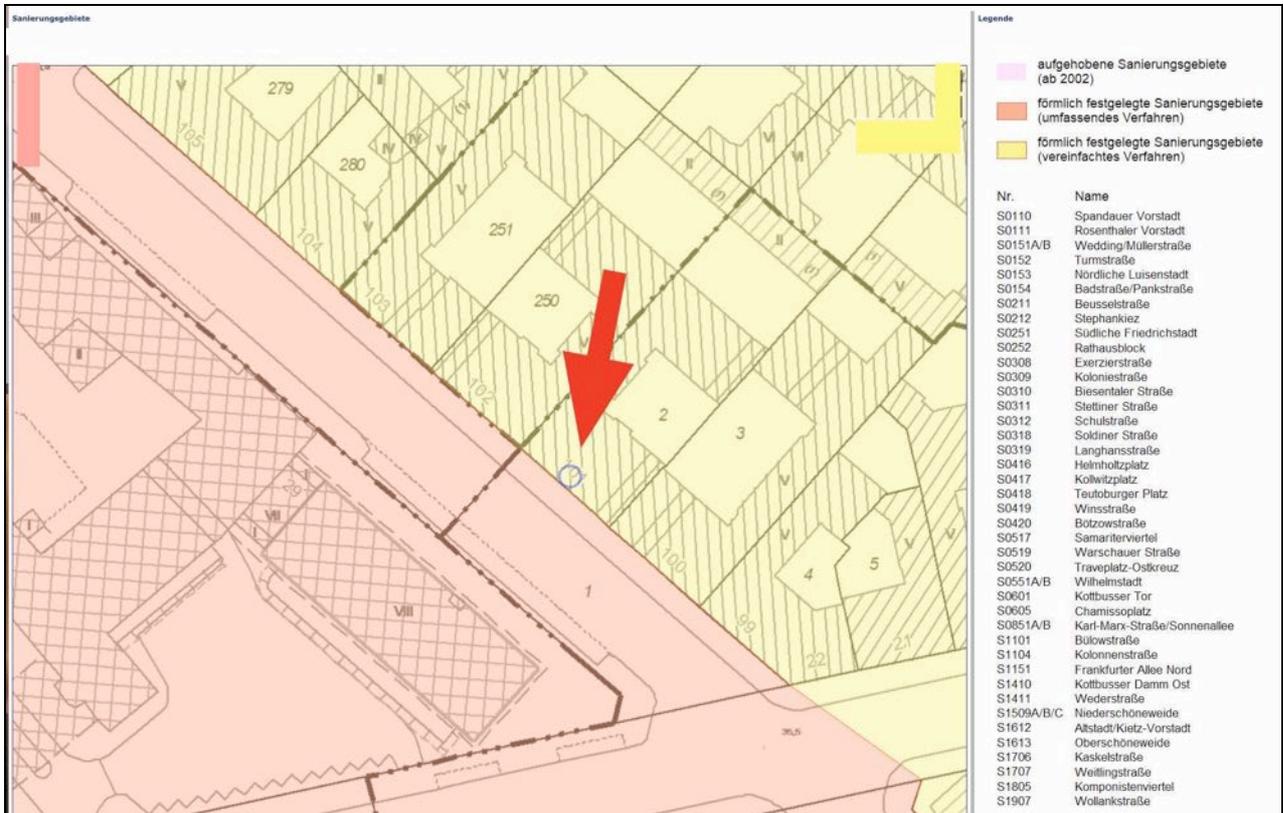
Baunutzungsplan



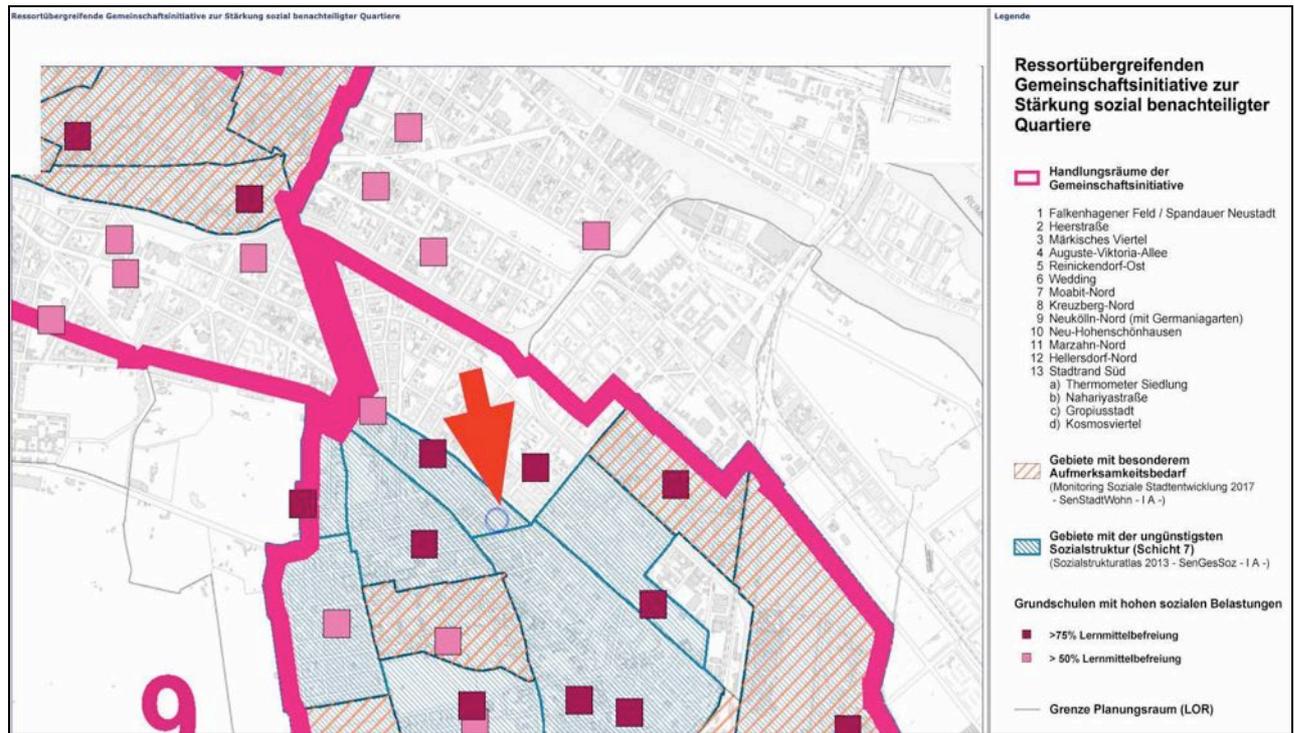
Quartier sozialer Zusammenhalt



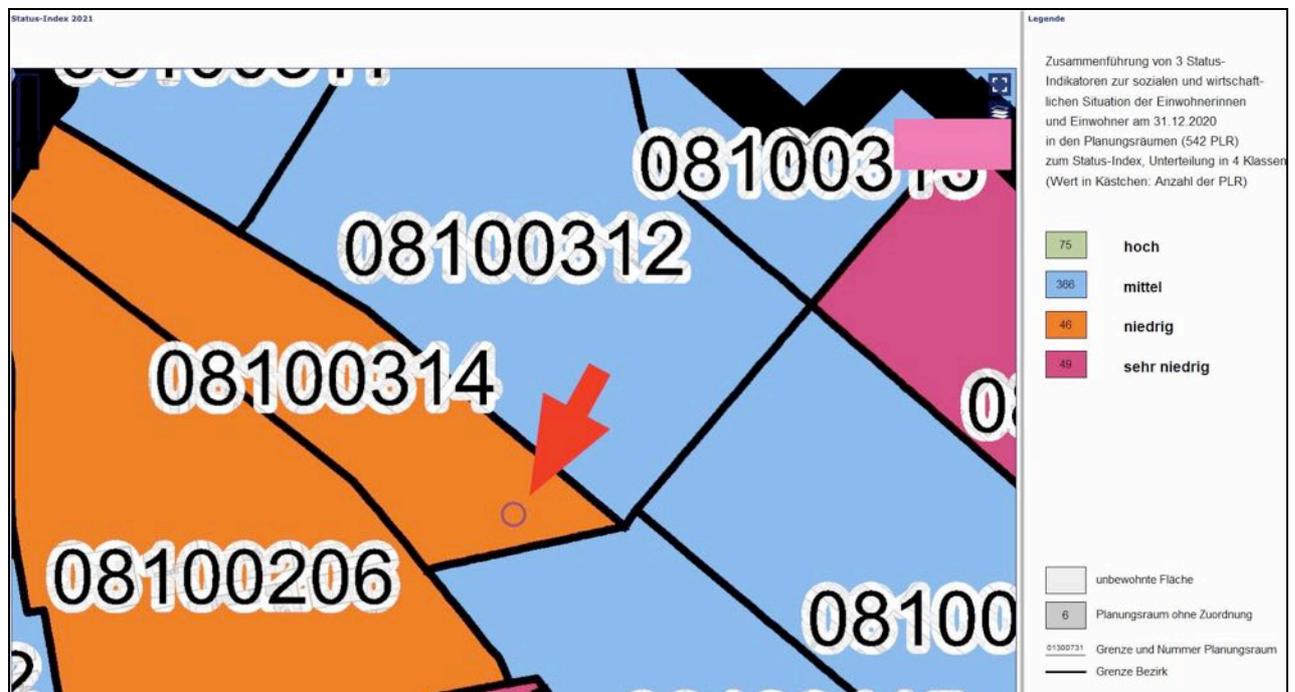
Sanierungsgebiet



Gebiet „sozial benachteiligtes Quartier“



Statuskarte



Anmerkung:

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

2.2 Lage des Objektes

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl Berlin:	3.667.472 Mio. Einwohner (Stand 31.12. 2021)
Bezirk Neukölln:	327.000 Einwohner (Stand 31.12.2021) mit 5 Ortsteilen
Ortsteil Neukölln:	163.852 Einwohner (Stand 31.12.2021)
Ausdehnung Ost-West:	45 km
Ausdehnung Nord-Süd:	38 km
Stadtgebietsfläche:	892 km ²
Bezirke :	12
Lage des Bewertungsobjektes:	Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln (Donaukiez)
Flughäfen in Berlin:	BER

Das Bewertungsobjekt befindet sich südlich der Mitte Berlins.

Mikrolage (innerörtliche Lage)

Das gesellschaftliche Zentrum des Bezirkes mit einer Konzentration von öffentlichen Einrichtungen und Geschäften befindet sich in unmittelbarer Nähe auf der Karl-Marx-Straße.

Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung

Das Grundstück ist in zentraler Lage mit sehr guter Infrastruktur gelegen.

Wohnlage lt. Mietspiegel: einfach

Wohnlagekarte



Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen.

U-Bahn	Rathaus Neukölln (ca. 300 m Entfernung)
Bus	z.B. Erkstraße (ca. 300 m Entfernung)
City West	ca. 30 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)
City Ost	ca. 20 Minuten mit der BVG (Alex)

Eine S-Bahnanbindung befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur

Ein Vielzahl von Geschäften, Gaststätten und Supermärkten sind im Umfeld vorhanden. Dies betrifft ebenso öffentliche Einrichtungen, Kindereinrichtungen, Schulen und medizinische Einrichtungen. Im direkten Umfeld der Donaustraße, Karl-Marx-Straße, Sonnenallee und Herrmannstraße sind viele Einzelgeschäfte, Einkaufszentren (z.B. Neukölln Arcaden), größere Ketten (z. B. TK-MAXX), Gaststätten jeder Art und ärztliche Einrichtungen vorhanden.

Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte: Verkehrslärm allgemein, Schienenfahrzeuge und Fluglärm überwiegend (Tag, Abend, Nacht) >55 - 64 dB(A)

Lärmkarte



Erschließung:

Das Bewertungsobjekt ist ortsüblich erschlossen. Medien wie Wasser, Abwasser, Kanalisation, Strom stehen durch das öffentliche Netz zur Verfügung.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung

Die Gebäudebeschreibung erfolgt auf Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauzeichnungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technische Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurden nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

2.3.1 Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr

Art der Bebauung

Das Grundstück ist in geschlossener Bebauung mit einem unterkellerten fünfgeschossigen Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus bebaut. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das im zweiten Hof befindliche zweigeschossige Nebengebäude (Remise) ist nicht saniert und in einem nicht vermietbaren Zustand.

Außenansicht

Die Straßenansicht wird durch Erkervorlagen, Loggien und Balkone bestimmt.

Nutzung

Zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wurde das Objekt überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Baujahr: um 1907

2.3.2 Ausführung und Ausstattung

Bauzustand / Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude weist eine solide Bauweise auf. Durch Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen wurde die Bausubstanz gewartet. Es wurde keine umfassende Modernisierung durchgeführt. Weitere Ausführungen zum Bauzustand im Punkt 2.5 des Gutachtens.

Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau, vermutlich Ziegelmauerwerk (übliche Bauweise im Baujahr)
Dach:	Sattel- / Mansarddach mit keramischer Deckung im Steildachbereich
Fassade:	geputzte Fassaden ohne Wärmedämmung
Decken:	Holzbalkendecken
Fenster:	Kastenfenster, Isolierglasfenster
Türen:	Türen überwiegend aus der Entstehungszeit des Gebäudes

Treppenhäuser

Vorderhaus:	Holztreppe mit Holzgeländer, historische WE-Türen, farbige Treppenhausfenster mit Einfachverglasung, historische Fußboden- und Wandfliesen im Erdgeschoss, renovierungsbedürftig, abgeschlossene Durchfahrt zum Hof
Seitenflügel:	Holztreppe mit Holzgeländer, historische WE-Türen, farbige Treppenhausfenster mit Einfachverglasung, stark renovierungsbedürftig, stark beschädigte Briefkästen, beschädigte WE-Türen
Hinterhaus:	Holztreppe mit Holzgeländer, historische WE-Türen, farbige Treppenhausfenster mit Einfachverglasung, stark renovierungsbedürftig, stark beschädigte Briefkästen, beschädigte WE-Türen

In vielen Wohnungen funktioniert weder die Klingel noch die Wechselsprechanlage.

Keller:	sanierungsbedürftig, nur noch teilweise als Mieterkeller genutzt
---------	--

Im 2. Hof befindet sich ein 2-geschossiges Nebengebäude. Im EG sind 5 Garagen und im OG ehemalige Werkstatt Räume. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig, weitgehend leer stehend und nicht vermietbar. Eine Garage wird mietfrei von einem Miteigentümer genutzt.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung:	keine Zentralheizung, 4 Wohnungen mit Ofenheizung, überwiegend Einzelgasthermen als Kombitherme oder mit separater elektrischer WW-Bereitung
----------	--

Energiepass :

Ein Energiepass wurde nicht vorgelegt.

2.4 Verwaltung / Beschreibung der Wohneinheiten / Vermietung

Vorbemerkung

Das Grundstück wird insgesamt beschrieben und bewertet. Einzelne Wohneinheiten erhalten keine eigene Wertzuweisung. Es erfolgt jedoch eine Kurzbeschreibung der Aufteilung und des Vertragsverhältnisses der besichtigten Einheiten. Keller stehen den Mietern auf Grund des Bauzustandes des Kellers in geringem Umfang zur Verfügung.

Verwaltung

Hausverwaltung: Eine Hausverwaltung besteht.

Aufteilung / Zusammenstellung der Wohnungsdaten

Aufteilung

1/ Vorderhaus

Das Gebäude besteht aus Keller, Erdgeschoss, 4 Obergeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss in der Form eines „Zweispanners“. Im Vorderhaus befinden sich 8 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten im EG (Läden)

2/ Seitenflügel

Das Gebäude besteht aus Keller, Erdgeschoss, 4 Obergeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss in der Form eines „Zweispanners“. Im Seitenflügel befinden sich 8 Wohneinheiten

3/ Hinterhaus

Das Gebäude besteht aus Keller, Erdgeschoss, 4 Obergeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss in der Form eines „Dreispanners“. Im Hinterhaus befinden sich 14 Wohneinheiten.

Beschreibung der Ausstattung der Wohnungen

Die Wohnungen in allen drei Gebäudeteilen sind unterschiedlich ausgestattet. Gemäß Angabe des Miteigentümers / Hausverwalters verfügen 26 Wohneinheiten und die beiden Gewerbeeinheiten über eine Einzelgasheizung. Hier wurden auch die Kastenfenster überwiegend durch Fenster mit Isolierverglasung ersetzt. 4 Wohnungen haben Ofenheizung.

Zusammenstellung der Wohnungsdaten

(Fläche, Vertragszustand, Nettokaltmiete, Vorschusszahlungen)

Beide Gewerbeeinheiten, die Wohnungen 3 bis 17 und 19 bis 32 sind vermietet. Die Wohnung 18 ist vertragsfrei.

Zusammenstellung der Einnahmen Wohnungen (Nettokaltmiete) / Monat: rd. 12.450 €
Zusammenstellung der Einnahmen Wohnungen (Nettokaltmiete) / Jahr: rd. 149.500 €

Es wurden zu den beiden Ortsterminen 2 Gewerbeeinheiten und 16 Wohneinheiten besichtigt.

Wohnungsliste									
Nr.:	Lage d. Whg	Kellernr.:	Mieter:	aktuell					
				qm:	qm in %	€/qm	Netto-Miete	Kalte BK	Bruttomiete
1	VH EG. li		Gewerbe	120,00	6,16	5,83	700,00	201,71	901,71
2	VH EG. re		Gewerbe	46,00	2,36	10,00	460,00	77,14	537,14
3	VH 1. li		Wohnen	94,00	4,83	7,00	658,00	158,16	816,16
4	VH 1. re	2	WE 3 bis 32	83,92	4,31	2,74	230,22	141,13	371,35
5	VH 2. li			94,00	4,83	7,50	705,00	158,16	863,16
6	VH 2. re	19		88,00	4,52	7,33	645,30	151,28	796,58
7	VH 3. li			94,00	4,83	7,00	658,00	158,16	816,16
8	VH 3. re	14+15		93,00	4,78	1,98	184,26	156,53	340,79
9	VH 4. li	5		92,00	4,73	8,15	750,00	154,89	904,89
10	VH 4. re			90,00	4,62	7,00	630,00	154,57	784,57
11	Sfl. EG. re			55,00	2,83	7,73	425,00	92,67	517,67
12	Sfl. 1. li			38,00	1,95	6,84	260,00	63,85	323,85
13	Sfl. 2. li			38,00	1,95	6,84	260,00	63,85	323,85
14	Sfl. 2. re	9		55,00	2,83	8,00	440,00	92,67	532,67
15	Sfl. 3. li			38,00	1,95	9,08	345,00	63,20	408,20
16	Sfl. 3. re			55,00	2,83	8,18	450,00	92,67	542,67
17	Sfl. 4. li			38,00	1,95	6,84	260,00	63,85	323,85
18	Sfl. 4. re		leer	53,60	2,75	0,00	0,00	0,00	0,00
19	HH EG. li	27		66,00	3,39	3,79	250,09	111,01	361,10
20	HH EG. re	3		26,00	1,34	4,07	105,76	43,88	149,64
21	HH 1. li			45,00	2,31	6,22	280,00	66,35	346,35
22	HH 1. mi			93,00	4,78	7,00	651,00	156,53	807,53
23	HH 1. re			44,00	2,26	10,23	450,00	100,00	550,00
24	HH 2. re	20		52,00	2,67	3,16	164,56	87,43	251,99
25	HH 2. li			52,00	2,67	4,42	230,00	87,43	317,43
26	HH 2. mi			40,00	2,05	6,50	260,00	74,38	334,38
27	HH 3. li			45,00	2,31	8,22	370,00	75,64	445,64
28	HH 3. mi			40,00	2,05	8,00	320,00	67,13	387,13
29	HH 3. re			44,00	2,26	9,32	410,00	74,00	484,00
30	HH 4. li	10		50,00	2,57	3,80	190,00	84,16	274,16
31	HH 4. mi			40,00	2,05	7,50	300,00	67,13	367,13
32	HH 4. re	3		44,00	2,26	9,32	410,00	74,00	484,00
				1946,52	99,98		12452,19	3213,56	15665,75
						Netto Jahres-Miete	149426,28		
						Durchschnitts-qm-Miete	6,40		

Kurzbeschreibung der Wohnungen

Die als modernisiert beschriebenen Wohnungen verfügen i.d.R. über zeitgemäße geflieste Bäder, instandgesetzte Fußböden, Fenster mit Isolierverglasung und Gasthermen. Die Warmwasserbereitung erfolgt teilweise mit der Heiztherme (Kombitherme) oder separat mit einem Durchlauferhitzer.

Lfd	Lage im Gebäude	Mietfläche (rd. m ²)	Kurzbeschreibung
	Vorderhaus		
1	Laden EG links	120	Nutzung als Fahrschule, modernisiert, Ladenraum mit Nebenräumen, WC mit Waschbecken, Gastherme
2	Laden EG rechts	46	Nutzung als Küche, modernisiert, Fliesenboden, Küchenausstattung, Kühlschränke
	Wohnungen		
3	1. OG links	94	modernisiert, zeitgemäßes Bad, Gasheiztherme, Parkett
4	1. OG rechts	84	unsaniert, Ofenheizung, Kastenfenster, WW mit Gasdurchlauferhitzer, Bad
5	2. OG links	94	nicht besichtigt
6	2. OG rechts	88	modernisiert, Parkett und Dielung, Gasheiztherme, Bad
7	3. OG links	94	ca. 2013 modernisiert, Gasheiztherme, geputzte Wände ohne Tapete, aufgearbeitete Holzdielung, Bad
8	3. OG rechts	93	nicht besichtigt
9	4. OG links	92	modernisiert, Grundriss leicht verändert, Kombigastherme, aufgearbeitete Holzdielung, Bad mit Wanne, Isofenster
10	4. OG rechts	90	nicht besichtigt
	Seitenflügel		
11	EG rechts	55	nicht besichtigt
12	1. OG links	38	modernisiert, Bad soll nach Wasserschaden erneuert werden, Gasheiztherme
13	2. OG links	38	modernisiert, Gasheiztherme, Laminat, Bad
14	2. OG rechts	55	modernisiert, Gasheiztherme, Dusche defekt, Dielung aufgearbeitet
15	3. OG links	38	modernisiert, Gasheiztherme, Dielung aufgearbeitet, Bad
16	3. OG rechts	55	nicht besichtigt
17	4. OG links	38	modernisiert, Gasheiztherme, Einbauküche, Bad
18	4. OG rechts	54	nicht besichtigt, leer stehend, unsaniert
	Hinterhaus		
19	EG links	66	2021 modernisiert, Gastherme, Bad, Fußböden
20	EG rechts	26	2021 modernisiert, Gastherme, Bad, Fußböden
21	1. OG links	45	nicht besichtigt
22	1. OG mitte	93	nicht besichtigt
23	1. OG rechts	44	nicht besichtigt
24	2. OG rechts	52	unsaniert, keine ! Heizung (Öradiator), Kastenfenster, Bad modernisiert mit WW-Boiler und Isofenster in Küche und Bad
25	2. OG links	52	Ofenheizung, Badsanierung durch Mieter, Isofenster
26	2 OG mitte	40	nicht besichtigt
27	3. OG links	45	modernisiert, Isofenster, Kombigastherme, Bad modernisiert
28	3. OG mitte	40	modernisiert, Gasheiztherme, WW-Elt-Boiler, Isofenster, Bad
29	3. OG rechts	44	nicht besichtigt
30	4. OG links	50	nicht besichtigt
31	4. OG mitte	40	nicht besichtigt
32	4. OG rechts	44	modernisiert, Isofenster, Gastherme, Dielung aufgearbeitet, Bad

2.5 Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer

Instandhaltung / Reparaturen:

Es ist Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus zum Ortstermin offensichtlich geworden.

- Ersatz der noch vorhandenen Ofenheizungen
- Ersatz der verbliebenen Kastenfenster oder Aufarbeitung
- Renovierung der Treppenhäuser inklusive WE-Türen
- Reparatur / Erneuerung Dachdeckung / Beseitigung der Feuchteschäden im Dachbereich
- energetische Sanierung
- Fassadensanierung (Hoffassaden)
- Haustechnik (Wasser/Abwasser/Elt)
- Keller
- Höfe

Bauauflagen / Bauschäden:

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.

Hausschwamm liegt nach Inaugenscheinnahme und Aktenlage nicht vor.

Restnutzungsdauer 20 Jahre

Die Restnutzungsdauer (ImmoWertV § 6 Abs.6) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude als Mietwohngebäude beträgt nach ImmoWertV Anlage 3/4: 70 Jahre +/- 10 Jahre, sachverständig eingeschätzt werden 80 Jahre. Das Alter des Bewertungsobjekts beträgt zum Bewertungsstichtag 116 Jahre.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf der Grundlage des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude des GAA Berlin, Stand 24.01.2022 (Liegenschaftszinssätze) abgeleitet.

Baualter 116 Jahre

Die rechnerische Restnutzungsdauer (RND) beträgt 0 Jahre.

Tabelle 2: 25 Jahre

Baujahre bis 1918

Bauzustand schlecht

Tabelle 3: Abschlag 5 Jahre

keine komplette Zentralheizung oder keine Bäder

RND: 20 Jahre

Bei einem Gebäudealter von 116 Jahren, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem „schlechten Bauzustand“ inkl. Abschlag für nicht vorhandene komplette Zentralheizung ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

2.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Die Befestigung beider Höfe ist schadhaft. Der erste Hof ist sparsam begrünt. Stellplätze für Müllbehälter und Abstellmöglichkeiten für PKW (keine definierten Stellplätze) befinden sich im 2. Hof. Die zweigeschossige Remise im 2. Hof ist stark reparaturbedürftig. Die ursprüngliche Nutzung bestand aus 5 Garagen und Büro- oder werkstattähnlicher Nutzung im Obergeschoss.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Grundstück Donaustraße 101, 12043 Berlin ermittelt.

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Verfahren zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren (allgemeines EWW, vereinfachtes EWW, EWW mit periodisch unterschiedlichen Erträgen), das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

3.1.2 Zu den gewählten Verfahren

Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte) und bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Für die durchzuführende Bewertung liegt ein geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Grundstücksmerkmale definierter Bodenrichtwert des GAA Berlin vor. Der Bodenwert beträgt zum Stichtag 01.01.2023: 3.200,00 €, abgestellt auf eine GFZ von 2,5.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Es können auch neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Es wurden Vergleichsdaten zu Wohn- und Geschäftshäusern beim GAA Berlin abgefragt. Es standen 28 Vergleichsdaten zur Verfügung. Da die Merkmale der Vergleichsdaten nicht hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen, werden die Vergleichsdaten zur Prüfung der Plausibilität des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahren verwendet.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. **Grundlage der Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB ist das Berechnungsschema des Gutachterausschusses Berlin mit Stand vom 24.01.2022, dem hier gefolgt wird.**

Die vom Gutachterausschuss gemachten Vorgaben, insbesondere bezüglich der Bodenwerte und Bewirtschaftungskosten, sind hierbei zur Einhaltung der Modellkonformität einzuhalten.

Die Entwicklung des Immobilienmarktes und etwaige objektspezifische Grundstücksmerkmale werden mit Zu- oder Abschlägen berücksichtigt.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (vor allem bei Einfamilienhäusern), gekauft oder errichtet werden. Das Sachwertverfahren wird hier im Gutachten nicht angewendet, da es bei Wohn- und Geschäftshäusern kaum eine Rolle spielt.

Begründung der Verfahrenswahl:

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Das Vergleichswertverfahren ist ein Preisvergleich, bei dem die Marktentwicklung durch konkrete Verkaufsdaten dargestellt wird und der damit eine solide Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes darstellt. Da keine Vergleichswerte mit hinreichend übereinstimmenden Merkmalen zur Verfügung standen, wird hier das Ertragswertverfahren angewendet, um das vorliegende Renditeobjekt sachgerecht zu bewerten.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens gebildet.

3.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts beträgt gemäß Gutachterausschuss Berlin mit Stand vom 01.01.2023, 3.200,00 €/m² bei einer Ausweisung als Wohngebiet. Dieser Wert basiert auf einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5. Aus den Bauakten ergibt sich eine tatsächliche GFZ von rd. 2,8. Der Bodenwert ist durch Umrechnungskoeffizienten (UK) anzupassen.

Bodenwertberechnung:

1. Bodenrichtwert, Stichtag 01.01.2023	3.200,00 €/m ²
GFZ	2,5
UK	1,2003
2. Bewertungsgrundstück - tatsächliche GFZ	2,8
Grundstücksgröße	1.054 m ²
UK	1,3084

Anpassung des Bodenwertes: $3.200 \text{ €/m}^2 / 1,2003 \times 1,3084 = \text{rd. } 3.488,20 \text{ €/m}^2$ Grundstückfläche

Bodenwert: $1.054 \text{ m}^2 \times 3.488,20 \text{ €/m}^2 = 3.676.562,80 \text{ €}$

3.3 Ertragswertermittlung / Auswertung der Ergebnisse / Plausibilität

3.3.1 Ermittlung der Bewertungsgrundlagen

Ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel

abgefragte Daten: Donaustraße 101 in 12043 Berlin-Neukölln
durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 40 - 90 m²,
mit und ohne Sammelheizung, Bad, Innen-WC
Wohnlage einfach
Baujahr bis 1918

Mittelwert ohne Sammelheizung: **4,97 €/m² Wohnfläche (Preisspanne 3,45 € - 8,68 €)**

Mittelwert mit Sammelheizung: **6,40 €/m² Wohnfläche (Preisspanne 4,88 € bis 10,11 €)**

Durchschnittsbestandsmiete Wohnungen: rd. 6,50 €/m² Wohnfläche (inkl. WE 18)

Alle Wohnungsmieten bis auf die Wohnung eines Miteigentümers (1,98 €/m²) und eines „Altmieters“ (2,74 €/m²) liegen innerhalb der Preisspannen des Mietspiegels.

Eine Anpassung der Miete ist nicht erforderlich, da die überwiegende Mehrzahl der Mieten innerhalb der Mietpreisspanne liegen. Selbst unter Beachtung der konjunkturellen Entwicklung und der stetig ansteigenden Mieten stellt sich hier eine Korrektur als nicht gerechtfertigt dar. Der Leerstand der Wohnung 18 (SFL 4. OG rechts) wird nicht gesondert berücksichtigt. Bei der Lage des Grundstück und der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt Berlins wird davon ausgegangen, dass eine Neuvermietung zeitnah möglich ist. Die Miete wird mit 3,45 €/m² (Wohnung unsaniert ohne Sammelheizung) in der Berechnung der Durchschnittsmiete berücksichtigt.

Die Bestandsmieten bilden die Grundlage für die Ertragswertermittlung.

Liegenschaftszins

(Veröffentlichung des GAA Berlin Stand 30.06.2022)

durchschnittliche Miete: rd. 6,50 €/m²

Tabelle 09 (City): 1,5

Korrekturfaktor OT Neukölln + 0,2

Korrekturfaktor Baujahre bis 1918 0,0

LGZ 1,7

Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten 4,1 %
bei Summe Wohn-/Nutzfläche rd. 1.950 m²
bei durchschnittliche Objektmiete rd. 6,50 €/m²

Instandhaltung 14,70 €/m² Mietfläche

Mietausfallwagnis 2 % der jährlichen Kaltmiete für Wohnen
4 % für Gewerbe

Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Tabelle 5, Baujahre bis 1918, Bauzustand schlecht: 20 Jahre
(siehe auch Abschnitt 2.5 im GA)

Vervielfältiger 17,5

bei einem LGZ von 1,7 und 20 Jahren RND

3.3.2 Ertragswertberechnung

Bezeichnung	Mietfläche	Miete/Monat	Monate	Jahresmiete
	m ²			
Wohnungen 3-32	1.781	11.292,19 €	12	135.506,28 €
Gewerbe 1-2	166	1.160,00 €	12	13.920,00 €
	1.947	12.452,19 €		149.426,28 €
Jahresrohertrag				149.426,28 €
Bewirtschaftungskosten *)				
	Verwaltungskosten	149.426,28 € x 0,041	6.126,41 €	
	Instandhaltung	1.947 m ² x 14,70 €/m ²	28.620,90 €	
	Mietausfall Wohnen	2 % von 135.506,25 €	2.710,13 €	
	Mietausfall Gewerbe	4 % von 13.920,28 €	556,80 €	
			38.014,24 €	38.014,24 €
*)GAA Berlin St. 24.01.2022				
Reinertrag				111.412,04 €
abzgl. Bodenwertverzinsung	1,7 % (Bezugsbasis 3.676.562,80 €)			62.501,57 €
Zwischensumme				48.910,47 €
Vervielfältiger	(bei 1,7% Liegenschaftszins und 20 J. RND)		17,5	855.933,23 €
zzgl. Bodenwertanteil				3.676.562,80 €
vorläufiger Ertragswert				4.532.496,03 €

Der vorläufige Ertragswert beträgt: rd. 4.533.000 €

3.3.3 Vergleichswertermittlung

Abfrage von grundstücksbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin

Abfrageparameter:

Vertragsgegenstand	MFH, mehr als 4 Wohneinheiten, bis 80 % Gewerbe
Ortsteil	Neukölln
BRW-Zone	1828
Verkaufsjahr	2020, 2021, 2022, 2023
Wohnlage	einfach, gut
Bauzustand	normal

Die Abfrage ergab 28 Treffer von Verkäufen im Zeitraum 2020 bis 2023.

Die Vergleichswerte dienen lediglich einer weiteren Marktorientierung. Gemäß Beschreibung ist der Bauzustand der Vergleichsobjekte „normal“, das heißt ohne Instandhaltungsrückstau. Eine Vergleichbarkeit ist nur bedingt gegeben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das Vergleichswertverfahren deshalb nicht angewendet.

Auszug aus der Tabelle der grundstücksbezogenen Vergleichsdaten

Nr.	Vertr.jahr	GF (m ²)	Baujahr	KP/m ² GF
1	2020	1.813	1959	2.317,00 €
2	2020	2.752	1981	2.580,00 €
3	2020	2.345	1906	1.700,00 €
4	2020	3.108	1907	1.858,00 €
5	2020	4.032	1926	1.779,00 €
6	2020	1.984	1930	2.486,00 €
7	2020	2.622	1894	1.919,00 €
8	2020	1.330	1908	1.759,00 €
9	2020	1.600	1960	2.084,00 €
10	2020	2.238	1902	1.475,00 €
11	2020	837	1891	1.565,00 €
12	2020	3.696	1906	1.870,00 €
13	2021	1.250	1904	1.874,00 €
14	2021	1.338	1907	1.981,00 €
15	2021	5.848	1956	2.095,00 €
16	2021	2.970	1937	1.751,00 €
17	2021	1.255	1910	2.550,00 €
18	2021	3.104	1986	2.416,00 €
19	2021	1.782	1964	3.114,00 €
20	2021	935	1905	2.460,00 €
21	2021	2.289	1906	2.765,00 €
22	2021	1.092	1907	1.942,00 €
23	2022	2.415	1911	1.988,00 €
24	2022	1.122	1992	1.778,00 €
25	2022	1.759	1911	2.678,00 €
26	2022	620	1964	1.731,00 €
27	2022	1.050	1908	1.959,00 €
28	2022	805	1906	2.000,00 €
				58.474,00 €

Die vollständige Tabelle mit allen Abfragekriterien befindet sich in der Akte der SV. Auf Grund der Größe (Breite der Tabelle) war sie hier nicht darstellbar. Ein Auszug der relevanten Daten wird als separate Tabelle dargestellt.

Zum Vergleich stehen 28 Werte zur Verfügung.

Ergebnis: 58.474,00 € / 28 Kauffälle = 2.088,36 €/m² GF

Der Vergleichswert beträgt rd. 2.088 €/m² GF.

GF Wohn- und Geschäftshaus gem. Bestandsunterlagen (2.720 m² Vollgeschosse)
2.720 m² x 2.088 €/m² = 5.679.360 €

3.3.4 Auswertung der Ergebnisse / Prüfung der Plausibilität

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Aufgrund der vorhandenen Datenlage wurde ein vorläufiger Ertragswert von 4.533.000 € ermittelt. Zu berücksichtigen sind etwaige objektspezifische Grundstücksmerkmale. Beim Bewertungsgrundstück zu berücksichtigen sind:

- 1/ die konjunkturelle Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt
- 2/ eine zu prüfende Baureserve auf dem Grundstück
- 3/ besondere Lagefaktoren

1/ Die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern hält auf dem Berliner Immobilienmarkt unvermindert an. Der GAA Berlin gibt im Immobilienmarktbericht 2021/22 leicht sinkende Preise für Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbeanteil und leicht steigende bis stagnierende Preise für Wohn- und Geschäftshäuser an. Die Sachverständige hält deshalb einen Konjunkturzuschlag für nicht gerechtfertigt.

2/ Die Baureserve des Grundstücks

Eine Baureserve ist möglicherweise im Bereich der Remise vorstellbar. Die Remise ist wertmäßig im Gutachten bisher nicht berücksichtigt worden. Selbst die Grundbausubstanz ist stark sanierungsbedürftig. Eine etwaige zukünftige Nutzung kann nur durch eine Studie und eine damit verbundene Bauvoranfrage seriös beantwortet werden. Die Baureserve wird hier jedoch mit einem Zuschlag von 1 % bewertet.

3/ Die zentrale Lage mit guter Infrastruktur des Grundstücks kann für potentielle Käufer durchaus interessant und für Kaufentscheidungen relevant sein. Als parallel zur stark verkehrsbelasteten Karl-Marx-Straße verlaufende Straße partizipiert die Donaustraße von der Infrastruktur bei weniger Durchgangsverkehr. Auf Grund der herausragenden Bedeutung, die der Lage eines Grundstücks im Zusammenhang mit der Kaufpreisentwicklung zukommt, wird die besondere Lage mit einem Zuschlag von 2 % berücksichtigt.

vorläufiger Ertragswert rd.	4.533.000 €
(2) Zuschlag 1 %	45.330 €
(3) Zuschlag 2 %	90.660 €
	<u>4.668.990 €</u>

Ertragswert beträgt gerundet 4.670.000 €.

Prüfung der Plausibilität

Der Kaufpreisfaktor für das Bewertungsobjekt beträgt: 31,25
(4.670.000 €/149.426 €)

In seinem Immobilienmarktbericht 2020/2021 weist der Gutachterausschuss ebenfalls Kaufpreisfaktoren (Vielfaches der Jahresnettomiete) aus. Der Vergleichsfaktor beträgt für ein Wohn- und Geschäftshaus

- im Jahr 2020: 29,1
- im Jahr 2021: 32,4

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2020/2021 des GAA Berlin

	Wohn- und Geschäftshäuser	
	2020	2021
Kaufpreis	6.599.000 €	6.571.000 €
Kaufpreis in € pro m ² wertrelevante Geschossfläche	2.080 €/m ²	2.555 €/m ²
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	29,1	32,4
Wohn- /Nutzfläche	2.245 m ²	1.935 m ²

Der sich ergebende Kaufpreisfaktor für das Bewertungsgrundstück von 31,25 auf der Basis des ermittelten Ertragswertes von rd. 4.670.000 € und einer Jahresnettokaltmiete von rd. 149.426 € bestätigt damit im Vergleich zum Immobilienmarktbericht den ermittelten Ertragswert.

Das Bewertungsobjekt wird als Renditeobjekt mit guter Nachfrage eingeschätzt. Es befindet sich in einfacher Wohnlage. Die Bausubstanz ist mit Instandhaltungsrückstau einzuschätzen.

Unter Berücksichtigung aller Daten und wertbeeinflussenden Faktoren wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Ertragswertes gebildet.

Der Verkehrswert wurde mit rd. 4.670.000,00 € ermittelt.

3.4 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Ertragswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit

rd. 4.670.000,00 €

ermittelt.

Unter Berücksichtigung aller ermittelten Werte und unter Ansatz der tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Umstände habe ich den

Verkehrswert

für das Grundstück

**Donaustraße 101 in 12043 Berlin-Neukölln,
bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
auf der Basis der Ertragswertermittlung zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag**

12.05.2023 mit

rd. 4.670.000,00 €

in Worten: Vier Millionen Sechshundertsiebzigtausend Euro

ermittelt.

Schlusserklärung:

Das vorliegende Gutachten ist nur mit Originalunterschrift gültig. Eine Ausfertigung dieses Gutachtens sowie die der Sachverständigen zur Recherche überlassenen und benutzten Unterlagen und Materialien werden in ihrem Büro 10 Jahre lang aufbewahrt. Die Sachverständige erklärt, dass sie das Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten unter ihrer vollständigen Leitung erstellt wurde.

Berlin, 23.05.2023

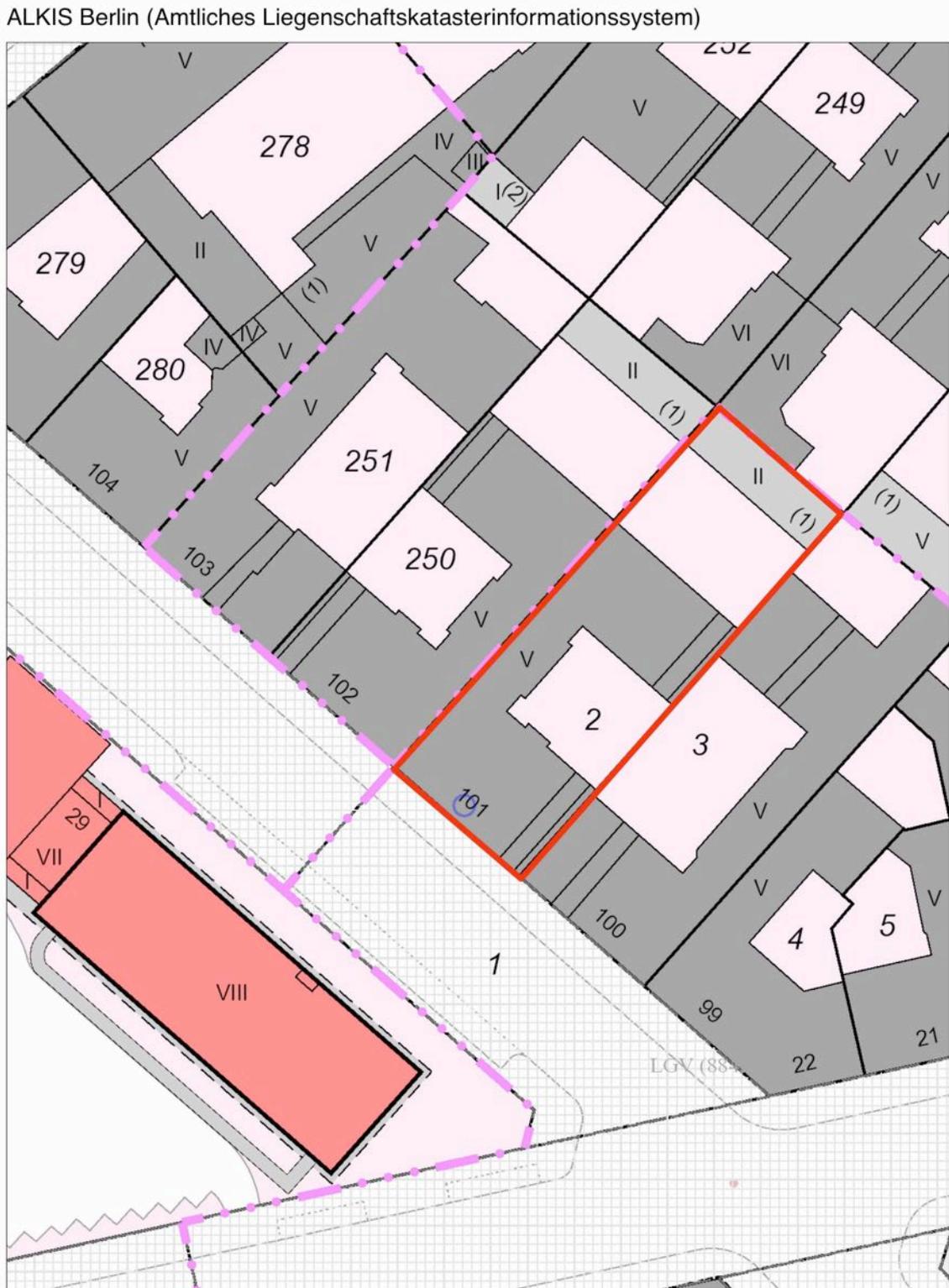
Unterschrift

3.5 Angaben für das Amtsgericht

- a. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 26.04.2023 in der Akte der SV).
- b. Das Grundstück ist nicht in Wohneigentumseinheiten aufgeteilt.
Hausverwaltung: Eine Hausverwaltung besteht.
- c. Das gesamte Grundstück ist bis auf eine Wohneinheit zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Mieterliste wird dem AG gesondert übergeben.
- d. Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e. Es werden 2 Gewerbebetriebe geführt (Vorderhaus EG).
- f. Maschinen und Betriebseinrichtungen der 2 Ladeneinheiten im Vorderhaus sind Eigentum der Pächter und wurden nicht mit geschätzt.
- g. Es wurde kein Energiepass vorgelegt.

4. Anlagen

4.1 Flurkarte

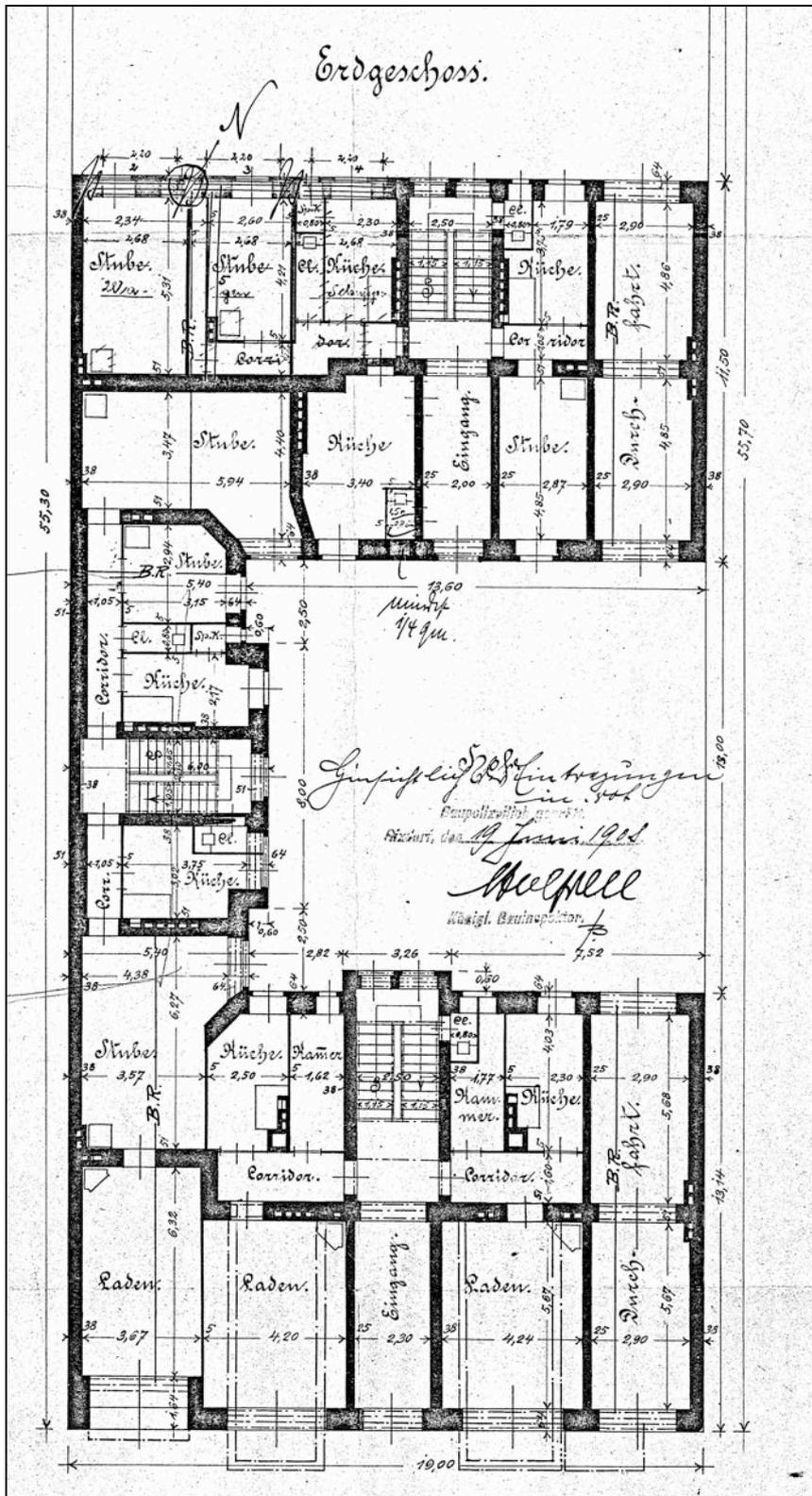


Luftbilder -Google-

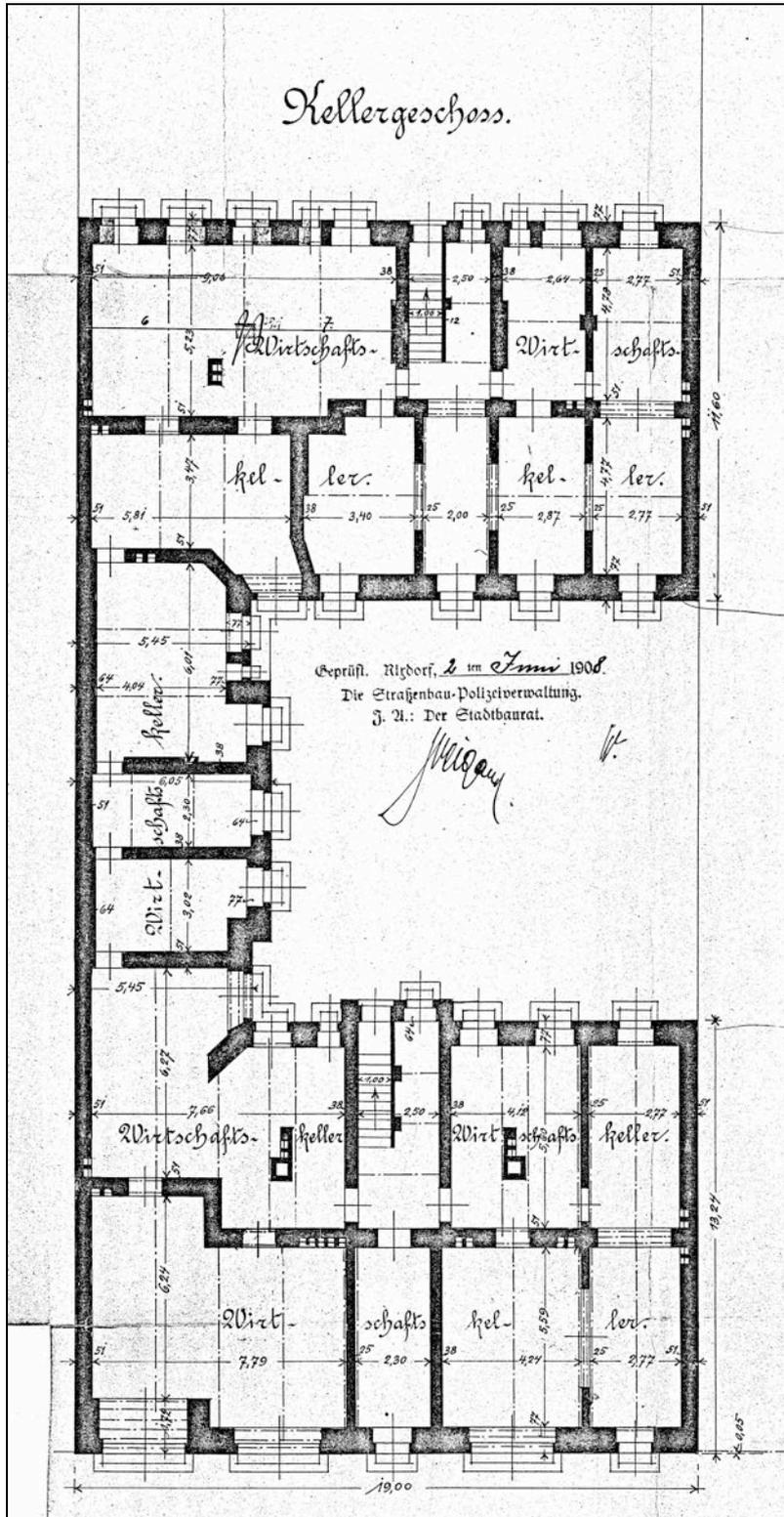
- ohne -

4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

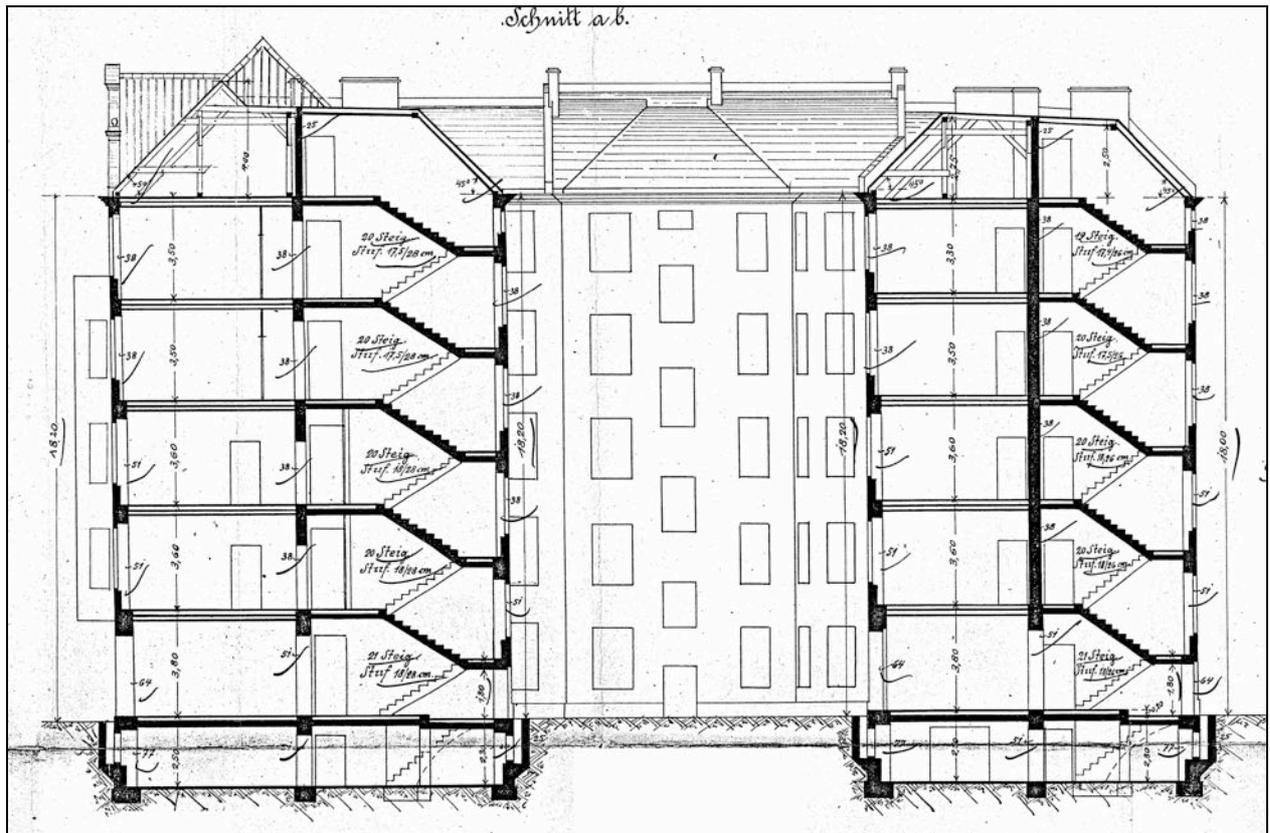
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Keller



Schnitt



4.3 Literaturverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) (ImmoWertV) vom 19.05.2010 in der zuletzt geänderten Fassung
- Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) vom 1.3.2006 in der zuletzt geänderten Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 in der zuletzt geänderten Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zuletzt geänderten Fassung
- Wohnflächenverordnung 1.1.2004 WoFIV, Veröffentlichung vom 25.11.2003 in der zuletzt geänderten Fassung
- Modell zur Ableitung der wirtschaftl. Restnutzungsdauer, Liegenschaftssätze Veröffentlichung des GA Berlin, Stand 24.01.2022

Wesentliche Literatur:

- Sommer/Piehler Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis mit ständiger Aktualisierung
Orga-Handbuch Haufe-Verlag, Freiburg
Loseblattsammlung mit laufender Aktualisierung

4.4 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich ausschließlich in der Druckausfertigung.