G U T A C H T E N

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

Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Amtsgericht Berlin-Neukölln Karl-Marx-Straße 77/79 12043 Berlin	**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 95/20

984,63/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Juliusstraße 25 in 12051 Berlin (Neukölln) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 und dem SNR an dem Keller Nr. 8, eingetragen im GB von Neukölln Blatt Nr. 16311

erstellt am: 02.12.2020

Der Verkehrswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 24.11.2020 ermittelt mit rd.

Verkehrswert (unbelastet) 211.000,00 €

(ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts gem. GB, Abt. II, lfd. Nr. 2.1 von rd. 40.000,00 €)

Wohnfläche:	77,45 m² (gemäß Teilungserklärung)
Vertragszustand:	genutzt, Wohnungsrecht gem. GB, Abt. II, lfd. Nr. 2.1
postalische Anschrift:	Juliusstraße 25, 12051 Berlin
Lage:	in Neukölln, südlich der Mitte Berlins, gute Infrastruktur, einfache Wohnlage gemäß Mietspiegel
Kurzbeschreibung Gemeinschaftseigentum:	Grundstück, bebaut mit einem viergeschossigen, unterkellerten Wohnhaus, nicht ausgebautes DG, 5 Garagen und 3 Pkw-Stellplätze im Hofbereich
Wohnung 8:	gelegen im 3. Obergeschoss links (vom Treppenlauf aus gesehen), drei Wohnräume, Küche, Bad, Flur
Baujahr:	um 1896
Bauzustand:	altersgemäßer Bauzustand mit Reparatur- und Modernisierungsbedarf, überwiegend nicht zeitgemäße Ausstattung

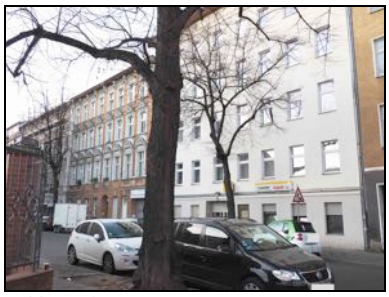
Ausfertigung: Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten.
Die Fotodokumentation enthält 12 Fotos.

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

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Straßenansicht

Hoffassade


Umgebung

Objekt:	**Juliusstraße 25, 12051 Berlin (Neukölln)**
Lage:	**einfache Wohnlage, Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln**
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	**24.11.2020**
Rechtsform:	**eingeteilt in Wohn- und Teileigentum in der Hand eines Eigentümers**

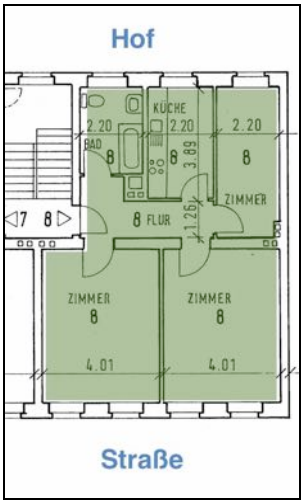
Baujahr:	um 1896

Gemeinschaftseigentum	
vorhandene Bebauung:	viergeschossiges Wohnhaus (EG und 3 Obergeschosse), unterkellert, DG nicht ausgebaut 5 Garagen und 3 Stellplätze im Hof
Bauzustand Gemeinschaftseigentum:	Bausubstanz mit Reparaturbedarf, nicht zeitgemäße Ausstattung
Heizung:	dezentrale Heizung (Außenwandgasheizer)

Sondereigentum WE 8	
Miteigentumsanteil:	984,63/10.000
Vertragsverhältnis:	genutzt, Wohnungsrecht gem. GB, Abt. II, lfd. Nr. 2.1
Wohnfläche:	77,45 m² (gem. Teilungserklärung) gelegen im 3. Obergeschoss links (vom Treppenlauf aus gesehen)
Beschreibung:	3 Wohnräume, Küche, Bad, beide jeweils mit Fenster, Flur
Bauzustand:	einfache Ausstattung, gepflegt, Modernisierungsbedarf
Nettokaltmiete:	auf Grund des Wohnungsrechts keine Bestandsmiete vorhanden
Kaution:	ohne
Wohngeld:	konnte nicht ermittelt werden

Verkehrswert (unbelastet): rd. 211.000,00 €
(ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts gem. GB, Abt. II, lfd. Nr. 2.1 von rd. 40.000,00 €)

Grundriss Wohnung 8



Ausschnitt Flurkarte

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**	**12**
3.	**Ermittlung des Verkehrswertes**	**12**
3.1	**Verfahrenswahl mit Begründung**	**12**
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
3.1.2	Erläuterung zu den gewählten Verfahren	13
3.2	**Bodenwertermittlung**	**14**
3.3	**Ertragswertermittlung**	**15**
3.4	**Vergleichswertermittlung**	**18**
3.5	**Verkehrswert, abschließendes Ergebnis und Schlusserklärung**	**21**
3.6	**Angaben für das Amtsgericht**	**22**
	- Berechnung Wohnungsrecht –	
4.	**Anlagen**	**23**
4.1	**Auszug aus der Flurkarte / Luftbild**	**23**
4.2	**Grundrisse**	**25**
4.3	**Literaturverzeichnis**	**27**
4.4	**Fotodokumentation**	**28**
4.5	**Auszug aus dem Bodenbelastungskataster**	**34**

1. Allgemeine Angaben zur Wertermittlung

Bewertungsobjekt:	984,63/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gebäude- und Freifläche Juliusstraße 25 in 12051 Berlin (Neukölln), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung und dem SNR an dem Keller Nummer 8, Wohnungsrecht gem. GB, Abt. II, lfd. Nr. 2.1
postalische Anschrift:	Juliusstraße 25, 12051 Berlin
Grund der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:	24.11.2020
Ortstermin:	24.11.2020
Teilnehmer am Ortstermin: ,	-XXX - Frau Plaul - Sachverständige
Umfang der Besichtigung:	- Gemeinschaftseigentum Grundstück mit Gebäude - Wohnung Nr. 8
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 beigefügt) - Teilungserklärung (nicht beigefügt) - Literatur gem. Literaturverzeichnis - online Auskunft Stadtplanung - schriftl. Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster - 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 Gutachtenauftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen:

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

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

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.1 Privatrechtliche Situation (aus dem Grundbuch auszugsweise)

eingetragen im	Grundbuch von Neukölln
Amtsgericht	Neukölln
Grundbuch	Blatt 16311

Bestandsverzeichnis:
Gemarkung: Neukölln

1/ 984,63/10.000 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 8 bezeichneten Wohnung und dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 8
Abteilung I:	**Eigentümer:** 2/ XXX
Abteilung II:	2/1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB)XXX,
	5/1 Zwangsversteigerungsvermerk vom 02.09.2020

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.
Der Wohnung Nr. 8 ist das SNR an dem Keller Nr. 8 zugeordnet.

Gemeinschaftseigentum:

Nicht bezeichnete Räume befinden sich im Gemeinschaftseigentum.

Die Gesamtwohnfläche des Wohnhauses beträgt ca. 570 m^2.

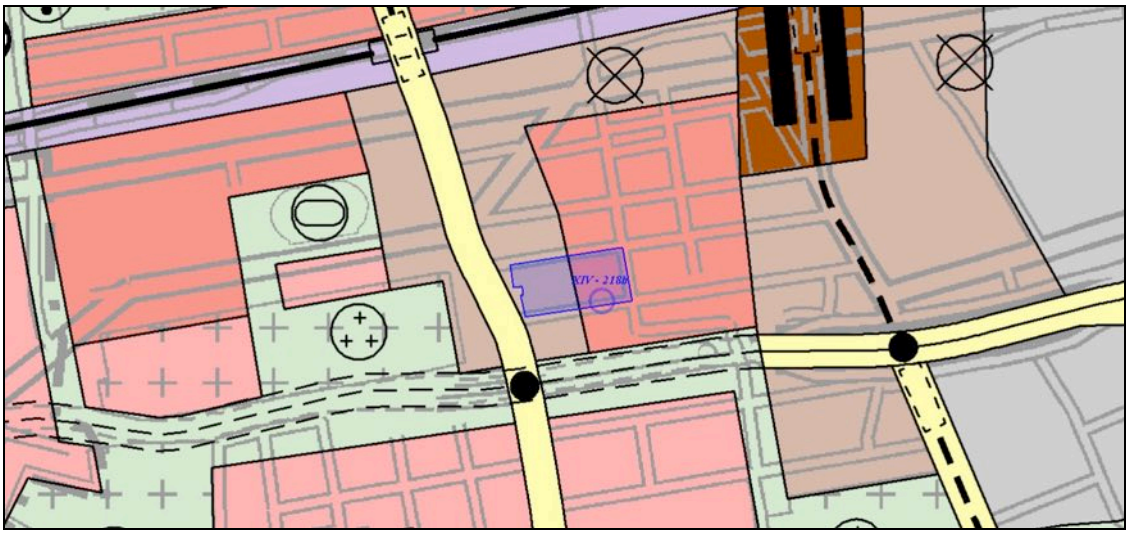
2.1.2. Öffentlich-rechtliche Situation

Altlasten/Kriegslasten:	Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 16.11.2020 als Anlage 5 im GA).
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz (online Auskunft vom 20.11.2020).
Anmerkung:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

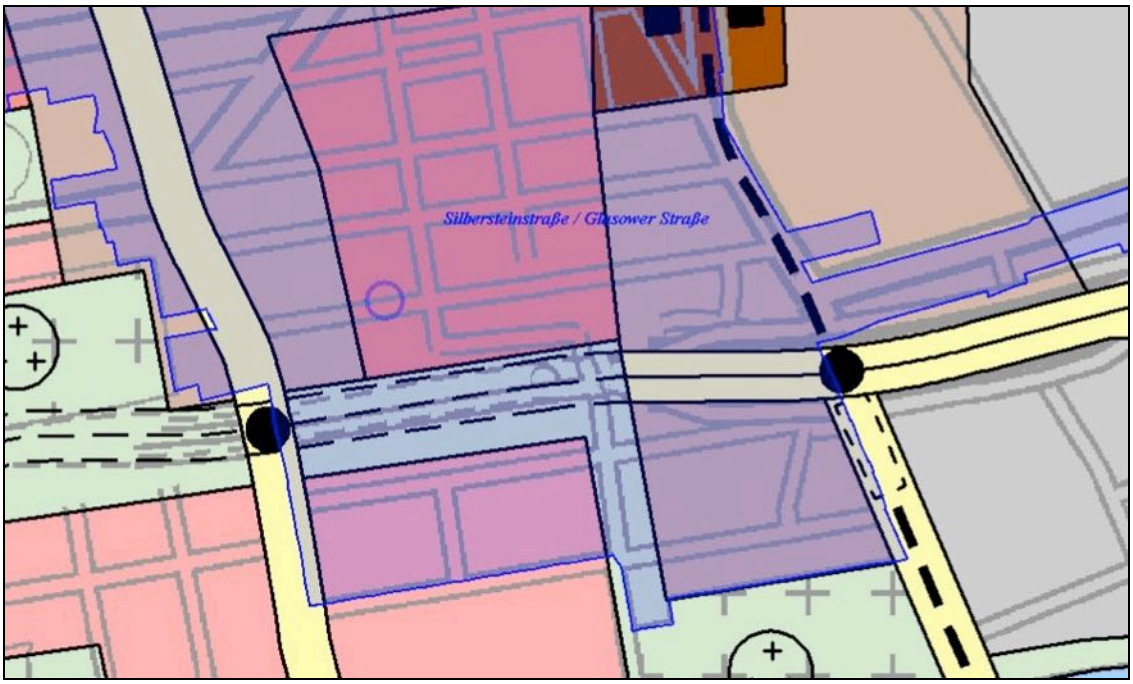
Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation:

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 aus dem Geoportal Berlins).

Bebauungsplan



Bereich Erhaltungsverordnung Silbersteinstraße / Glasower Straße



2.2 Lage des Objektes

Makrolage

Ort und Einwohnerzahl	Berlin 3.669.491 Mio. Einwohner (Stand 31.12.2019)
Bezirk Neukölln	329.917 Einwohner (Stand 31.12.2019)
Ortsteil Neukölln	166.157 Einwohner (Stand 31.12.2019)
Ausdehnung Ost-West	45 km
Ausdehnung Nord-Süd	38 km
Stadtgebietsfläche	892 km²
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 Dorfkerne 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 Hufeisen-siedlung 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 (z.B. das Nachbargrundstück).

Wohnlage gemäß Mietspiegel: einfache Wohnlage

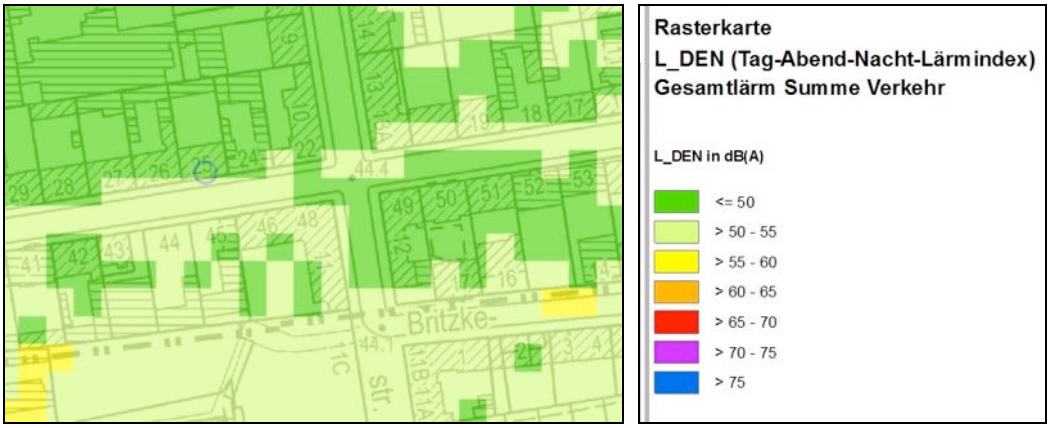
Verkehrsanbindung
Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen.
Busanschlüsse befinden sich z.B. fußläufig erreichbar in ca. 400 m (Hermannstraße).
S+U-Bahnhof Hermannstraße in ca. 650 m
S+U-Bahnhof Neukölln in ca. 900 m

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 Einkaufscenter „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 > 50 -55 dB(A), Stand 2017.



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 - Wohnung Nr. 8 - befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus. Das Gebäude 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 Wohnung Nr. 8 ist im 3. Obergeschoss links (vom Treppenlauf aus gesehen) gelegen.
Das Grundstück wird zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken genutzt.

Baujahr: ca. 1896

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.

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 zur Zeit nicht bebaut und verwahrlost.

Energiepass :
Ein Energiepass wurde nicht vorgelegt.

Baukonstruktion

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, linker Dachbodenbereich (Nr. 15): Nutzung durch die Inhaberin des Wohnungsrechts der darunter liegenden Wohnung
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)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung

Heizung:	dezentrale Heizung mit Außenwandgasheizern, teilweise nicht beheizbare Räume
Warmwasser:	dezentrale WW-Versorgung

2.4 Beschreibung des Sondereigentums / Vertragsverhältnis / Verwaltung

Vertragsverhältnis:	genutzt von der Inhaberin des Wohnungsrechts gem. GB, Abt. II, lfd. Nr. 2.1
Mietbeginn:	./.
Wohnfläche:	77,45 m² gemäß Teilungserklärung
Nettokaltmiete:	keine Bestandsmiete vorhanden
Wohngeld:	konnte nicht ermittelt werden
Kaution:	ohne
Eigentümer/Sonderverwaltung:	eine WEG-Verwaltung besteht

Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 8

Wie schon beschrieben, ist die zu bewertende Wohnung im 3. Obergeschoss links (vom Treppenlauf aus gesehen) gelegen. Die Wohnung wurde besichtigt. Die Wohnung ist gepflegt, jedoch einfach und nicht zeitgemäß ausgestattet. An den Decken der Räume befinden sich Paneele. Erheblicher Modernisierungsbedarf (vor allem in Bad und Küche, im Bereich Heizung und Fenster) ist offensichtlich geworden.

Aufteilung der Wohnung
Die Erschließung aller Räume erfolgt durch einen Flur und besteht aus drei Wohnräumen, Flur, Küche und einem geräumigen Bad.

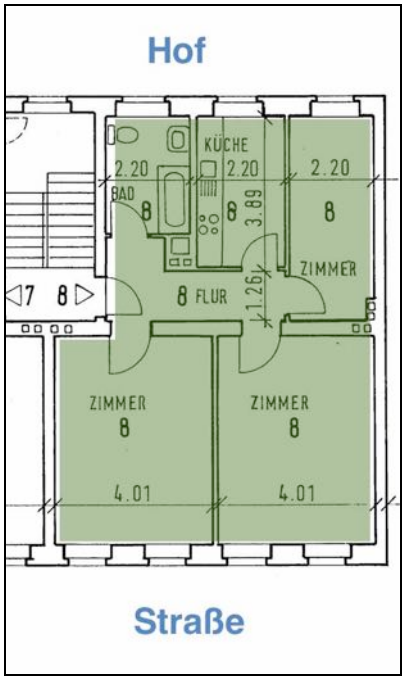
Beschreibung der Räume im Einzelnen:

Flur:	Erschließung aller Räume
Wohnraum rechts:	Wohnraum zur Straße gelegen, Außenwandgasheizer, Teppichboden, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Wohnraum rechts:	zur Straße gelegen, Außenwandgasheizer, Kunststofffenster mit Isolierverglasung

kleiner Wohnraum: zum Hof gelegen, halbes Zimmer, Außenwandgasheizer, Isolierglasfenster

Küche: PVC-Boden, Holzverbundfenster, Wandschrank unter dem Fenster, ohne Heizmöglichkeit, Standort der Gastherme für die WW-Bereitung

Bad: Ausstattung mit Stand-WC, Waschbecken, Wanne, Fußbodenfliesen, ohne Heizmöglichkeit, Holzverbundfenster mit darunter liegendem Wandschrank



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.

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 Mehrfamilienhäuser als Mietwohngebäude beträgt nach ImmoWertV Anlage 3/4: 70 Jahre +/- 10 Jahre, sachverständig eingeschätzt werden 80 Jahre. Das Alter des Bewertungsobjektes beträgt zum Bewertungsstichtag 124 Jahre.

Die rechnerische Restnutzungsdauer (RND) beträgt 0 Jahre.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf der Grundlage der Veröffentlichung des GAA Berlin, veröffentlicht auf der Seite des GAA Berlin Stand 13.10.2020, festgelegt:

Punkt 1.7.1 Baujahre bis 1918 (Altbauten) Mehrfamilienhäuser

Tabelle 2

Bauzustand	Restnutzungsdauer
gut	55 Jahre
normal	40 Jahre
schlecht	25 Jahre

Eingeschätzt wird für das Bewertungsobjekt der Bauzustand „normal“.
Für Gebäude ohne Zentralheizung oder ohne Bäder erfolgt ein Abschlag von 5 Jahren.

Gebäudealter: 124 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: 40 Jahre
Abschlag: 5 Jahre

Bei einem Gebäudealter von 124 Jahren, einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem normalen Bauzustand ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 35 Jahre

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 984,63/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Juliusstraße 25, 12051 Berlin (Neukölln), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 und Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. 8 zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 24.11.2020 ermittelt. Der Verkehrswert wird ohne Berücksichtigung des Wohnungsrechts gem. GB, Abt. II, lfd. Nr. 2.1 berechnet.

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. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage.

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 Wertermittlung und Prüfung der Plausibilität werden Kaufpreise für Wohneigentum beim GAA Berlin abgefragt. Es standen 73/27 Kaufpreise zur Verfügung, die im Gutachten unter Punkt 3.4 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.

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. Aber auch für eigen genutzte Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser kann u.U. das Ertragswertverfahren eine gute Grundlage für die Wertermittlung bilden, wenn Kaufpreis-entscheidungen auch vor dem Hintergrund einer “ersparten” Miete getroffen werden.

Die vom GAA Berlin veröffentlichte Kaufpreissammlung, aufbereitet z.B. in der „blockbezogenen Abfrage“, 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. Das Ertragswertverfahren dient zur Prüfung der Plausibilität des ermittelten Vergleichswertes.

3.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwertes durchgeführt.

Vom Gutachterausschuss Berlin wurde für diese Grundstückslage in Neukölln zum Stichtag

01.01.2020 ein Bodenrichtwert von 2.000,00 €/m²

genannt. (BRW-Nummer 1703)

Gebäude- und Freifläche Flurstück 78: 609 m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/ Baugebiet	=	W (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	keine Angabe
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/ Baugebiet	=	W (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen (g)
Geschossflächenzahl	=	konnte nicht ermittelt werden
Grundstücksfläche gesamt	=	609 m²
Miteigentumsanteil	=	984,63/10.000

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes erfolgt auf Grund der Einhaltung der Modellkonformität gemäß GAA Berlin nicht.

Ermittlung des anteiligen Bodenwertes:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		2.000,00 €/m²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m²	
insgesamt	+	0,00 €/m²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**2.000,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrund-stück	Bewertungs-grundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	1.1.2020	24.11.2020	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den Wert beeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	k. A.	einfach	1,00	Pkt. 2.2.
Fläche (m²)	./.	609	1,00	
GFZ	2	k. A.		
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	
Art der Nutzung	W	W	1,00	
Bauweise		g	1,00	
Vorderland	-	-		
Hinterland	-	-		
Sonstiges		Rechte und Belastungen		gesonderte Bewertung
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			2.000,00 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			0,00 €/m²	
insgesamt			0,00 €/m²	
Relativer Bodenwert			**2.000,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	2.000,00 €/m²	
Zu-/Abschläge	0,00 €	
relativer Bodenwert	**2.000,00 €/m²**	
Fläche Flurstück 78	609 m²	
Bodenwert Flurstück 78	**1.218.000,00 €**	

V. Ermittlung des anteiligen Bodenwertes		Erläuterung
Bodenwert Gesamtgrundstück	1.218.000,00 €	
Miteigentumsanteil	984,63/10.000	
anteiliger Bodenwert am Flurstück 78	119.927,93 €	
Bodenwert gerundet	120.000,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 24.11.2020 anteilig für den Miteigentumsanteil 984,63/10.000 gerundet

120.000,00 €.

3.3 Ertragswertermittlung des Grundstücks

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung
Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Wohn- bzw. Nutzflächen
In der Teilungserklärung ist eine Wohnfläche von 77,45 m² für die Wohnung Nr. 8 ausgewiesen.
Die Berechnung der Wohnfläche wurde den Aufteilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen und von mir überschlägig überprüft. Ein separates Aufmaß wurde nicht angefertigt.

Rohertrag
Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Eine Bestandsmiete ist nicht vorhanden.
Die Nettokaltmiete für die Berechnung des Ertragswertes wird auf der Grundlage der im Grundstück üblichen Nettokaltmieten berechnet. Als mittlere, übliche Nettokaltmiete werden ca. 460,00 € / 6,00 €/m^2 als Basis für die Ertragswertermittlung verwendet. Der Mietspiegel von Berlin weist für vergleichbare Wohnungen dieser Lage Vergleichsmieten von 3,42 bis 8,59 €/m² aus. Als Bewertungsbasis für die Wertermittlung wird hier der Mietpreis auf der Grundlage der Bestandsmiete unter Beachtung des Mietendeckels und des Mietspiegels festgelegt.

Mietendeckelrechner

Ergebnis

Adresse: Juliusstraße 25, 12051 *(Wohnlage:)*
Wohnfläche: 77,45 m²
aktuelle Nettokaltmiete: 460,00 €
zulässige Mietobergrenze: 438,68 €

Die Miete ist überhöht

Mögliche Senkung der Miete um 21,32 €*

Details der Berechnung

Berechnung der maximal zulässigen Nettokaltmiete pro m²	**EUR pro m²**
Juliusstraße 25, 12051 Baujahr: vor 1918 • Die Wohnung hat eine Sammelheizung • Das Haus hat mehr als zwei Wohnungen	5,00 €
moderne Ausstattung: *keine*	
Wohnlage:	-0,28 €
zulässige Überschreitung von maximal 20 %	+0,944 €
Für Bestandsmietverhältnisse maximale Obergrenze	5,664 €
aktuelle Nettokaltmiete pro m²	**5,939 €**

Die mögliche Bestandsmiete beträgt unter Berücksichtigung des Mietendeckels für Berlin ca. 5,66 €/m^2.

Begründung des im Gutachten festgesetzten Mietpreises:

Die Wohnung ist nicht verfügbar. Die Festlegung der Miete ist an den Mietspiegel / Mietendeckel gebunden. Es wird als Berechnungsbasis der Mietpreis von rd. 6,00 €/m^2 auf der Grundlage der mittleren üblichen Bestandsmiete im Grundstück festgesetzt und trotz der geringfügigen Überschreitung für die Ertragswertermittlung verwendet. Die Berechnung dient nur als Orientierung und ist nicht rechtsverbindlich.

Der Mietpreis von 6,00 €/m² auf der Basis der Wohnfläche von ca. 77,45 m² bildet die Grundlage für die Wertermittlung.

1/ gute Infrastruktur (+)
2/ zeitgemäß (-)
3/ lärmbelastete Lage (./.)
4/ optischer Eindruck der Hausfassaden (./.)
5/ Attraktivität der Straße (-)
6/ Loggia/Balkon (-)
7/ Umgebung (./.)

Bewirtschaftungskosten
Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören: Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten.

Die Höhe der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten wird wie folgt eingeschätzt:

Die Grundlage bildet die II. Berechnungsverordnung, Stand 2019, die Veröffentlichung des GAA vom 13.10.2020
- Verwaltungskosten 6 % / Rohertrag
- Instandhaltung 14,30 €/m² gemäß GAA Berlin
- Mietausfallwagnis für wohnbauliche Nutzung 2 % vom Rohertrag

Liegenschaftszinssatz 2 %
Gemäß den nach Objektart, Lage und Restnutzungsdauer gegliederten Liegenschaftszinssätzen des GAA Berlin wird für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszinssatz von 2 % gemäß Tabelle 7 des GAA Berlin (Liegenschaftszinssätze) zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer: 35 Jahre
(siehe Abschnitt 2.5 des Gutachtens**)**

Ertragswertberechnung

Bezeichnung	Mietfläche m²	Miete/m²	Miete/Monat	Monate	Jahresmiete in €
Wohnung 8	77,45	6,00 €	464,70 €	12	5.576,40 €
Jahresrohertrag					5.576,40 €
Bewirtschaftungskosten)					
	Verwaltungskosten		6% v. Rohertr.	334,58 €	
	Instandhaltung		14,30 € x 77,45	1.107,54 €	
	Mietausfallwagnis		2 % v. Rohertr.	111,53 €	
abzgl. Bewirtschaftungskosten				1.553,65 €	1.553,65 €
Reinertrag					4.022,75 €
abzgl. Bodenwertverzinsung		2,0% (Bezugsbasis 120.000 EUR)			2.400,00 €
Zwischensumme					1.622,75 €
Vervielfältiger	(bei 2,0 % Liegenschaftszins 35 J. RND)			25	40.568,75 €
zzgl. Bodenwertanteil					120.000,00 €
vorläufiger Ertragswert					160.568,75 €
Ertragswert gerundet					**161.000,00 €**
entspricht: 2.078,76 €/m² Wohnfläche (77,45 m²)					

Der Ertragswert für die Wohnung Nr. 8 beträgt rd.:

161.000,00 €

3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden zuerst Kaufpreise, in Form von Wertspannen, aus Daten des Berliner Grundstückmarktberichtes abgefragt. Die Werte basieren auf 73 Daten von Verkäufen im Jahr 01/2019 bis 11/2020 (Immobilienpreis-Info). Die Kaufpreise beziehen sich auf eine einfache Wohnlage im Ortsteil Neukölln. Eine Zuordnung nach Bauzustand und differenzierter Lage konnte nicht erfolgen.

Für vermietete Objekte werden folgende Kaufpreisspannen angegeben:

- einfache Wohnlage
- Baujahr 1890 bis 1920
- vermietet
- Wohnfläche 50 m² bis 80 m²
- Ortsteil Neukölln

Wertspannen Gutachterausschuss:

Minimum Kaufpreis	1.953,00 €
Maximum Kaufpreis	4.768,00 €
Mittelwert Kaufpreis:	3.310,00 €

Abfrage von blockbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin
Bei der Abfrage von blockbezogenen Daten standen Vergleichswerte aus den Jahren 02/2018 bis 08/2020 zur Verfügung. Die einfache Lage, Ortsteil Neukölln, Wohnfläche von 30 bis 87 m^2, Baujahre von 1896 bis 1912, die Heizung (alle Objekte mit Sammelheizung), die Geschosslage (EG oder OG) und das Verkaufsjahr (2018, 2019, 2020) wurden in die Auswahl der Kauffälle einbezogen. Weitere Ausstattungsmerkmale, konkrete Lage und der Bauzustand konnten nicht bewertet werden. Es standen 27 ausgewertete Kauffälle zur Verfügung. Zusätzlich in die Bewertung einzubeziehen sind der hohe Modernisierungsbedarf und die fehlende Sammelheizung.

Tabelle 1: Kauffälle Nr. 1 bis 27

Anmerkung : **Ihr Wertermittlungsobjekt :** Neukölln, Juliusstraße 25

Einzeldaten

Nr.	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	Mod	Aus	Se	Vg	Eg	Umfg	Ew	Vf	WB	Endj	ÖM	WWarm	WKalt	08	Miete	Viel	BRW	BRWZone	typGFZ	TN	KP/m²	Kaufpreis
1	08	2018	177	07.02.2018				13	1			3			3	133			363	45,9	2.500	1828	2,5	W	3.803	200.000
2	08	2018	199	23.02.2018				1	1			3			3	213					2.500	1828	2,5	W	3.336	249.900
3	08	2018	190	27.02.2018				1	1			3			3	109					1.500	1703	2,0	W	1.541	45.000
4	08	2018	493	20.04.2018				13	1			3			3	160			334	47,4	2.500	1828	2,5	W	3.445	190.000
5	08	2018	520	25.04.2018				1	1			3			3	157			500	33,3	2.500	1828	2,5	W	3.595	200.000
6	08	2018	619	23.05.2018				13	1			3			3	104					1.500	1703	2,0	W	3.503	124.000
7	08	2018	769	22.06.2018				13	1			3			3	218			670	37,3	2.500	1828	2,5	W	3.555	300.000
8	08	2018	815	06.07.2018				1	1			3			3	286			407	38,9	1.500	1703	2,0	W	2.888	190.000
9	08	2018	987	30.07.2018				13	1			3			3	160			375	35,3	1.500	1703	2,0	W	3.226	159.000
10	08	2018	1225	10.08.2018				1	1			3			3		128				2.500	1828	2,5	W	2.356	150.000
11	08	2018	1035	27.08.2018				1	1			3			3	176					2.500	1828	2,5	W	2.812	118.000
12	08	2018	1226	14.09.2018				1	1			3			3		127		239	34,9	2.500	1828	2,5	W	2.096	100.000
13	08	2018	1291	12.10.2018				1	1			3			3		201		552	22,9	2.500	1828	2,5	W	1.863	152.000
14	08	2018	1412	22.11.2018				1	1			3			3				544	43	2.500	1828	2,5	W	3.389	281.000
15	08	2018	1514	13.12.2018				1	1			3			3		100		320	46,2	2.500	1828	2,5	W	2.529	177.500
16	08	2019	552	21.05.2019				13	1			3			3	137					3.300	1828	2,5	W	3.305	104.000
17	08	2019	559	21.05.2019				13	1			3			3	243			254	52,5	3.300	1828	2,5	W	1.834	160.000
18	08	2019	715	05.07.2019				1	1			3			3		167				3.300	1828	2,5	W	3.802	196.500
19	08	2020	30	09.01.2020				1	1			3			3	354					3.600	1828	2,5	W	3.045	250.000
20	08	2020	32	17.01.2020				2	1			3			3	175					1.800	1703	2,0	W	2.029	125.000
21	08	2020	245	28.02.2020				13	1			3			3						2.000	1703	2,0	W	3.094	99.000
22	08	2020	361	05.03.2020				1	13			3			3	276					3.600	1828	2,5	W	2.539	180.000
23	08	2020	294	12.03.2020				1	1			3			3	135			266	51,3	2.000	1703	2,0	W	3.640	163.799
24	08	2020	310	15.04.2020				13	1			3			3	184			678	33,2	3.600	1828	2,5	W	3.779	270.000
25	08	2020	512	11.05.2020				1	1			3			3	225					3.600	1828	2,5	W	4.005	245.000
26	08	2020	726	22.07.2020				1	1			3			3	172					2.000	1703	2,0	W	1.652	95.000
27	08	2020	852	14.08.2020				1	1			3			3		174		363	45,9	3.600	1828	2,5	W	2.832	200.000

Seite 3 von 3
27 Treffer

Nicht in die Betrachtung fließen die Kaufpreise Nr. 3 und Nr. 25 als größte Abweichungen nach oben und unten ein. Betrachtet werden nunmehr die Werte Nummer 1+2, 4-24 und 26+27 aus den Jahren 2018 bis 2020.

Aus den nunmehr zu berücksichtigenden 25 Daten ergibt sich der Mittelwert zum Vergleich wie folgt:

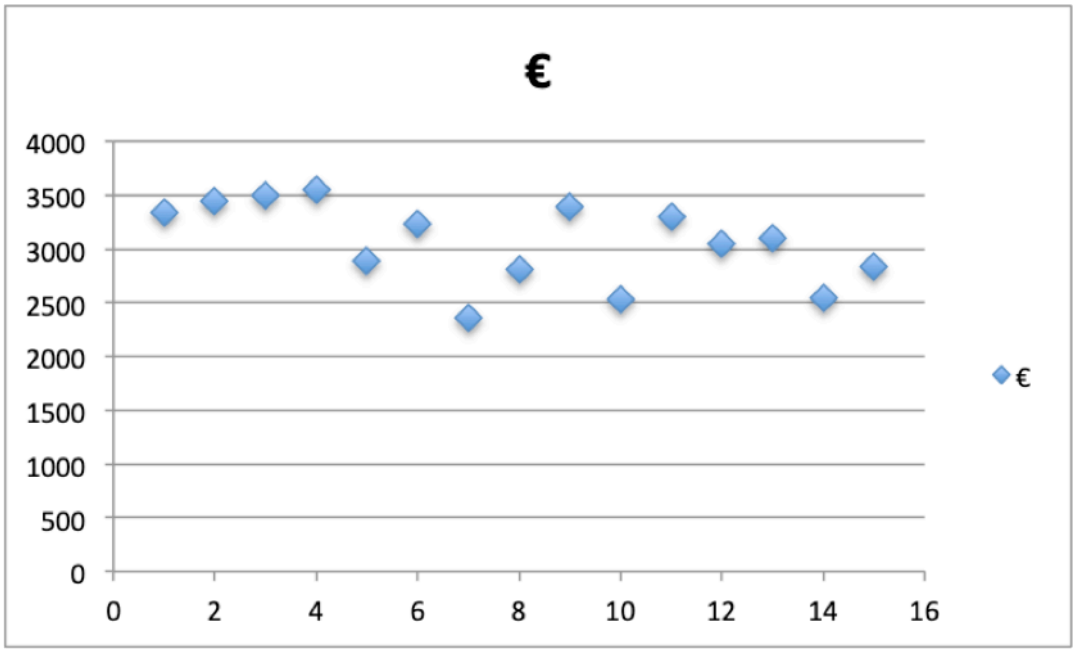
Summe der Werte aus 1+2, 4-24 und 26+27: 73.947 € / 25 = 2.957,88 €/m²

Alle Werte, die um mehr als 20 % vom Mittelwert abweichen, werden nicht in die Vergleichswertermittlung einbezogen.
Das betrifft die Werte :1, 5, 12, 13, 17, 18, 20, 23, 24, 26

Zur Vergleichswertberechnung verbleiben folgende 15 Werte:
2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 19, 21, 22, 27
Summe der Werte: 45.854 € / 15 Werte = 3.056,93 €

Vorläufiger angepasster Vergleichswert, gerundet: 3.057,00 €/m²

Graphische Darstellung der Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung



Deutlich sichtbar in der Grafik ist, das sich die Mehrzahl der Kaufpreise um den Wert 3.000 € gruppieren.

Zusätzlich in die Bewertung einzubeziehen ist der hohe Modernisierungsbedarf der Wohnung und die fehlende Sammelheizung. Unterstellt wird eine „normale“, zeitgemäße Ausstattung der Vergleichswohnungen. Der erhebliche Modernisierungsbedarf im Bereich der Wohnung wird mit einem Abschlag von 8 % auf den vorläufigen Vergleichswert berücksichtigt. Die Wohnungen mit den laufenden Nummern 3, 12, 13, und 21 befinden sich im EG. In der Bewertung verblieben ist der Kaufpreis der laufenden Nummer 21. Dieser wird mit einem Zuschlag von 2 % angepasst. Alle Vergleichswohnungen verfügen über eine Sammelheizung oder gleichwertige Etagenheizungen. Der Unterschied bezüglich Heizungsstandard (Außenwandgasheizer und nicht beheizbare Räume im Bewertungsobjekt) wird mit einem Abschlag von 3 % berücksichtigt.

Ermittlung des Mittelwertes unter Berücksichtigung der Lageabweichung der Wohnung Nummer 21 im EG:

Übertrag der Summe der verbliebenen Werte:	45.854 €
korrigierter für WE 21 von 2 %	
(EG-Lage + 2 % von 3.094 € = rd. 62 €)	+ 62 €
korrigierte Summe	45.916 / 15 Werte = 3.061 €

Anpassung auf Grund der Lage im EG, des Heizungsstandards und des Modernisierungsbedarfs (wie oben beschrieben):

Mittelwert der Werte (15 Werte):	=	3.061,00 €/m²
8 % Abschlag für Modernisierungsbedarf	-	244,88 €/m²
3 % Abschlag für niedrigen Heizungsstandard	-	91,83 €/m²
angepasster Vergleichswert	=	2.724,29 €/m²

Der angepasste Vergleichswert beträgt rd. 2.724 €/m² Wohnfläche.

Der Vergleichswert für die Wohnung 8 beträgt somit 210.973,80 €, gerundet 211.000,00 €.

Abschließende Beurteilung der ermittelten Werte:

Der **Ertragswert** von 161.000,00 € (2.078,76 €/m²) bleibt auf Grund der niedrigen Bestandsmiete deutlich unter dem im Gutachten ermittelten Vergleichswert.

Die blockbezogene Abfrage (AKS) bezieht die in der Umgebung erzielten Kaufpreise unter Berücksichtigung der zu beurteilenden Auswahlkorrekturen ein. Die Werte bilden den Markt im nahen Umfeld des Bewertungsobjekts ab.

Der angepasste Vergleichswert von 2.724 €/m² ist ebenfalls im Bereich der abgefragten Kaufpreisspannen der Immobilienpreis Info (1.953 € bis 4.768 €) und innerhalb der erzielten Kaufpreise basierend auf der blockbezogenen Abfrage aus der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes.

Der Vergleichswert von 211.000,00 € / 2.724 €/m² bildet das aktuelle Marktgeschehen anhand von Vergleichspreisen auf der Basis getätigter Kauffälle realistisch ab.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens gebildet und beträgt:

rd. 211.000,00 €

3.5 Verkehrswert - abschließendes Ergebnis

Der Vergleichswert wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag mit rd**. 211.000,00 €** ermittelt.

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

(unbelasteten) Verkehrswert

für den Miteigentumsanteil von 984,63/10.000 am Grundstück

Juliusstraße 25 in 12051 Berlin (Neukölln) und dem Sondereigentum

an der Wohnung Nummer 8

auf der Basis der Vergleichswertermittlung
zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 24.11.2020 mit

rd. 211.000,00 €

in Worten: Zweihundertelftausend Euro

ermittelt.

Schlusserklärung:

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

Berlin, 02.12.2020 Unterschrift

3.6 Angaben für das Amtsgericht

a) Die Wohnung wird von der Inhaberin des Wohnungsrechts, XXX eingetragen im GB, Blatt 16311, Abt. II, lfd. Nummer 2.1 genutzt .
Name des Mieters: ./.
Mietbeginn: ./.
Nettokaltmiete: ./.
Wohngeld: konnte nicht ermittelt werden

b) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

c) Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

d) Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

e) Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

f) Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster verzeichnet (schriftliche Auskunft vom 16.11.2020 als Anlage 5 im GA) .

g) WEG/Verwalter/Eigentümer: eine WEG-Verwaltung besteht

h) Wert der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB) für XXX, gemäß Bewilligung vom 18.8.1997:

Beschreibung
Das Wohnungsrecht bezieht sich auf die Nutzung der Wohnung 8. Die Fläche der Wohnung beträgt 77,45 m^2. Die Wohnungsrechtinhaberin zahlt keine Nettokaltmiete und keine Betriebskosten. Der Verbrauch von Elektroenergie und Gas wird mit dem Energieunternehmen zu Lasten der Wohnungsrechtinhaberin direkt abgerechnet.

Ermittlung des Wertes für das o.g. Wohnungsrecht:

Geburtsdatum: 4.9.1939

durchschnittliche statist. Lebenserwartung	9,44 Jahre / rd. 9 Jahre
Kapitalwert für 9 Jahre Laufzeit	7,143
Durchschnittliche Nettokaltmiete / Jahr	rd. 5.580 € (siehe Ertragswertermittlung ab Seite 15 im Gutachten)
Berechnung:	5.580 € x 7,143 = 39.857,94 €
Wert des Wohnungsrechtes, gerundet	40.000,00 €

Der Wert der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wohnungsrecht), eingetragen im Grundbuch, Abt. II, lfd. Nummer 2.1, beträgt rd. 40.000,00 €.

4. Anlagen

4.1 Flurkarte

Luftbild Karte: Google maps -Straßenansicht-

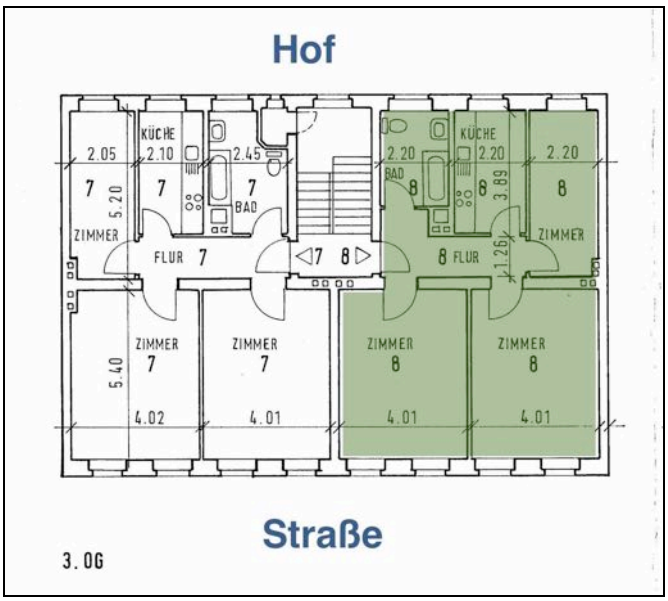
Bilder 2020 Google Kartendaten 2020 GeoBasis-DE/BKG (2009) Deutschland

-Hofansicht-

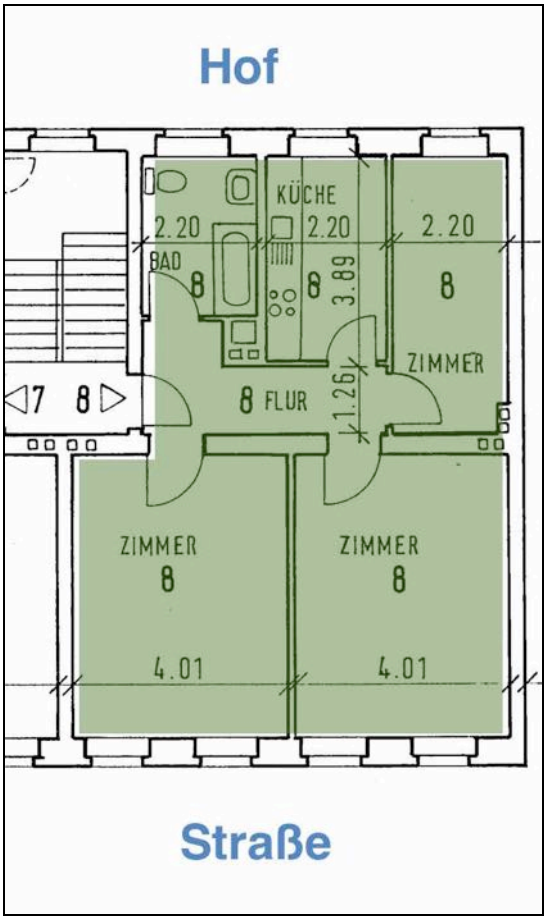
Bilder 2020 Google Kartendaten 2020 GeoBasis-DE/BKG (2009) Deutschland

4.2 Grundrisse (nicht maßstäblich)

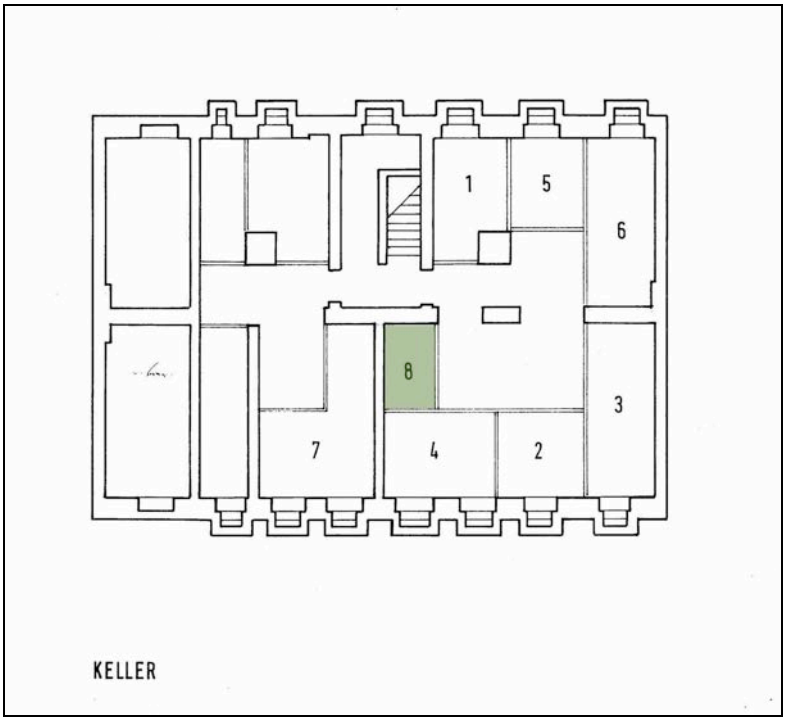
Grundriss 3. Obergeschoss



Grundriss Wohnung 8



Grundriss Keller



4.3 Literaturverzeichnis

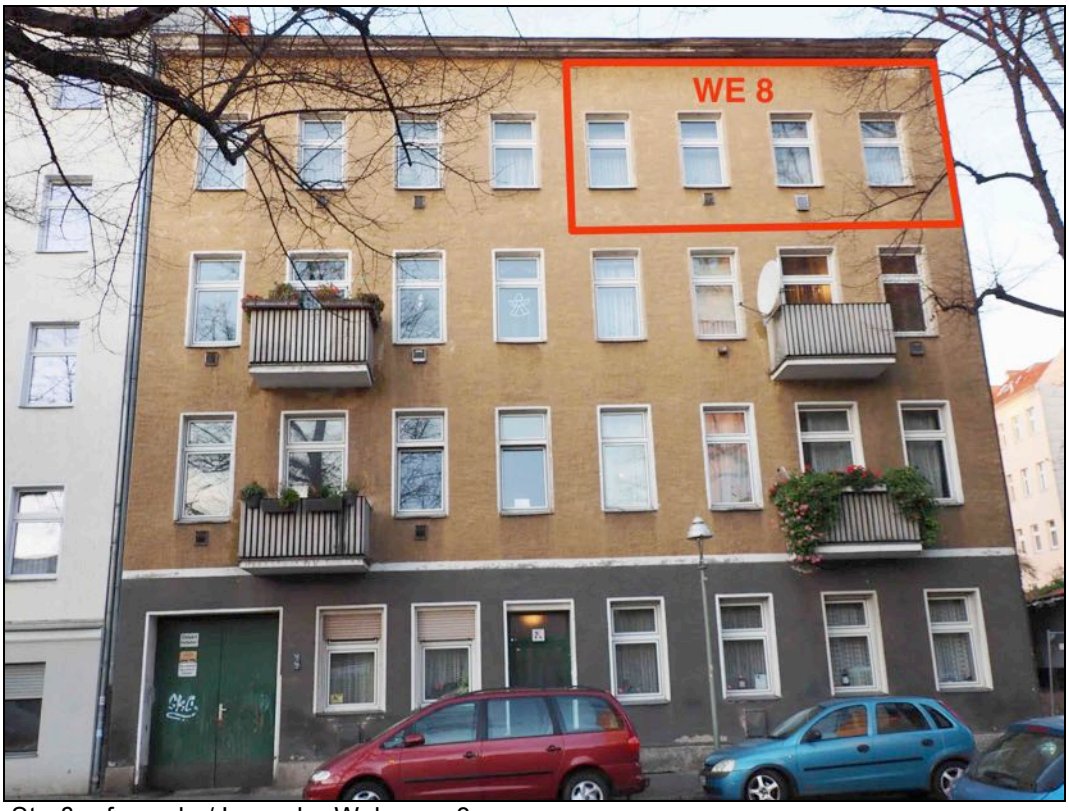
Wesentliche rechtliche Grundlagen

- 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
- Bewirtschaftungskosten ab 2011	II. Berechnungsverordnung zu WertR 2006, II.BV, veröffentl. GuG aktuell in der zuletzt geänderten Fassung
- Liegenschaftszinssätze und RND	für 2020 vom GAA Berlin, veröffentlicht 13.10.2020
- Sterbetafel	für 2020, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt

Wesentliche Literatur:

- Sommer/Piehler	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



Straßenfassade / Lage der Wohnung 8

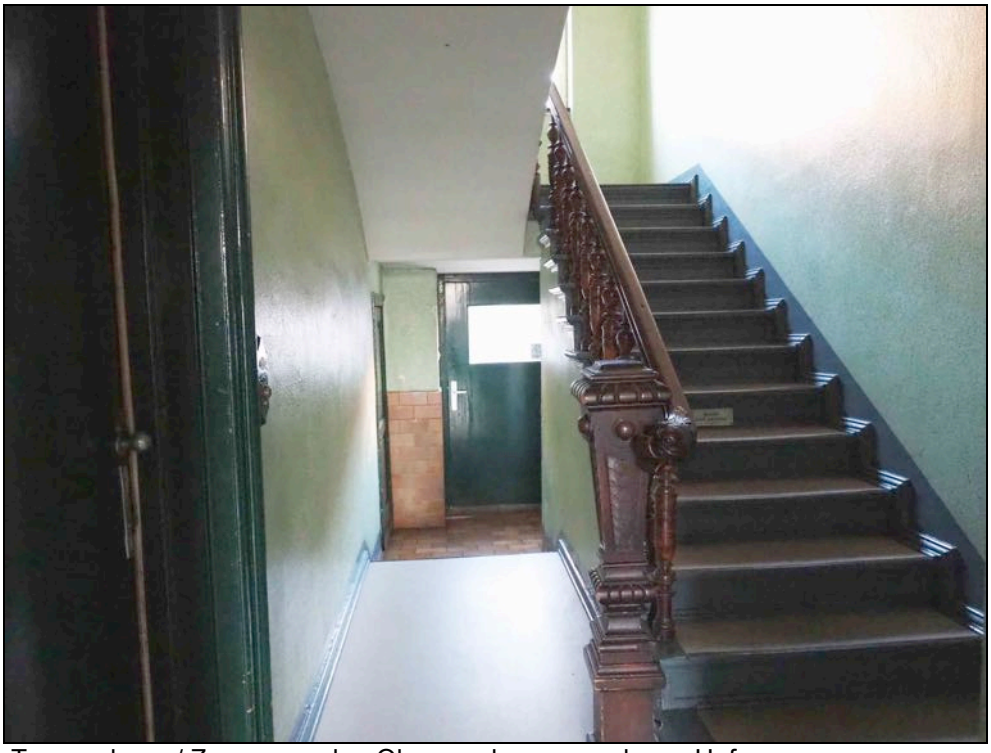
Hoffassade / Lage der Wohnung 8

Wohnung 8

Wohnungseingang

Küche

Bad



Treppenhaus / Zugang zu den Obergeschossen und zum Hof

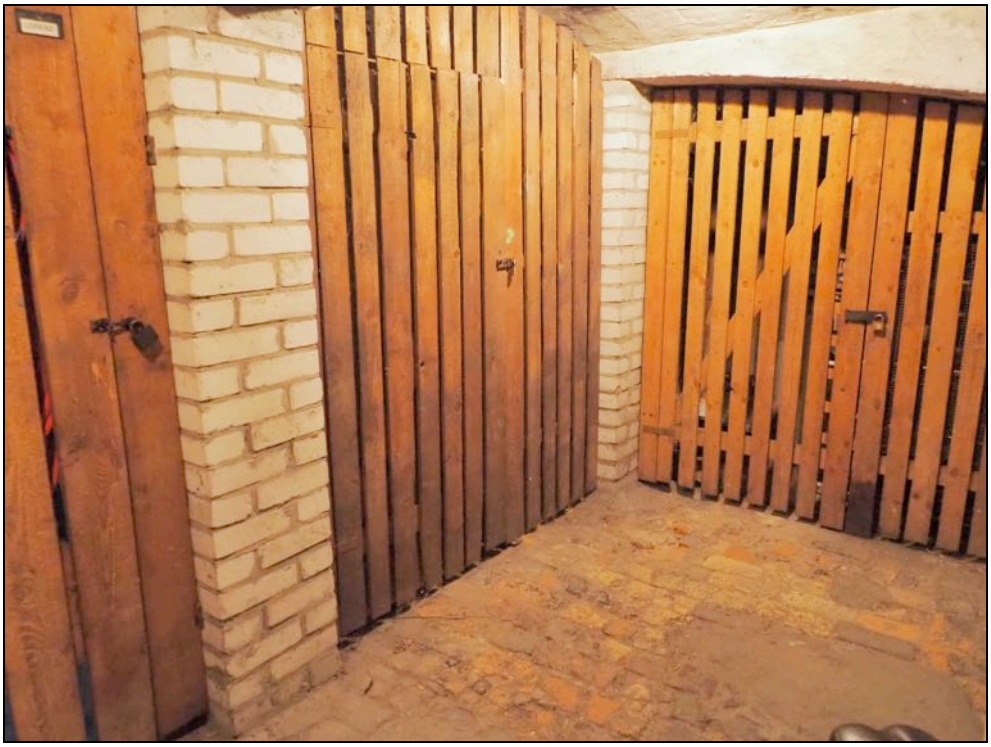
Umgebungsbebauung Juliusstraße in Richtung Hermannstraße

Umgebungsbebauung Juliusstraße in Richtung Bendastraße

Giebelansicht Juliusstraße 25

Hof von oben mit Garagenzeile

Hof / Nachbargrundstück



Keller

4.5 Auszug aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abteilung Umwelt und Natur
Umwelt- und Naturschutzamt

Bezirksamt Neukölln von Berlin, 12040 Berlin

Sachverständige
Frau Ruth Plaul
Alt-Lankwitz 27
12247 Berlin

be Berlin

Geschäftszeichen, (bitte immer angeben)
UmNat V – IFG 09/11/20
Bearbeiterin:
Frau Baba
Postanschrift:
Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin
Dienstgebäude:
Gradestraße 36, 12347 Berlin
Zimmer: 6.25
Tel.: **(030) 90239 - 4119**
intern: 9239 - 0
Fax: **(030) 90239 - 3200**
umweltamt@bezirksamt-neukoelln.de
(bei Nutzung der E-Mail Adresse erfolgt keine elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 2 Satz 1 VwVfG)
http://www.berlin.de/ba-neukoelln/

Datum: 16. November 2020

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz
Ihr Antrag vom 03. November 2020, Grundstück: Juliusstraße 25 in 12051 Berlin-Neukölln

Sehr geehrte Frau Plaul,

das angefragte Flurstück ist nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) aufgeführt.

Untersuchungsergebnisse für den Boden oder Grundwasser liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln nicht vor, allerdings wurde das Flurstück gewerblich genutzt.

Gebührenfestsetzung

Für den Informationszugang nach dem Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG*) werden Gebühren erhoben.

Die Höhe der Gebühr wird nach Tarifstelle 1004 bzw. 1001 der Verwaltungsgebührenordnung (VGebO*) vom 24. November 2009 festgesetzt. Diese sieht einen Gebührenrahmen in Höhe von 5,00 Euro bis höchstens 500,00 Euro vor. Die festgesetzte Gebühr liegt im zulässigen Rahmen und ist der Bedeutung der Auskunft und nach dem Umfang der Amtshandlung und den Schwierigkeiten, die sich bei der Durchführung der Amtshandlung ergeben haben, angemessen.

Die Gebühr ist innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt dieses Bescheides auf eines der Konten an die Bezirkskasse Neukölln unter folgenden Angaben zu zahlen:
Höhe der zu zahlenden Gebühr: **30,00 €**
Kassenzeichen: 2038 001 311 122

IBAN	Geldinstitut	BIC
DE 06 1001 0010 0003 3321 03	Postbank Berlin	PBNKDEFF100
DE 10 1005 0000 1410 0038 05	Berliner Sparkasse	BELADEBEXXX
DE 05 1007 0848 0513 0885 00	Berliner Bank AG	DEUTDEDB110

Verkehrsanbindungen:
Bus 170, M44, M46
Dienstgebäude: Gradestraße 36
Bitte benutzen Sie die öffentlichen Verkehrsmittel

Sprechzeiten:
Di & Do. 9-13 Uhr und nach Vereinbarung

post@ba-neukoelln.berlin.de
(für Dokumente mit elektronischer Signatur elektronische Zugangsöffnung gem. §3a Absatz VwVfG)

Bankverbindungen:
Zahlungen bitte unbar an die Bezirkskasse Neukölln

Geldinstitut	IBAN
Postbank Berlin	DE 06 1001 0010 0003 3321 03
Berliner Bank AG	DE 05 1007 0848 0513 0885 00
Berliner Sparkasse	DE 10 1005 0000 1410 0038 05