

# GUTACHTEN

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

<u>Auftraggeber:</u> <b>Amtsgericht Berlin-Charlottenburg</b> - Abt. 70 - Amtsgerichtsplatz 1 14057 Berlin	<u>Auftragnehmer:</u> <b>Ruth Plaul</b> , Bauingenieur <b>EU-zertifizierte Sachverständige für Wertermittlung von Grundstücken</b> (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
--	--

	<b>AZ: 70 K 69/24</b>  <b>Grundstück Storkwinkel 2 in 10711 Berlin bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus</b>  <b>Grundbuch: Grunewald-Forst Blatt 2280</b>  <b>erstellt am: 27.12.2024</b>
--	---

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 11.11.2024 ermittelt mit rd.

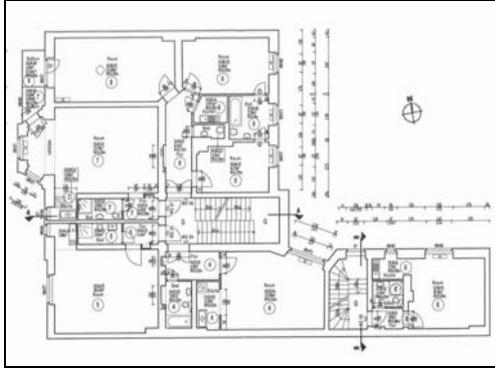
**2.353.000,00 €**

<u>Lage:</u>	in Halensee in der Mitte Berlins, mittlere Wohnlage gemäß Mietspiegel, sehr gute Infrastruktur, lärmbelastet
<u>Kurzbeschreibung des Grundstücks:</u>	Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus, 5 Geschosse inkl. teilausgebautes DG, Dachboden, teilunterkellert
<u>Bauzustand:</u>	Gebäude mit hohem Reparaturbedarf, Wohnungen mit unterschiedlichem Ausstattungs- und Modernisierungsstandard
<u>Baujahr:</u>	um 1893 / Seitenflügel 1903 Wiederaufbau nach Teilerstörung 1953 (3. OG und DG)
<u>Vertragszustand:</u>	Wohn- und Gewerbeeinheiten überwiegend vermietet
<u>Wohnfläche:</u>	18 Wohneinheiten mit insgesamt rd. 731 m <sup>2</sup> Fläche
<u>Nutzfläche:</u>	Dachboden ca. 64 m <sup>2</sup> , Teilkeller ca. 80 m <sup>2</sup>
<u>Gewerbefläche:</u>	2 Ladeneinheiten mit insgesamt rd. 151 m <sup>2</sup> Fläche
<u>Freifläche:</u>	Der Hof ist befestigt.

Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 4 Anlagen  
mit insgesamt 17 Seiten.  
Die Fotodokumentation enthält 27 Fotos.  
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt  
(davon eine Ausfertigung für die Akte der Sachverständigen).

- anonymisierte Internetausfertigung ohne Fotoanlage -

Zusammenstellung wesentlicher Daten

	<p><b>Objekt</b> Storkwinkel 2, 10711 Berlin-Halensee</p> <p><b>Grundbuch</b> Grunewald-Forst Blatt 2280 Flurstück Nr. 5/71 und 5/72, Flur 8 Grundstücksfläche ges. 478 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche</p> <p><b>Wohnlage:</b> mittel gemäß Mietspiegel, lärmbelastet</p> <p><b>Baunutzungsplan</b> 4 Vollgeschosse+DG, GFZ 1,2, kein Bebauungsplan</p>
<p>Straßenansicht</p> 	<p><b>Baujahr:</b> um 1893 / Seitenflügel 1903 Wiederaufbau 1953 nach Teilerstörung (3. OG und DG)</p> <p><b>kein Denkmalschutz</b></p> <p><b>Bebauung des Grundstücks</b> Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus mit fünf Geschossen, teilunterkellert, DG teilausgebaut</p> <p><b>Vertragszustand (nach Aktenlage)</b> 18 von 18 WE vermietet, 1 von 2 GE vermietet Es wurden 7 Einheiten besichtigt.</p>
<p>Rückansicht Vorderhaus</p> 	<p><b>Baubeschreibung / Bauzustand</b></p> <p><b>Gebäudesubstanz</b> teilsaniert, Reparaturrückstau Im Bereich Fenster, Dach und gesamte Hautechnik (Steigleitung, Elt, Heizung) ist teilweise erheblicher Reparaturrückstau vorhanden. ohne Aufzug</p> <p><b>Wohnungen und Gewerbeeinheiten</b> sind unterschiedlich ausgestattet</p> <p><b>Nutzung</b> 18 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten im EG, Teildachboden ungenutzt</p> <p><b>Wohnfläche:</b> rd. 731 m<sup>2</sup>, <b>Gewerbefläche:</b> rd. 151 m<sup>2</sup> <b>Nutzfläche:</b> rd. 144 m<sup>2</sup> (Teildachboden und Teilkeller)</p>
<p>Treppenhaus VHS</p> 	
<p>Regelgrundriss 1. OG</p>	<p>Ausschnitt Flurkarte</p>

**Verkehrswert: rd. 2.353.000,00 €**

Zum Wertermittlungsstichtag 11.11.2024

## **Gliederung des Gutachtens**

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben zur Wertermittlung</b>	<b>4</b>
	- Bewertungsobjekt	
	- Grund der Gutachtenerstellung	
	- Ortstermin	
	- herangezogene Unterlagen	
	- Urheberrecht, Haftung und Ausschluss	
<b>2.</b>	<b>Angaben zum Bewertungsobjekt</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Rechtliche Gegebenheiten</b>	<b>5</b>
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	
<b>2.2</b>	<b>Lage des Objektes</b>	<b>7</b>
	- Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung	
	- Infrastruktur	
	- Erschließung	
<b>2.3</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>9</b>
2.3.1	Art und Nutzung der Bebauung, Baujahr	9
2.3.2	Ausführung und Ausstattung	10
	- Bauzustand	
	- energetische Bewertung -	
<b>2.4</b>	<b>Beschreibung von Wohnungen und Gewerbe im Einzelnen</b>	<b>10</b>
	- Verwaltung	
	- Vertragsverhältnisse	
	- Aufteilung / detaillierte Nutzung	
<b>2.5</b>	<b>Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer</b>	<b>13</b>
	- Reparaturen	
	- zu Bauauflagen	
	- zu Verdacht auf Hausschwamm	
<b>2.6</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>14</b>
<b>3.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>14</b>
<b>3.1</b>	<b>Verfahrenswahl mit Begründung</b>	<b>14</b>
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	14
<b>3.2</b>	<b>Bodenwertermittlung</b>	<b>15</b>
<b>3.3</b>	<b>Ertragswertermittlung</b>	<b>16</b>
3.3.1	Ermittlung der Berechnungsgrundlagen	16
3.3.2	Ertragswertberechnung	17
3.3.3	Auswertung der Ergebnisse / Plausibilität	17
<b>3.4</b>	<b>Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung</b>	<b>19</b>
<b>3.5</b>	<b>Angaben für das Amtsgericht</b>	<b>20</b>
<b>4.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>21</b>
<b>4.1</b>	<b>Auszug aus der Flurkarte</b>	<b>22</b>
<b>4.2</b>	<b>Pläne</b>	<b>22</b>
<b>4.3</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>27</b>
<b>4.4</b>	<b>Fotodokumentation</b>	<b>28</b>

## **1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung**

Bewertungsobjekt:	Storkwinkel 2 in 10711 Berlin-Halensee, bebaut mit einem 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	11.11.2024
Ortstermin:	11.11.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	- Frau Plaul (Sachverständige) - Mieter und Pächter bzw. deren Bevollmächtigte
Umfang der Besichtigung:	- Grundstück mit Hof - Außenanlagen - Gebäude innen - 7 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit - Teilkeller
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 - Geportal Berlin - schriftliche Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

## **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 Berlin-Grunewald  
Grundbuch: Blatt 2280

#### Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Grunewald Forst, Flur 8  
Flurstück 5/71 412 m<sup>2</sup>  
Flurstück 5/72 66 m<sup>2</sup>

Gebäude- und Freifläche Storkwinkel 2

#### Abteilung I:

**Eigentümer:** 4/ XXX

#### Abteilung II:

1/1 Kostenbeteiligung an der Regulierung und Verbreiterung der Friedrichruher Straße  
eingetragen am 06.05.1893

13/1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 24.07.2024

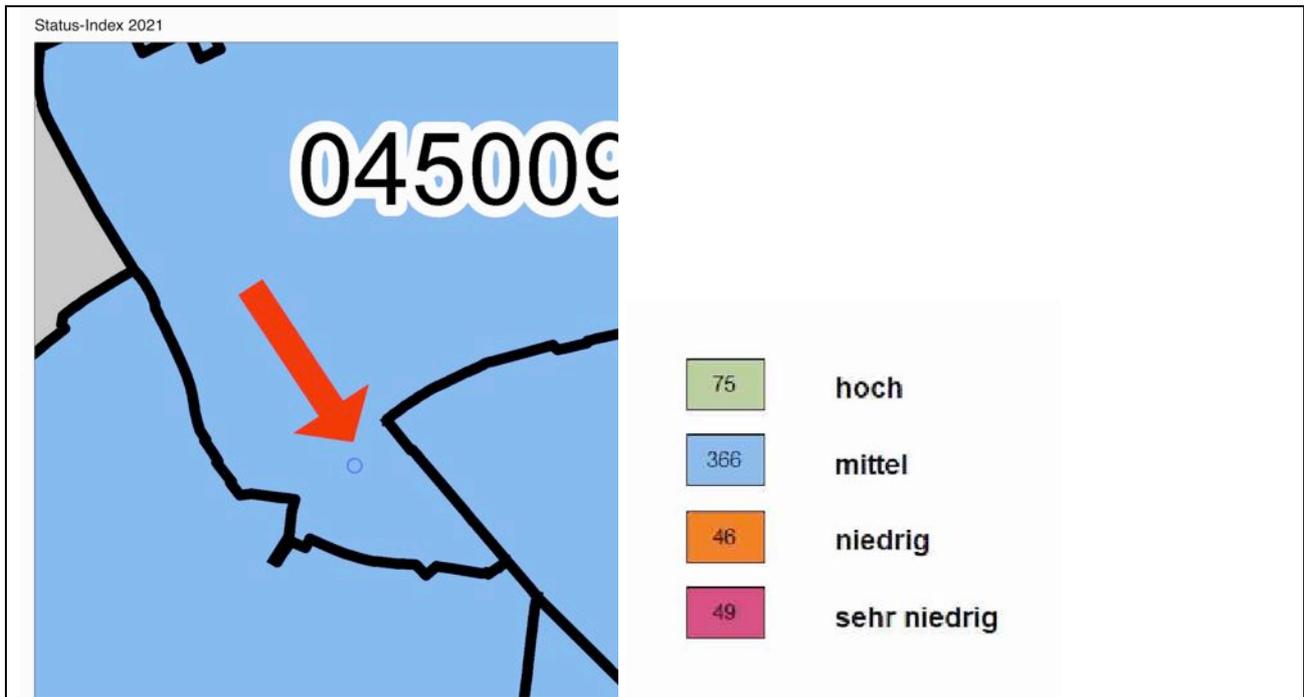
Weitere ggf. in Abteilung II des Grundbuches bestehende, Wert beeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ggf. in Abteilung III verzeichnete Schuldverhältnisse werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und Verkehrswert neutral behandelt.

Im Grundbuch eingetragene Rechte: ./.

Im Grundbuch eingetragene Lasten u.  
Beschränkungen: ./.



## Statuskarte



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: Es sind keine Erschließungsbeiträge zu entrichten.

## 2.2 Lage des Objektes

### Makrolage

Ort und Einwohnerzahl Berlin:	3.850.809 Einwohner (Stand 31.12. 2023)
Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	343.081 Einwohner (Stand 31.12.2023) mit 7 Ortsteilen
Ortsteil Halensee:	15.775 Einwohner (Stand 31.12.2023)
Ausdehnung Ost-West:	45 km
Ausdehnung Nord-Süd:	38 km
Stadtgebietsfläche:	892 km <sup>2</sup>
Bezirke	12
Lage des Bewertungsobjektes:	Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Halensee
Flughäfen in Berlin:	BER

Das Bewertungsobjekt befindet sich unmittelbar am Kurfürstendamm.

### Mikrolage (innerörtliche Lage)

Berlin-Halensee ist ein zentral gelegener und zugleich ruhiger Stadtteil im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, der sich durch seine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr auszeichnet. Der Stadtteil wurde nach Halensee benannt, einem beliebten Naherholungsgebiet.

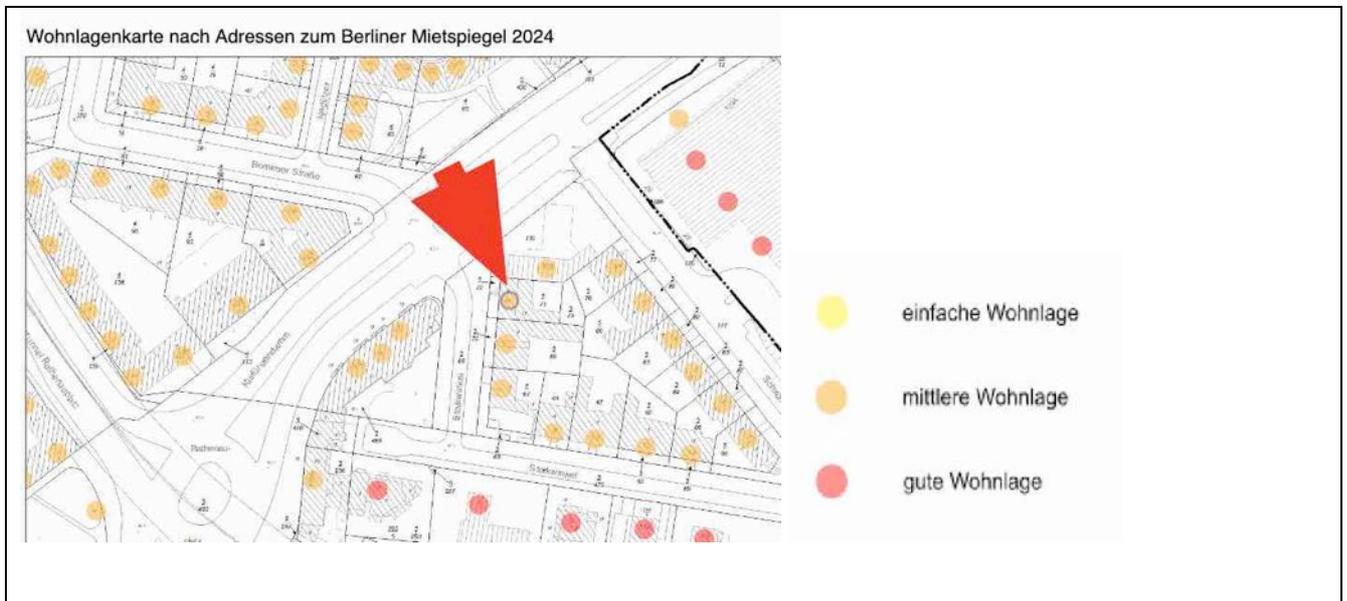
In direkter Nähe zur belebten City West gelegen, ist Halensee dennoch relativ ruhig und beschaulich. Mit der Lage des Bewertungsobjekts im Dreieck zwischen Kurfürstendamm, A 100 und Zufahrt A100 (Schwarzbacher Straße) ist zugleich eine Lärmbelastung gegeben.

### Verkehrs- und Geschäftslage / Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich in verkehrsgünstiger Lage.

Wohnlage lt. Mietspiegel: mittel

### Wohnlagekarte



### Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen.

Bus

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe auf dem Rathenauplatz/Kurfürstendamm in ca. 1 Minute erreichbar.

U-Bahn Adenauer Platz

ca. 7 Minuten mit dem Bus

S-Bahn Halensee

ca. 300 m

City West

ca. 15 Minuten mit der BVG (Bahnhof Zoo)

City Ost

ca. 30 Minuten mit der BVG (Alex)

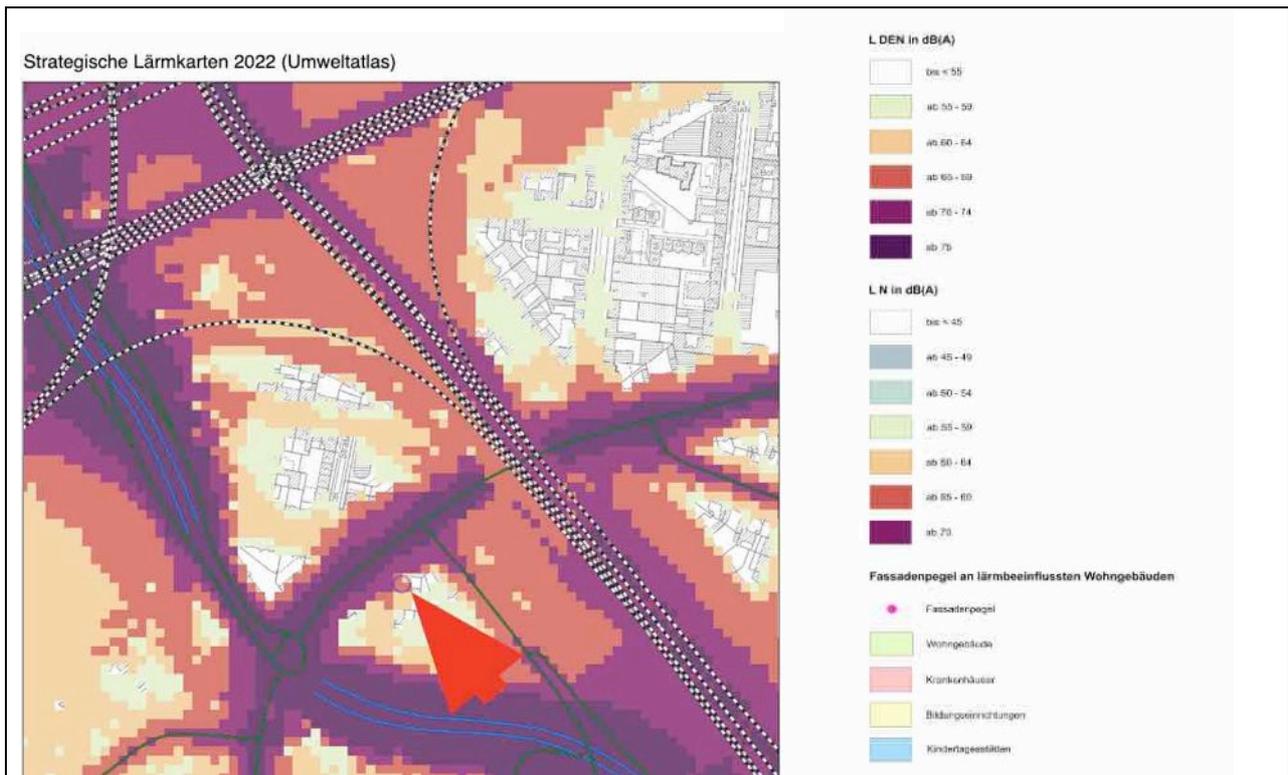
### Infrastruktur

Ein Vielzahl von Geschäften, Gaststätten und Supermärkten sind im Umfeld vorhanden. Dies betrifft ebenso öffentliche Einrichtungen, Kindereinrichtungen, Schulen und medizinische Einrichtungen.

Die Stadtautobahn befindet sich in unmittelbarer Nähe und sichert eine schnelle Anbindung an weitere Stadtteile und an die Fernautobahn.

### Immissionen

Immissionen gem. Mietspiegel und Umweltkarte: Verkehrslärm allgemein, Schienenfahrzeuge und Fluglärm überwiegend (Tag, Abend, Nacht): 65 -74 dB(A) und damit eine hohe Lärmbelastung.



#### 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 teilunterkellerten fünfgeschossigen Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus mit Vorderhaus und einem Seitenflügel bebaut. Der linke Giebel ist frei stehend. Auf dem Nachbargrundstück links befindet sich eine Tankstelle.

#### Außenansicht

Die Straßenfassade im Bereich des Erdgeschosses wird bestimmt durch zwei Ladengeschäfte (Gaststätte und leer stehender Laden). Die Fassade ist einfach gestaltet. An der Straßenfassade im 1. und 2. OG sind jeweils Balkone angeordnet.

### Nutzung

Zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wurde das Objekt gemischt genutzt. Das Erdgeschoss wird gewerblich genutzt. Die Obergeschosse sind, soweit ermittelbar, der Wohnnutzung vorbehalten.

Baujahr: um 1893 / Seitenflügel um 1903  
1945 bis zum 2. OG ausgebrannt, Wiederaufbau bis 3. OG und DG 1952 / 1953  
1954 Seitenflügel instandgesetzt

## 2.3.2 Ausführung und Ausstattung

### Bauzustand / Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude weist eine solide Bauweise auf. Eine grundlegende Modernisierung wurde nicht durchgeführt. Es besteht Reparaturrückstau. Weitere Informationen werden im Punkt 2.5 dargelegt.

### Baukonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau, vermutlich Ziegelmauerwerk (übliche Bauweise im Entstehungsjahr)
Dach:	Mansarddach, keramische Deckung, Flachdachbereich Bitumenpappe
Decken:	Holzbalkendecken, über 2. OG bis DG Stahlbetondecken Stahlbetonhohldielen auf Stahlträgern Im EG über 2 Räumen ebenfalls Stahlbetondecke
Fassade:	geputzt
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer
Fenster:	verschiedene Fenster, überwiegend Kastenfenster, vereinzelt Einfachfenster oder Isolierverglasung

### Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung:	zentrale Heizung, WW-Bereitung dezentral
Elektroinstallation:	veraltet

### Energiepass :

Ein Energiepass wurde nicht vorgelegt.

## 2.4 Beschreibung der Wohn- und Gewerbeeinheiten

### Vorbemerkung

In den Bauunterlagen im Bauarchiv ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.09.2021 vorhanden. Eine Teilungserklärung wurde nicht bestellt. Das Grundstück wird insgesamt beschrieben und bewertet. Einzelne Wohn- oder Gewerbeeinheiten erhalten keine eigene Wertzuweisung. Es erfolgt jedoch eine Kurzbeschreibung der detaillierten Nutzung, des Ausstattungsstandards und des Vertragsverhältnisses aller Einheiten, soweit diese ermittelt werden konnten. Es wurde eine Gewerbeeinheit von zwei und 7 von 18 Wohneinheiten besichtigt. Der Gewerbeeinheit links (Gaststätte) ist der gesamte Keller bis auf einen Raum und die Heizung zur Nutzung geteilt.

Hausverwaltung: Eine Hausverwaltung besteht.

## Nutzung / Vertragsverhältnis / Nettokaltmiete

### Gewerbe

#### Vorderhaus EG

Lage	WE-Nr.	Nutzung	Besichtigung	Mietfläche (m <sup>2</sup> )	NKM (€)	NKM/m <sup>2</sup>	Vertragsbeginn
VHS, EG links	2	Gaststätte	V	96,51	1.233,62	12,78	01.01.2011
VHS, EG rechts	1	leer stehend seit ca. 2 Jahren	/	54,81	./.		./.
<b>Summe</b>				<b>151,32</b>	<b>1.233,62</b>		

### Wohnungen

Lage im Gebäude	WE-Nr.	Besichtigung	Mietfläche (m <sup>2</sup> )	NKM (€)	NKM/m <sup>2</sup>	Name Vertragszustand
<b>Vorderhaus</b>						
1. OG links	4		35,67			XXX
1. OG Mitte links	5		33,64			konnte nicht ermittelt werden
1. OG Mitte rechts	7		39,95			XXXi
1. OG rechts	8	V	67,13	387,93	5,78	XXX 12.06.2023 Forts. MV (01.11.1984/1.MV)
2. OG links	10		36,58			konnte nicht ermittelt werden
2. OG Mitte links	11		33,56			konnte nicht ermittelt werden
2. OG Mitte rechts	12	V	41,62	350,00	8,40	XXX 01.07.2024
2. OG rechts	13	V	70,93	736,40	10,38	XXX 01.12.2023
3. OG links	15		36,58			konnte nicht ermittelt werden
3. OG Mitte links	16		33,68			konnte nicht ermittelt werden
3. OG Mitte rechts	17	V	36,58			Neumann
3. OG rechts	18	V	68,53	722,30	10,53	XXX 01.04.2014
DG links	19	V	30,19			XXX
DG rechts	20	V	65,52	keine akt. KM (161,50 DM)		XXX 01.07.1997
<b>Seitenflügel</b>						
EG	3		21,88			konnte nicht ermittelt werden
1. OG	6		22,95			XXX
2. OG	9		23,40			konnte nicht ermittelt werden
3. OG	14		33,08			XXX
			<b>731,47</b>			

### 3. Nutzfläche

Dachboden Räume 21, 22: 63,83 m<sup>2</sup>  
Keller: ca. 80,00 m<sup>2</sup>  
**rd. 144,00 m<sup>2</sup>**

### Zusammenstellung der Flächen

1/ Gewerbe 151,32 m<sup>2</sup>  
2/ Wohnungen 731,47 m<sup>2</sup>  
3/ Nutzfläche rd. 144,00 m<sup>2</sup>  
**Gesamt 1.026,79 m<sup>2</sup>**

## Kurzbeschreibung der Gewerbe- und Wohneinheiten

### 1. Gewerbeeinheiten des Vorderhauses (Ladeneinheiten)

Lage	Bezeichnung	Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Kurzbeschreibung
Erdgeschoss links (von der Straße aus gesehen) Nr. 1	Gaststätte Wolf's Inn	96,51	Zugang von der Straße und vom Treppenhaus, leichter Vorbau im Fußwegbereich (Raucherraum), bestehend aus 2 Gasträumen mit Holzfußboden und Holzverkleidung an den Wänden ca. 1,20 m hoch, Flur mit Zugang zu zwei Gästetoiletten (Herren mit 2 Urinalen, WB, WC), Damen mit WC und WB), beide gefliest, sowie Küche und Lagerraum, Keller, Fenster zum Hof sind vergittert
Erdgeschoss rechts (von der Straße aus gesehen) Nr. 2	Ladengeschäft mit Schaufenster	54,81	konnte nicht besichtigt werden, Schaufensterscheibe defekt, Leerstand seit ca. zwei Jahren, Zugang nur vom Treppenhaus, bestehend aus 2 Räumen, Flur, Küche und Bad, Fenster zum Hof ist vergittert

### 2. Wohneinheiten

Treppenhaus Vorderhaus: Holztreppe mit belegten Setzstufen und Holztreppengeländer, Wohnungseingangstüren aus der Entstehungszeit des Gebäudes, kein Aufzug, Wechselsprechanlage (teilweise defekt), Wasserschaden im Dachgeschoss

Treppenhaus Seitenflügel: einfache Holztreppe, gestrichen, erneuerte Wohnungseingangstüren, Treppenhaus einfache Ausstattung, renovierungsbedürftig

Vorderhaus Lage im Gebäude	WE-Nr.	Wohnfläche	Kurzbeschreibung
<b>Vorderhaus</b>			
1. OG links	4	35,67	ohne Besichtigung
1. OG Mitte links	5	33,64	ohne Besichtigung
1. OG Mitte rechts	7	39,95	ohne Besichtigung
1. OG rechts	<b>8</b>	67,13	3 Räume, Flur, innen liegende Küche, innen liegendes Gäste-WC, Bad mit Fenster und Wanne, 1 Raum mit Parkett, 1 Raum mit Holzdielung und Stuck, 1 Raum mit Teppichboden, unsaniert, Wasserschaden am Balkon
2. OG links	10	36,58	ohne Besichtigung
2. OG Mitte links	11	33,56	ohne Besichtigung
2. OG Mitte rechts	<b>12</b>	41,62	1 Raum mit Laminat und Erker, Flur, innen liegendes Dusch-Bad mit Belichtung zur Küche, Küche mit Fenster, unsaniert
2. OG rechts	<b>13</b>	70,93	2 Räume mit Laminat, Balkon, Flur mit Laminat, Küche mit Fenster, innen liegendes Dusch-Bad, Wasserschäden am Balkon, Kammer, WE teilmodernisiert
3. OG links	15	36,58	ohne Besichtigung
3. OG Mitte links	16	33,68	ohne Besichtigung
3. OG Mitte rechts	<b>17</b>	36,58	1 Raum mit Laminat, innen liegendes Dusch-Bad mit frei liegenden Rohrleitungen, Küche mit Einfach-Fenster, Flur, Fenster Wohnraum defekt, WE unsaniert
3. OG rechts	<b>18</b>	68,53	2 Räume und Flur mit Laminat, innen liegendes Dusch-Bad, Küche mit Laminatboden und Fenster, teilmodernisiert

Fortsetzung			
DG links	<b>19</b>	30,19	2 Räume mit offener Küche (Einbauküche), Laminatboden, Bad raumhoch gefliest mit Wanne, Stand-WC, WB, WE modernisiert
DG rechts	<b>20</b>	65,52	1 Raum mit Teppichboden, Küche mit Fenster und PVC-Boden, Wandschrank, Bad mit Fenster, PVC-Boden und Wandfliesen, Wanne, Stand-WC, WB, Wasserschaden im Deckenbereich des Wohnraums, unsaniert
<b>Seitenflügel</b>			
EG	3	21,88	ohne Besichtigung
1. OG	6	22,95	ohne Besichtigung
2. OG	9	23,40	ohne Besichtigung
3. OG	14	33,08	ohne Besichtigung

### **Dachboden**

Der Dachboden des Vorderhauses (Raum 21) wurde besichtigt. Das Dach ist als Kaltdach ausgebildet. Eine Dämmung des Fußbodens ist nicht erfolgt. Es sind Dachschäden mit Einregnungsstellen und Schäden im Fußbodenbereich des Dachbodens offensichtlich geworden. Das Dach ist stark reparaturbedürftig.

### **Keller**

Der Keller ist unsaniert. Der überwiegende Teil wird vom Pächter der Gewerberäume 1 genutzt. Der Heizraum befindet sich ebenfalls im Keller.

## **2.5 Instandhaltung / Modernisierung / Restnutzungsdauer (Gemeinschaftseigentum)**

### Instandhaltung / Reparaturen:

Instandhaltungsbedarf über den planmäßigen Instandhaltungsbedarf hinaus ist zum Ortstermin offensichtlich geworden. Eine regelmäßige Instandhaltung des Gebäudes wird dem Augenschein nach nicht durchgeführt. Die Fenster sind überwiegend verschlissen. Teilweise sind die Holzrahmen der Kastenfenster vollkommen zerstört. Es besteht Reparaturrückstau in allen Bereichen.

### Hauptschwerpunkte:

- Dach
- Fenster
- gesamte Haustechnik einschließlich Steigleitungen, elektrische Anlage

Eine umfassende Modernisierung erfolgte nicht. Die Wohnungen weisen einen sehr unterschiedlichen Standard auf. Einige wenige Wohnungen wurden teilmodernisiert.

### Bauauflagen / Bauschäden:

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.

Hausschwamm liegt nach Inaugenscheinnahme und Aktenlage nicht vor.

### **Restnutzungsdauer 25 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 Bewertungsobjektes beträgt zum Bewertungsstichtag 121 Jahre.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf der Grundlage des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude des GAA Berlin, Stand 19.09.2024 abgeleitet.

### Baualter 121 Jahre

Die rechnerische Restnutzungsdauer (RND) beträgt 0 Jahre.

Baujahre bis 1948 in Abhängigkeit vom Bauzustand:

Bauzustand gut: RND 55 Jahre

Bauzustand normal: RND 40 Jahre

Bauzustand schlecht: RND 25 Jahre

**Bei einem Gebäudealter von 121 Jahren, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem „schlechten Bauzustand“ ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 25 Jahren.**

## **2.6 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz sind vorhanden. Die Hoffläche ist befestigt. Stellplätze für Fahrräder und Müllbehälter befinden sich auf dem Hof.

## **3. Ermittlung des Verkehrswertes**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Grundstück Storkwinkel 2, 10711 Berlin, bebaut mit einem Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus 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 Einzelfalles, 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. Der Bodenwert Nummer 1816 beträgt für diesen Bereich in Berlin Halensee zum Stichtag 01.01.2024: 2.200 €, abgestellt auf eine GFZ von 2,0.

##### 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.



### 3.3 Ertragswertermittlung / Auswertung der Ergebnisse / Plausibilität

#### 3.3.1 Ermittlung der Bewertungsgrundlagen

##### Ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel

abgefragte Daten: Storkwinkel 2  
durchschnittliche Wohnungsgröße ca. 40 m<sup>2</sup>  
Sammelheizung, Bad, Innen-WC  
Wohnlage mittel  
Baujahr bis 1918

**Mietspanne: 6,81 € bis 12,64 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel: 8,86 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, gerundet 9,00 €/m<sup>2</sup>**

Ermittelte Bestandsmiete Wohnungen: 5,78 € bis 10,53 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Eine Anpassung der Miete ist nicht erforderlich, da alle bekannten 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. Zu berücksichtigen ist der schlechte Bauzustand und die Lärmbelastung, die durchaus die Mietpreisentwicklung beeinflussen können.

**Die durchschnittliche Bestandsmieten im Bereich Wohnungen unter Berücksichtigung des Mietspiegels bilden die Grundlage für die Ertragswertermittlung und beträgt rd. 9,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

**Bestandsmieten Gewerbe 1: 15,53 €/m<sup>2</sup> Gewerbefläche, gerundet 16,00 €/m<sup>2</sup> Gewerbefläche**

Gewerbeflächen sind frei zu vereinbaren. Mietspiegel o.ä. sind nicht vorhanden. Die Recherche im Internet ergab eine Spanne von 15,00 € bis 30,00 €/m<sup>2</sup> Gewerbefläche, in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung.

**Die Bestandsmieten entsprechen den ortsüblichen Angeboten und bilden ebenfalls die Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes.**

##### Liegenschaftszins

(Veröffentlichung des GAA Berlin Stand 31.05.2023)

Tabelle 9 (City): bei Kaltmiete von 9,00 €/m<sup>2</sup>: 2,0  
**LGZ** **2,0**

##### Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten: 2 %

##### Instandhaltung:

Wohnen 14,70 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Praxen/Geschäfte 14,70 €/m<sup>2</sup>

Mietausfallwagnis 2 % der jährlichen Kaltmiete für Wohnen

4 % der jährlichen Kaltmiete für gewerbliche und sonstige Nutzung

##### Restnutzungsdauer: 25 Jahre

(siehe auch Abschnitt 2.5 im GA)

##### Vervielfältiger 19,52

bei einem LGZ von 2,0 und 25 Jahren RND

### 3.3.2 Ertragswertberechnung

Bezeichnung	Mietfläche m <sup>2</sup>	Miete/Monat	Monate	Jahresmiete
Wohnungen 1.OG-DG	731,47	6.583,23 €	12	78.998,76 €
Gewerbe	<u>151,32</u>	2.421,12 €	12	29.053,44 €
	882,79			
Jahresrohertrag				108.052,20 €
Bewirtschaftungskosten gem. GAA Berlin St.31.05.23				
Verwaltungskosten		108.052,20 € x 0,02	2.161,04 €	
Instandhaltung		882,79 m <sup>2</sup> x 14,70 €	12.977,01 €	
Mietausfall Gewerbe		4 % von 29.053,44	1.162,14 €	
Mietausfallwagnis Wohnen		2 % von 78.998,76	<u>1.579,80 €</u>	
			17.879,99 €	<u>17.879,99 €</u>
Reinertrag				90.172,21 €
abzgl. Bodenwertverzinsung		2 % (Bezugsbasis 1.051.600€)		<u>21.032,00 €</u>
Zwischensumme				69.140,21 €
Vervielfältiger	(bei 2 % Liegenschaftszins und 25 J. RND)		19,52	1.349.616,90 €
zzgl. Bodenwertanteil				<u>1.051.600,00 €</u>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>				<b><u>2.401.216,90 €</u></b>

**Der vorläufige Ertragswert beträgt: 2.401.216,90 €**

### 3.3.3 Auswertung der Ergebnisse / Prüfung der Plausibilität

#### Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Aufgrund der vorhandenen Datenlage wurde ein vorläufiger Ertragswert von 2.401.216,90 € ermittelt. Zu berücksichtigen sind etwaige objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Beim Bewertungsgrundstück zu berücksichtigen ist die konjunkturelle Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt. Die Lärmbelastung spiegelt sich bereits in den relativ niedrigen Mieten nieder.

Auszug GAA vom 06.08.2024

„Bei Wohn- und Geschäftshäusern, also Mietwohnhäusern mit gewerblichem Anteil, ist ein Anstieg der verkauften Objekte im 3. Quartal 2024 um +15 % gegenüber dem Vorquartal zu verzeichnen. Demgegenüber ist der Geldumsatz um beträchtliche -60 % gesunken. Das durchschnittliche Preisniveau ist mit -2 % annähernd gleich geblieben.“

Vorläufiger Ertragswert	rd. 2.401.216,60 €
Konjunkturabschlag 2 %	- 48.024,37 €
angepasster Ertragswert	2.353.194,23 €

**Ertragswert gerundet 2.353.000,00 €**

#### Prüfung der Plausibilität

Der Kaufpreisfaktor für das Bewertungsobjekt beträgt: 21,78  
(2.353.000,00 € / 108.052,20 €)

In seinem Marktbericht 2023/2024 weist der Gutachterausschuss ebenfalls Kaufpreisfaktoren (Vielfaches der Jahresnettomiete) aus. Der Vergleichsfaktor beträgt 2023 im Durchschnitt 24,8 für alle verkauften Wohn- und Geschäftshäuser.

Immobilienmarktbericht 2023/2024      Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

<b>Rechnerische Durchschnittswerte aller verkauften Wohn- und Geschäftshäuser</b>		
reine Mietwohnhäuser (ohne gewerbl. Nutzungsanteil)		
	2022	2023
Kaufpreis	5.420.000 €	3.530.000 €
Kaufpreis in € pro m <sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche	2.455 €/m <sup>2</sup>	2.035 €/m <sup>2</sup>
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	32,4	26,0
Wohn- /Nutzfläche	1.615 m <sup>2</sup>	1.285 m <sup>2</sup>
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>		
	2022	2023
Kaufpreis	6.231.000 €	7.075.000 €
Kaufpreis in € pro m <sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche	2.660 €/m <sup>2</sup>	2.060 €/m <sup>2</sup>
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	30,5	24,8
Wohn- /Nutzfläche	1.720 m <sup>2</sup>	2.305 m <sup>2</sup>
Büro- und Geschäftsimmobilien (ohne Einzelhandel)		
	2022	2023
Kaufpreis	28.357.000 €	13.725.000 €
Kaufpreis in € pro m <sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche	5.200 €/m <sup>2</sup>	3.040 €/m <sup>2</sup>
Vielfaches der Jahresnettokaltmiete	25,3	18,6
Nutzfläche	3.765 m <sup>2</sup>	3.595 m <sup>2</sup>

Wertrelevante Geschossfläche

Geschossfläche gesamt:                    5 Geschosse x 290 m<sup>2</sup> = 1.450 m<sup>2</sup>  
 wertrelevante Geschossfläche:            4 Geschosse x 290 m<sup>2</sup> + 145 m<sup>2</sup> (50 % des DG) = rd. 1.300 m<sup>2</sup>.

Ertragswert / m<sup>2</sup> wertrelevante GF = rd. 1.810,00 €

Im Immobilienmarktbericht für 2023 wird ein durchschnittlicher Kaufpreis/m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche von 2.060 € ausgewiesen.

Das Bewertungsobjekt wird als Renditeobjekt mit mittlerer bis schwacher Nachfrage eingeschätzt. Es befindet sich in mittlerer Wohn- und Geschäftslage. Die Bausubstanz ist mit einem Reparaturrückstau belastet. Die Lage des Bewertungsobjekts zwar direkt am Ende des Kurfürstendamms in Richtung Rathenauplatz gelegen. Mit seiner Lage im Dreieck zwischen Kurfürstendamm, A 100 und Zufahrt A100 (Schwarzbacher Straße) ist zugleich eine Lärmbelastung gegeben. Unter Berücksichtigung aller Daten und wertbeeinflussenden Faktoren wird der Verkehrswert auf der Grundlage des ermittelten Ertragswertes gebildet.

**Der Verkehrswert wird mit rd. 2.353.000,00 € ermittelt.**

### **3.4 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis**

Der Ertragswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit

**rd. 2.353.000,00 €**

ermittelt.

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

#### **Verkehrswert**

**für das Grundstück**

**Storkwinkel 2 in 10711 Berlin-Halensee,  
bebaut mit einem Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus**

**auf der Basis der Ertragswertermittlung zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag**

**11.11.2024 mit**

**rd. 2.353.000,00 €**

**in Worten: Zwei Millionen dreihundertdreiundfünfzigtausend 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, 27.12.2024

Unterschrift

### **3.5 Angaben für das Amtsgericht**

- a. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 08.10.2024 in der Akte der SV).
- b. Das Grundstück ist nicht in Wohneigentumseinheiten aufgeteilt. Es liegt jedoch eine Abgeschlossenheitsbescheinigung in der Bauakte vom 28.09.2021 vor.

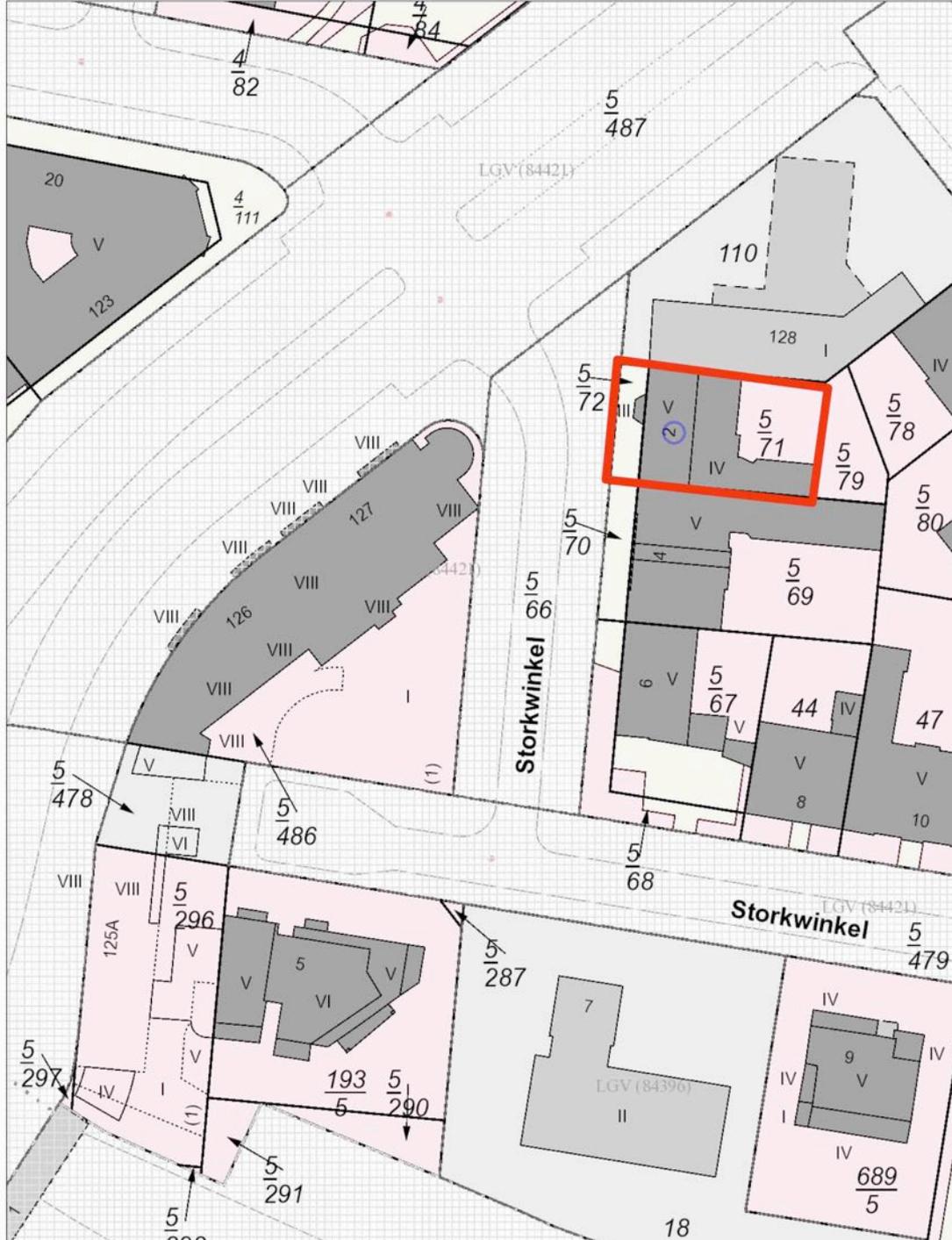
Hausverwaltung: Eine Hausverwaltung besteht.

- c. Das Grundstück ist bis auf eine Gewerbeeinheit offensichtlich vermietet. Die Mieterliste und die vorhandenen Mietverträge werden dem AG gesondert übergeben.
- d. Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- e. Es werden 2 Gewerbeeinheiten geführt (Gewerbe Nr. 1 Gaststätte, Gewerbe Nr. 2 leer stehend).
- f. Es sind Maschinen und Betriebseinrichtungen im Eigentum des Pächters zur Betreuung der Gaststätte (Kühlung, Einrichtung) vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

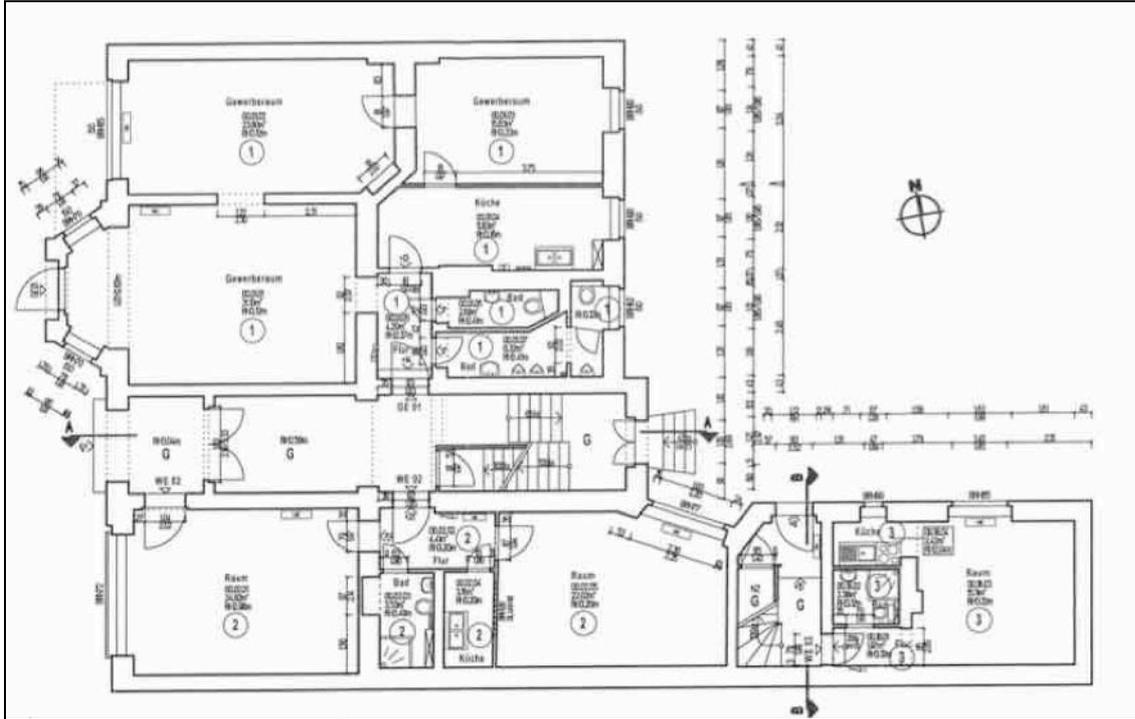
#### 4. Anlagen

##### 4.1 Flurkarte

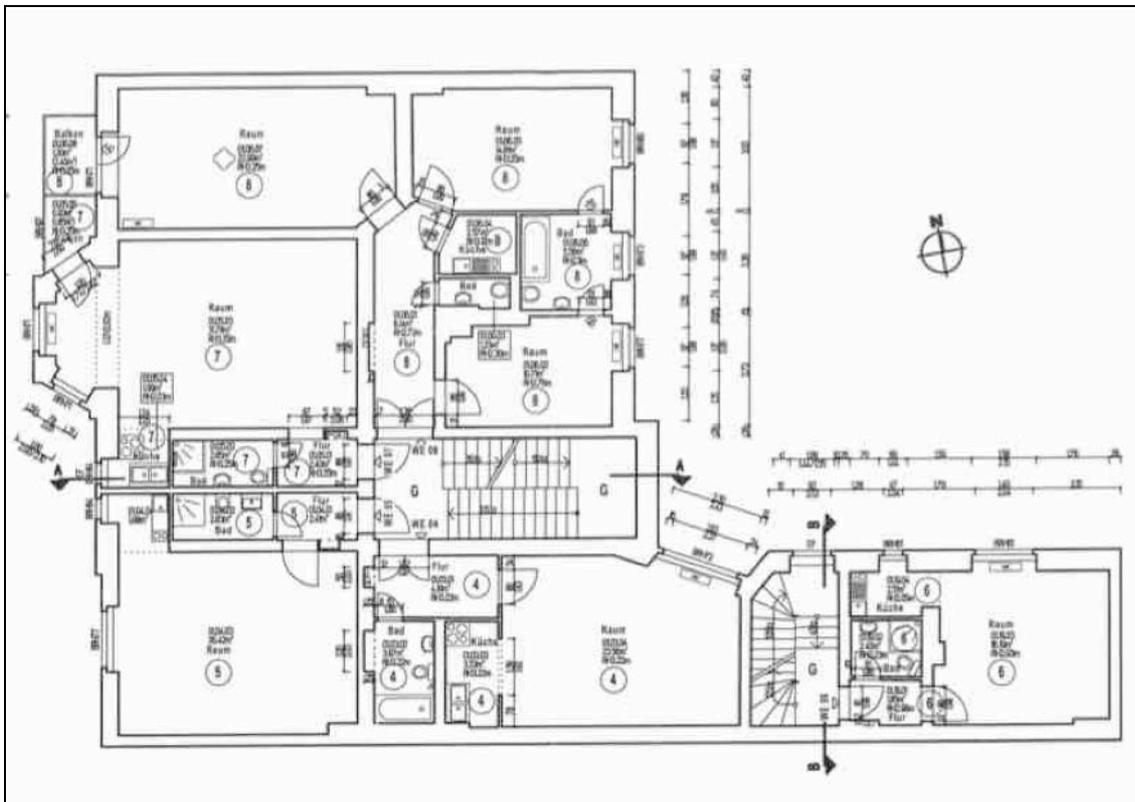
ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)



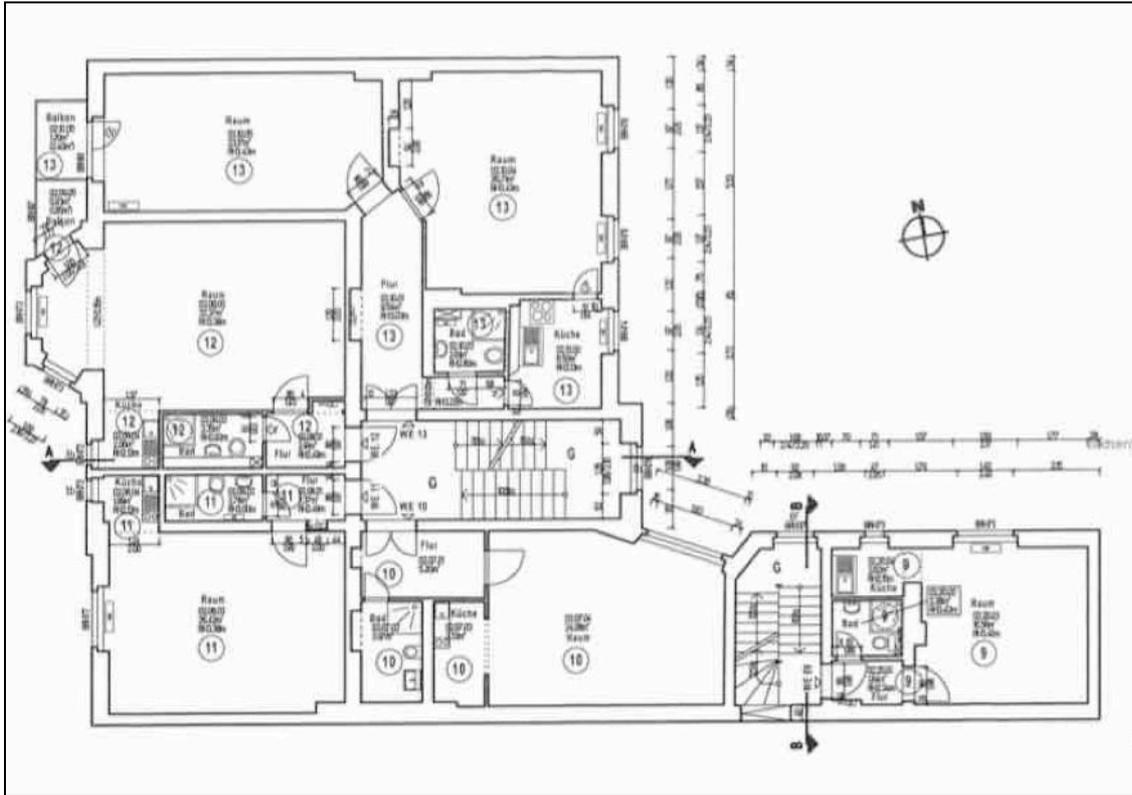
### 4.2 Pläne



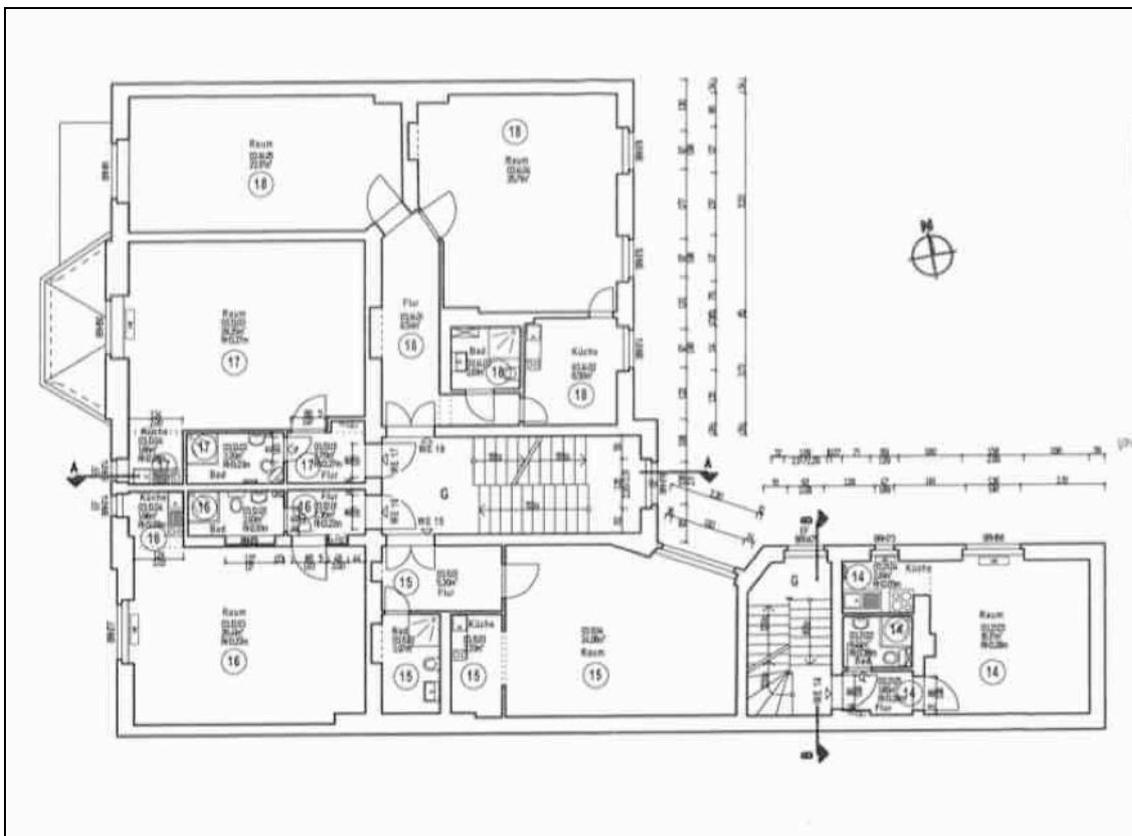
Grundriss Erdgeschoss



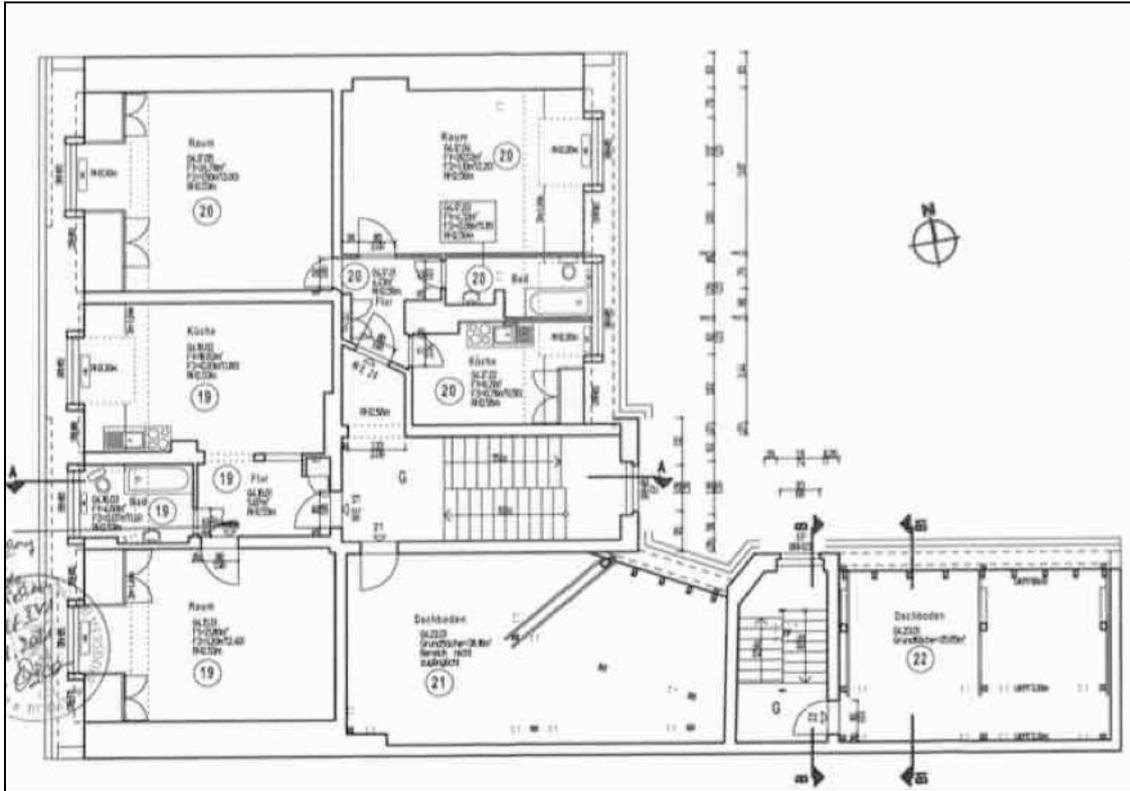
Grundriss 1. Obergeschoss



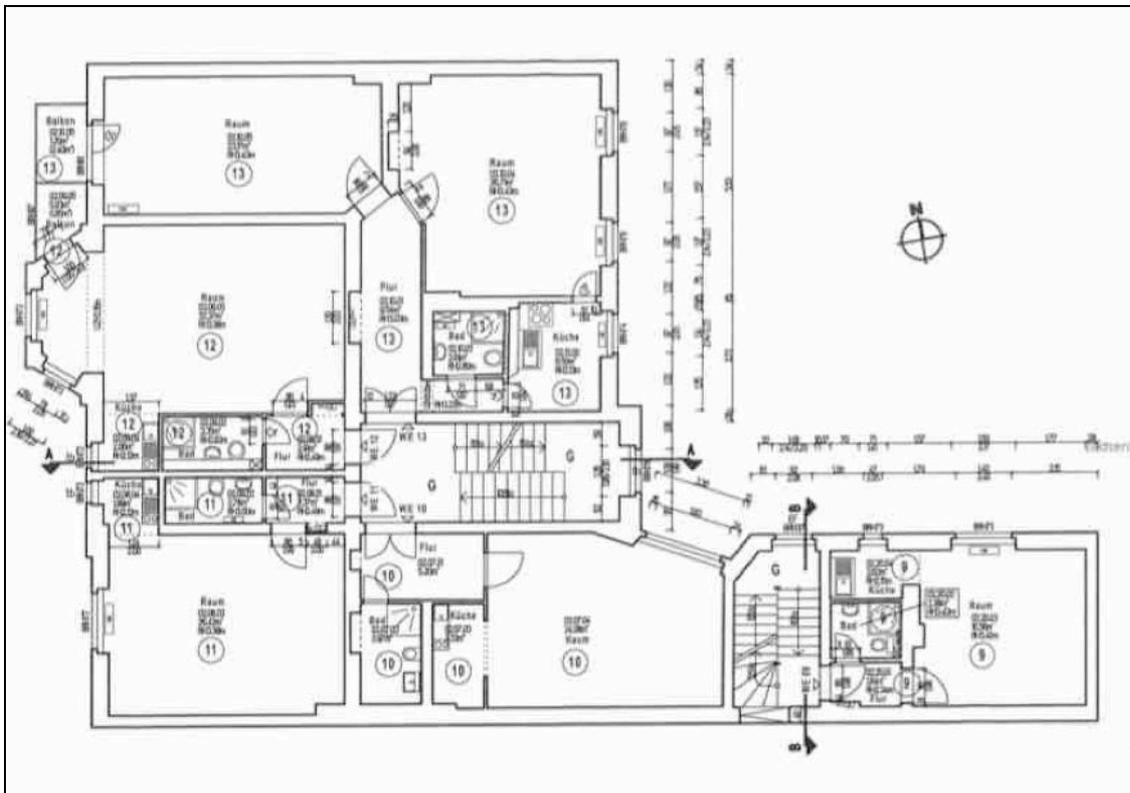
Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss 3. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Keller

**Luftbilder -Google-**



### 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 wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, Liegenschaftssätze Veröffentlichung des GA Berlin, Stand 31.05.2023

#### 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 in der Druckausfertigung.**