



DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82

VON DER IHK BERLIN ÖFFENTLICH
BESTELLTE UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET
WWW.GUT-ACHTEN.NET

GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit einem **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstücks, **590m² Grundstücksfläche**, **ca. 1.640m² vermietbare Wohn-/Nutzfläche** (als grobe Schätzung)



Brandenburgische Str. 10, 10713 Berlin-Wilmersdorf

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 104/23
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
3.700.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
20.06.2024



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	3
1.4 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	5
2.5 Mietverhältnisse	6
2.6 Förderungen / Bindungen	6
2.7 Flächenangaben	6
2.8 Planungsrechtliche Situation	7
2.9 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	7
2.11 Baulastenverzeichnis der Behörde	7
2.12 Erschließung	7
2.13 Bodenverunreinigungen	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
3.3 Ermittlung des Ertragswertes	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	14

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in der Brandenburgischen Str.10, 10713 Berlin-Wilmersdorf, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit

1.3 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Besichtigung am 20.06.2024 angesetzt.

1.4 Ortstermin

Am 20.06.2024 ab 13.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren einer der Gewerbemietler, der Eigentümer (zeitweise) sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden eine Teilfläche einer der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie das Bewertungsobjekt vom öffentlichen Straßenraum aus besichtigt. Ein Zugang zu weiteren Innenräumen wie auch die Treppenaufgänge, das Kellergeschoss, den Dachboden oder den Innenhof wurde vom Eigentümer ausdrücklich nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 21.12.2023)

Amtsgericht Charlottenburg
Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf, Blatt 18544

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:	
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche Brandenburgische Straße 10
Gemarkung:	Wilmersdorf
Flur:	3
Flurstück:	3099/178
Größe:	590 m ²
...	

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf. Gemäß dem Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „gute“ Wohnlage. Direkt auf der gegenüberliegenden Seite der Brandenburgischen Straße ist eine „mittlere“ Wohnlage ausgewiesen.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der BerlinHyp, CBRE war in Charlottenburg-Wilmersdorf in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein leichter Wanderungsgewinn von rd. +0,6% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,6% bei einem Berliner Durchschnitt von +5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10713 ist im „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE mit 3.712,00 €/mtl. leicht unter dem Berliner Durchschnitt von 3.791,00 €/mtl. angegeben.

Die Arbeitslosenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf beläuft sich laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit Stand vom Juni 2024 mit 8,9% ebenfalls unter dem Berliner Mittel von 9,5%.

Die Leerstandsquote in Charlottenburg-Wilmersdorf liegt laut einer Veröffentlichung des ivd e.V. aus dessen Immobilienpreisservice 2023/2024 bei 1,4%. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist jedoch nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet der Prozentsatz im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt ist von einer inhomogenen, geschlossenen Bauweise geprägt. Dabei dominieren Wohnungsbauten mit Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossesebenen. Aber auch einige vollgewerblich genutzte Gebäude befinden sich im näheren Umfeld.

Die Baukörper wurden zu unterschiedlichsten Epochen beziehungsweise in verschiedenen Baustilen sowie Geschossigkeiten errichtet.

Aufgrund einer häufigen Ausbildung der Gebäude mit Seitenflügeln und Garten- beziehungsweise Hinterhäusern sind auch die Blockinnenbereiche stark verdichtet.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als sehr gut zu bezeichnen. Dabei befindet sich ein sehr umfangreiches Angebot in den umgebenden Nebenstraßen, aber auch z.B. in der lediglich ca. 400m entfernten Uhlandstraße.

Nächstgelegene, größere Erholungsflächen sind der Volkspark Wilmersdorf in ca. 850m sowie der Preußenpark in ca. 350m Entfernung. Zudem ist im öffentlichen Straßenraum ein gewisser Altbaumbestand vorzufinden. Im Weiteren ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund dessen innerstädtischer, stark verdichteter Bauweise gering.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut und stellt sich wie folgt dar:

Bus	Fehrbelliner Platz	ca. 200 m
U-Bahnhof	Fehrbelliner Platz	ca. 250 m
S-Bahnhof	Heidelberger Platz	ca. 1.300 m

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig nur außerordentlich begrenzt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist durch die verdichtete Bauweise stark erhöht.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Brandenburgischen Straße ist auch für Berliner Verhältnisse überdurchschnittlich. Die zur Straße ausgerichteten Wohnräume dürften hierdurch bedingt entsprechend beeinträchtigt sein.

Anderweitige Emissionen waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Bauteiluntersuchungen sowie Funktionsprüfungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden, zumal das Bewertungsobjekt nicht zur Besichtigung zugänglich war. Für eine

vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Das Bewertungsgrundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zur Brandenburgische Straße.

Ob die Fläche topografische Besonderheiten aufweist, ist mangels Besichtigung nicht bekannt. Aufgrund der aufstehenden sowie den benachbarten Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Die auf dem Grundstück errichtete, zu bewertende, bauliche Anlage besteht aus einem Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus mit einem Baujahr um 1907. Es handelt sich um einen 5-geschossigen Baukörper zuzüglich einem vermutlich unausgebauten Dachgeschoss sowie, ebenfalls vermutlich, einer Vollunterkellerung.

Das Gebäude wurde als Vorderhaus mit rechtem Seitenflügel und Hinterhaus erstellt. Straßenseitig ragen die Obergeschosse über die Erdgeschossebenen hinaus, sodass sich auf Gehwegniveau ein Arkadengang ergibt. Auf die entsprechenden Grundrisse sowie Fotos, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegen, wird verwiesen.

Die Erschließung erfolgt gemäß den vorliegenden Planunterlagen über insgesamt 2 Treppenträume, die sich im Bereich des Vorderhauses sowie im Eckbereich zwischen Hinterhaus und Seitenflügel befinden. Hinweise auf eine Aufzugsanlage liegen nicht vor.

Das Gebäude verfügt, ebenfalls laut Planunterlagen sowie Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung, möglicherweise über 5 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss des Vorderhauses, des Seitenflügels und des Hinterhauses sowie über vermutlich 16 Wohnungen in den Obergeschossen. Baujahrsbedingt wird ein Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich vermutet.

Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Fassadendämmung mit Deckschicht, war an der straßenseitigen Außenwand nicht vorzufinden. Über die weiteren Fassaden kann keine Aussage gemacht werden, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich waren.

Innerhalb der Anlage sind straßenseitig unterschiedliche Fensterarten, unter anderem die originalen Holzkastenfenster, vorhanden. Auch hier kann mangels Besichtigung zu den zum Hof ausgerichteten Fenstern keine Angabe gemacht werden.

Die Belichtung der Mieteinheiten dürfte aufgrund eines baujahrsbedingt erhöhten Fensterflächenanteils ausreichend bis gut sein. Hofseitig ist die Besonnung aufgrund der vergleichsweise engen Bebauung vermutlich eingeschränkt.

Straßenseitig waren witterungsbedingte Schädigungen der außenliegenden Holzbauteile der Fenster erkennbar.

Im Übrigen kann zur Ausstattung, unter anderem auch zur Beheizung, und dem Zustand der baulichen Anlage keine Aussage gemacht werden, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Rohbauabnahme vom 08.04.1907, Gebrauchsabnahme als Annahme

ca. 1907

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 22.07.2024

590 m²

Geschossfläche

gemäß Berechnung der Unterzeichnerin auf Grundlage des Lageplans des Vermessungsbüros Härtel und Jeschal vom 26.06.1906 sowie der als Anlage beiliegenden Planunterlagen, einschließlich Dachboden
sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“

als Annahme: rd. 2.520 m²

Geschossflächenzahl

gemäß Berechnung der Unterzeichnerin auf Grundlage des Lageplans des Vermessungsbüros Härtel und Jeschal vom 26.06.1906 sowie der als Anlage beiliegenden Planunterlagen
sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“

als Annahme: rd. 4,3 m²

Wohn-/Nutzfläche	
Wohnfläche	als Annahme: rd. 1.420 m²
Gewerbefläche im Vorderhaus, Erdgeschoss	als Annahme: rd. 110 m²
Gewerbefläche im Seitenflügel und Hinterhaus, Erdgeschoss	<u>als Annahme: rd. 110 m²</u>
Wohn-/Nutzfläche gesamt	als Annahme: rd. 1.640 m²
zzgl. Nutzfläche im Kellergeschoss und Dachboden	
<i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	
Vertragszustand	
Gewerbereinheiten im Erdgeschoss, Vorderhaus	vermutlich vermietet
Gewerbereinheiten im Erdgeschoss, Seitenflügel und Hinterhaus	nicht bekannt
Wohnungen	nicht bekannt
<i>sh. hierzu Punkt „Mietverhältnisse“</i>	
Anzahl der Mieteinheiten	
Gewerbereinheiten	als Annahme: ca. 5 Stück
Wohnungen	als Annahme: ca. 16 Stück
<i>gemäß den beiliegenden Planunterlagen</i>	
Heizsystem	nicht bekannt
<i>sh. hierzu Punkt „Objektbeschreibung“</i>	
Energiepass	Vorhandensein nicht bekannt

2.5 Mietverhältnisse

Von der Eigentümerin wurden trotz schriftlicher und persönlicher Nachfrage keine Angaben zu den Mietverhältnissen des Bewertungsobjekts gemacht.

Die recherchierbaren Nutzer wurden von der Unterzeichnerin angeschrieben. Allerdings wurde bei der Besichtigung der Zugang zum Objekt und somit auch zu den Nutzern von dem Eigentümer untersagt.

Mithin liegen keine Informationen zu den Vermietungsständen vor.

2.6 Förderungen / Bindungen

Es wird baujahrsbedingt davon ausgegangen, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen öffentlich geförderten und gebundenen Wohnungsbau handelt.

2.7 Flächenangaben

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ aufgeführten Wohn- und Nutzflächen sowie die Geschossfläche wurden von der Unterzeichnerin auf Grundlage der als Anlage beiliegenden Planunterlagen sowie dem Lageplan des Vermessungsbüros Härtel und Jeschal vom 26.06.1906 ermittelt.

Dabei wird entsprechend der beiliegenden Pläne von der Annahme gewerblich genutzter Flächen im Erdgeschoss des Seitenflügels und des Hinterhauses sowie von wohnungswirtschaftlich genutzten Flächen in den Obergeschossen ausgegangen.

Soweit Maßangaben vorlagen, wurden diese bei den Flächenermittlungen herangezogen. Soweit dies nicht der Fall war, ist ein grafischer Abgriff erfolgt.

Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss des Vorderhauses waren auf Grundlage des betreffenden Grundrisses vergleichsweise genau ermittelbar.

Analoges gilt für die Wohnflächen der Einheiten in den Obergeschossen des Vorderhauses. Diese belaufen sich auf rd. 76% der betreffenden Geschossfläche.

Für die Wohn- und Nutzflächen im Seitenflügel und im Hinterhaus liegt lediglich die Ursprungsplanung mit unzureichenden Maßgaben vor. Die vermietbaren Flächen in jenen Gebäudeteilen wurden auf Grundlage eines pauschalen 73%igen Ansatzes der Geschossfläche ermittelt. Es handelt sich hierbei um jenen Ansatz, der im jüngsten Grundstücksmarktbericht des Berliner Gutachterausschusses regelmäßig bei Wohn- und Geschäftshäusern der Baujahre bis 1919 als typisch anzunehmen ist. In diesem Fall bleibt das Dachgeschoss unberücksichtigt.

Sämtliche Flächenangaben verstehen sich im Übrigen ausdrücklich rein überschlägig.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht ausgeführt, zumal das Bewertungsobjekt nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Ferner wurde von dem Eigentümer ausdrücklich keine Mieterliste, u.a. mit Angaben zu den Wohn- und Nutzflächen zur Verfügung gestellt.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 23.07.2024 befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich des am 19.05.1965 festgesetzten Bebauungsplans IX-29 sowie des am 09.07.1971 festgesetzten Bebauungsplans IX-a. Hiernach befindet sich dieses in einem „Allgemeinen Wohngebiet“. Südwestlich der Flucht der Nachbargrundstücke befindet sich die Straßenbegrenzungslinie, sodass jenseits der straßenseitigen Erdgeschossfassade eine öffentliche Verkehrsfläche anschließt. Die Obergeschosse befinden sich insofern oberhalb des öffentlichen Straßenlandes. Ferner sind 5 Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,3 einer Geschossflächenzahl von 1,5 bei einer geschlossenen Bauweise vorgegeben.

Dabei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt von der Annahme eines Bestandsschutzes ausgegangen.

Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannten Bebauungspläne verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

Im Übrigen befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.9 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 04.04.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten), „bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen“.

Es sei lediglich ein Betrag von 125,00€ für Schornsteinfegerarbeiten offen.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 23.07.2024 aus der Berliner Denkmalkarte handelt es sich bei der zu bewertenden Anlage weder um ein Einzeldenkmal noch den Teil eines Denkmalensembles.

Theoretisch ließe sich aus dem Einzeldenkmal des Gebäudes der Brandenburgischen Str. 72 auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet.

2.11 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 02.04.2024 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenverzeichnis der Behörde geführt.

2.12 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

Sämtliche erforderliche Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen vom 14.02.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

2.13 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde von dieser nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Eine Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 09.02.2024 besagt, dass das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt ist (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten).

Bei der Bewertung wird von einer Belastungsfreiheit ausgegangen.

Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist der ermittelte Verkehrswert entsprechend abzuändern.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich von Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäusern eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu ermittelnde Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Renditeobjekten, um das es sich hier handelt, von untergeordnetem Interesse für den Erwerber.

Der Ertragswert wird im Folgenden hergeleitet. Dadurch, dass Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser wie das Bewertungsobjekt typischer Weise als Renditeobjekte geführt werden, stellt der Ertragswert eine realistische Größe dar.

Der Vergleichswert ist eigentlich der für die Ermittlung des Verkehrswertes vorrangig zu betrachtende Wert. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen realistisch wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Problematisch ist diesem Zusammenhang jedoch, dass der jeweilige Zustand der Vergleichsobjekte zum Kaufzeitpunkt sowie Details wie etwa im Zusammenhang mit deren vertraglichen Bindungen nicht oder nur unzureichend bekannt sind.

Dennoch wird zur Plausibilisierung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	20.06.2023 – 20.06.2024	20.06.2024
Ortsteil	Charlottenburg, Wilmersdorf	Wilmersdorf
Wohnlage lt. Mietspiegel	mittel, gut	gut, Nähe zu mittel
Typ. Geschossflächenzahl	2,5	2,5
Baujahr	bis 1919	ca. 1907
Art der Bebauung	Wohn- und Geschäftshaus, Wohn- und Geschäftshaus mit Läden / Büroflächen / Praxisräumen	Wohn- und Geschäftshaus
Baulicher Zustand	normal, schlecht	Vermutlich normal bis unterdurchschnittlich

Auf jener Grundlage konnten insgesamt 16 Kauffälle ermittelt werden, von denen keiner einen schlechten, alle anderen einen mittleren Zustand aufweisen.

Die Kaufpreise derselben weichen über 280% je m² Geschossflächen voneinander ab.

Ferner liegen diese zwischen 1,7 Mio. € und 19,275 Mio. € und deren Geschossfläche zwischen 900m² und 4.244m².

Eine Ermittlung eines Vergleichswertes aus jenen stark streuenden Daten ist mithin kaum möglich.

Insofern wird auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens verzichtet und bei der Ermittlung des Verkehrswertes auf den Ertragswert abgestellt, der ohnehin eine deutlich detailliertere Wiedergabe der wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsobjekts ermöglicht.

3.3 Ermittlung des Ertragswertes

Allgemeines

Die Ertragswertermittlung erfolgt auf Grundlage der Berechnungsvorgaben des Berliner Gutachterausschusses zu Liegenschaftszinssätzen mit Veröffentlichung am 19.05.2023.

Im Folgenden wird dabei insbesondere in Bezug auf die Verwendung des Bodenrichtwertes sowie der Bewirtschaftungskosten zur Wahrung der so genannten „Modellkonformität“ Bezug genommen.

Das Vorgehen ist erforderlich, um den Liegenschaftszinssatz sachgerecht zu ermitteln. Abweichungen von den Ansätzen beziehungsweise dem Berechnungsschema des Gutachterausschusses führen zu falschen Werten, auch wenn beispielsweise neuere Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen.

Zur Anpassung an die Besonderheiten des Bewertungsobjekts sowie an den Wertermittlungstichtag wird nachfolgend gesondert ausgeführt. Schließlich basieren die Berechnungsdaten des Gutachterausschusses auf einem Stand per 30.06.2022, während der Stichtag auf den 20.06.2024 angesetzt ist.

Bodenwert

Zunächst ist der fiktive Bodenwertanteil des Objekts zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert für die Brandenburgische Straße 10 liegt gemäß Gutachterausschuss Berlin mit Stand vom 01.01.2022 bei 5.500,00€/m² bei einer Ausweisung als Wohngebiet. Der oben

genannte Wert beruht auf einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5. Da sich das Bewertungsobjekt auf einem Grundstück mit einer tatsächlichen Geschossflächenzahl von 4,3 (siehe auch unter Punkt „Objektdaten“) befindet, ist der Bodenwert durch so genannte Umrechnungskoeffizienten (UK) anzupassen.

Der vorläufige, im Übrigen unangepasste Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Berechnung des Bodenwerts

Grundstücksgröße, wie erwähnt	590	m ²
Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss Berlin vom 01.01.2022	5.500,00	€/m ²
GFZ des Bodenrichtwertes	2,5	UK: 1,2003
GFZ tats. vorhanden	4,3	UK: 1,7146
an tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert		
Bodenwert /	1,2003	x 1,7146
Bodenwert:	590 m ² x	7.856,62 €/m ²
		4.635.405,32 €

Bodenwert gesamt rund:

4.635.410,00 €

Mietansätze

Der Gutachterausschuss geht in der Regel von einem Ansatz der Bestandsmieten bei der Ermittlung des Ertragswertes aus. Diese sind jedoch nicht bekannt.

Insofern wird nachfolgend ersatzweise auf den Mittelwert des aktuellen Berliner Mietspiegels 2024 abgestellt. Schließlich sind insbesondere der Zustand und die Ausstattung der Wohnungen nicht bekannt.

Ferner liegt keine Mieterliste vor, sodass auch die Wohnungsgrößen nicht bestimmt werden können. Bei der nachfolgenden Bewertung wird von der Annahme ausgegangen, dass die straßenseitigen Wohnungen, von der Treppe aus betrachtet rechts, unter eine Größe von 65-115m² und jene vom Treppenhaus betrachtet links unter eine Größe „ab 115m²“ fallen. Die Wohnungen im Seitenflügel und Hinterhaus werden in Unkenntnis deren genauer Flächen unter einem Mittelwert der Größe von 45-65m² sowie 65-115m² erfasst. Die genaue Einordnung ist der nachfolgenden Mietspiegeltabelle beziehungsweise der anschließenden Ertragswertberechnung zu entnehmen.

Berliner Mietspiegel 2024
Mietspiegelabfrage

Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):

Ausstattung 2: mit SH, Bad und IWC

unter 35 m ²	7,39 < 10,65 > 15,32
35 m ² bis unter 40 m ²	6,85 < 11,09 > 15,31
40 m ² bis unter 45 m ²	6,26 < 9,20 > 13,46
45 m ² bis unter 65 m ²	6,52 < 8,80 > 12,78
65 m ² bis unter 115 m ²	6,09 < 8,45 > 12,55
ab 115 m ²	6,14 < 8,13 > 11,97

Aktuelle Auswahl:

Adresse: Brandenburgische Straße,
alle Hausnummern von 6 bis 15A
Bezirk: Charlottenbrg-Wilmersdorf
Stadtgebiet: Berlin West
Wohnlage: Gut
Gebäudealter: bezugsfertig bis 1918
Gebäudeart: Altbau
Wohnfläche: Keine Auswahl

Neue Abfrage

Auch Mietdaten für Gewerberäume wurden vom Eigentümer nicht zur Verfügung gestellt.

Bei dem Ansatz der Gewerbemieten werden die Bereiche der straßenseitigen Räumlichkeiten im Vorderhaus sowie jene im Seitenflügel und Hinterhaus ohne direkten Straßenbezug unterschieden.

Der ivd e.V. macht in seinem jüngsten Berliner „Immobilienpreisservice 2023/24“ Angaben zu „Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen“, die mit einer Größe von 60-120m² in einem „Ortsteilzentrum“ eine Spanne von 20,00-35,00€/m² und in „Wohnstraßen“ von 8,00-15,00€/m²

aufweisen. Die Lage des Bewertungsobjekts ist unter den beiden vorgenannten Einordnungen nicht vollumfänglich erfasst. Unter „Ortsteilzentren“ fallen Lagen wie die Bölschestraße oder die Warschauer Straße in Friedrichshain, die Rheinstraße in Steglitz oder z.B. die Reichsstraße in Charlottenburg/Westend. In Bezug auf die Geschäftslage stellt sich die Brandenburgische Straße unterdurchschnittlich gegenüber den vorgenannten Straßenzügen dar. Andererseits handelt es sich auch nicht um eine originäre Wohnstraße, sodass die Werte für beide vorgenannten Lagen gemittelt werden.

Für die rückwärtigen Bereiche geht der Mittelwert des ivd e.V. für „Werkstätten/Serviceflächen“ in die Bewertung ein.

Bewirtschaftungskosten

Hinsichtlich der vom Jahresrohertrag abzuziehenden Bewirtschaftungskosten wird wiederum auf die Angaben des Berliner Gutachterausschusses aus dessen Veröffentlichung vom 19.05.2023 zurückgegriffen, in der auch Liegenschaftszinssätze ausgewiesen sind. Der Gutachterausschuss weist hierbei Verwaltungskosten in Abhängigkeit der Anzahl der Wohneinheiten beziehungsweise eines prozentualen Anteils am Jahresrohertrag der Gewerbenutzungen aus.

Für die Instandhaltungskosten sind feste Beträge je m² Wohn- beziehungsweise Nutzfläche vorgegeben, die ebenfalls unverändert in die Bewertung eingehen.

Das Mietausfallwagnis wird vorgabegemäß mit 2% für die Wohn- und 4% für die Gewerbenutzungen angesetzt.

Restnutzungsdauer

Auch hinsichtlich der Restnutzungsdauer sind Vorgaben vom Gutachterausschuss gemacht, die sich am Baualter der Anlage sowie einem zunächst unterstellten „normalen“ Zustand orientieren.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Berliner Gutachterausschuss gibt in seiner Veröffentlichung vom 19.05.2023 Liegenschaftszinssätze für Objekte analog des Bewertungsobjekts mit einer Lage in Wilmersdorf und einem Baujahr bis 1919 vor. Ferner ist in den Liegenschaftszins die mittlere, angesetzte Miete und der gewerbliche Anteil am Jahresrohertrag eingeflossen.

Der sich auf Grundlage der vorgenannten Angaben ergebende Zinssatz geht entsprechend in die Ertragswertermittlung ein.

Konjunkturelle Anpassung

Wie bereits erwähnt, sind die Daten des Gutachterausschusses zur Ermittlung des Ertragswertes zum 30.06.2022 maßgeblich, während der Bewertungsstichtag rund 2 Jahre später liegt. Mithin ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

Während jener Zeitspanne stand das Marktsegment der Ertragsobjekte in Berlin stark unter Druck.

Der Umstand dürfte auf das erhöhte Zinsniveau zurückzuführen sein, das eine Finanzierung mit Fremdmitteln erheblich erschwerte. Hinzu kam, dass möglicherweise Anschlussfinanzierungen von Bestandshaltern aufgrund der steigenden Zinsen wirtschaftlich nicht mehr darstellbar waren, sodass die Objekte zu verminderten Kaufpreisen veräußert werden mussten.

Zudem haben die starke Inflation sowie die Erhöhung der Energiekosten die finanziellen Spielräume fiktiver Erwerber eingeschränkt.

Einer Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass die Kaufpreise für Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser im 1. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um erhebliche 16% abgenommen haben. Im Vorjahreszeitraum wurde sogar eine Kaufpreisminderung von außerordentlichen 27% festgestellt. Ein Auszug aus der vorgenannten Veröffentlichung von 2024 sowie ein entsprechendes Balkendiagramm mit Darstellung der längerfristigen Kaufpreisentwicklung liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Der Wertverlust ist im Marktsegment der Mehrfamilienwohnhäuser ohne gewerblichen Anteil ist im gleichen Zeitraum mit -22% beziehungsweise -13% geringer ausgefallen. Ursächlich hierfür dürften insbesondere die starken Probleme des Einzelhandels sein, die bei teilgewerblich genutzten Objekten zu einer deutlicheren Wertminderung geführt haben.

Bei der Bewertung wird ein entsprechender, anteiliger Abschlag zur Marktanpassung des zum 30.06.2022 ermittelten Ertragswertes als Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus auf den Stichtag des 20.06.2024 vorgenommen. Da sich der Markt zwischenzeitlich etwas beruhigt hat und auch die Preise für Renditeobjekte weniger stark fallen, wird jener Abschlag gegenüber den vorgenannten Daten entsprechend vermindert. Dieser versteht sich im Übrigen pauschal, da aktuellere Daten des Gutachterausschusses als jene per 1.Quartal 2024 bis dato noch nicht vorliegen.

Ergänzend hierzu sei erwähnt, dass der Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks am 01.01.2022 bei 5.500,00€/m² lag und per 01.01.2024 lediglich noch 3.800,00€/m² betrug, was einem Abschlag von rd. 31% entspricht.

Fehlende Daten, nicht erfolgte Innenbesichtigung

Wie bereits erwähnt, war die zu bewertende Anlage nicht zur Besichtigung zugänglich. Mithin kann über deren Grundriss, den Zustand und die Ausstattung keine verbindliche Angabe gemacht werden.

Ferner wurde vom Eigentümer keine Mieterliste zur Verfügung gestellt, der die vermietbaren Flächen und die aktuellen Mietstände beziehungsweise -höhen zu entnehmen wären.

Für einen fiktiven Erwerber, dessen Reaktion hierauf im Verkehrswert abgebildet wird, ist der Umstand mit erheblichen Unwägbarkeiten verbunden.

Diese gehen in Form eines gesonderten Abschlags in die Bewertung ein.

Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert berechnet sich somit wie folgt:

Ertragswertberechnung				
Ermittlung des Jahresreinertrages:				
<i>gem. Tabelle "Flächen- und Mietzusammenstellung"</i>				
Wohnen				
Vorderhaus, rechts	350,00 m ²	x 8,45 €/m ²	x 12 Mon.	35.490,00 €
Vorderhaus, links	530,00 m ²	x 8,13 €/m ²	x 12 Mon.	51.706,80 €
Seitenflügel und Hinterhaus	540,00 m ²	x 8,63 €/m ²	x 12 Mon.	55.890,00 €
Wohnen gesamt				143.086,80 €
Gewerbe				
Vorderhaus, straßenseitig	110,00 m ²	x 19,50 €/m ²	x 12 Mon.	25.740,00 €
Seitenflügel und Hinterhaus	110,00 m ²	x 13,50 €/m ²	x 12 Mon.	17.820,00 €
Gewerbe gesamt				43.560,00 €
Wohnen und Gewerbe gesamt				186.646,80 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten:				
Wohnen	312,00 €/Whg.	x 16 Whg.		-4.992,00 €
Gewerbe	3% von	43.560,0 €		-1.306,80 €
Instandhaltungskosten:				
Wohnen	12,20 €/m ² x	1.420,00 m ²		-17.324,00 m ²
Gewerbe, nur Vorderhaus	12,20 €/m ² x	110,00 m ²		-1.342,00 m ²
Lager-/Werkstattfläche im SF und HH	3,66 €/m ² x	110,00 m ²		-402,60 m ²
Mietausfallwagnis:				
Wohnen	2% der Jahresrohmiete			-2.861,74 €
Gewerbe	4% der Jahresrohmiete			-1.742,40 €
Reinertrag pro Jahr				156.675,26 €



Reinertragsanteil im Verhältnis zur Jahresrohmiete	84%
Liegenschaftszinssatz	2,0%
Restnutzungsdauer	40 Jahre
Bodenwert, wie ermittelt	4.635.410,00 €
Barwertfaktor	27,36
Berechnung des Ertragswertes:	
Jahresreinertrag	156.675,26 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)	-92.708,20 €
Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag	63.967,06 €
Ertragswert:	
Barwert x Reinertrag der baulichen Anlage	27,36 x 63.967,06 € 1.750.138,87 €
zzgl. Bodenwert	4.635.410,00 €
gesamt	6.385.548,87 €
konjunkturelle Entwicklung	-35% -2.234.942,10 €
	4.150.606,77 €
keine Innenbesichtigung erfolgt, keine Mieterliste mit Flächenangaben sowie Mietdaten vorhanden	-10% -415.060,68 €
	3.735.546,09 €
Ertragswert gerundet	3.700.000,00 €

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Ertragswert von 3.700.000,00 €

Da es sich bei der zu bewertenden Anlage um ein Renditeobjekt handelt, bildet der Ertragswert eine realistische Größe ab.

Für potentielle Erwerber, deren Verhalten im Verkehrswert dargestellt wird, dürfte sich der weiterhin starke Druck am Berliner Wohnungsmarkt werterhöhend darstellen. Dabei zeichnete sich keine Neubautätigkeit in einem Umfang ab, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnte.

Die Lage des Bewertungsobjekts ist durch eine gute infrastrukturelle Versorgung gekennzeichnet. Insbesondere innerhalb der Nebenstraßen oder aber auch im Bereich z.B. der Uhlandstraße sind eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben, gastronomischen Einrichtungen und kleineren Dienstleistern vorzufinden.

Wertmindernd stellt sich hingegen dar, dass das stark steigende Zinsniveau zu einer deutlich verminderten Nachfrage nach Objekten wie dem Bewertungsobjekt geführt hat.

Die Gewerbeflächenanteil stellt ein erhöhtes Investitionsrisiko dar. Schließlich ist im Berliner Stadtgebiet eine stetig steigende Leerstandsquote von Einzelhandelsflächen in den Erdgeschossesebenen von Geschosswohnungsbauten festzustellen.

Im Übrigen waren das Grundstück beziehungsweise die Baulichkeiten nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über den tatsächlichen Schnitt der Räumlichkeiten sowie der Ausstattung und den Zustand des Gebäudes keine Angabe gemacht werden können.

Ferner lag zur Bewertung keine Mieterliste vor, sodass die Vermietungssituation ungeklärt ist und auch über die Wohn- und Nutzflächen nur ungefähre und unverbindliche Angaben gemacht werden können.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren unter Bezugnahme auf den ermittelten Ertragswert auf einen gerundeten

Verkehrswert von 3.700.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Es ist kein WEG-Verwalter bestellt, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt. Aufgrund dessen ist kein Wohngeld zu erheben.
- c) Mieter oder Pächter sowie auch die Höhe der Mieten sind nicht bekannt.
- d) Es wird von der Annahme ausgegangen, dass keine Wohnpreisbindung gemäß §17 WoBindG besteht.
- e) Es ist nicht bekannt, ob beziehungsweise welche Gewerbebetriebe innerhalb des Bewertungsobjekts geführt werden.
- f) Es ist nicht bekannt, ob sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es ist nicht bekannt, ob ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vorliegt.

Berlin, den 26. Juli 2024

Dipl.-Ing. Arch.
Ursel Schäfer

Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dipl.-Ing. U. Schäfer

