

# GUTACHTEN

**über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)  
für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück**

**in 12524 Berlin-Altglienicke**

**Am Falkenberg 19, 20**  
Flurstück 629



WST: 18.01.2024

Verkehrswert: 850.000,00 €

GA vom 20.02.2024

ERSTATTET VOM

**DIPL.-ING. (FH) ERWIN B. STENKEWITZ**

---

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (1992-2023)  
Mitglied im Gutachterausschuss Berlin

---

DAHMESTRASSE 25 \* 12527 BERLIN \* TEL. 674 43 31/FAX 67 48 99 18  
Internet: [www.immobilienbewertung.de](http://www.immobilienbewertung.de) / e-mail: [stenkewitz@immobilienbewertung.de](mailto:stenkewitz@immobilienbewertung.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1	Allgemeine Angaben zum Auftrag..... 3
2	Rechtliche Gegebenheiten..... 4
2.1	Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben..... 4
2.2	Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts..... 5
2.3	Privatrechtliche Rechte und Lasten..... 9
3	Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit ..... 11
3.1	Lagebeschreibung und Verkehr..... 11
3.2	Beschaffenheit des Grundstückes..... 14
3.3	Bebauung..... 16
3.3.1	Gebäude ..... 16
3.3.2	Außenanlagen ..... 21
4	Wertermittlung ..... 22
4.1	Grundsätze und Verfahren..... 22
4.2	Bodenwert ..... 23
4.2.1	Vergleichspreise..... 24
4.2.2	Bodenrichtwert..... 24
4.2.3	Wertherleitung - Bauland..... 24
4.2.4	Zusammenstellung ..... 25
4.3	Ertragswert ..... 25
4.3.1	Ausgangswerte für die Ertragswertermittlung ..... 26
4.3.2	Ertragswertberechnung ..... 35
4.3.3	Marktanpassung ..... 37
4.3.4	Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale..... 37
4.3.5	Ermittlung des Ertragswertes..... 41
4.4	Verkehrswert (Marktwert)..... 41
5	Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift ..... 43
<b>Anlagen</b>	
*	Bilddokumentation ..... Anlage 1
*	Ausschnitt aus der Flurkarte ..... Anlage 2
*	Grundrisse ..... Anlage 3

Das Gutachten umfasst 63 Seiten einschließlich 3 Anlagen.

## **1 Allgemeine Angaben zum Auftrag**

- Auftraggeber: Amtsgericht Köpenick  
Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin-Köpenick
- Bewertungsobjekt: mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück in  
12524 Berlin-Altglienicke, Am Falkenberg 19, 20, Flst. 629
- Zweck des Gutachtens: In der Zwangsversteigerungssache  
Geschäftsnummer: **70 K 31/23 (Schuldversteigerung)**  
ist ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des  
Grundstücksanteils zu erstellen.  
Die Beantwortung der lt. Beschluss zusätzlich gestellten  
Fragen erfolgt unter Punkt 5.
- Wertermittlungsstichtag: 18. Januar 2024
- Qualitätsstichtag: 18. Januar 2024
- Ortsbesichtigung: 18. Januar 2024
- Vom Unterzeichner wurden die Beteiligten lt. Beschluss über  
diesen Ortstermin informiert und eingeladen.
- Teilnehmer (anonymisiert, § 38 ZVG):
- Herr XXXX, Mieter
  - Herr Dipl.-Ing. Erwin B. Stenkewitz als beauftragter  
Sachverständiger.
- Unterlagen: Vom Amtsgericht Köpenick bereitgestellte Unterlagen zur  
Erstellung des Gutachtens:
- Beschluss des AG Köpenick vom 27.12.2023
  - Grundbuchauszug vom 28.12.2023

Rücksprachen

und Recherchen: Der Sachverständige führte Rücksprachen mit folgenden Ressorts des Bezirksamtes Treptow-Köpenick:

- Stadtplanungsamt, Tel. 030/90297-2431
- Bau- und Wohnungsaufsichtsamt (Internetabfrage)
- Tiefbauamt (Internetabfrage)
- Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Grundstücksbewertungsstelle (Internetabfrage)
- Umweltamt (Internetabfrage)
- Bauakteneinsicht

sowie dem Landesdenkmalamt

- untere Denkmalschutzbehörde (Internetabfrage)

## **2 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.1 Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben**

#### **Katasterbezeichnung**

Gemarkung: Altglienicke

Flur: 189

Lfd. Nr. 3: Flurstück 629 Gebäude- und Freifläche  
Am Falkenberg 19, 20 mit 775 m<sup>2</sup>

#### **Grundbuchbezeichnung**

Grundbuch: Amtsgericht Köpenick  
Grundbuch von Treptow  
Blatt 3711N

**Erste Abteilung:** Eigentümer (anonymisiert, § 38 ZVG)

lfd. Nr. 2: XXXX

**Zweite Abteilung:** Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Eingetragen am 01.11.2023.

## **2.2 Rechte und Lasten des öffentlichen Rechts**

Planungsrecht: Die vom Unterzeichner durchgeführte Internetrecherche ergab folgenden Sachstand:

*Der Flächennutzungsplan Berlin<sup>1</sup> weist das Gebiet als Grünfläche neben einer Wohnbaufläche W4 mit einer GFZ bis 0,4 aus.*

*Das Grundstück liegt nicht in einem*

- Entwicklungsgebiet*
- Sanierungsgebiet*
- Erhaltungsgebiet*
- Bebauungsplangebiet*

*Das Grundstück Am Falkenberg 19, 20 befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben bildet hier somit § 34 BauGB, welcher auf die Umgebungsbebauung abstellt.*

---

<sup>1</sup> Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 06.01.2024 (ABl. S. 5)

*Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.*

*Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*

*Nach § 4 BauNVO ist es als faktisches allgemeines Wohngebiet zu betrachten.*

*Eine 2. Baureihe ist im unmittelbaren Umfeld erkennbar.*

#### Wertung

Aufgrund des zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Planungsrechtes betrachtet der Unterzeichner das Grundstück als Bauland.

Erschließungsbeitrag: Der Eigentümer des Grundstückes trägt für das Wertermittlungsobjekt sowohl die steuerlichen Lasten (Grundsteuer) als auch die Erschließungsbeiträge i.S.d. § 127 Abs. 1 BauGB sowie Kommunalabgaben gemäß § 1 Abs. 1 des Gesetzes über Kommunalabgaben, Vergnügungssteuer und zur Übertragung der Verwaltung der Gewerbesteuer auf die Gemeinden (KAG).

Das Bewertungsobjekt gilt lt. Bescheid des Tiefbauamtes vom 17.01.2024 zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei.

Baulasten: Nach einer Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes des Bezirksamtes Treptow-Köpenick vom 15.01.2024 ist im Baulastenverzeichnis eine das Wertermittlungsobjekt betreffende Eintragung vorhanden:

Seite 1 von 1  
 Nr.  
 10/22 Seite 1

**Baulastenblatt  
 im Baulastenverzeichnis von Berlin-Treptow**

**KOPIE**

**Grundstück**

PLZ, Ort, Bezirk, Ortsteil, Straße, Hausnummer

12524, Berlin, Treptow-Köpenick, Altglienicke, Am Falkenberg 19, 20

Grundbuchbezirk  
 Treptow

Grundbuch-Blatt  
 3711N

Gemarkung  
 Treptow

Flur(en)  
 189

Flurstück(e)  
 629

Lfd.Nr.  
 1

Inhalt der Eintragung  
 2

Bemerkungen  
 3

**1**

Die im Lageplan des ÖbVI Ronald Pieczak vom **04.02.2022** braun angelegte Fläche **G1-G2-G3-G4-G1** steht jederzeit und uneingeschränkt als Zugang und Zufahrt sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Versorgungsleitungen, einschließlich Hausanschluss- und Revisionsschächten zugunsten des Grundstücks **Am Falkenberg 19, 20 (Flurstück 626)** zur Verfügung.

**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

eingetragen am **14.04.2022**





Denkmalschutz: Das Objekt ist im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin<sup>2</sup> nicht als Denkmal.

### **2.3 Privatrechtliche Rechte und Lasten**

Es wurden 2 Mietverträge vom 28.12.2021 übergeben.

\* Der Gewerbemietvertrag bezieht sich auf alle gewerblich genutzten Räumlichkeiten auf den Flurstücken 626 und 629.

Eine Untergliederung nach Flurstücken ist darin nicht erfolgt.

Vermietet werden Remise Hinterhof 101,40 m<sup>2</sup>, Garage im Seitenflügel 52,50 m<sup>2</sup>, 2 Holzgaragen 92,59 m<sup>2</sup> im Hinterhof und Gewerberäume 121,30 m<sup>2</sup> im EG Vorderhaus als Büronutzung incl. 4 Stellplätze auf dem Grundstück – Am Falkenberg 19-20, 12524 Berlin zur gewerblichen Nutzung. Die Nutzfläche beträgt 222,70 m<sup>2</sup> und die Lagerfläche beträgt 145,09 m<sup>2</sup>.

Der Mietvertrag wird zunächst auf die Dauer von 10 Jahren fest abgeschlossen. Er beginnt am 01.01.2022 und läuft am 01.01.2032 aus, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Der Mieter hat ein einmaliges Optionsrecht auf eine Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 10 Jahre. Die Option muss spätestens sechs Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses, d.h. bis zum 01.06.2031 schriftlich mit eingeschriebenem Brief ausgeübt werden.

Wird die Option nicht ausgeübt oder läuft das Mietverhältnis nach Ausübung der Option aus, so verlängert es sich danach jeweils um ein Jahr, wenn es nicht zuvor von einem der Vertragsteile unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten schriftlich gekündigt wird.

Setzt der Mieter die Nutzung nach Vertragsende fort, so wird hierdurch das bisherige Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert (keine Anwendung von § 545 BGB).

Es wurde eine Mischmiete in Höhe von 800,00 €/mtl. netto-kalt vereinbart.

---

<sup>2</sup> Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14.06.2001

- \* Der Wohnraummietvertrag bezieht sich auf die Wohnung im OG und DG.  
Die gesamte Nutzfläche wurde mit 213,80 m<sup>2</sup> angegeben.

Der Mietvertrag wird zunächst auf die Dauer von 10 Jahren fest abgeschlossen. Er beginnt am 01.01.2022 und läuft am 01.01.2032 aus, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Der Mieter hat ein einmaliges Optionsrecht auf eine Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere 10 Jahre. Die Option muss spätestens sechs Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses, d.h. bis zum 01.06.2031 schriftlich mit eingeschriebenem Brief ausgeübt werden.

Wird die Option nicht ausgeübt oder läuft das Mietverhältnis nach Ausübung der Option aus, so verlängert es sich danach jeweils um ein Jahr, wenn es nicht zuvor von einem der Vertragsteile unter Einhaltung der Kündigungsfrist von sechs Monaten schriftlich gekündigt wird.

Setzt der Mieter die Nutzung nach Vertragsende fort, so wird hierdurch das bisherige Mietverhältnis nicht stillschweigend verlängert (keine Anwendung von § 545 BGB).

Es wurde eine Grundmiete in Höhe von 1.160,00 €/mtl. netto-kalt vereinbart.

### **3 Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

#### **3.1 Lagebeschreibung und Verkehr**

- Bundesland: Berlin mit 3.755.251 Einwohnern (Stand 31.12.2022) ist die Hauptstadt und zugleich ein Bundesland der Bundesrepublik Deutschland. Der Stadtstaat Berlin bildet eine Einheitsgemeinde und ist die bevölkerungsreichste und mit knapp 892 km<sup>2</sup> die flächengrößte Kommune Deutschlands sowie nach Einwohnern die zweitgrößte der Europäischen Union. Zudem ist Berlin mit rund 3.800 Einwohnern je km<sup>2</sup> die am drittdichtesten bevölkerte Gemeinde Deutschlands. Berlin ist eine Enklave im Land Brandenburg und bildet das Zentrum der Metropolregion Berlin/Brandenburg (6 Millionen Einwohner) sowie der Agglomeration Berlin (4,4 Millionen Einwohner). Der Stadtstaat unterteilt sich in zwölf Bezirke. Neben den Flüssen Spree und Havel befinden sich im Stadtgebiet kleinere Fließgewässer sowie zahlreiche Seen und Wälder.
- Bezirk: **Treptow-Köpenick** ist der neunte Verwaltungsbezirk von Berlin und hatte 289.180 Einwohner (Stand 31.12.2022). Der Bezirk entstand nach der Verwaltungsreform 2001 durch die Zusammenlegung der zuvor eigenständigen Bezirke Treptow und Köpenick.
- Das im Südosten gelegene Treptow-Köpenick ist der flächengrößte der zwölf Berliner Bezirke und weist eine verhältnismäßig günstige Sozialstruktur auf. Berlins größter See, der Müggelsee, liegt in der Gegend. Internationale Bedeutung hat der Standort durch sein Innovations- und Technologiezentrum in Adlershof.
- Grundstückslage: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Altglienicke, in einem Siedlungsgebiet der 1930er Jahre (Siedlung Am Falkenberg) zwischen dem Autobahnzubringer (B 96 a) im Osten und den Bahnanlagen des um 1951 entstandenen Berliner Außenringes im Westen.

Das Bewertungsobjekt liegt an der Nordseite der Straße „Am Falkenberg“ im Baublock zwischen der Falkenbrunnstraße und dem S-Bahndamm, ca. 15 km Luftlinie südöstlicher Richtung vom Berliner Alexanderplatz entfernt.

Das Umfeld des Bewertungsobjektes ist durch eine siedlungsartige, 1- bis 2-geschossige Einfamilienhausbebauung mit partieller Nachverdichtung geprägt.

Das Zentrum von Köpenick liegt ca. 5 km nordöstlich vom Bewertungsobjekt. Es ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem Individualverkehr zu erreichen.

Für die Region des Bewertungsobjektes erfolgte im Berliner Mietspiegel 2023<sup>3</sup> eine Ausweisung als mittlere Wohnlage mit erhöhten Lärmimmissionen.

Eingrenzungen:	Nordosten	-	offene Wohnbebauung
	Nordwesten	-	offene Wohnbebauung
	Südosten	-	offene Wohnbebauung
	Südwesten	-	Straße „Am Falkenberg“

Verkehrslage: Bei der Straße „Am Falkenberg“ handelt es sich um eine auf ca. 10 m Breite mit Bitumen ausgebaute, mäßig frequentierte Durchgangsstraße (Tempo 50 km/h). Beidseitig sind befestigte Gehsteige mit begrünten Randstreifen und Baumbewuchs vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung ist realisiert worden.

Die ca. 2 km weiter westlich verlaufende Schönefelder Chaussee ist eine rege frequentierte Durchgangsstraße (50 km/h). Diese Hauptverkehrsstraße führt direkt zum Zentrum des Ortsteils Adlershof bzw. nach Schönefeld.

---

<sup>3</sup> veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 vom 15.06.2023

Verkehrs- und Anschlussbedingungen

- Bundesstraße 96a	ca.	2,0 km
- Autobahnanschluss A 113	ca.	3,0 km
- Flughafen Berlin-Brandenburg (GAT)	ca.	9,0 km
- Potsdamer Platz	ca.	20,0 km
- Zentrum des Ortsteils Altglienicke	ca.	2,0 km

Die Haltestelle der Buslinie 163 befindet sich ca. 140 m entfernt an der Straße „Am Falkenberg“. Weitere Buslinien sind fußläufig in ca. 5 bis 20 min zu erreichen. Der S-Bahnhof Altglienicke ist in ca. 850 m südöstlicher Richtung und der S-Bahnhof Grünau ca. 650 m nordöstlicher Richtung gelegen.

## Soziale Infrastruktur:

Eine soziale Infrastruktur mit Einzelhandelsgeschäften für Waren des täglichen Bedarfs ist im weiteren Umfeld des Bewertungsobjektes vorhanden. Im alten Ortskern von Altglienicke, am S-Bahnhof Grünau sowie im südlich angrenzenden Wohngebiet sind Waren des täglichen Bedarfs erhältlich.

Ein Einkaufszentrum mit einer erhöhten Einzelhandelskonzentration ist ca. 5,0 km entfernt im Ortskern von Rudow bzw. 9,0 km entfernt an der Johannisthaler Chaussee (Gropiuspassagen) anzutreffen, wobei hier auch größere Ansprüche befriedigt werden können.

Vom Bewertungsobjekt sind fußläufig (5 bis 20 min) Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen und Gesundheitseinrichtungen sowie Verbrauchermärkte zu erreichen.

Die soziale Infrastruktur wird insgesamt als ausreichend gewertet.

Demographie:<sup>4</sup>

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha 2018</i>	
5 - 30	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 365 - 475 Zeilenrandbauweise: 154 - 194
<i>Einwohner 2010 / 2018</i>	
239.000 / 270.000	3.388.000 / 3.748.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2018 bis 2030</i>	
+ 9,2	4,70
Status/Dynamik-Index 2017 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
hoch	stabil
Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
hoch	stabil

Tab. 1

### 3.2 Beschaffenheit des Grundstückes

Grundstückszuschnitt: Der Zuschnitt des aus einem Flurstück bestehenden Reihengrundstückes ist unregelmäßig, unsymmetrisch mit trapezförmiger Gestalt und mit in sich ebenem Terrain.

Die Straßenanbindung ist als niveaugleich zu bezeichnen. Das Grundstück in sich weist eine geringe Reliefenergie auf. Die Frontlänge an der Straße „Am Falkenberg“ misst ca. 36 m und die mittlere Grundstückstiefe ca. 21 m. Im Kartenblatt (Anlage 2) ist das Grundstück dargestellt.

Baugrund: Zur Baugrundqualität können keine konkreten Aussagen erfolgen, da kein Baugrundgutachten vorlag.

Gemäß geologischer Skizze<sup>5</sup> von Berlin wurde für diese Region Geschiebelehm ausgewiesen.

<sup>4</sup> <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/de/ergebnisse/index.shtml>

<sup>5</sup> veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 35 vom 22.07.2005, Seite 2688

Der Flurabstand des Grundwassers wird mit dem Stand 2009<sup>6</sup> für das Grundstück in Höhe von 3 bis 4 m unterhalb des Geländes angegeben.

**Immissionen:** Am Tag der Ortsbesichtigung waren Immissionen von den ca. 90 m weiter östlich verlaufenden Bahndamm mit Brücken sowie vom Autobahnzubringer B96a feststellbar.

**Ver- und Entsorgung:** Das Bewertungsobjekt wird augenscheinlich mit folgenden Medien versorgt werden:

- Elektroenergie
- Trinkwasser
- Telekommunikation
- Erdgas

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt lt. Angaben in dieser Region in die öffentliche Kanalisation.

Netzabfragen bei den Medienträgern sind nicht erfolgt.

**Altlasten:** Altlasten auf dem Grundstück sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Das Grundstück ist gemäß Bescheid des Umweltamtes vom 12.01.2024 nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert.

Der Unterzeichner unterstellt, dass das Grundstück von wertrelevanten Altlasten frei ist. Eine eventuell festgestellte Bodenkontamination wäre in einem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser evtl. Beeinträchtigung zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären anteilig vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen.

---

<sup>6</sup> Digitales Geländemodell DGM 5 (SenStadt III C 1) aus Messwerten von ca. 1750 Grundwasserbeobachtungsrohren (Mai 2009). Bohrungsdaten des Archivs der Landesgeologie Berlin sowie Daten des Gewässerkundlichen Landesdienstes (veröffentlicht am 01.05.2010).

### **3.3 Bebauung**

Das Grundstück ist ca. 4 m von der Straßenfront zurückversetzt mit einem freistehenden, 2 1/2-geschossigen, partiell unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus (Baujahr um 1900) bebaut worden.

Zwischen Dezember 2021 bis April 2022 ist eine komplette Modernisierung und Instandsetzung erfolgt, lt. Angabe des Beteiligten.

Im westlichen Bauwich ist straßenseitig eine Doppelgarage gelegen. Dahinter gliedert sich eine 2-geschossige, modernisierte Wohnremise sowie eine 1-geschossige Remise (Büros) an.

#### **3.3.1 Gebäude**

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Die Aufnahme der Baulichkeiten erfolgte auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme, der Auswertung der Unterlagen, eingeholter Informationen und sachverständiger Annahmen. Über Mängel, die im eingebauten Zustand nicht sichtbar waren, können keine Aussagen erfolgen. Eine Innenbesichtigung der Gebäude war **nur im Bereich der Gewerbeeinheit des EG** im Vorderhaus möglich.

Allgemeine Angaben

Ausführung:	freistehendes, 2 1/2-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus in konventioneller Mauerwerksbauweise, partiell unterkellert
Raumstruktur:	KG: Innenzugang, Lager- und Hobbyräume EG: straßenseitiger Zugang in die Büroeinheit, 3 Büroräume, Küche, Sanitärbereich, rückseitiger Zugang in des Treppenhaus OG: Treppenhaus, abzweigende Wohnung bestehend aus Flur, 4 Wohnräumen, Balkon, Küche und Bad DG: Treppenhaus, abzweigende Wohnung bestehend aus Flur, 3 Wohnräumen, Balkon, Küche, Bad und Dachterrasse
Zweckbestimmung:	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr:	um 1900
Modernisierung/ Instandsetzung:	2021/2022

Rohbau

Fundamente:	massive Streifenfundamente
Umfassungswände:	KG: konventionelles Mauerwerk EG: konventionelles Mauerwerk, 25 cm und 38 cm dick OG/DG: konventionelles Mauerwerk, 25 cm und 38 cm dick
Innenwände:	KG: konventionelles Mauerwerk EG/OG/DG: konventionelles Mauerwerk, Leichtbauwände

Decken:	KG: massive Flachdecke, Holzbalkendecke EG/OG/DG: Holzbalkendecke
Treppen:	außen: massive Treppenanlage aus Beton innen: Holzstiege mit Handlauf zum KG, Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen sowie Handlauf zum DG
Dach:	Satteldach, Betondachsteineindeckung, Holzbalkenkonstruktion mit zimmermannsmäßigen Abbund, Holzkastengesims mit vorgehängter Rinne
<u>Ausbau</u>	(partiell laut Projektunterlagen)
Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen:	nach 1990 erneuerte Anlagen
Sanitäre Anlagen:	EG: WC mit Handwaschbecken für Damen und Herren OG: WC, 2 Handwaschbecken, Wanne und Dusche DG: WC, Handwaschbecken, Wanne und Dusche
E-Anlage:	nach 1990 erneuerte Anlage
Heizung:	Erdgaszentralheizung (1991), Radiatoren und Konvektoren mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizung
Fußböden:	KG: Zementestrich EG/OG/DG: Verbundestrich und Holzdielung, Fliesen in den Sanitärbereichen
Fassaden:	Wärmedämmverbundsystem mit Deckputz
Sockel:	Buntsteinputz
Türen:	unverglaste Stahl-Alu-Tür im straßenseitigen Zustand zur Gewerbeeinheit, innen Holzfutter- und Holzblendrahmentüren, 1 Glastür im EG

Fenster: Holz- und Kunststoffthermofenster, Dachflächenfenster, partiell Rollläden

Wandbehandlung: Putz, Farbe, Tapete, Fliesen, unter Annahme

Baulicher Zustand:

Die nachfolgende Aufstellung konzentriert sich auf Schwerpunkte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

energetische

Eigenschaften: - Ein Energieausweis als Bedarfsausweis ist bei Verkauf erforderlich. Dieser wurde bislang nicht übergeben. Konkrete Aussagen zu den energetischen Eigenschaften sind somit nicht möglich.

Baumängel: - unzureichende Wärmedämmung ist zu unterstellen

Bauschäden: außen - Dachfläche ist vermoost  
- Fassade ist leicht verfärbt  
- Heizungskesselanlage ist überaltert

### Gesamteinschätzung

Nach der allgemeinen Klassifizierung der IVD Bauzustandsnoten<sup>7</sup>

- Sehr gut** - Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungserforderlich. Zustand i.d.R. für Objekt nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
- Gut** - Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekt nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
- Normal** - Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand. Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
- Ausreichend** - Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
- Schlecht** - Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar

erachtet der Unterzeichner die Einordnung der Bausubstanz aus technischer Sicht in die Bauzustandsnote **normal bis ausreichend** als zutreffend.

---

<sup>7</sup> Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 (Stichtag 01.10.2023), Seite 18

### **3.3.2 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungs-  
anlagen:

Alle Zuleitungen zum Wohngebäude liegen unter Terrain, die Elektroenergieversorgung mittels Erdkabel.

Freiflächengestaltung:

Freiflächen gärtnerisch angelegt - überwiegend als Rasenflächen mit Baumbewuchs.

Die Zuwegungen und die Zufahrt sind mit Natursteinpflaster und Betonpflaster befestigt.

Einfriedungen:

Straßenseitig Holzlattenzaun an Bossensteinpfosten auf Bossensteinsockel mit Toranlage, seitlich und rückwärtig Maschendrahtzäune.

## **4 Wertermittlung**

### **4.1 Grundsätze und Verfahren**

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (BauGB § 194<sup>8</sup>; WertR 2006<sup>9</sup>; ImmoWertV<sup>10</sup>).

Zur Wertermittlung sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

---

<sup>8</sup> Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

<sup>9</sup> Richtlinien des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen für Städtebau für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2006)

<sup>10</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2021, S. 2805)

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte vorliegt. Im vorliegenden Fall kann das Vergleichswertverfahren nicht zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, da derartig bebaute Vergleichsgrundstücke nicht in ausreichender Anzahl verfügbar waren.

Da sich Objekte der vorliegenden Art am Immobilienmarkt i.d.R. am Ertragswert orientieren, wird im vorliegenden Fall der Ertragswert für die Ermittlung des Verkehrswertes als entscheidendes Verfahren herangezogen. Dabei erfolgt eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge auf den Ertragswert.

## **4.2 Bodenwert**

Nach dem § 40 der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert im Regelfall nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Das entspricht den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Direkte Vergleichsgrundstücke zur Feststellung des Bodenwertes sind in notwendiger Anzahl und Aussagekraft nicht vorhanden. In diesem Fall können lt. § 26 Absatz 2 der ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, was mit diesem Gutachten unter Berücksichtigung weiterer Marktinformationen erfolgt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem indirekten Vergleichswertverfahren.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen.

Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- bzw. Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

#### **4.2.1 Vergleichspreise**

Dem Sachverständigen liegen in ausreichender Zahl keine Vergleichspreise vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

#### **4.2.2 Bodenrichtwert**

Am 05. Februar 2024 führte der Unterzeichner eine Internetrecherche im Bodenwertinformationssystem (BORIS) des Landes Berlin<sup>11</sup> durch.

In Auswertung dieser Internetrecherche und auf der Grundlage der zum Wertermittlungstichtag vorliegenden Informationen (Bodenrichtwerte der Bundeshauptstadt Berlin) kann folgendes Fazit gezogen werden:

- Der Makrobereich des Bewertungsobjektes (Zone 1049) ist in der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2023 mit einem Richtwert von 520,00 €/m<sup>2</sup> für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen bei Angabe einer GFZ von 0,4 gekennzeichnet worden.
  
- Der Bodenrichtwert per 01.01.2024 ist unverändert.

#### **4.2.3 Wertherleitung - Bauland**

Aufgrund der Lage in dieser Bodenrichtwertzone und der planungsrechtlichen Ausweisung als Wohnbaufläche sieht sich der Unterzeichner veranlasst, die nachfolgende Bodenwertermittlung auf den für das Wohngebiet aktuellen Bodenrichtwert in Höhe von 520,00 €/m<sup>2</sup> abzustellen. Dieser als ortsüblich erachtete, mittlere Lagewert des Makrostandortes ist gemäß § 16 ImmoWertV nun an die speziellen Verhältnisse am Bewertungsobjekt anzupassen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Da es sich um eine Immobilie mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen in der Richtwertzone handelt, sind besondere Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes nicht festgestellt worden. Somit sieht der Unterzeichner von einer Modifikation des Bodenrichtwertes ab.

---

<sup>11</sup> <http://fbinter.stadt-berlin.de/boris/>

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen erachtet der Unterzeichner für das Bauland einen Bodenwert von rd. **520,00 €/m<sup>2</sup>** als adäquat.

#### **4.2.4 Zusammenstellung**

Am Falkenberg 19, 20, Flurstück 629

775 m<sup>2</sup> x 520,00 €/m<sup>2</sup> = **403.000,00 €**

### **4.3 Ertragswert**

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden

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

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

Im hier anzuwendenden allgemeinen Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### 4.3.1 Ausgangswerte für die Ertragswertermittlung

1. In der Ertragswertberechnung sind gemäß ImmoWertV marktüblich erzielbare Erträge anzusetzen.

Der Unterzeichner unterstellt in der nachfolgenden Bewertung eine Nutzung als Wohn- und Gewerbeobjekt gemäß Flächenaufstellung.

Für die Wohnungen ermittelt der Sachverständige neben den Mietvertragswerten einen nachhaltig erzielbaren Mietertrag auf der Grundlage der im Berliner Mietspiegel 2023<sup>12</sup> (Stichtag: 01.09.2022) veröffentlichten Vergleichsmieten.

Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen (mittlere Wohnlage, Baujahr bis 1918, mit Sammelheizung und Bad mit WC) muss in Bezug auf die Wohnungen eine Einordnung in die Spalte 1 erfolgen, wobei hier folgende Preisspannen (Netto-Kaltmiete) angegeben werden:

Wohnungsgröße	von	bis	Mittelwert
40 bis 60 m <sup>2</sup>	5,77 €/m <sup>2</sup>	10,92 €/m <sup>2</sup>	7,92 €/m <sup>2</sup>
über 90 m <sup>2</sup>	5,20 €/m <sup>2</sup>	10,45 €/m <sup>2</sup>	7,21 €/m <sup>2</sup>

Die Wohnungen im OG und DG sind durchschnittlich zu rd. **5,43 €/m<sup>2</sup>** (1.160,00 € bei 213,80 m<sup>2</sup>) vermietet.

<sup>12</sup> veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 26 vom 15.06.2023

Diese Miete kann auch als marktüblich in Ansatz gebracht werden.

Die Wohnung im Seitenflügel ist gemäß Unterlagen nicht vermietet.

Hier wird mit **8,00 €/m<sup>2</sup>** kalkuliert.

Gewerbemieten unterliegen keiner Reglementierung wie die Wohnungsmieten, für die insbesondere für Objekte innerhalb eines Sanierungsgebietes weitere Einschränkungen gelten.

In der IVD-Gewerbemietenübersicht<sup>13</sup> Berlin 2023/2024 wurden folgende Mieten angegeben:

Büro- und Praxisflächen ohne Topladen (€/m<sup>2</sup> Nutzfläche)

Standortqualität	bis 300 m <sup>2</sup>	ab 300 m <sup>2</sup>	Dynamik 10/2022 – 10/2023
1a-City/West	24 – 35	20 – 35	0
1a-City/Ost	25 – 37	20 – 37	0
1b-City-West/Ost	20 – 26	17 – 26	0/-
2a-Bezirkszentren*	15 – 22	12 – 20	0/-
2b-Bezirkszentren**	13 – 20	11 – 19	0
Ortsteilzentren***	10 – 20	10 – 17	0
Wohnstraßen <sup>1</sup>	9 – 17	9 – 17	-/0
Gewerbegebiet	8 – 15	8 – 15	-/0

\* überbezirkliche Bedeutung, \*\* nur bezirkliche Bedeutung, \*\*\* nur Bedeutung für den Stadtteil

<sup>1</sup> die unteren Spannenangaben umfassen Objekte bei denen teilweise erhebliche Mieterinvestitionen erforderlich sind

Die Gewerbeeinheiten sind zu einer nicht differierten Mischmiete von nur 2,13 €/m<sup>2</sup> vermietet.

Hinsichtlich der Gewerbeeinheiten wird mit den marktüblichen Ist-Mieten kalkuliert.

Hier können für eine Büronutzung rd. **9,00 €/m<sup>2</sup>** und für die Lagernutzung **3,00 €/m<sup>2</sup>** in Ansatz gebracht werden.

<sup>13</sup> Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024, Seite 56

2. Als Bewirtschaftungskosten sind gemäß § 32 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden, regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Für das Objekt standen keine Abrechnungen der Bewirtschaftungskosten zur Verfügung. Deshalb greift der Unterzeichner auf pauschalierte Ansätze in Anlehnung an die Fachliteratur und die II. Berechnungsverordnung (II. BV)<sup>14</sup> sowie auf eigene Erfahrungswerte zurück.

Die Bewirtschaftungskosten für den geförderten Wohnungsbau sind in der II. BV geregelt.

Durchschnittliche Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung sowie Mietausfallwagnis für Mietwohnungen nach Zweiter Berechnungsverordnung –II. BV– (Anl. 3 WertR i.d.F. vom 01.03.2006; aktualisiert auf den 01.01.2020):

- Verwaltungskosten zu Nr. 3.5.2.3 WertR nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV
  - bis 298,41 € jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude,
  - bis 356,79 € jährlich je Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts nach § 41 Abs. 2 II. BV,
  - bis 38,92 € jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

---

<sup>14</sup> II. Berechnungsverordnung i.d.F. vom 12.10.1999 zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 19.06.2001

Die genannten Beträge verändern sich ab 01.01. eines jeden dem 01.01.2005 folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat.

- Instandhaltungskosten zu Nr. 3.5.2.4 WertR nach § 28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV

bis 9,21 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurück liegt,
bis 11,68 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurück liegt,
bis 14,92 €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurück liegt,
bis 88,23 €	jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

Im Falle einer Modernisierung der baulichen Anlage, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt hat, ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung von einem entsprechenden fiktiven Baujahr (Bezugsfertigkeit) auszugehen.

Zu- und Abschläge:

abzüglich	0,25 € jährlich je m <sup>2</sup> Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i.S.d. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV,
abzüglich	1,36 € jährlich je m <sup>2</sup> Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung i.S.d. § 28 Abs. 3 Satz 2 II. BV trägt,
zuzüglich	1,30 € jährlich je m <sup>2</sup> Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist,
zuzüglich bis	11,02 € jährlich je m <sup>2</sup> Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen i.S.d. § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV trägt,

Die genannten Beträge verändern sich ab dem 1.1. eines jeden dem 01.01.2005 folgenden dritten Jahres nach Maßgabe des vorstehenden für die Verwaltungskosten maßgeblichen Grundsatzes.

- Mietausfallwagnis zu Nr. 3.5.2.5 WertR u.a. nach § 29 Abs. 2 II. BV:

Als Erfahrungssätze können angesetzt werden

2 vom Hundert	der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken
4 vom Hundert	der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken

Als Bewirtschaftungskosten werden im Rahmen des Grundsatzes der Modellkonformität zum Liegenschaftszinssatzmodell des Gutachterausschusses in Anlehnung an die Anlage 1 zur Ertragswertrichtlinie (EW-RL) folgende Positionen in Ansatz gebracht:

#### Verwaltungskosten

Für den freifinanzierten Wohnungsbau bzw. für die Bewirtschaftung von Gewerbeobjekten sind keine entsprechenden Regelungen erlassen worden. In diesen Teilmärkten sind nicht unerhebliche Schwankungsbreiten zu beobachten.

Diese bewegen sich für Wohneinheiten zwischen 155,00 € und 240,00 € (zzgl. MwSt.) p.a. bzw. zwischen 4 und 7 % der Nettokaltmiete. Bei Gewerbeobjekten werden Verwaltungskosten zwischen 0,15 und 0,25 €/m<sup>2</sup> oder 3 und 6 % der Nettokaltmiete vereinbart.

Rechtsgrundlage der Verwaltungstätigkeit ist in der Regel ein Dienstvertrag, der eine Geschäftsbesorgung i.S. von § 675 BGB zum Inhalt hat.

Die Anzahl der Mieteinheiten hat einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Höhe der Verwaltungskosten. Im gewerblichen Bereich sind auch die Größen der Einheiten und die Laufzeit der Verträge von Bedeutung.

Im Amtsblatt von Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023 werden im Rahmen des Liegenschaftszinssatzmodells des Berliner Gutachterausschusses für Wohn- und Geschäftshäuser auf Grundlage breiter Untersuchungen folgende Werte angesetzt:

- **312,00 € p. a.** pro Wohneinheit
- **3,0 %** von gewerblichen Mietertrag für die Gewerbeeinheiten und Stellplätze

### Mietausfallwagnis

Mit dem Mietausfallwagnis werden uneinbringliche Mietrückstände, Leerstand sowie auch Kosten zur Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung berücksichtigt.

Der Unterzeichner setzt diesseitig das Mietausfallwagnis auf Grundlage des Liegenschaftszinssatzmodells des Gutachterausschusses von Berlin mit **2 %** vom Nettjahresrohertrag für die Wohneinheiten bzw. mit **4 %** vom Nettjahresrohertrag für die Gewerbeeinheiten und Stellplätze an.

### Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten werden je nach Alter, Zustand der Gebäude und Nutzungsart in unterschiedlicher Höhe angesetzt. Die Instandhaltungskosten werden im Rahmen des Liegenschaftszinssatzmodells des Gutachterausschusses von Berlin<sup>15</sup>

- mit **12,20 €/m<sup>2</sup>** p.a. für die Wohnfläche
- mit **12,20 €/m<sup>2</sup>** p.a. für die Gewerbefläche
- mit **92,00 €/p.a.** pro Garagenstellplatz

berücksichtigt.

---

<sup>15</sup> veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2252 ff.

3. Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) abzuleiten.

Er entspricht etwa der Durchschnittsrendite eines voll eigenfinanzierten Anlageobjektes vor Steuern und ohne Berücksichtigung der Wertsteigerung. Er ist mit den üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als Rechenparameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktconforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Eine jeweils individuelle Festsetzung des Kapitalisierungszinssatzes muss anhand der regionalen Marktgegebenheiten unter Würdigung der Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien, Drittverwendungsfähigkeit – siehe vorstehende Ausführungen, die auch für den Kapitalisierungszins gelten – getroffen werden.

Es wird jedoch in der Fachliteratur darauf hingewiesen, dass dieser zu vermindern ist, wenn die Lage des Objekts besonders gut ist und seine wirtschaftliche Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist. Umgekehrt ist der Liegenschaftszinssatz zu erhöhen, wenn die Lage ungünstig ist und ein hohes wirtschaftliches Risiko besteht.

Aus der rückwärts gerichteten Betrachtung des Grundstücksmarktes resultiert, dass Liegenschaftszinssätze die aktuellen Marktentwicklungen in verzögerter Form wiedergeben.

Für die Ableitung wurde in der Kaufpreissammlung nach Kauffällen in einem Zeitraum von 03. Januar 2019 bis 30. Juni 2022 recherchiert. Den mathematisch-statistischen Analysen lagen insgesamt 1.133 Kauffälle zugrunde, von denen 911 in die Ableitung der Liegenschaftszinssätze eingeflossen sind.

Tabelle 11

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

<sup>9</sup>Für die Altbezirke Treptow (Ortsteil Altglienicke) und Köpenick (Ortsteile Rahnsdorf, Müggelheim und Schmöckwitz) liegen keine Kauffälle vor.

Korrekturen:

**Altbezirk**

Neukölln (Ortsteil Britz, Buckow, Rudow und Gropiusstadt) +0,2

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den oben genannten Eigenschaften in den Tabellen 6 bis 11 ändert sich der Liegenschaftszinssatz wie folgt:

Baujahresgruppe

<b>Altbauten (Baujahre vor 1919):</b>	<b>± 0,000</b>
Zwischenkriegsbauten (Baujahre 1919-1948):	± 0,000
Baujahre 1949 bis 1972:	± 0,000
Baujahre 1973 bis 1990 im Westteil:	+ 0,300
Baujahre 1973 bis 1990 im Ostteil:	± 0,000
Baujahre 1991 bis 2002:	+ 0,300
Baujahre nach 2002:	k.A.

Gewerblicher Mietanteil am Nettojahresrohertrag in Prozent

0 %	± 0,000
10 %	+ 0,500
20 %	+ 0,100
30 %	+ 0,150
<b>40 %</b>	<b>+ 0,200</b>
45 %	+ 0,230

Insofern ist der Basiswert wie folgt anzupassen:

Basiswert als Mittelwert:	1,60 %
Baujahresgruppe vor 1919:	± 0,00 %
gewerblicher Mietanteil rd. 40 %:	+ <u>0,20 %</u>
	<u>1,80 %</u>

In der nachfolgenden Ertragswertermittlung wird für das gemischt genutzte Objekt mit einem gewerblichen Rohertragsanteil von rd. 40 % ein Ansatz von rd. **2,0 %** gewählt.

4. Hinsichtlich des Grundsatzes der Modellkonformität zur Liegenschaftszinssatzableitung ist die Restnutzungsdauer analog des verwendeten Modells des Berliner Gutachterausschusses zu ermitteln, welches im Amtsblatt von Berlin 22 vom 19.05.2023 in Tabelle 2<sup>16</sup> veröffentlicht worden ist.

Bei einem Baujahr bis 1918, wurde die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand vom Gutachterausschuss wie folgt angesetzt:

guter Bauzustand:	55 Jahre
normaler Bauzustand:	40 Jahre
schlechter Bauzustand:	25 Jahre.

Diesseitig liegt ein Baujahr um 1900 und ein normaler Bauzustand vor. Folglich wird mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von **40 Jahren** kalkuliert.

5. Bei der Verzinsung des Bodenwertes wird das komplette Grundstück berücksichtigt.

---

<sup>16</sup> veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2252 ff.

### 4.3.2 Ertragswertberechnung

(Centbeträge wurden auf volle € gerundet)

Rohertrag	Fläche m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/Monat	€/Jahr
Wohnungen OG und DG	213,80	5,43	1.160,00	13.920,00
Wohnung Sfl.	47,78	8,00	382,24	4.587,00
Büro EG	110,00	9,00	990,00	11.880,00
Lager neben Garage	14,70	3,00	44,10	529,00
Garagenstellpl.	2,00	50,00	100,00	1.200,00
<b>Rohertrag gesamt</b>	<b>386,28</b>		<b>2.676,34</b>	<b>32.116,00</b>

Vom ermittelten Rohertrag sind die Bewirtschaftungskosten (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten) abzusetzen.

Verwaltungskosten mit 312,00 € pro Wohneinheit  
 312,00 €/Stück x 3 Stück = 936,00 €

Verwaltungskosten mit 3 % des Nettojahresrohertrages  
 für die Gewerbeeinheiten und Garagenstellplätze  
 13.609,00 € x 3 % = 408,00 €

Mietausfallwagnis mit 2 % des Nettojahresrohertrages  
 für die Wohneinheiten  
 18.507,00 € x 2 % = 370,00 €

Mietausfallwagnis mit 4 % des Nettojahresrohertrages  
 für die Gewerbeeinheiten und Garagenstellplätze  
 13.609,00 € x 4 % = 544,00 €

Instandhaltungskosten für die Wohneinheiten  
 12,20 €/m<sup>2</sup> x 261,58 m<sup>2</sup> = 3.191,00 €

Instandhaltungskosten für die Gewerbeeinheiten  
 12,20 €/m<sup>2</sup> x 124,70 m<sup>2</sup> = 1.521,00 €

Instandhaltungskosten für die Garagenstellplätze  
 92,00 €/Stück x 2 Stück = 184,00 €

7.154,00 €

./. 7.154,00 €

Der Bewirtschaftungskostenanteil beläuft sich auf  
 rd. 22.3 % des Nettojahresrohertrages.

jährlicher Reinertrag:

24.962,00 €

---

Übertrag: 24.962,00 €

---

Vom ermittelten Nettoertrag ist die Verzinsung des Bodens  
(hier 2,0 %) zu subtrahieren.

403.000,00 € x 2,0 % = ./. 8.060,00 €

Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag: 16.902,00 €

Der Reinertragsanteil ist mit dem jährlich nachschüssigen  
Rentenbarwertfaktor zu multiplizieren, der sich bei Ansatz  
eines Liegenschaftszinssatzes von 2,0 % und einer  
eingeschätzten Restnutzungsdauer von 40 Jahren gem. § 34  
Absatz 2 zur ImmoWertV ergibt.

Ertragswert der baulichen Anlagen:

16.902,00 € x 27,36 = rd. 462.439,00 €

+ Bodenwert 403.000,00 €

865.439,00 €

**Vorläufiger Ertragswert der Immobilie, rd.: 865.000,00 €**

Der vorläufige Ertragswert entspricht einem Preis von 2.252,00 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche  
(386,28 m<sup>2</sup>).

### 4.3.3 Marktanpassung

Da alle wertbeeinflussenden Größen im angewandten Wertermittlungsverfahren selbst in einer dem Markt angemessenen Weise berücksichtigt worden sind und so das Ergebnis der Wertermittlung dem Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB sehr nahe kommt, schätzt der Unterzeichner eine Marktanpassung als nicht erforderlich ein.

Vorläufiger Ertragswert: 865.439,00 €

### Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

- Marktanpassung rd. --- €

Marktangepasster Ertragswert: 865.439,00 €

### 4.3.4 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Anschluss an die Marktanpassung sind gemäß § 8 ImmoWertV 2021 die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die sich aus der Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergebenden Wertminderungen bzw. Werterhöhungen sind nämlich nur insoweit zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, d. h. in marktüblicher Höhe.

Bei der Wertermittlung nach allen normierten Verfahren und in der Marktanpassung nicht berücksichtigte Grundstücksmerkmale wie eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden oder vom Marktüblichen abweichende Erträge sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV 2021).

Hierzu gehören auch die Berücksichtigung der Abweichungen des Modells des Gutachterausschuss für das gewählte Verfahren und dem Wertermittlungsobjekt, wie sie in diesem Fall vorliegen.

### **Reparaturrückstau**

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Bauschäden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise, laut § 8 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV erst nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der geschätzte Reparaturrückstau ermittelt sich aus dem Ergebnis einer überschlägigen Schätzung aufgrund der durchgeführten Besichtigung und der entnommenen Informationen aus den Bauunterlagen. Zur ganz konkreten Ermittlung der Mängel an Gebäuden und Außenanlagen sowie der Kosten für eine eventuelle Beseitigung der festgestellten Mängel ist im Bedarfsfall ein Sachverständiger für Mängel im Hochbau heranzuziehen.

- Instandsetzung:

Maßnahmen an Gebäuden und Einrichtungen, die der Reparatur und dem Ersatz nicht funktionierender bzw. schadhafter Bauteile dienen. Ohne diese Maßnahmen ist die Nutzung der Gebäude für Wohnzwecke nur eingeschränkt möglich.

- Sanierungsmaßnahmen:

Damit wird die Wohnqualität angehoben. Es werden z. B. Isolierungen gegen Kälte und Schall angebracht, Malerarbeiten realisiert, Bodenbeläge und Einbauten ersetzt. I.d.R. werden Sanierungsmaßnahmen heute im Zuge ohnehin erforderlicher Instandsetzungen durchgeführt.

- Modernisierungsmaßnahmen:

Diese bewirken eine direkte Erhöhung des Wohnkomforts durch Ein- und Anbau neuer Einrichtungen, z. B. Bad, moderne Heizung, neue Fenster, Türen etc.

Durchschnittliche Erfahrungswerte für Modernisierungskosten

Bei Objekten mit Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau können zur groben Orientierung folgende Kostenansätze angewandt werden<sup>17</sup>:

<b>Bauzustandsnoten</b>	<b>durchschnittlicher Kostenaufwand (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche)</b>
Gut	bis 500,00 möglich
Normal	ca. 500,00 bis ca. 1.250,00
Ausreichend	ca. 1.250,00 bis ca. 2.000,00
Schlecht	ca. 1.750,00 bis ca. 3.000,00

Anzumerken ist, dass bei den Sanierungs- und Modernisierungskosten eine sehr starke Abhängigkeit von Gebäudeart, -typ und Baujahr (EFH, MFH bis Hochhaus, massiv, Fertigteil etc.) i.V.m. dem baulichen Zustand (sehr gut bis schlecht) sowie dem angestrebten (End-)Modernisierungsstandard (einfach bis gehoben) existiert. So kann es zwischen den vorgenannten überschlägigen Spannen durchaus zu Überschneidungen bis hin zu erheblichen Überschreitungen kommen. Nach oben kann hier keine Grenze angegeben werden.

Hier sind im Einzelfall auch Aufwendungen bis zu 3.000,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und mehr möglich.

Wertung

Ein Reparaturrückstau wird nicht in Ansatz gebracht.

---

<sup>17</sup> Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 (Stichtag 01.10.2023), Seite 18

**Belastung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die als Baulast besicherte Belastung einer östlichen Teilfläche durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den nördlichen Eigentümer (Flurstück 626) ist hier separat zu betrachten.

Der Unterzeichner ermittelt diese Minderung analog einer Wertminderung für Schutzstreifen bei reinen Leitungsrechten.

Empirisch ermittelte Abschläge sind in der Fachliteratur von *Vogels* und *Stannigel/Kremer/Weyers*<sup>18</sup> veröffentlicht. Minderung der vom Schutzstreifen bedeckten Grundstücksfläche in v.H. des örtlichen Bodenpreises:

	<i>Wohngrundstücke</i>	<i>Gewerbegrundstücke</i>
<i>Unwesentliche Beeinträchtigung</i>	<i>10-30</i>	<i>10-20</i>
<i>Teilweise eingeschr. Nutzungsmöglichkeit</i>	<i>30-70</i>	<i>20-55</i>
<i>Stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit</i>	<i>70-80</i>	<i>55-80</i>

Der Unterzeichner schätzt in Anlehnung an die Kategorie Wohngrundstücke mit teilweise eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten einen Abschlag in Höhe von **50 %** vom jeweiligen, objektspezifischen Bodenwert als sach- und marktgerecht ein.

$$17,75 \text{ m} \times 3,00 \text{ m} \times 520,00 \text{ €/m}^2 \times 50 \% = 13.845,00 \text{ €}$$

**Belastung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: 13.845,00 €**

<sup>18</sup> Stannigel/Kremer/Weyers, a.a.O., S. 202; Vogels a.a.O., S. 328; Kleiber in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, BauGB Komm. Zu § 5 WertV Rn. 26 ff; Clemens, H., Verkehrswertermittlung von Leitungsrechten, GuG1993, 221

#### 4.3.5 Ermittlung des Ertragswertes

Marktangepasster Ertragswert:	865.439,00 €
- Belastung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Baulast	./. <u>13.845,00 €</u>
	851.594,00 €
<b><u>Ertragswert:</u></b>	<b>rd. <u>850.000,00 €</u></b>

#### 4.4 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB durch den Preis zu bestimmen, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Er ist gemäß § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Der Verkehrswert ist demnach die sachverständige Prognose des voraussichtlich am Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zwischen wirtschaftlich vernünftig denkenden Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises für die zu bewertende Eigentümerrechtsstellung an einem Grundstück. Er ist anhand der angewendeten Methodik abzuleiten und eigenständig zu begründen<sup>19</sup>.

#### **Zusammenfassende Darstellung der ermittelten Werte**

Wert des Grund und Bodens:	403.000,00 €
Ertragswert:	850.000,00 €

---

<sup>19</sup> BGH, Urt. vom 12.01.2002 – V ZR 420/99 -

Der Verkehrswert wird auf Grund der sehr breiten Datenbasis des Gutachterausschusses aus dem vorstehend ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Da alle wertbeeinflussenden Größen im angewandten Wertermittlungsverfahren selbst in einer dem Markt angemessenen Weise berücksichtigt worden sind und so das Ergebnis der Wertermittlung dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB sehr nahe kommt, schätzt der Unterzeichner eine Korrektur als nicht erforderlich ein.

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstückes in 12524 Berlin-Altglienicke, Am Falkenberg 19, 20 (Flurstück 629), unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen, der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, also der Lage, der Besonnung, der Bebauung und des Zustandes desselben sowie in Anlehnung an den ermittelten Ertragswert und im Hinblick auf die Verkäuflichkeit bei der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 18. Januar 2024 mit

**850.000,00 €**

(in Worten: achthundertfünfzigtausend Euro).

Plausibilität:

Dieser Verkehrswert entspricht einem Preis vom rd. 2.200,00 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (386,28 m<sup>2</sup>) bzw. dem 26,47-fachen des jährlichen Rohertrages (32.116,00 €).

Das Gutachten wird in 2-facher Ausfertigung ausgeliefert.

## **5 Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift**

a) **Sind Mieter und Pächter vorhanden?**

- ja -

b) **Wird ein Gewerbebetrieb geführt?**

- ja -

c) **Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?**

- nein -

d) **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme kann ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm **nicht** abgeleitet werden.

e) **Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**

Lt. Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes liegt kein offener Vorgang bzw. anhängiges Verfahren vor.

f) **Energieausweis?**

- nein -

f) **Wer ist WEG-Verwalter?**

- nein -

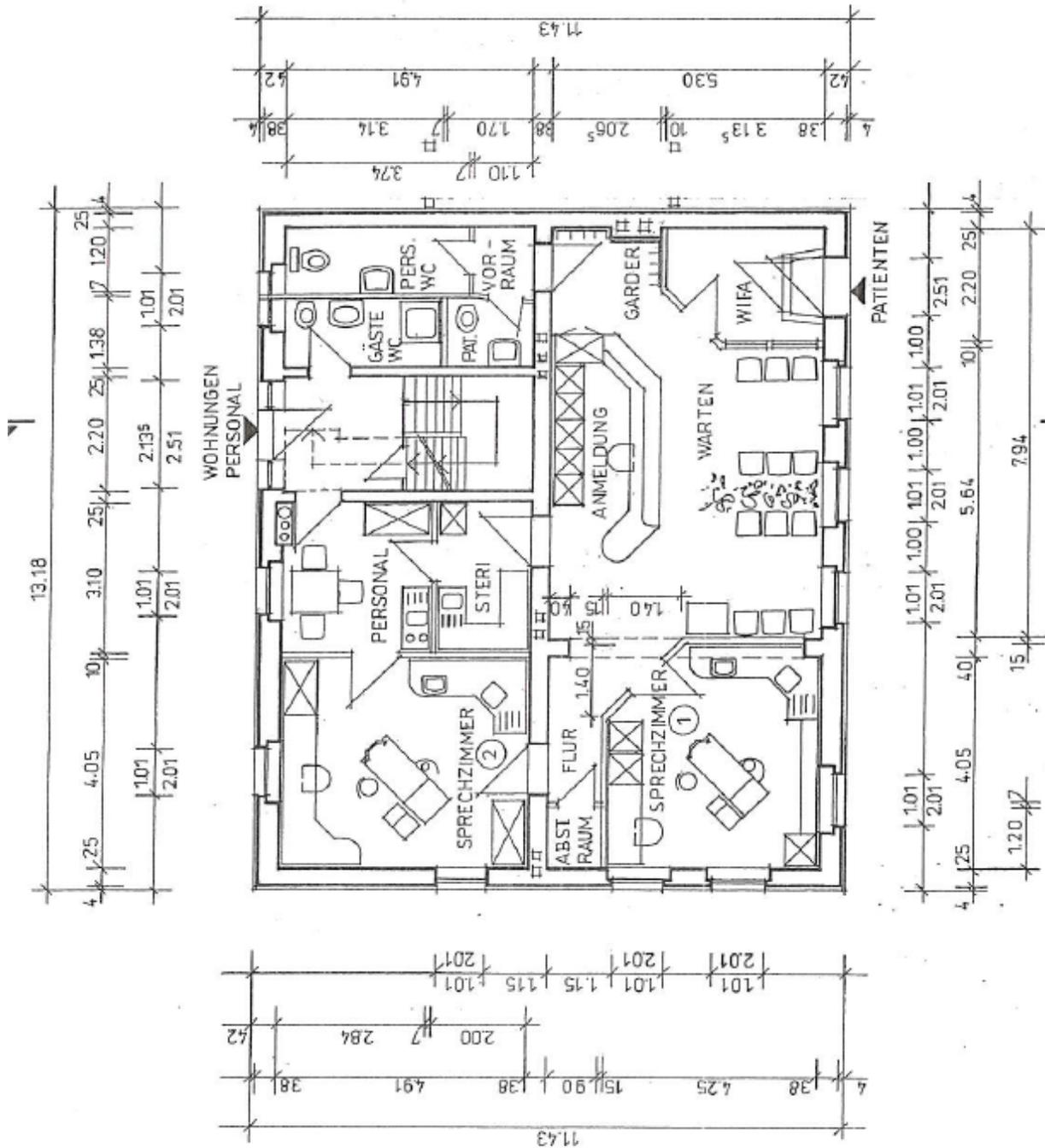
Berlin, den 20. Februar 2024

Dipl.-Ing. (FH)  
**Erwin B. Stenkewitz**  
Sachverständiger



**Grundriss - Erdgeschoss**

(Die Bauzeichnung wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen)

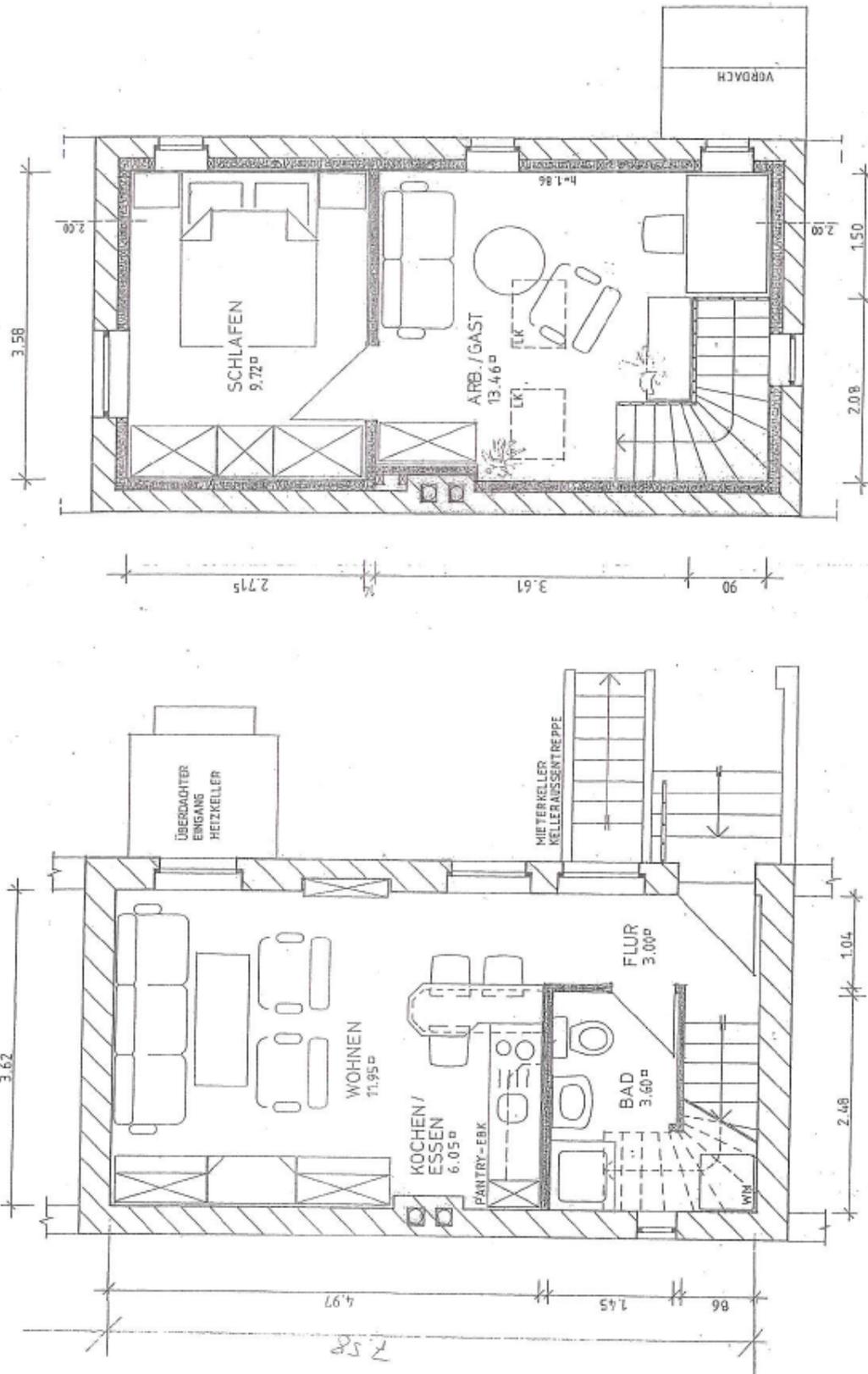






### Grundrisse - Seitenflügel

(Die Bauzeichnung wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)



**Grundriss – Garage/Lager**

(Die Bauzeichnung wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)

