

Gutachten

Nr. 75723

**über den Verkehrswert des Grundstücks
Markelstraße 10, 12163 Berlin**



**Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg
Ringstraße 9
12203 Berlin**

**Auftragsgrund: Zwangsversteigerungssache zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft
76 K 14/23**

Datum: 15. Juli 2023



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| 1 Auftrag und Grundlage | 3 |
| 2 Angaben zum Bewertungsobjekt | 3 |
| 2.1 Grundbuch..... | 3 |
| 2.2 Kataster..... | 3 |
| 2.3 Grundstücksgröße..... | 4 |
| 3 Beschreibung der Liegenschaft | 4 |
| 3.1 Das Grundstück..... | 4 |
| 3.1.1 Lage..... | 4 |
| 3.1.2 Beschaffenheit..... | 4 |
| 3.1.3 Rechtliche Situation..... | 5 |
| 3.2 Die Baulichkeiten..... | 5 |
| 3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus..... | 5 |
| 4 Wertermittlung | 7 |
| 4.1 Grundsätze..... | 7 |
| 4.2 Bodenwert..... | 8 |
| 4.3 Ertragswert der baulichen Anlagen..... | 9 |
| 4.3.1 Rohertrag..... | 9 |
| 4.3.2 Bewirtschaftungskosten..... | 9 |
| 4.3.3 Liegenschaftszinssatz..... | 10 |
| 4.3.4 Restnutzungsdauer..... | 11 |
| 4.4 Ertragswert..... | 11 |
| 4.5 Vergleichswert..... | 12 |
| 4.6 Verkehrswert..... | 14 |



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 17.4.2023 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 76 K 14/23 vom Amtsgericht Schöneberg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Markelstraße 10, 12163 Berlin

bestellt worden.

Als Grundlage und zur Vorbereitung des Gutachtens habe ich u. a. folgende mündliche/schriftliche Auskünfte bzw. Unterlagen zusammengetragen:

- Grundbuchauszug vom 17.3.2023
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen (ca. 1906)

Von den beteiligten Parteien wurden zusätzliche Informationen zur Verfügung gestellt, u. a.:

- Mietenaufstellung (undatiert)
- Energieausweis vom 11.10.2021

Im Rahmen der Bewertung wurde von mir in der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin Einsicht genommen.

Am 19.6.2023 um 16:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt. Eine Miteigentümerin und teilw. Mieter gewährten mir Zutritt zum Grundstück, den Gebäuden und den Wohnungen. Es konnten Treppenhäuser, Kellerräume, Dachböden und 12 Wohnungen besichtigt werden.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungsstichtag ist der 19.6.2023.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Schöneberg
Grundbuch von Steglitz
Blatt 1747

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 Gemarkung Steglitz, Flur 1, Flurstück 2117/18,
Gebäude- und Freifläche Markelstraße 10 mit 943,00 m²

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 1 (Daten anonymisiert)

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 15 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 14/23). Eingetragen am 17.3.2023.

2.2 Kataster

Katasteramt Steglitz-Zehlendorf

Gemarkung Steglitz



| Flur | Flurstück | Bezeichnung | Größe |
|------|-----------|--|-----------------------|
| 1 | 2117/18 | Gebäude- und Freifläche Markelstraße 10 | 943,00 m ² |

2.3 Grundstücksgröße

| Flur | Flurstück | Größe |
|------|-----------|-----------------------|
| 1 | 2117/18 | 943,00 m ² |

3 Beschreibung der Liegenschaft

3.1 Das Grundstück

3.1.1 Lage

3.1.1.1 Position

Das Grundstück liegt im Land Berlin, im Verwaltungsbezirk Steglitz-Zehlendorf, im Ortsteil Steglitz, nahe Ortsteilgrenze zu Friedenau, Joachim-Tiburtius-Brücke und Walter-Schreiber-Platz, an der Markelstraße, einer Querstraße der Schlossstraße, umgeben von vorherrschender Blockbebauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2023 ist die Wohnlage in der Markelstraße gut. Die Markelstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes eine Einbahnstraße und kann noch als Anliegerstraße eingestuft werden. Auch wenn keine übermäßige Verkehrslärmbelastung zu erwarten ist, muss aufgrund der umliegenden Geschäfts- und Hauptverkehrsstraßen eine überdurchschnittliche Urbanisierung unterstellt werden.

3.1.1.3 Verkehrslage

Die Markelstraße ist eine öffentliche Straße, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphaltbelag des Fahrdammes, Betonplatten- bzw. Kleinmosaikpflaster der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist gut. Der Autobus ist ca. 400 m, U-Bhf. Walter-Schreiber-Platz ist ca. 400 m, S-Bhf. Feuerbachstraße ist ca. 600 m, Autobahnanschluss A 103 ist ca. 1,5 km, Bürgeramt Steglitz ist ca. 1,0 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 5,0 km entfernt.

3.1.2 Beschaffenheit

3.1.2.1 Zuschnitt und topographische Situation

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten und weitgehend eben. Die Straßenfront beträgt ca. 19,0 m, die Grundstückstiefe ca. 50,0 m.

Der Zugang erfolgt über einen eigenen Eingang und Einfahrt von der Markelstraße. Lt. Mitteilung durch eine Eigentümerin, soll die Genehmigung für einen PKW-Stellplatz im Vorgartenbereich vorliegen.

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist gärtnerisch angelegt bzw. begrünt (massive Wegebefestigungen, Fahrradständer, hölzerner Pavillon, Müllplatz, teilw. Einfriedigungen).



3.1.2.3 Altlasten und Kontaminationen

Lt. Angabe beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf (Umwelt- und Naturschutzamt) ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen. Ergebnisse zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen nicht vor.

Das Grundstück wurde nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten und Kontaminationen untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

3.1.2.4 Erschließung

Wasser-, Abwasser-, Elt-, Gas- und Telefonanschluss sowie ggf. Kabelfernsehen sind vorhanden.

3.1.3 Rechtliche Situation

3.1.3.1 Erschließungsbeiträge

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf (Straßen- und Grünflächenamt) sind Erschließungsbeiträge für die Markelstraße nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu entrichten.

Im Übrigen bleiben die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der genannten Gesetze hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen unberührt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

3.1.3.2 Planungsrecht

Lt. Recherche liegt für das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan vor. Lt. Baunutzungsplan: Gemischtes Gebiet, Baustufe IV/3, 4 Vollgeschosse, GRZ=0,3, GFZ=1,2, geschlossene Bauweise, 20 m Bebauungstiefe. Ggf. liegt in Verbindung mit ff Baufluchtlinien nach § 7 BO 58 verbindliches, übergeleitetes Baurecht vor.

Nach überschlägiger Berechnung beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,48, die vorhandene GFZ ca. 1,95.

3.1.3.3 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Markelstraße 10 keine Eintragung vor.

3.1.3.4 Baulast

Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf (Bauaufsichtsamt) liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen vor.

3.1.3.5 Privatrechtliche Situation

Lt. vorgelegter Mietaufstellung sind bis auf zwei Leerwohnungen alle Einheiten bewohnt. Für zwei weitere Wohnungen werden keine Mieterträge erzielt, da offensichtlich eine Eigennutzung vorliegt. Die Aufstellung weist in zwei Fällen eine teilgewerbliche Nutzung aus.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus (Vorderhaus und Hinterhaus) bebaut.

3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus

Die Gebäude sind jeweils eingebaut, viergeschossig und unterkellert.

Baujahr: ca. 1906



Baugenehmigung: Nr. 12 vom 18.1.1906

Rohbauabnahme: 4.5.1906

Schlussabnahme: 25.9.1906

Es liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor:

Bescheinigung BWA II A 1-Markel 10 vom 8.12.1992:

Die im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bis 12 und 15 bis 22 bezeichneten Wohnungen, mit Nummer 13, 23, 25 und 26 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher den Erfordernissen der § 3 Abs. 2 WEG.

Aufteilung: Keller:

Haus- und Mieterkeller, Heizkeller bzw. Übergabestation, Lagerkeller;
Kelleraußentreppen

Erdgeschoss:

VH 2 Wohnungen zu 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur;

HH 3 Wohnungen zu 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, teilw. Terrasse;
2 Treppenhäuser

1. Obergeschoss:

VH 1 Wohnung zu 7 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Flure, Balkon, Loggia;

HH 3 Wohnungen zu 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur;
2 Treppenhäuser

2. u. 3. Obergeschoss:

je VH 2 Wohnungen zu 3 bzw. 4 Zimmer, Küche, Bad/Bäder, Flur, Balkon/Loggia;

HH 3 Wohnungen zu 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur;
2 Treppenhäuser

Dachgeschoss:

VH Bodenraum;

HH Bodenraum

Wohnfläche: lt. Mietaufstellung ca. 1.483,86 m²

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, überwiegend 25,0 bis 38,0 cm dickes Ziegelmauerwerk

Innenwände: massiv, überwiegend 25,0 bis 38,0 cm dickes Ziegelmauerwerk, leichte Trennwände

Fassaden: Zementsockel, Straße Edelkratzputz, sonst Glattputzfronten

Geschossdecken: Keller massiv, zumindest teilw. Beton, ggf. auch Steineisendecken, sonst Holzbalkendecken

Dach: hölzerne Berliner Mansarddächer, Falzziegeleindeckung, Dachrinnen, Fallrohre, Schneefanggitter

Ausbau:

Wände: geputzt, gestrichen, Zimmer teilw. Tapeten; Küchen Fliesenpaneel, Bäder Fliesen

Decken: geputzt, gestrichen, teilw. Stuck

Fußböden: hölzerner Dielenfußboden bzw. Parkett, teilw. Laminat bzw. Textilbodenbelag; Küchen überwiegend Fliesen, teilw. PVC-Belag, Bäder Fliesen



| | |
|---|--|
| Treppen: | massive Läufe, aufgesattelte Holztreppen, Linoleumbelag, Holzländer |
| Hauseingangstüren: | Straße Stahltüranlage mit Glasausschnitt, sonst hölzerne Rahmentüren mit Glasausschnitt |
| Türen: | Wohnungseingänge hölzerne Rahmentüren, sonst Holz- bzw. Sperrholztüren mit hölzerner Bekleidung |
| Fenster: | hölzerne Kastendoppelfenster, teilw. Holzfenster mit Isolierverglasung, Treppenhaus einfache Holzfenster |
| Heizung: | Zentralheizungen (Fernwärme) |
| Warmwasser: | dezentral, elektrischer Boiler bzw. Durchlauferhitzer |
| Sanitär: | porzellanen WC- und Handwaschbecken, Badewannen bzw. Brausetassen |
| Küchen: | Einbauküchen überwiegend mit Elektroherd, Spüle, Dunstabzugshaube |
| Elektroinstallation: | weitgehend nicht mehr zeitgemäß |
| Klingel- und Türöffner- und Gegensprechanlage | |
| Baulicher Zustand: | Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in ausreichendem Bauzustand (teilw. Putz- und Feuchtigkeitsschäden an den Fassaden und am Kellermauerwerk, teilw. Schäden am Dach, aufgestaute Reparaturkosten bzw. Abnutzungsspuren). Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Gesamtobjekt sind nicht bekannt. Im Rahmen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht kein unmittelbarer Verdacht auf Hausschwamm. |
| Vermietbarkeit: | Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als durchschnittlich eingestuft. |
| Verkäuflichkeit: | Die Veräußerbarkeit wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt. |

Im Hof besteht als Abstellfläche ein massiver Anbau an das Vorderhaus. Aufgrund der offensichtlich fehlenden Baugenehmigung wird diese Baulichkeit nicht mitbewertet.

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.7.2021 sind lt. § 6 zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus, bei dessen Art es für die Werteinschätzung am Markt auf die Erträge abzüglich Bewirtschaftungskosten als angemessene Verzinsung des Grundstückswertes ankommt.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird daher zunächst das Ertragswertverfahren herangezogen. Im Ertragswertverfahren nach §§ 27 ff. ImmoWertV wird der Ertragswert aus dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages ermittelt wurde. Für den Bodenwertverzinsungsbetrag und die Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.



4.2 Bodenwert

Nach § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Bei der Bodenwertermittlung kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Letzteres ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat für die Bodenrichtwertzone, in der das Bewertungsobjekt liegt, einen Bodenrichtwert zum 1.1.2023 von 3.400,00 €/m² bei einer gebietstypischen GFZ von 2,0 für Flächen für Wohnbebauung, eventuell mit geringer anteiliger nichtstörender gewerblicher Nutzung, ermittelt.

Eine vom Bodenrichtwert abweichende Preisentwicklung ist nicht festzustellen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ermittelten Liegenschaftszinssätze¹ Bezug genommen. In Analogie zu dieser Auswertung ist dabei der Bodenrichtwert zum 1.1.2022 anzusetzen. Dieser Wert beträgt 4.000,00 €/m² bei einer gebietstypischen GFZ von 2,0.

Das Grundstück des Bewertungsobjektes hat eine tatsächliche GFZ von 1,95.

Für die Berücksichtigung einer abweichenden GFZ bei der Bodenwertermittlung hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Umrechnungskoeffizienten abgeleitet (Amtsblatt für Berlin 2004, S. 1101).

| | | Umrechnungskoeffizient |
|---------------------|------|------------------------|
| gebietstypische GFZ | 2,00 | 1,0000 |
| tatsächliche GFZ | 1,95 | 0,9785 |

Der auf die tatsächliche GFZ umgerechnete Bodenrichtwert beträgt:

$$4.000,00 \text{ €/m}^2 \quad * \quad \frac{0,9785}{1,0000} \quad = \quad 3.914,00 \text{ €/m}^2$$

rd. 3.900,00 €/m²

Weitere Zu- bzw. Abschläge für spezifische Grundstückseigenschaften sind aufgrund der überwiegenden Gleichartigkeit der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone nicht notwendig.

| | | | | |
|---|---|---------------------------|---------------|---------------------------------|
| Bodenwertansatz: | | | | 3.900,00 €/m ² |
| Zu- bzw. Abschlag für spezifische Grundstückseigenschaften: | | | | |
| 0,00% | * | 3.900,00 €/m ² | = | 0,00 €/m ² |
| | | | | <u>3.900,00 €/m²</u> |
| | | | Bodenwert rd. | 3.900,00 €/m ² |

Für den Bodenwert des Grundstückes ergibt sich somit:

$$943,00 \text{ m}^2 \quad * \quad 3.900,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 3.677.700,00 \text{ €}$$

rd. 3.677.700,00 €

¹ Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser in Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 224 vom 19.5.2023 Seite 2252 ff.



4.3 Ertragswert der baulichen Anlagen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom jährlichen Reinertrag des Grundstückes auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderte Reinertrag wird schließlich mit dem Kapitalisierungsfaktor (§ 34 Abs. 2 ImmoWertV) multipliziert.

4.3.1 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Weichen die Einnahmen erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen ab, kann dieser Tatbestand als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge bei der abschließenden Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Nach Auswertung der vorgelegten Unterlagen ergibt sich mit einer überschlägigen Umrechnung der Bruttokaltmieten in Nettokaltmieten folgende Ertragslage:

Die Wohnungsmieten (nettokalt) streuen von 6,09 bis 12,62 €/m² bei einem Durchschnittswert von 8,43 €/m².

Der Berliner Mietspiegel 2023 weist für die gute Wohnlagen folgende Werte in €/m² WF aus:

| bezugsfertig | bis 1918 mit SH, Bad und IWC |
|---|---------------------------------|
| bis unter 40 m ² | 12,19 (6,97-15,17) |
| 40 m ² bis unter 60 m ² | 8,57 (6,39-11,69) |
| 60 m ² bis unter 90 m ² | 7,98 (5,99-11,64) |
| 90 m ² und mehr | 7,81 (5,84-11,17) |

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ermittelten Liegenschaftszinssätze¹ Bezug genommen. Die dazu dokumentierte Ableitung setzt für den Rohertrag die durchschnittliche monatliche Objektmiete zum Kaufvertragszeitpunkt an.

Folgende Roherträge werden somit angesetzt:

| Fläche | durchschnittliche Nettokaltmiete | monatlicher Rohertrag | jährlicher Rohertrag |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Wohnfläche | | | |
| 1.483,86 m ² | * 8,43 €/m ² | = 12.508,94 € | * 12 = 150.107,28 € |

4.3.2 Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 ImmoWertV). Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Die Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und der Geschäftsführung sowie der Gegenwert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Die Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leer-



stand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Im Rahmen der Modellkonformität zur Auswertung der Liegenschaftszinssätze durch den Gutachterausschuss werden die Vorgaben zu den Bewirtschaftungskostenansätzen übernommen:

Verwaltungskosten

$$\text{Wohnfläche} \quad 19 \quad \text{Einheiten} \quad * \quad 312,00 \text{ €/Einheit} \quad = \quad 5.928,00 \text{ €}$$

Instandhaltungskosten

$$\text{Wohnfläche} \quad 1.483,86 \text{ m}^2 \quad * \quad 12,20 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 18.103,09 \text{ €}$$

Mietausfallwagnis

$$\text{Wohnfläche} \quad 150.107,28 \text{ €} \quad * \quad 2,00 \% \quad = \quad 3.002,15 \text{ €}$$

Betriebskosten werden nicht berücksichtigt, da sie als Umlage oder beim Bruttomieten pauschal zusätzlich zur Nettokaltmiete erhoben werden. Der Ansatz des Rohertrages erfolgt mit Nettokaltmieten.

Bewirtschaftungskosten

| | |
|-----------------------|-------------|
| Verwaltungskosten | 5.928,00 € |
| Instandhaltungskosten | 18.103,09 € |
| Mietausfallwagnis | 3.002,15 € |
| | 27.033,24 € |

$$\frac{\text{Bewirtschaftungskosten}}{\text{jährlicher Rohertrag}} = \frac{27.033,24 \text{ €}}{150.107,28 \text{ €}} = 18,01 \%$$

4.3.3 Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sind im Amtsblatt für Berlin 2023, S. 2252 ff. Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mindestens vier Mieteinheiten zum Stichtag 30.6.2022 veröffentlicht worden. Dafür ist Kaufpreismaterial des Zeitraumes 3.1.2019 bis 30.6.2022 statistisch ausgewertet worden. Die ermittelten Liegenschaftszinssätze weisen dabei vor allem eine Abhängigkeit von der Objektmiete und der stadträumlichen Lage (ausgewertet über Altbezirke) auf.

Für folgende objektspezifische Kenndaten

- Altbezirk Steglitz
- Baujahr 1906
- durchschnittliche Objektkaltmiete ca. 8,43 €/m²

ergibt sich aus der genannten Veröffentlichung ein rechnerischer Liegenschaftszinssatz von rd. 1,94 %.



Zur Einordnung des Liegenschaftszinssatzes für das zu bewertende Grundstück können zusätzlich folgende Haupteinflusskriterien berücksichtigt werden:

Die Lage des Bewertungsobjektes ist überdurchschnittlich zentral. Das Objekt umfasst eine markt-gängige Größe und entspricht in den Objekteigenschaften einem Renditegrundstück. Die Vermietbarkeit wird aufgrund der Lage, der Ausstattung und des Objektcharakters als mittel eingeschätzt. Der Modernisierungsstand wird als durchschnittlich eingestuft. Der Bauzustand ist noch ausreichend, die energetischen Kriterien entsprechen nicht aktuellen Standards. Die zwischenzeitliche Marktentwicklung seit dem Stichtag der Erhebung aus o. g. Veröffentlichung war merklich negativ. Es konnten neben einer zunehmenden Zurückhaltung auch erhebliche Preisabschläge registriert werden, die insbesondere auf die aktuellen Zinserhöhungen und die Kostensteigerungen der jüngsten Vergangenheit zurückgeführt sind.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage auf dem Grundstücksmarkt und den spezifischen Objekteigenschaften lässt sich nach meiner sachverständigen Erfahrung ein Liegenschaftszinssatz von 3,00 % ableiten.

4.3.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer 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 Gesamtnutzungsdauer des zu bewertenden Gebäudetyps kann durchschnittlich mit 80 bis 100 Jahren angenommen werden.

Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag rechnerisch ca. 117 Jahre alt.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses zu den Liegenschaftszinssätzen wird für den leicht schlechteren Bauzustand als normal die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 30 Jahre festgesetzt.

4.4 Ertragswert

Mit den vorangegangenen Ansätzen berechnet sich der Ertragswert wie folgt:

| | | | | |
|----------------------------------|---|---|---|---------------------------|
| Jährlicher Rohertrag | | | | 150.107,28 € |
| abzüglich Bewirtschaftungskosten | | | | 27.033,24 € |
| | | jährlicher Reinertrag | | <u>123.074,04 €</u> |
| abzüglich Bodenwertverzinsung | | | | |
| 3.677.700,00 € | * | 3,00 % | = | <u>110.331,00 €</u> |
| | | jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen | | <u><u>12.743,04 €</u></u> |

Ertragswert der baulichen Anlagen

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,00 %

und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren

ergibt sich ein Barwertfaktor von 19,6

| | | | | |
|-------------|---|------|---|----------------------------|
| 12.743,04 € | * | 19,6 | = | <u><u>249.800,00 €</u></u> |
|-------------|---|------|---|----------------------------|



Zusammenstellung Ertragswert

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Ertragswert der baulichen Anlagen | 249.800,00 € |
| Bodenwert | 3.677.700,00 € |
| | 3.927.500,00 € |

Dieser Wert entspricht dem 26,16-fachen der Jahresrohmiete und einem Wert von ca. 2.133 €/m² Geschossfläche.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2021/2022, Abschnitt 5.4.1.1 „Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil“ weist für Baujahre bis 1919, normaler Bauzustand, im restlichen Stadtgebiet (nicht City) im Jahr 2021 eine Spanne von 1.118,00 bis 2.760,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche, im Mittel 1.875,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche sowie ein Vielfaches der Jahresnettomiete von 30,7 aus. Die Kennzahl des Ertragswertes des Bewertungsobjektes für den Preis pro Quadratmeter Geschossfläche liegt im oberen Spannenbereich, die für das Vielfache der Jahresrohmiete unterhalb der Durchschnittsangabe. Dies entspricht aus sachverständiger Sicht dem leicht unterdurchschnittlichen Gesamteindruck, der überdurchschnittlichen Lageeinordnung innerhalb der Kategorie (restliches Stadtgebiet) und der nachgebenden Entwicklung am Grundstücksmarkt.

4.5 Vergleichswert

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 ImmoWertV (Eignung und Anpassung der Daten) zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Auf der Grundlage von Kaufverträgen wird bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin eine Kaufpreissammlung geführt und ausgewertet. Im vorliegenden Fall erbrachte die Abfrage bei der Kaufpreissammlung eine ausreichende Anzahl ausgewerteter, vergleichsgeeigneter Objekte für die Anwendung eines unmittelbaren Vergleichswertverfahrens.

Bei der Abfrage der Kaufpreissammlung vom 14.7.2023 wurden folgende Kriterien ausgewählt:

| | |
|----------------------------------|---|
| Bezirk: | Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg |
| typische GFZ: | 2,0 bis 2,5 |
| Wohnlage: | gute Wohnlage |
| Vertragsdatum: | 1.1.2021 und später |
| preisbestimmende Grundstücksart: | Mietwohnhaus und Wohn- und Geschäftshäuser (Anmerkung: Die Beschränkung auf reine Mietwohnhäuser erbrachte nicht genügend ausgewertete Kauffälle.) |
| Baujahr: | bis 1919 |

| | Kauffall | Kaufpreis | Geschossfläche | Kaufpreis in €/m ² GF |
|----|------------|-----------------|-------------------------|----------------------------------|
| 1. | 19.01.2021 | 6.700.000,00 € | 3.021,00 m ² | 2.218,00 |
| 2. | 02.02.2021 | 7.050.000,00 € | 2.936,00 m ² | 2.401,00 |
| 3. | 16.02.2021 | 5.150.000,00 € | 1.704,00 m ² | 3.022,00 |
| 4. | 01.04.2021 | 11.380.000,00 € | 2.940,00 m ² | 3.871,00 |
| 5. | 16.04.2021 | 3.100.000,00 € | 1.032,00 m ² | 3.004,00 |
| 6. | 22.04.2021 | 7.500.000,00 € | 4.073,00 m ² | 1.841,00 |



| | | | | |
|-----|------------|-----------------|-------------------------|----------|
| 7. | 27.04.2021 | 1.100.000,00 € | 695,00 m ² | 1.583,00 |
| 8. | 15.07.2021 | 4.175.000,00 € | 1.797,00 m ² | 2.323,00 |
| 9. | 16.07.2021 | 6.965.000,00 € | 2.729,00 m ² | 2.552,00 |
| 10. | 02.09.2021 | 10.000.000,00 € | 2.835,00 m ² | 3.527,00 |
| 11. | 14.09.2021 | 11.000.000,00 € | 3.783,00 m ² | 2.908,00 |
| 12. | 04.11.2021 | 2.420.000,00 € | 1.044,00 m ² | 2.318,00 |
| 13. | 22.11.2021 | 3.200.000,00 € | 722,00 m ² | 4.432,00 |
| 14. | 17.01.2022 | 7.200.000,00 € | 2.552,00 m ² | 2.821,00 |
| 15. | 25.11.2022 | 5.775.000,00 € | 2.679,00 m ² | 2.156,00 |

Es ergab sich eine Treffermenge von 15 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 19.1.2021 bis 25.11.2022. Für die konjunkturelle Entwicklung wird zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit folgende Anpassung vorgenommen:

- für die Zeit vom Kaufdatum bis 1.1.2022 ein durchschnittlicher Zuschlag von 5 % pro Jahr
- für die Zeit vom 1.1.2022 bis 1.1.2023 ein durchschnittlicher Abschlag von 10 % pro Jahr
- für die Zeit vom 1.1.2023 bis zum Bewertungsstichtag ein anteiliger Abschlag von 20 % pro Jahr

Nach dieser Anpassung wird aufgrund der besonders hohen Abweichung der Kauffall Nr. 13 nicht weiter betrachtet.

Die übrigen Datensätze wurden statistisch ausgewertet und dabei die Kauffälle Nr. 4, Nr. 7 und Nr. 10 sachverständig gestrichen, da sie offensichtlich erheblich vom Mittelwert abweichen und deshalb als Ausreißer einzuordnen sind. Es verbleiben somit die folgenden 11 Kauffälle, die zum Vergleich herangezogen werden:

| | Kauffall | korrigierter Kaufpreis | Geschossfläche | Kaufpreis in €/m ² GF |
|-----|------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| 1. | 19.01.2021 | 5.641.831,00 € | 3.021,00 m ² | 1.868,00 |
| 2. | 02.02.2021 | 5.925.785,00 € | 2.936,00 m ² | 2.018,00 |
| 3. | 16.02.2021 | 4.320.900,00 € | 1.704,00 m ² | 2.536,00 |
| 5. | 16.04.2021 | 2.580.744,00 € | 1.032,00 m ² | 2.501,00 |
| 6. | 22.04.2021 | 6.238.913,00 € | 4.073,00 m ² | 1.532,00 |
| 8. | 15.07.2021 | 3.434.399,00 € | 1.797,00 m ² | 1.911,00 |
| 9. | 16.07.2021 | 5.728.921,00 € | 2.729,00 m ² | 2.099,00 |
| 11. | 14.09.2021 | 8.974.436,00 € | 3.783,00 m ² | 2.372,00 |
| 12. | 04.11.2021 | 1.960.758,00 € | 1.044,00 m ² | 1.878,00 |
| 14. | 17.01.2022 | 5.787.936,00 € | 2.552,00 m ² | 2.268,00 |
| 15. | 25.11.2022 | 4.642.407,00 € | 2.679,00 m ² | 1.733,00 |
| | | Arithmetischer Mittelwert | | 2.065,00 |
| | | Standardabweichung | | 322,89 |
| | | Variationskoeffizient | | 0,16 |

Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und n=11 ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit

1,812



Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenden Spanne von 176,41 €/m²

| | | | | | |
|---------------------|---------------------------|---|-------------------------|---|---------------------------|
| Unterer Spannenwert | 2.065,00 €/m ² | - | 176,41 €/m ² | = | 1.888,59 €/m ² |
| Oberer Spannenwert | 2.065,00 €/m ² | + | 176,41 €/m ² | = | 2.241,41 €/m ² |

Die Kaufpreise streuen um das arithmetische Mittel in einem für die Findung konkreter Vertragsabschlüsse üblichen Rahmen.

Nach statistischer Auswertung ergibt sich ein Konfidenzintervall, in dem der Vergleichswert für durchschnittliche Verkäufe mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet werden kann. Das Bewertungsobjekt machte bei der Ortsbesichtigung einen leicht unterdurchschnittlichen Eindruck. Die Ausstattung wird als noch mittel eingestuft. Unter Berücksichtigung der Objektqualität und der Lage wird der Vergleichswertansatz im Bereich des Mittelwertes mit rd. 2.100,00 €/m² Geschossfläche angesetzt.

Der Vergleichswert des Bewertungsobjektes beträgt somit:

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Geschossfläche} & 1.841,55 \text{ m}^2 & * & 2.100,00 \text{ €/m}^2 & = & 3.867.255,00 \text{ €} \\ & & & & & \text{rd. } \mathbf{3.867.300,00 \text{ €}} \end{array}$$

4.6 Verkehrswert

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Dabei wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB).

Durch den Ansatz eines marktgerechten Liegenschaftszinssatzes in Verbindung mit den vorliegenden bzw. marktüblich erzielbaren Erträgen werden die Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt. Eine weitere Anpassung des Ertragswertes an die Marktlage ist daher nicht notwendig.

Das unmittelbare Vergleichswertverfahren hat mit ausgewerteten Kaufpreisen einen sehr ähnlichen Schätzwert ergeben. Auch hier ist eine weitere Marktanpassung aufgrund der Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes im Vergleichswertverfahren nicht notwendig.

Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienwohnhaus (Vorderhaus und Hinterhaus) bebaute Grundstück wird von mir unter Berücksichtigung der Lage, Bebauung und Größe des Grundstückes sowie des Gesamtzustandes, Größe und Bauart der Bebauung auf

3.900.000,00 €

(drei Millionen neunhunderttausend Euro)

geschätzt.

Berlin, den 15. Juli 2023

Carsten Kühne
Sachverständiger



Anlagenverzeichnis

| | |
|---|------|
| Anlage 6 Karte 1 : 50.000..... | II |
| Anlage 7 Karte 1 : 5.000..... | III |
| Anlage 8 Karte 1 : 1.000..... | IV |
| Anlage 9 Lageplan..... | V |
| Anlage 10 Grundriss Keller..... | VI |
| Anlage 11 Grundriss Erdgeschoss..... | VII |
| Anlage 12 Grundriss 1., 2. und 3. Obergeschoss..... | VIII |
| Anlage 13 Grundriss Dachgeschoss..... | IX |
| Anlage 14 Schnitt..... | X |



Anlage 1 Karte 1 : 50.000

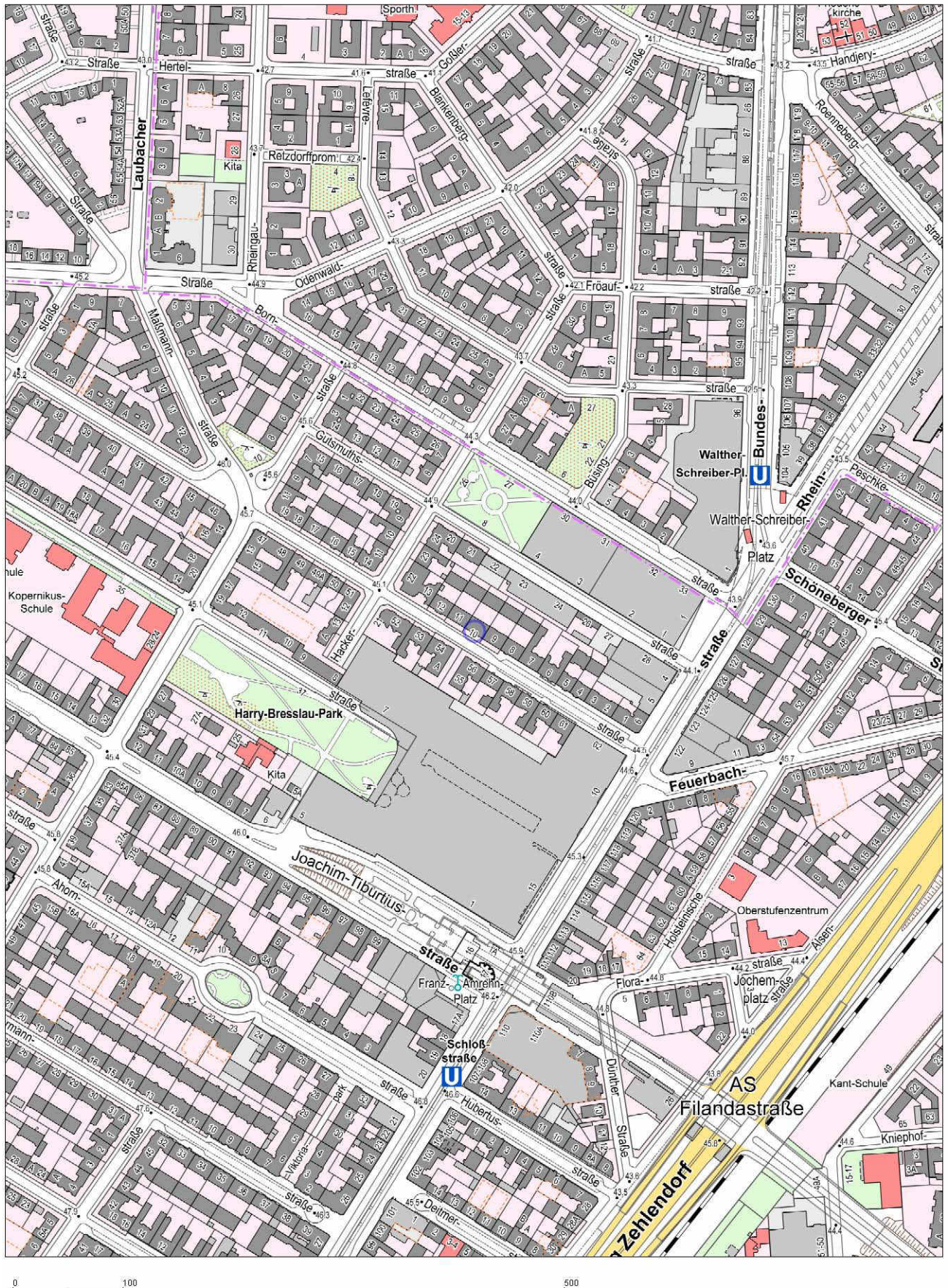
Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)





Anlage 2 Karte 1 : 5.000

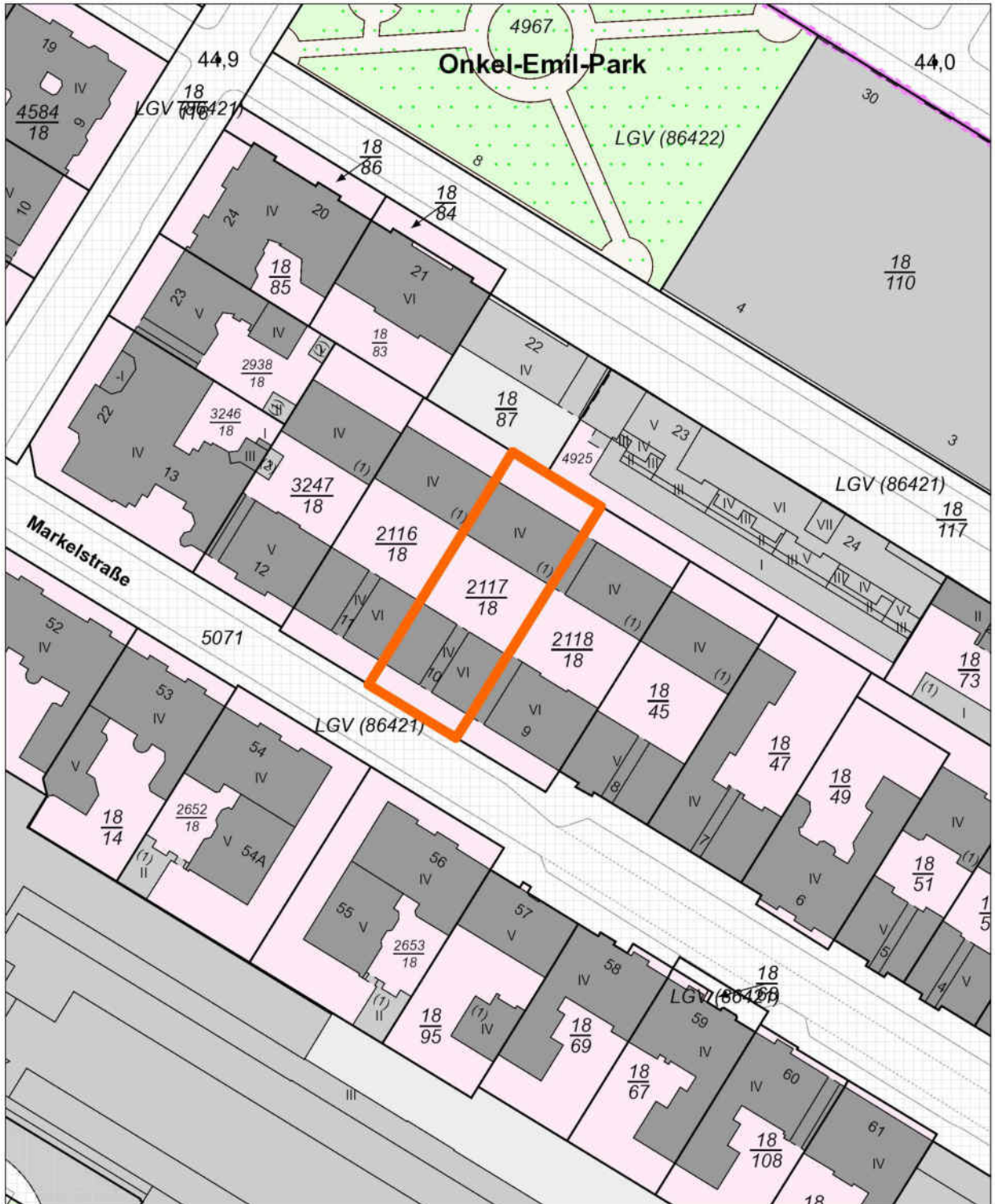
Karte von Berlin 1:5000 (K5 - Farbausgabe)





Anlage 3 Karte 1 : 1.000

| | | | |
|------------------------------|--|---|------------------------------|
| Geoinformation Berlin | |  | Bearbeiter: Carsten Kühne |
| Kartenausschnitt | | | Datum: 25.04.2023 |
| 1:1000 | | | Uhrzeit: 10:02 |

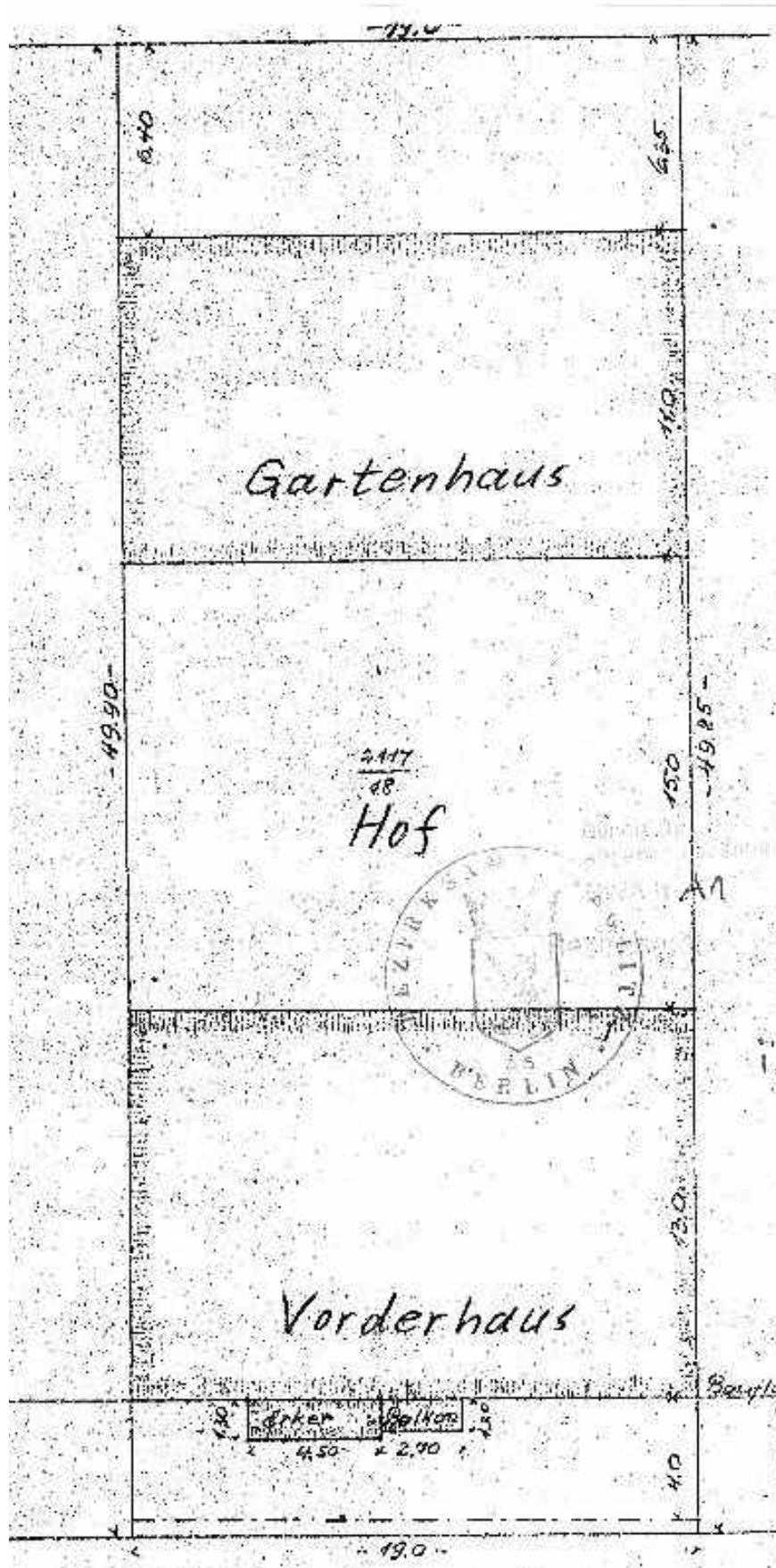


5813901

Maßstab: 1:1000  Meter

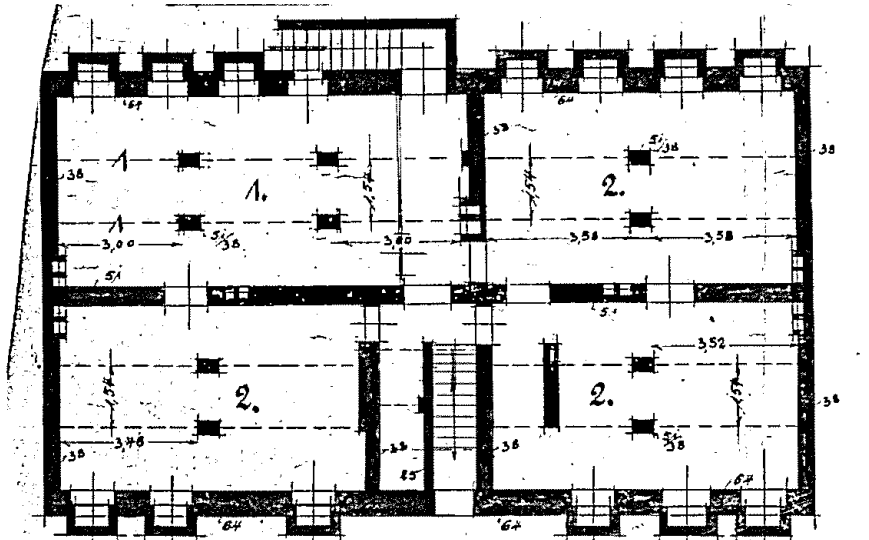


Anlage 4 Lageplan

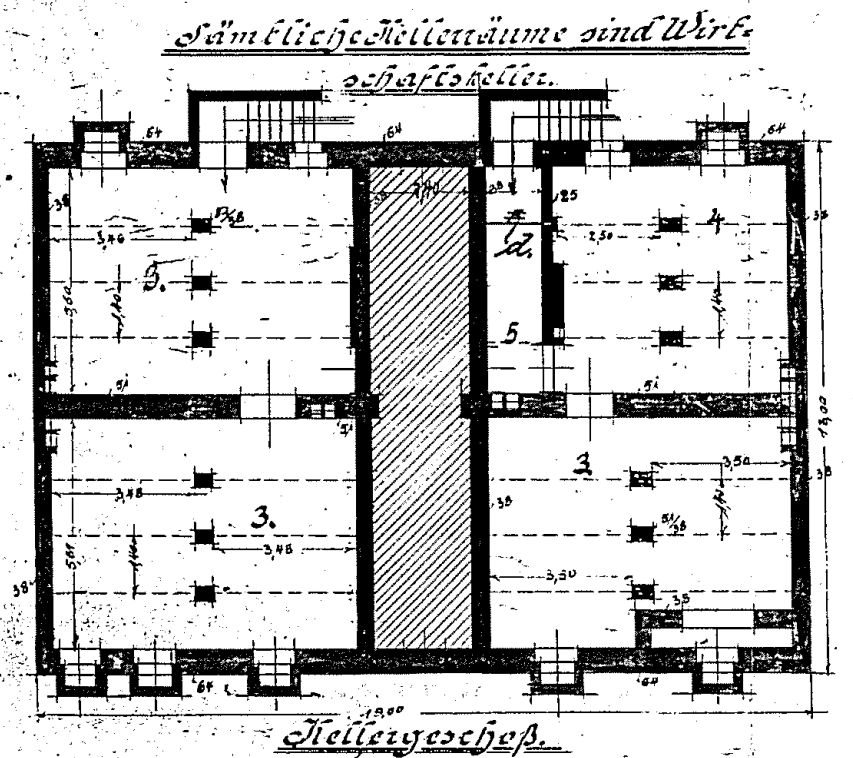




Anlage 5 Grundriss Keller
Grundstück Markelstraße 10, 12163 Berlin



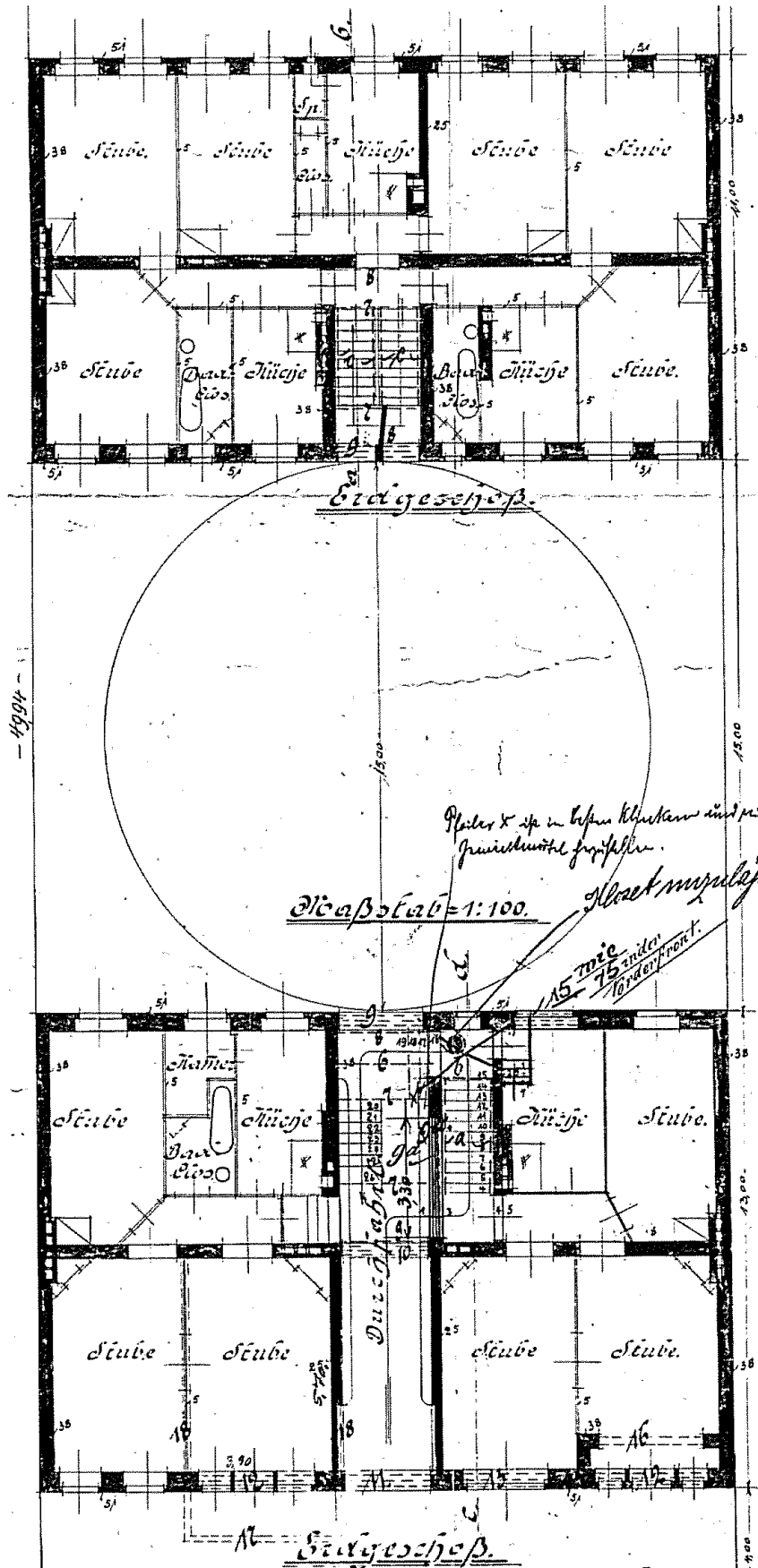
Nachtrag *Kellergeschoss.*
Project *zur Bebauung eines*
Grundstücks in Steglitz, Neomün-
straße Nr. 10.



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.

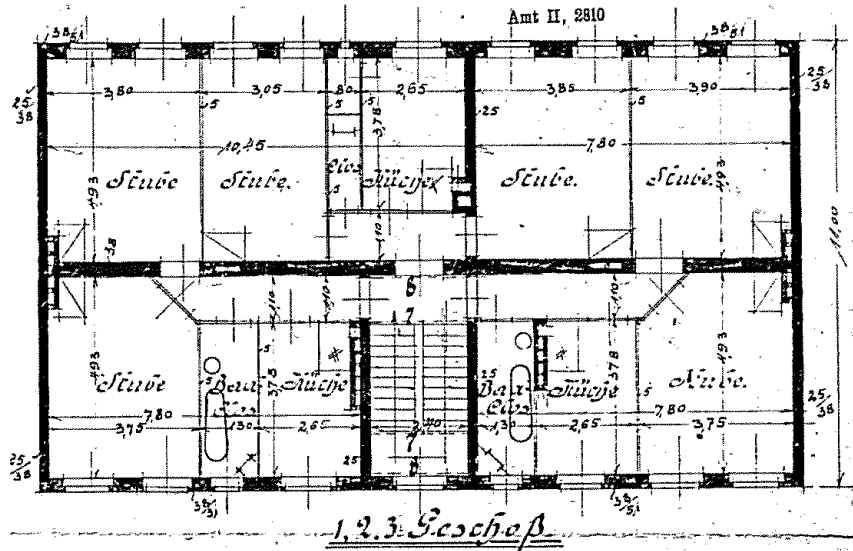


Anlage 6 Grundriss Erdgeschoss
Grundstück Markelstraße 10, 12163 Berlin





Anlage 7 Grundriss 1., 2. und 3. Obergeschoss
Grundstück Markelstraße 10, 12163 Berlin

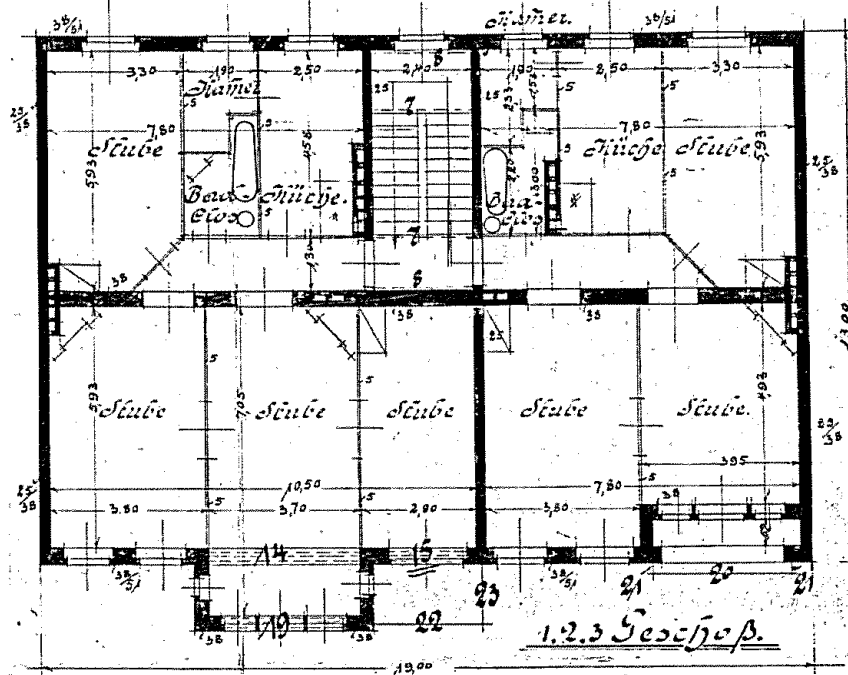


Eigentümer:

M. G. Jung
Baukünstler, Wilmsh.

Ausführender:

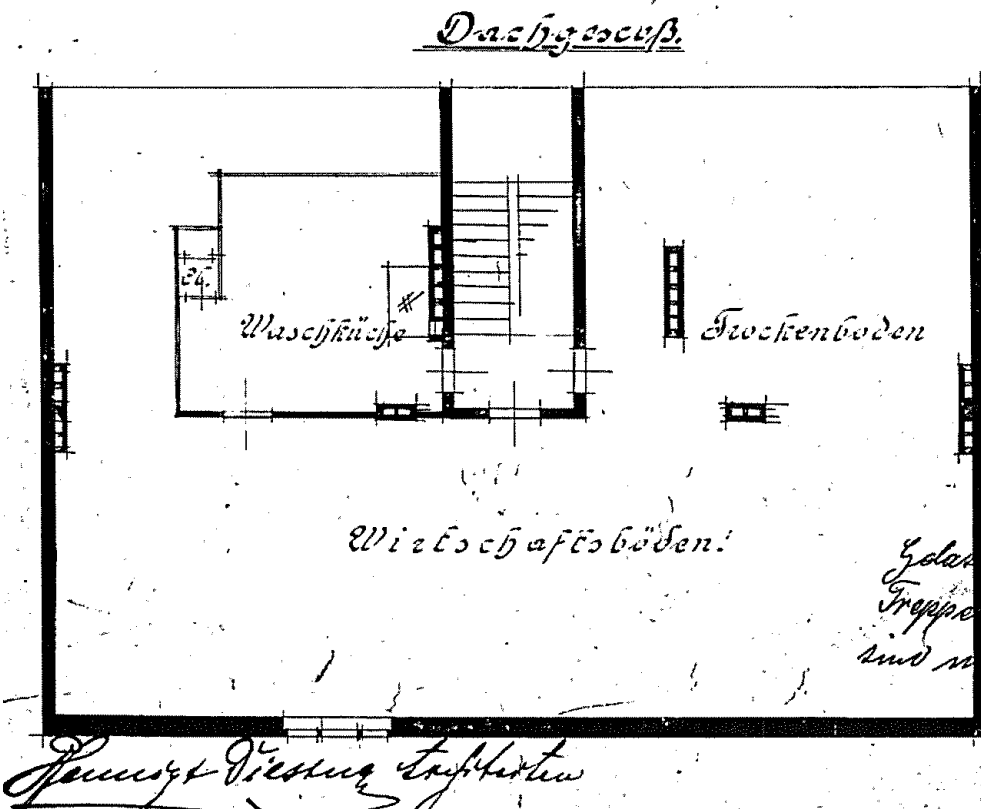
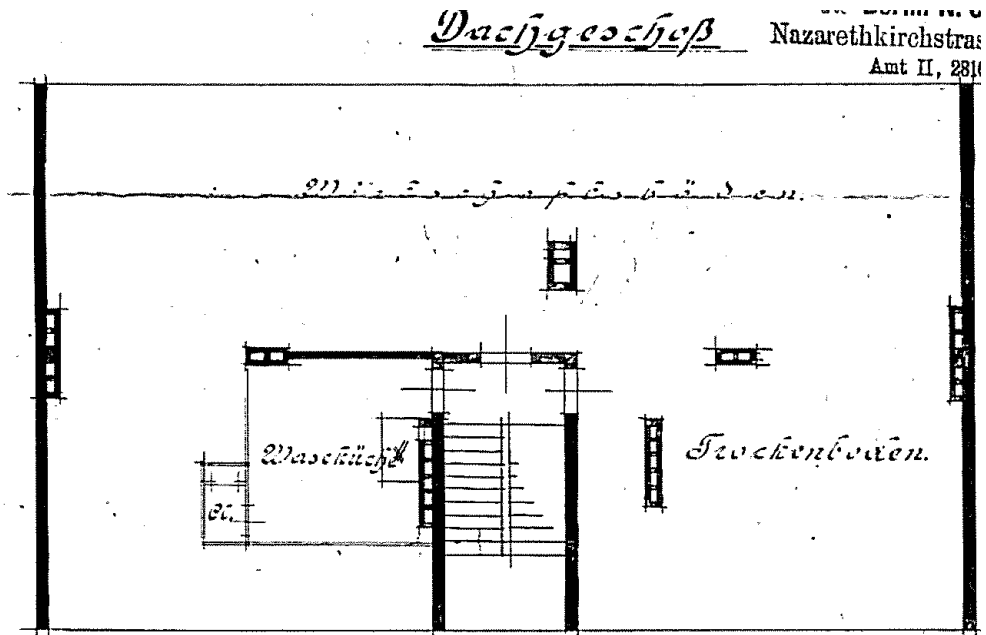
H. Meyden & Topf
Radler P.



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



Anlage 8 Grundriss Dachgeschoss
Grundstück Markelstraße 10, 12163 Berlin





Anlage 9 Schnitt
Grundstück Markelstraße 10, 12163 Berlin

