

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 37/24
(Wiederversteigerung gemäß § 133 ZVG)

**182,30/10.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück
Juliusstraße 25
in 12051 Berlin (Neukölln)
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Garage Nr. 13
eingetragen im GB von Neukölln
Blatt Nr. 16316**

erstellt am: 19.06.2024

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 05.06.2024 ermittelt mit rd.

17.000,00 €

<u>Nutzfläche:</u>	ca. 15 m ² (gemäß Teilungserklärung)
<u>Vertragszustand:</u>	vermietet, Mietbeginn 01.08.2016
<u>postalische Anschrift:</u>	Juliusstraße 25, 12051 Berlin
<u>Lage:</u>	in Neukölln, südlich der Mitte Berlins, gute Infrastruktur, einfache Wohnlage gemäß Mietspiegel
<u>Kurzbeschreibung</u>	
<u>Gemeinschaftseigentum:</u>	Grundstück, bebaut mit einem viergeschossigen, unterkellerten Wohnhaus, nicht ausgebautes DG, 5 Garagen und 3 Pkw-Stellplätze im Hofbereich um 1896
<u>Baujahr Vorderhaus:</u>	um 1896
<u>Garage Nr. 13:</u>	gelegen im Hof, Einzelgarage, erreichbar durch Gebäudedurchfahrt
<u>Baujahr Garagen:</u>	konnte nicht ermittelt werden, um 1975 Umnutzung (nach Aktenlage)
<u>Bauzustand:</u>	altersgemäßer Bauzustand mit Reparatur- und Modernisierungsbedarf

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Die Fotodokumentation enthält 6 Fotos.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt
(davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).

- anonymisierte Internetausfertigung -

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	<p>Objekt Juliusstraße 25, 12051 Berlin (Neukölln) 182,30/10.000 Miteigentumsanteil Grundbuch von Neukölln, Blatt 16316 Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Garage Wertermittlungsstichtag: 05.06.2024 Wohnlage: einfach gemäß Mietspiegel, im Bezirk Neukölln, im Ortsteil Neukölln</p>
<p>Straßenansicht Grundstück</p>	
	<p>Beschreibung Gemeinschaftseigentum vorhandene Bebauung: 4-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus (EG und drei Obergeschosse, unterkellert), DG nicht ausgebaut, 5 Garagen und drei Kfz-Stellplätze im Hof (gemäß Teilungserklärung) Bauzustand Gemeinschaftseigentum: altersgemäßer Bauzustand mit Reparaturbedarf, nicht zeitgemäße Ausstattung Heizung: dezentrale Heizung (Außenwandgasheizer) Durchfahrt zum Hof: abschließbares Tor</p>
<p>Hof / Nachbargrundstück</p>	
	<p>Beschreibung Sondereigentum Garage Nr. 13 Vertragsverhältnis: vermietet, Mietbeginn 01.08.2016 Nettokaltmiete: ca. 75 €/Monat Wohngeld: konnte nicht ermittelt werden Nutzfläche: ca. 15 m² (gemäß Teilungserklärung) Lage: im Hof rechts (von der Straße aus gesehen) Beschreibung: Einzelgarage, abschließbar, Bestandteil einer Garagenzeile Baujahr: konnte nicht ermittelt werden, um 1975 Umbau und Umnutzung der Ställe zu Garagen Bauzustand: altersgemäßer Bauzustand, sanierungsbedürftig</p>
<p>PKW-Stellplatz „Garage 13“ im Hof</p>	
	
<p>Grundriss Garagenzeile</p>	<p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster</p>

Verkehrswert: rd. 17.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2024)

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	7
	- Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
2.3	Beschreibung der Baulichen Anlagen	9
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	9
2.3.2	Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum	9
	- energetische Bewertung	
2.4	Beschreibung des Sondereigentums/Mietverhältnis/Verwaltung	10
2.5	Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer	11
2.6	Außenanlagen	11
3.	Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	11
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	11
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	11
3.2	Bodenwertermittlung / Bodenrichtwert	13
3.3	Vergleichswertermittlung	13
3.4	Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung	17
3.5	Angaben für das Amtsgericht	18
4.	Anlagen	19
4.1	Auszug aus der Flurkarte / Luftbild	19
4.2	Grundrisse	21
4.3	Literaturverzeichnis	22
4.4	Fotodokumentation	23

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	182,30/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gebäude- und Freifläche Juliusstraße 25 in 12051 Berlin (Neukölln), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Garage
postalische Anschrift:	Juliusstraße 25, 12051 Berlin
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	05.06.2024
Ortstermin:	05.06.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	- XXX - Frau Plaul - Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück mit Gebäude - Garage Nr. 13
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	- Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000 - unbeglaubigter Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch - Bestandszeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) Maßstab 1 : 100 - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Berlin (GAA online) - Auszug Kaufpreissammlung GAA Berlin (online) - Grundbuchauszug (nicht beigelegt) - Teilungserklärung (nicht beigelegt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - online Auskunft Stadtplanung - schriftl. Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vom 16.11.2020 - Wirtschaftsplan wurde nicht vorgelegt - Energiepass wurde nicht vorgelegt - Protokoll der Eigentümerversammlung wurde nicht vorgelegt

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 Gutachtauftrages. 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 16316

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Neukölln

1/ 182,30/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flur 131, Flurstück 78 609 m² Gebäude- und Freifläche Juliusstraße 25

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 13 bezeichneten Garage

Abteilung I:

Eigentümer: 3/ XXX

Abteilung II:

5/1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 28.03.2024

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.

Weitere im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Weitere im Grundbuch eingetragene Lasten
und Beschränkungen: ./.

Teilungserklärung:

Die Teilungserklärung und Änderungen vom 10.08./22.10.1997, 29.05.2009 und 02.10.2009 wurden eingesehen.

Gemäß Teilungserklärung wurde das Grundstück wie folgt aufgeteilt:

Sondereigentum:

8 Wohneinheiten mit den Nummern 1 bis 8

7 Teileigentumseinheiten mit den Nummern 9 bis 13 (Garagen) und 14 + 15 (Dachboden)

Die Keller befinden sich im Gemeinschaftseigentum.

Es wurden Sondernutzungsrechte an den Kellern 1 bis 8 begründet.

Gemeinschaftseigentum:

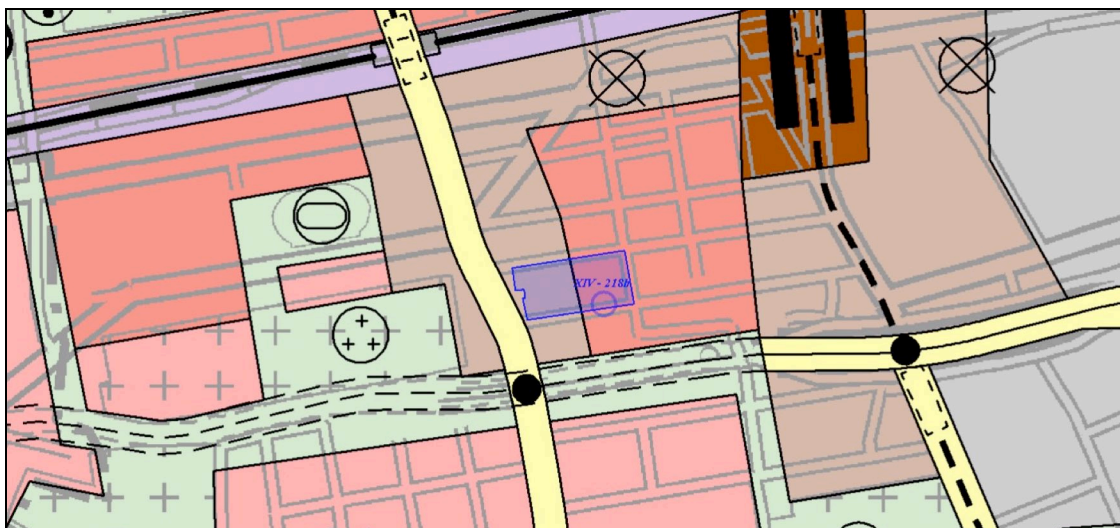
Nicht bezeichnete Räume befinden sich im Gemeinschaftseigentum.

Die Gesamtwohnfläche des Wohnhauses beträgt ca. 570 m².

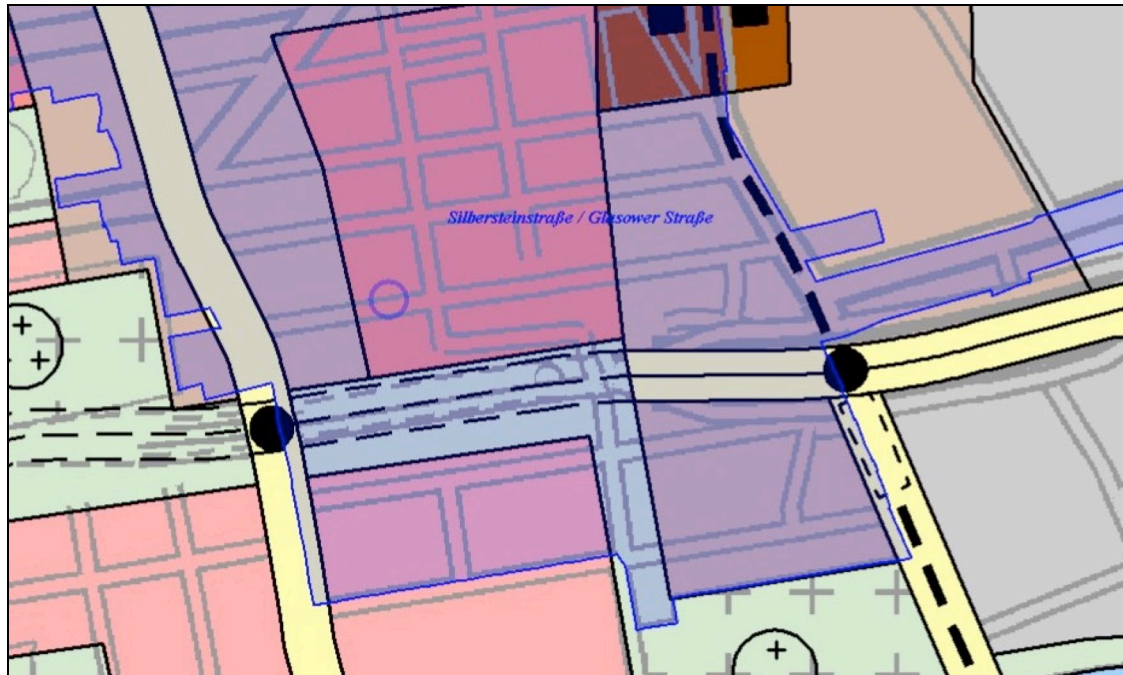
2.1.2. Öffentlich-rechtliche Situation

- Altlasten/Kriegslasten: Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 16.11.2020 in der Akte der SV).
- Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz (online Auskunft vom 04.06.2024).
- Anmerkung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
- Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation:
- Beitrags- und Abgabensituation: Eine Erschließungsbeitragsbescheinigung wurde nicht eingeholt. Das Grundstück ist urban gelegen und ortsüblich erschlossen.
- planungsrechtliche Auskunft: Es gilt der Bebauungsplan XIV-218b (nicht festgesetzt) mit Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2012. Das Grundstück liegt im „allgemeinen Wohngebiet“ mit der Festsetzung als Wohnbaufläche W 2 mit der zulässigen GFZ von 1,5. Benachbarte Flächen sind als „Gemischte Baufläche (M2)“ ausgewiesen. Weiterhin liegt das Bewertungsgrundstück im Erhaltungsverordnungsgebiet „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ (Silbersteinstraße/Glasower Straße). Das Grundstück liegt nicht im Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB (online Auskunft vom 20.11.2020/04.06.2024 aus dem Geoportal Berlins).

Bebauungsplan



Bereich Erhaltungsverordnung Silbersteinstraße / Glasower Straße



2.2 Lage des Objektes

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl	Berlin 3.782.202 Einwohner (Stand 31.12.2023)
Bezirk Neukölln	330.017 Einwohner (Stand 31.12.2023)
Ortsteil Neukölln	163.73 Einwohner (Stand 31.12.2023)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km ²
Bezirke	12
Lage des Bewertungsobjektes	im Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln
Flughäfen in Berlin	BER

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Neukölln im südlichen Bereich Berlins. Neukölln ist ein vielfältiger Bezirk. Im Norden findet man vorherrschend verdichtete städtische Bebauung, während im südlichen Bereich Siedlungsstruktur vorherrschend ist. Zum Bezirk gehören alte Dorfkern wie Rixdorf, Böhmisches Dorf, Britz und Buckow. Die um 1970 errichtete Gropiusstadt teilt Buckow in zwei Teile. Folgt man dem Buckower Damm in Richtung Norden bis zur Kreuzung Johannisthaler Chaussee, erreicht man in Richtung Westen Alt-Buckow mit einem Dorfkern. Wendet man sich hier in Richtung Osten, gelangt man auf der Johannisthaler Chaussee zur Gropiusstadt. Die Hufeisensiedlung ist seit 2008 UNESCO Weltkulturerbe. Der Ortsteil Neukölln grenzt im Norden an Kreuzberg, im Osten an Alt-Treptow, im Westen an Tempelhof und im Süden an Britz.

Mikrolage (innerörtliche Lage)

Lagebeschreibung

Auf der Juliusstraße ist mittlerer Durchgangsverkehr zu verzeichnen. Sie befindet sich im Quartier zwischen Hermannstraße, Karl-Marx-Straße, Glasower Straße und der A 100. Die unmittelbare Umgebung ist mit überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bebauung bebaut. In den Erdgeschossbereichen sind einzelne Geschäfte vorhanden. Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsgrundstücks wirkt ungepflegt. Dieser Eindruck entsteht durch teilweise unsanierte Gebäudefassaden, scheinbar ungenutzte Gewerbegrundstücke und verwahrloste leere Grundstücke.

Wohnlage gemäß Mietspiegel: einfache Wohnlage

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen.

Busanschlüsse befinden sich z.B. fußläufig erreichbar in ca. 400 m (Hermannstraße).

S+U-Bahnhof Hermannstraße in ca. 650 m

S+U-Bahnhof Neukölln in ca. 900 m

City West ca. 30 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)

City Ost ca. 30 Minuten mit der BVG (Alex)

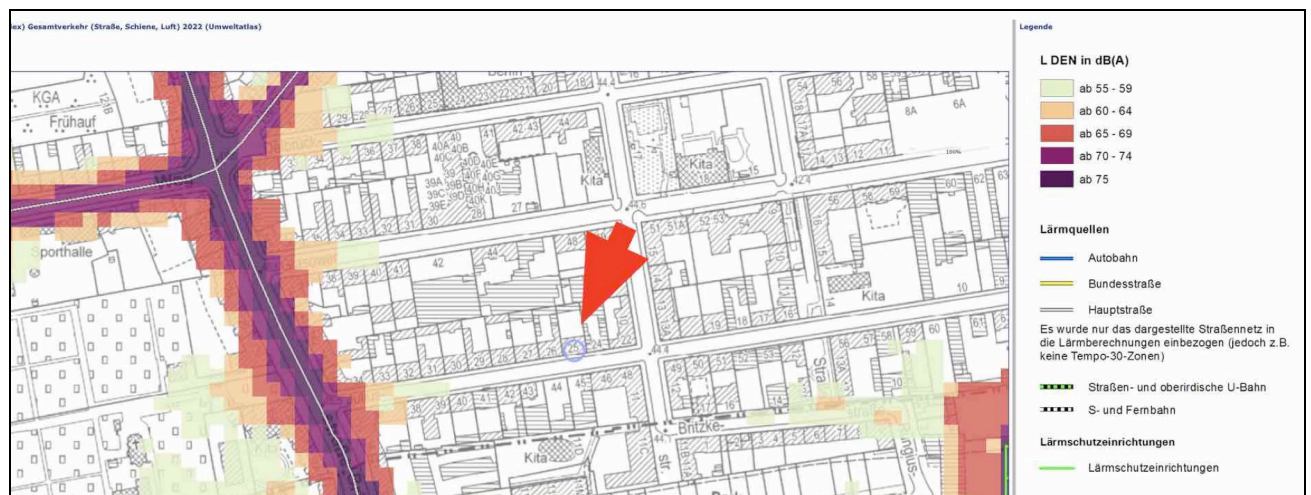
Anschluss an den Stadtring A 100 besteht z.B. an den Anschlussstellen Britzer Damm und Grenzallee in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur

Viele Geschäfte des täglichen Bedarfs und einzelne Discounter, medizinische Einrichtungen, Schulen, Kindereinrichtungen, Gaststätten etc. sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Karl-Marx-Straße mit dem Einkaufszentrum „Neukölln-Arcaden“ und einer Vielzahl von weiteren Geschäften ist ca. 2,5 km entfernt.

Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte Verkehrslärm allgemein und Schienenfahrzeuge, Fluglärm: (Tag, Abend, Nacht) vorwiegend > 55 dB(A), Stand 2022.



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 zu bewertende Sondereigentum - Garage Nr. 13 - ist Bestandteil der Garagenzeile, gelegen im Hof. Das Vorderhaus ist viergeschossig und unterkellert. Der Dachboden ist nicht ausgebaut. Im Hofbereich ist eine eingeschossige Garagenzeile mit 5 Einzelgaragen vorhanden. Drei weitere offene Stellplätze befinden sich im Hof.

Die Garage Nr. 13 befindet rechts (vom Vorderhaus aus gesehen). Das Grundstück wird zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken genutzt.

Baujahr Vorderhaus: ca. 1896
Baujahr Garagen: ca. 1975 (nach Aktenlage Umbau und Umnutzung des Nebengebäudes (Ställe), konnte nicht genau ermittelt werden)

2.3.2 Ausführung und Ausstattung Gemeinschaftseigentum

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude wurde in solider Bauweise errichtet. Das Grundstück (Bebauung und Außenanlagen) vermittelt einen gepflegten Eindruck mit Reparaturbedarf. Die Garagen weisen ebenfalls Reparaturbedarf auf.

Außenansicht:

Die Straßenansicht wird von der schlichten Fassade ohne Zierrat, dem Satteldach und den vier Balkonen bestimmt. Das Grundstück ist in die geschlossene Bebauung integriert. Das rechte Nachbargrundstück ist neu bebaut.

Energiepass :

Ein Energiepass wurde nicht vorgelegt.

Baukonstruktion Vorderhaus

Konstruktionsart: Massivbau / Mauerwerk

Decken: vermutlich Holzbalkendecken

Dach: symmetrisches Satteldach in Holzkonstruktion mit keramischer Deckung

Fenster: verschiedene Fenster: Verbundglasfenster, Isolierglasfenster

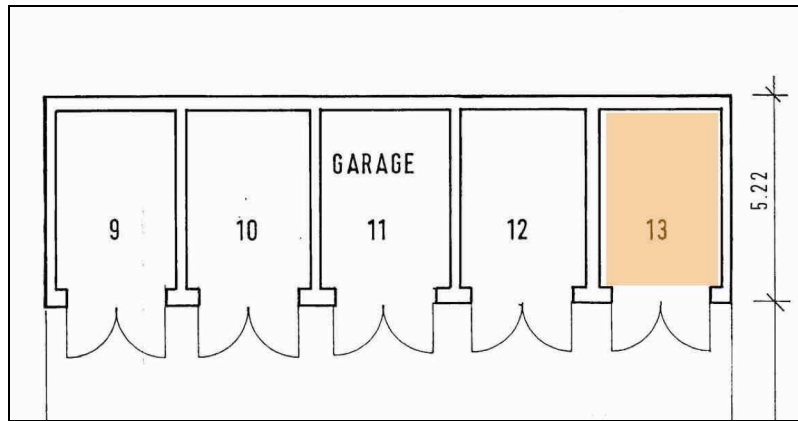
Türen:	Wohnungseingangstüren aus der Entstehungszeit des Gebäudes
Keller:	Ziegelboden, ungeputztes Mauerwerk, Holzlattung zur Abtrennung der Mieterkeller, Keller im SNR, Gemeinschaftsräume
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut
Treppenhaus:	Treppenanlage aus Holz mit Tritt- und Setzstufen, Lauflinie und Podeste mit Linoleum o.ä. belegt, verziertes Holztreppengeländer, Erdgeschossbereich mit Linoleumbelag o.ä., teilweise Fliesenbelag (Ausgang zum Hof)
<u>Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung</u>	
Heizung:	dezentrale Heizung mit Außenwandgasheizern, teilweise nicht beheizbare Räume
Warmwasser:	dezentrale WW-Versorgung
Garagenzeile:	eingeschossig, Massivbau, Flachdach mit Bitumendeckung

2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis / Verwaltung

Vertragsverhältnis:	vermietet
Mietbeginn:	01.08.2016
Nutzfläche:	ca. 15 m ² gemäß Teilungserklärung
Nettokaltmiete:	ca. 75,00 € / Monat
Wohngeld:	konnte nicht ermittelt werden
Kaution:	ohne
Eigentümer/Sonderverwaltung:	Eine WEG-Verwaltung besteht

Beschreibung des Sondereigentums Garage Nr. 13

Wie schon beschrieben, ist die zu bewertende Garage rechts im Hof (vom Vorderhaus aus gesehen) gelegen. Die Garage 13 ist als Einzelgarage Bestandteil der sich im Hof befindlichen Garagenzeile. Alle Garagen verfügen über einen ELT-Anschluss. Die Garagen sind mit raumhohen Trennwänden abgeteilt und verfügen über ein eigenes Einfahrtstor.



2.5 Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer

Instandhaltungsbedarf für das Gemeinschaftseigentum ist zum Ortstermin offensichtlich geworden. Es besteht erheblicher Sanierungsbedarf, vor allem im Bereich der Haustechnik (Heizung, Steigleitung Wasser, Abwasser, Elektro-Installation).

Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage konnte nicht ermittelt werden.

Die letzte Modernisierung erfolgte in den 70er Jahren.

2.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Der Hof ist mit kleinformatigen Betonsteinen befestigt, die teilweise Absenkungen aufweisen. Standflächen für Müllbehälter und Pkw-Stellplätze sind ebenfalls auf dem Hof angeordnet. Im hinteren Bereich des Hofes steht eine Garagenzeile mit 5 Einzelgaragen.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 182,30/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Juliusstraße 25, 12051 Berlin (Neukölln), verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 13 zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 05.06.2024 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 EWV, vereinfachtes EWV, EWV 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) 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. Eine Bodenwertermittlung erfolgt nicht. Zur Vergleichswertermittlung (Vergleichsfaktoren) wird der **Bodenrichtwert** hinzugezogen.

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. Zur Vergleichswertermittlung werden Vergleichsfaktoren für Sondereigentum von Garagen und Sammelgaragen beim GAA Berlin abgefragt, die im Gutachten unter Punkt 3.3 bewertet werden.

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. Das Ertragswertverfahren wird im Gutachten nicht angewendet.

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.

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. Eigentumswohnungen und auch Gewerbeeinheiten werden im allgemeinen Geschäftsverkehr oft zur Erzielung einer Rendite erworben.

Die vom GAA Berlin veröffentlichte Kaufpreissammlung, aufbereitet z.B. als Vergleichsfaktoren und Immobilienmarktbericht, ist ein Preisvergleich, bei dem die Marktentwicklung durch konkrete Verkaufsdaten dargestellt wird und der damit eine solide Basis für die Ermittlung des Verkehrswertes darstellt.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens gebildet.

3.2 Bodenwertermittlung / Bodenrichtwert

Vom Gutachterausschuss Berlin wurde für diese Grundstückslage in Neukölln zum Stichtag

01.01.2024 ein Bodenrichtwert von 1.400,00 €/m²

genannt. (BRW-Nummer 1703)

Gebäude- und Freifläche Flurstück 78: 609 m²

3.3 Vergleichswertermittlung

Anstelle von Vergleichspreisen können die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichsfaktoren für Sondereigentum von Garagen, Sammelgaragen und Sondernutzungsrechten von Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen herangezogen werden.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes werden vom Gutachterausschuss Berlin zur Verfügung gestellte Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt Sondereigentum an Sammelgaragen abgefragt (veröffentlicht vom GAA Berlin, Stand 03.06.2024).

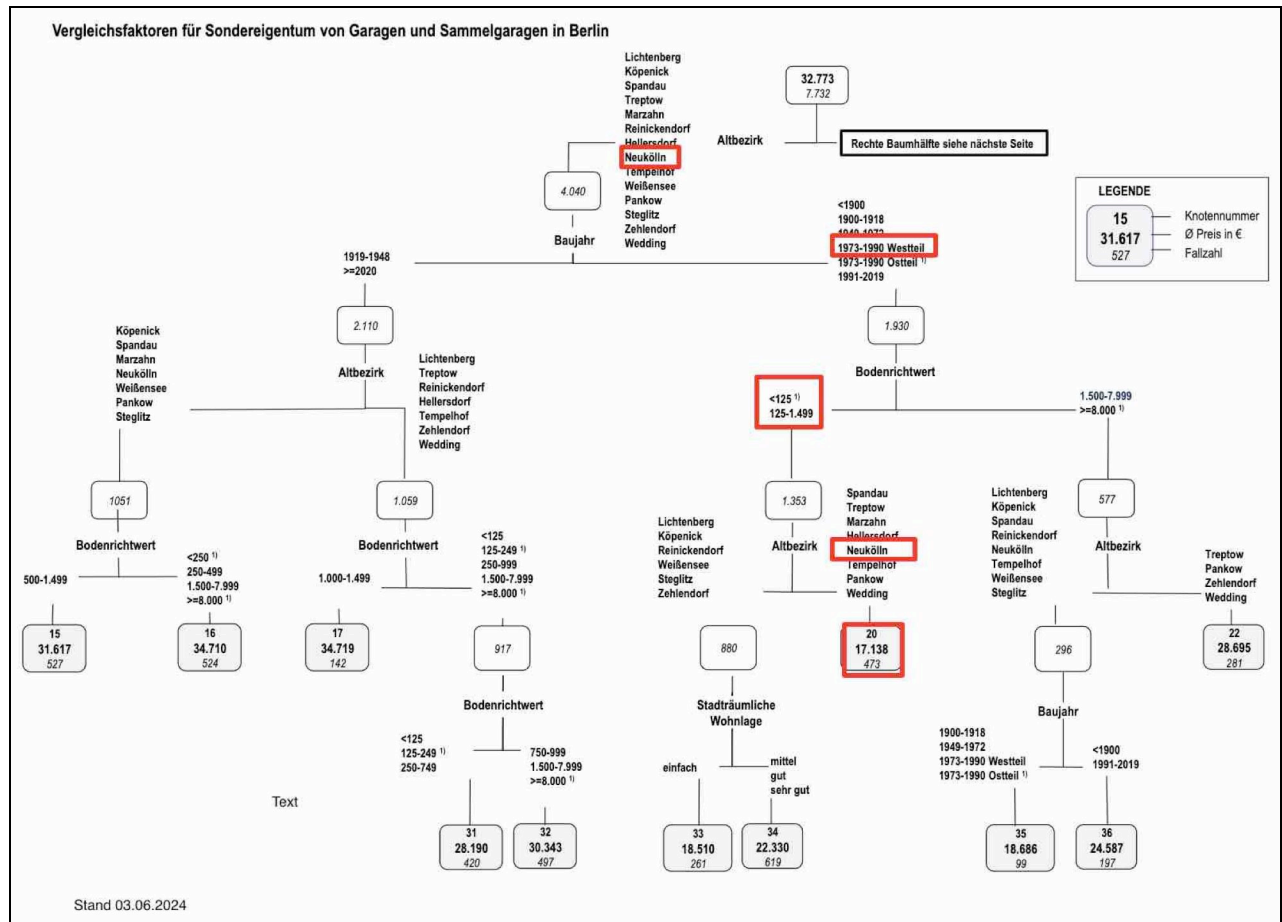
1. Objektdaten:

- Sondereigentum (mit eigenem Grundbuch) an einer Garage oder Stellplatz in einer Sammelgarage (mehr als 3 Stellplätze)
- Neukölln Baujahr um 1975 (Umnutzung des Nebengebäudes)
- einfache Lage
- Bodenrichtwert 1.400 €

2. Baumanalyse:

- Baum für Sondereigentum an Garagen und Sammelgaragen (linke Baumhälfte)
- Bodenrichtwert 125 – 1.499 €
- Baujahr 1973 – 1990 (Westteil)
- einfache Wohnlage
- Altbezirke Neukölln, Lichtenberg, Köpenick, Spandau, Treptow, Marzahn, Reinickendorf, Hellersdorf, Tempelhof, Weißensee, Pankow, Steglitz, Zehlendorf, Wedding
- Vergleichsfaktor: Endknoten 20 = 17.138 €/Garagenstellplatz

Übersicht Baumanalyse:



Der Vergleichspreis auf der Basis der Vergleichsfaktoren beträgt nach Baumanalyse gemäß GAA Berlin 17.138,00 €.

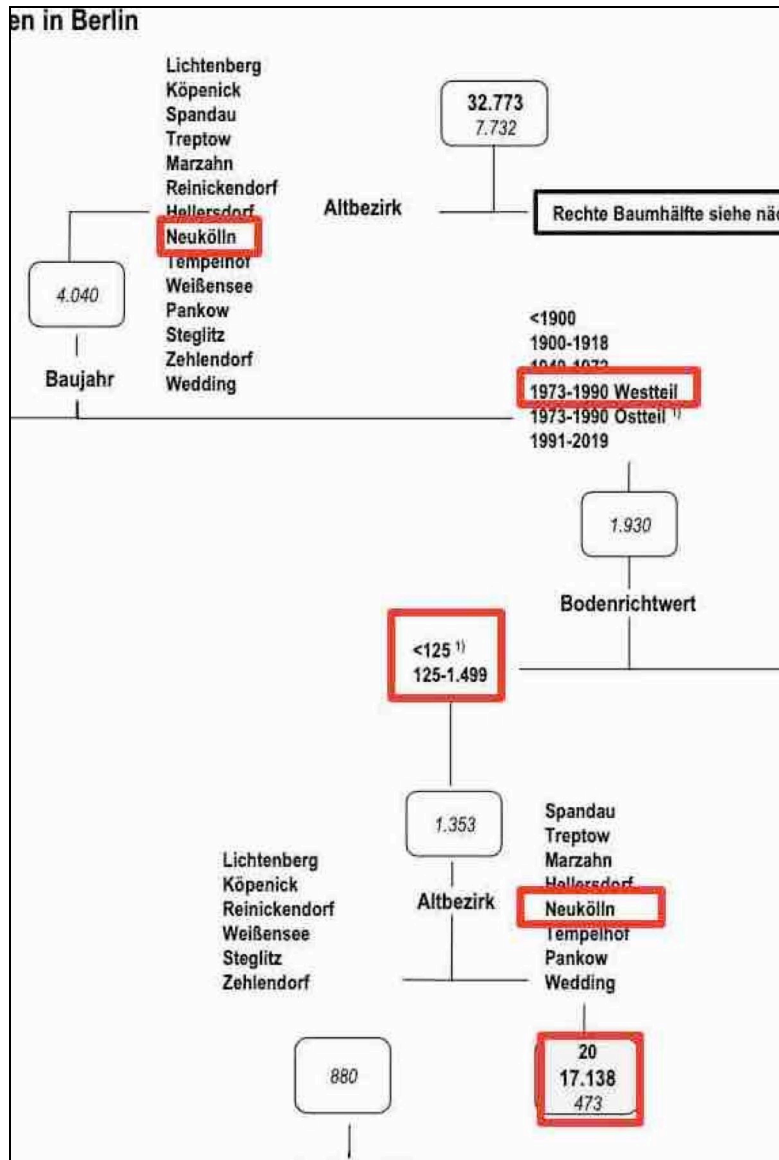
Der ermittelte Wert ist ein Durchschnittswert auf der Grundlage von 473 Fallzahlen. Auf Grund der Parkplatzknappheit in der Umgebung des Bewertungsobjekts ist ein Garagenstellplatz sicher gut nachgefragt. Die Nachfrage nach dem Garagenstellplatz wird jedoch nicht als überdurchschnittlich bewertet. Der Bauzustand / Sanierungsbedarf wird mit einem Abschlag von 3 % berücksichtigt.

Ermittlung des Vergleichswertes:

Vergleichsfaktor	17.138,00 €
Abschlag Sanierungsbedarf 3 %	514,14 €
Vergleichswert:	16.623,86 €

Vergleichswert gerundet 17.000,00 €

Zur verbesserten Lesbarkeit: Auszug aus der Grafik vorige Seite



Zur Prüfung der Plausibilität des ermittelten Vergleichswertes wurden Kaufpreise aus dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses Berlin abgefragt.

5.5.5 Teileigentum

Der Umsatz an Teileigentum ist im Vergleich zu Verkäufen von Eigentumswohnungen lediglich nachrangig.

Teileigentum		
Art des Teileigentums	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/m ² Nutzfläche Mittelwert in €/m ² Nutzfläche	
	2021	2022
unausgebauter Dachraum	63	38
	175 bis 5.030	95 bis 3.503
	2.150	1.370
Keller	16	29
	48 bis 3.135	69 bis 2.851
	1.018	1.047
sonstiges Teileigentum (u.a. Hobbyraum, Bootshaus)	11	8
	569 bis 4.184	762 bis 3.674
	2.371	2.332
Gewerbe		
	125	105
	1.974 bis 5.957	1.781 bis 6.410
Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten	3.877	4.068
Büroflächen / Praxisräume	55	56
	2.349 bis 5.743	2.065 bis 6.687
	4.101	4.458
Sonstige Gewerberäume	135	151
	1.762 bis 6.573	1.820 bis 7.879
	4.201	4.644
Garagen und Stellplätze	Anzahl Kauffälle Preisspanne in €/Kauffall Mittelwert in €/Kauffall	
	1.380	837
Stellplätze (in Sammelgaragen)	17.000 bis 51.000	14.500 bis 53.000
	33.632	32.430
	59	67
Garagen (auch Doppelgaragen)	8.000 bis 40.000	6.000 bis 36.000
	24.350	19.575

Die erzielten Kaufpreise zeigen für 2022 eine große Kaufpreisspanne von 6.000 € bis 36.000 €. Aufgrund der Lage und des Bauzustandes wäre auch hier der Wert im unteren bis mittleren Bereich einzuordnen.

Der Verkehrswert für den Garagenstellplatz Nr. 13 wird auf der Grundlage der Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt Sondereigentum an Garagen und Sammelgaragen gebildet und beträgt rd. 17.000 €

3.4 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Vergleichswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit rd. **17.000,00 €** ermittelt.

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

Verkehrswert

für den Miteigentumsanteil von 182,30/10.000 am Grundstück

Juliusstraße 25 in 12051 Berlin (Neukölln) und dem Sondereigentum

an der Garage Nummer 13

**auf der Basis der Vergleichswertermittlung
zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 05.06.2024 mit**

rd. 17.000,00 €

in Worten: Siebzehntausend 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 Beweiszuge 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, 19.06.2024

Unterschrift

3.5 Angaben für das Amtsgericht

- a) Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 16.11.2020 in der Akte der SV).

- b) WEG/Verwalter/Eigentümer: Eine WEG-Verwaltung besteht.
Wohngeld: konnte nicht ermittelt werden

- c) Die Garage ist vermietet.
Name des Mieters: Herr XXX (gemäß Mieterliste vom 10.10.2017)
Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.
Mietbeginn: 01.08.2016
Nettokaltmiete: ca. 75,00 € / Monat

- d) Es besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

- e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

- f) Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

- g) Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

4. Anlagen

4.1 Flurkarte



Luftbild Karte: Google maps -Straßenansicht-

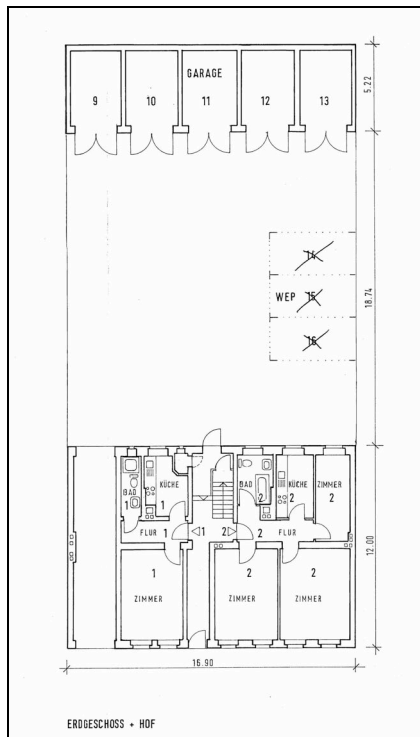
Bilder 2020 Google Kartendaten 2020 GeoBasis-DE/BKG (2009) Deutschland

-Hofansicht-

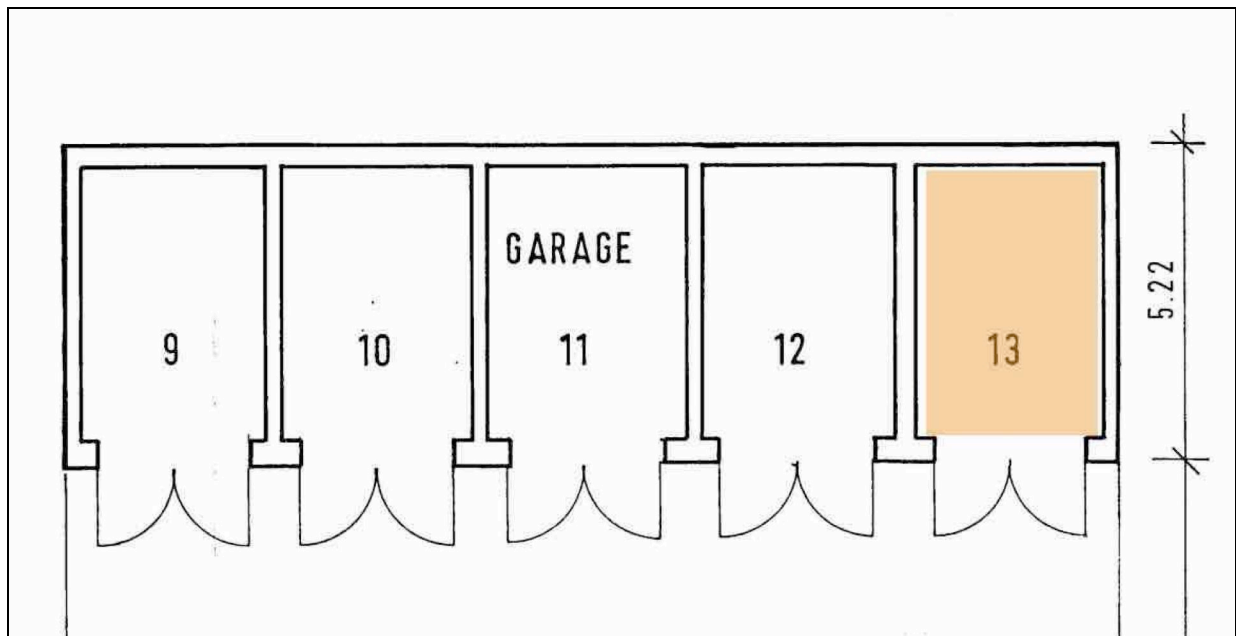
Bilder 2020 Google Kartendaten 2020 GeoBasis-DE/BKG (2009) Deutschland

4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss



Garagen 9-13



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

- Vergleichsfaktoren für Sondereigentum von Garagen veröffentlicht vom GAA Berlin, Stand 03.06.2024

Wesentliche Literatur:

- Sommer/Piebler Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis mit ständiger Aktualisierung
Orga-Handbuch Haufe-Verlag, Freiburg
Loseblattsammlung mit laufender Aktualisierung
- Ross/Brachmann Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
Oppermann-Verlag, 29. Aufl. von 2005

4.4 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation befindet sich in der Druckausfertigung.