

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Schöneberg
Abt. 76 Zwangsversteigerung
Ringstraße 9
12203 Berlin

Betriebswirt Tankred Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Dipl.-Jur. Thomas Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 06.09.2023
AZ: 2023 - 079

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaute Grundstück in 12203 Berlin, Unter den Eichen 97.

Aktenzeichen: 76 K 28/23

Gemarkung: Lichterfelde

Flur: 2

Flurstück: 198/3



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Grundstücks** wurde zum Stichtag 30.08.2023 ermittelt mit rd.

12.500.000,00 €

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt teilweise auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 130 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 98 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lichterfelde, Blatt 5594, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lichterfelde, Flur 2, Flurstück 198/3 (4.462 m ²)
Objektadresse:	Unter den Eichen 97, 12203 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront Unter den Eichen ca. 89 m; Straßenfront Drakestraße ca. 49 m
Bebauung:	Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage
Baujahr:	um 1973 (gemäß Bauakte)
Ausführung:	überwiegend mittlere Ausstattung
Raumaufteilung, Nutzungseinheiten:	30 Wohnungen, verteilt auf 3 Wohngeschos- sen; 4 Gewerbeeinheiten im Erdge- schoss; Parkdeck im 1. Obergeschoß mit 26 Stellplätzen; Tiefgarage im Kellerge- schoss mit 30 Stellplätzen Die Wohnfläche der Wohnungen beträgt insg. rd. 2.140 m ² und die Nutzfläche der Gewerbe insg. rd. 1.750 m ² .
Baumängel/ Bauschäden:	siehe Gutachten
Nutzung:	Wohnen und Gewerbe
Vertragsgegenstand:	Die Wohnungen und Gewerbe sind voll- ständig vermietet. Einzelne Stellplätze in der Tiefgarage sind leerstehend/unver- mietet.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Steglitz-Zehlendorf, im Stadtteil Lichterfelde. Die Entfernung zum Stadt- zentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 10 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, usw. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirks- amt Steglitz-Zehlendorf ist ca. 3 km ent- fernt. Es handelt sich um eine gute Wohn- lage gemäß Mietspiegel.
Verkehrswert:	12.500.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag)

76 K 28/23

Straßenansicht Unter den Eichen



Straßenansicht Drakestraße



Rückansicht/Hofansicht

Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung
Bewertungsgrundstück gelb

Hinweis: Die Verkehrswertermittlung erfolgt teilweise auf der Grundlage einer Außenbesichtigung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags	6
1.4.1	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	6
1.5	Fragen des Gericht	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Großräumige Lage	10
2.1.2	Kleinräumige Lage	11
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	12
2.4	Privatrechtliche Situation	14
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2	Bauplanungsrecht	15
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	16
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	16
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
3.2	Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage	17
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
3.2.6	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes	20
3.3	Außenanlagen.....	20
4	Ermittlung des Verkehrswerts	21
4.1	Grundstücksdaten	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
4.3	Bodenwertermittlung	22
4.4	Ertragswertermittlung.....	23
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	25
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	28
4.5	Verkehrswert	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software	32
6	Verzeichnis der Anlagen	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage
Objektadresse:	Unter den Eichen 97, 12203 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lichterfelde, Blatt 5594, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lichterfelde, Flur 2, Flurstück 198/3 (4.462 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Schöneberg, Abt. Zwangsversteigerung, Ringstraße 9, 12203 Berlin
	Auftrag vom 21.07.2023 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 31.07.2023

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	30.08.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Mieter, Hausverwaltung, der unterzeichnende Sachverständige und sein Mitarbeiter
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none"> • Grundbuchauszug v. 02.05.2023;
von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Anschreiben mit Objektinformationen vom 07.08.2023; • Mieterliste (nur Einheit, Lage, Mietername) ohne Datum; • Energieausweis v. 10.07.2017; • Entwurf Erbbaurecht ohne Datum; • diverse Planzeichnungen/Grundrissausschnitte; • Liegenschaftskarte v. 15.02.2012; • Mietvertrag Gewerbe (Nr. 100) v. 31.03.2014; <ul style="list-style-type: none"> - Nachtrag Nr. 1 v. 02./12.12.2014; - Dauerrechnung v. 22.10.2020; - Korrektur Indexanpassung v. 14.07.2022 • Mietvertrag Gewerbe (Nr. 33), aus 2004, Datum nicht lesbar; <ul style="list-style-type: none"> - Nachtrag v. 09.06.2020; - Heizkostenvorschussanpassung v. 15.12.2022; • Mietvertrag Gewerbe (Nr. 34) v. 13.08.2019; <ul style="list-style-type: none"> - Heizkostenvorschussanpassung v. 15.12.2022; • Mietvertrag Gewerbe (Nr. 31) v. 02.03.2020; <ul style="list-style-type: none"> - Nachtrag (übersandte Datei lässt sich nicht öffnen) - Indexanpassung v. 15.07.2022; - Heizkostenvorschussanpassung v. 15.12.2022; • Mietvertrag Tiefgaragenstellplatz Nr. 1 v. 12.07.2020; • Mietvertrag Parkdeck 1. OG v. 13.10.2016; • Mietvertrag Wohnung Nr. 17 v. 01.07.2019; • Mietvertrag Wohnung Nr. 15 v. 28.08.2017; • Mietvertrag Wohnung Nr. 2 v. 17.08.2011; • Mietvertrag Wohnung Nr. 21 v. 08.05.2013; • Mietvertrag Wohnung Nr. 25 ohne Datum; • Mietvertrag Wohnung Nr. 12 v. 28.04./05.05.2014; • Mietvertrag Wohnung Nr. 1 v. 14.08.2015; • Mietvertrag Wohnung Nr. 22 v. 10.06.2016; • Mietvertrag Wohnung Nr. 13 v. 25.07.2016;

- Mietvertrag Wohnung Nr. 18 v. 09.08./05.09.2016;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 7 v. 23.08.2016;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 14 v. 06./10.10.2016;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 10 v. 03.11.2016;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 11 v. 22.02.2017;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 19 v. 03.04.2017;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 3 v. 26.05.2017;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 28 v. 04.09.2017;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 4 v. 28.09.2017;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 27 v. 27.09./10.10.2017;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 26 v. 20.02.2018;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 30 v. 04.03.2020;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 6 v. 25.05.2021;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 9 v. 14.06.2021;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 23 v. 19.11.2021;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 16 v. 22.06.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 5 v. 16.08.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 24 v. 27.09.2022;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 29 v. 30.05.2023;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 8 v. 01.02.1999;
- Mietvertrag Wohnung Nr. 20 v. 17.09.2009;
- Heizkostenvorschussanpassung WE Nr. 27 v. 14.12.2022
- Mietvertrag Tiefgaragenstellplatz Nr. 9 v. 27.07.2021;
- Mietvertrag Tiefgaragenstellplatz Nr. 27 v. 27.05.2023;
- Mietvertrag Tiefgaragenstellplatz Nr. 15, 16, 17, 18 v. 08./28.02.2022;

vom Sachverständigen herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;
- Auskunft Bodenrichtwert vom GAA zum Stichtag 01.01.2023;
- Unterlagen/Urkunden zu Eintragungen Grundbuch Abt. II;
- Auszug Straßenkarte, Stadtplan;
- Bauunterlagen zu Wohn- und Geschäftshaus:
 - Bauantrag v. 22.08.1969;
 - Baugenehmigung v. 08.07.1970;
 - 1. Nachtrag Baugenehmigung v. 06.09.1971;
 - 3. Nachtrag Baugenehmigung v. 21.01.1972;
 - 4. Nachtrag Baugenehmigung v. 09.03.1972;
 - 5. Nachtrag Baugenehmigung v. 05.05.1972;
 - 6. Nachtrag Baugenehmigung v. 06.06.1972;
 - Baubeschreibung ohne Datum;
 - Grundrisse, Schnitte, Ansichten v. 25.03.1970;
 - Grundrisse zu Nachträgen v. 10.11.1971, 08.03.1972, 16.05.1972;
 - Lageplan, Flächennachweis v. 25.02.1965;
 - Grünflächenplan v. 27.04.1970;
 - Bescheinigung Aufzug v. 10.09.1970;
- Bauunterlagen zu Einbau Restaurant:
 - Baugenehmigung v. 09.06.1983;
 - Baubeschreibung v. 04.03.1983;
 - Betriebsbeschreibung v. 19.05.1983;
 - Grundriss v. 03.03.1983;
- Bauunterlagen zu Umbau Shisha Bar:
 - Baugenehmigung v. 25.10.2010;
 - Baubeschreibung v. 29.09.2010;
 - Grundriss, Schnitt v. 11.10.2010, 15.09.2010;
- Bauunterlagen zu Umnutzung Laden:
 - Baugenehmigung v. 16.04.1973;
 - Grundriss ohne Datum;
- Bauunterlagen zu Umbau Erdgeschoss:
 - Baugenehmigung v. 05.05.1981;
 - Grundriss, Schnitt v. 31.03.1981;

- Bauunterlagen zu Umnutzung Laden:
 - Baugenehmigung v. 14.08.1973;
- Bauunterlagen zu Umnutzung Erdgeschoss:
 - Baugenehmigung v. 10.03.2014;
 - Baubeschreibung v. 05.09.2013;
 - Betriebsbeschreibung v. 05.09.2013;
 - Grundriss, Schnitt, Ansichten v. 05.09.2013;
 - Lagepläne v. 05.09.2013 und 09.08.2013;
 - Nutzungsberechnung v. 23.09.2013;
- Auskunft Baulastenverzeichnis;
- Auskunft Denkmalschutz;
- Auskunft planungsrechtliche Beurteilung;
- Auskunft Altlasten;
- örtliche Recherchen

Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 6 beigelegt.

1.4 Besonderheiten des Auftrags

1.4.1 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs von Lichterfelde, Blatt 5594, sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 3, Erbbaurecht

Erbbaurecht für die [REDACTED] für die Dauer vom [REDACTED] Tage der Eintragung in das Grundbuch bis zum 31.12.2020 unter Bezugnahme auf die Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses des Erbbaugrundbuches Lichterfelde Blatt 10820, eingetragen am 30.09.1969.

Die der Eintragung zugrundeliegenden Urkunden aus den Jahren 1969 und 1971 konnte eingesehen werden. Das Erbbaurecht wurde für die Dauer bis zum 31.12.2020 vereinbart. Das Erbbaurecht ist daher zum 31.12.2020 abgelaufen. Die Nachfrage bzgl. einer ggf. erfolgten Verlängerung des Erbbaurechts wurde durch die Verfahrensbeteiligten nicht beantwortet. Durch die Hausverwaltung wurde hierzu nur ein Auszug eines Entwurfs einer notariellen Urkunde aus Dezember 2020 übersandt, in der u.a. die Laufzeit bis zum 31.12.2030 verlängert werden sollte. Aus diesem Grund ist die Eintragung in Abt. II, Nr. 3 des Grundbuchs nach sachverständiger Beurteilung obsolet und der Wert einfluss bemisst sich in Höhe der üblichen Löschungskosten. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

lfd. Nr. 5, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einzelhandelsrecht)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einzelhandelsrecht) für die [REDACTED]. Bedingt. Wertersatz gemäß § 882 BGB: 25.000,00 EUR. Gemäß Bewilligung vom 31.03.2014 (UR-Nr. 34/2014, Notar Cornelius Pabst in Berlin) eingetragen am 20.05.2014.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde vom 31.03.2014 konnte eingesehen werden. Der Inhalt der Dienstbarkeit wurde wie folgt vereinbart:

- a) die Berechtigte das ausschließliche Recht hat, in dem im als Anlage beigelegten Plan rot umrandeten Bereich des aufstehenden Gebäudes einen Lebensmittel-Discount-Einzelhandel mit dem jeweils angebotenen Sortiment einschließlich entsprechender Vorbereitungs- und Hilfstätigkeiten zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben oder durch Dritte betreiben zu lassen; und
- b) die Berechtigte das Recht hat, jeweils gemeinsam mit anderen Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten des belasteten Grundstücks und jeweils zu dem unter a) beschriebenen Zweck die auf dem belasteten Grundstück jeweils vorhandenen Parkplätze einschließlich Zu- und Abfahrten, Wegeflächen und Allgemeinflächen der aufstehenden Gebäude mitzubenutzen und über das belastete Grundstück jederzeit und ungehindert die Zu- und Abfahrt mit LKWs und Lastzügen vorzunehmen;

Für die Ausübung der Rechte hat die Berechtigte ein Entgelt entsprechend den Zahlungsregelungen des zuletzt gültigen Mietvertrages zu leisten. Die Dienstbarkeit erlischt, wenn einer der folgenden auflösenden Bedingungen eingetreten ist:

- a) das Mietverhältnis ist infolge Kündigung beendet; ausgenommen ist nur eine Kündigung durch den jeweiligen Vermieter nach § 57a ZVG (Kündigungsrecht des Erstehers nach Zwangsversteigerung), § 111 InsO (Kündigungsrecht nach Erwerb vom Insolvenzverwalter), § 550 BGB (vorzeitige Kündigungsmöglichkeit bei Nichteinhaltung der Schriftform), § 1056 Abs. 2 BGB (Kündigungsrecht bei Beendigung eines Nießbrauchs), § 2135 BGB (Kündigungsrecht bei Nacherbfolge), oder § 30 Abs. 2 ErbbauVO (Kündigungsrecht bei Erlöschen eines Erbbaurechts);
- b) die Mieterin ist mit den Mietzahlungsverpflichtungen aus dem Mietverhältnis oder der Entrichtung des Ausübungsentgeltes gemäß vorstehender Ziff. 2 in Höhe eines Betrages, der der Miete/dem Ausübungsentgelt für mindestens zwei Monate entspricht, im Verzug und der jeweilige Gläubiger hat der Mieterin zur Zahlung des Rückstandes erfolglos schriftlich eine Frist von mindestens vier Wochen verbunden mit der Erklärung gesetzt, dass nach fruchtlosem Fristablauf die beschränkte persönliche Dienstbarkeit erlischt;
- c) das Mietverhältnis ist infolge Zeitablaufs oder einvernehmlicher Aufhebung beendet;
- d) über die Mieterin oder ihren Rechtsnachfolger wurde das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt; oder
- e) der/die jeweilige/n Eigentümer und der Berechtigte oder deren Rechtsnachfolger vereinbaren, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der jeweiligen Grundpfandrechtsgläubiger, die in Abt. III des Dienstbarkeitsgegenstandes eingetragen sind oder werden, oder deren Rechtsnachfolgern
- den gemäß Ziff. 3 vereinbarten Höchstbetrag des Wertersatzes der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 882 BGB in Höhe von EUR 25.000,00 zu ändern oder aufzuheben oder
 - den in dieser Bestellsurkunde vereinbarten Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu ändern
 - einem anderen Grundpfandrechtsgläubiger den Vorrang vor der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einzuräumen.
- Die auflösenden Bedingungen sind als Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Ausgehend von der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts und dem bestehenden Mietvertrag hat die Eintragung in Abt. II, Nr. 5 des Grundbuchs aus sachverständiger Sicht keinen Werteeinfluss. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

lfd. Nr. 6, Nacherbe

Die Nacherbfolge nach [REDACTED] ist angeordnet.

A): Befreite Vorerbin im Hinblick auf 10 Prozentpunkte ihres Erbteils von 25 % ist [REDACTED].

Nacherben sind zu gleichen Teilen

- [REDACTED] und
- [REDACTED].

Der Nacherbfall tritt mit dem Tod der Vorerbin ein, oder sobald [REDACTED] und [REDACTED] ihr 25. Lebensjahr vollendet haben. Falls einer der beiden Nacherben vor Eintritt des Nacherbfalls stirbt, wächst dem anderen Nacherben die Nacherbenstellung an. Sollten beide Nacherben vor Eintritt des Nacherbfalls versterben, ist die Vor- und Nacherbeneinsetzung gegenstandslos.

B): Befreiter Vorerbe im Hinblick auf 10 Prozentpunkte seines Erbteils von 25 % ist [REDACTED].
Nacherben sind zu gleichen Teilen
- [REDACTED], geb. [REDACTED] und
- [REDACTED], geb. [REDACTED].
Der Nacherbfall tritt mit dem Tod des Vorerben ein oder sobald [REDACTED] und [REDACTED] ihr 25. Lebensjahr vollendet haben. Falls einer der beiden Nacherben vor Eintritt des Nacherbfalls stirbt, wächst den anderen Nacherben die Nacherbenstellung an. Sollten beide Nacherben vor Eintritt des Nacherbfalls versterben, ist die Vor- und Nacherbeneinsetzung gegenstandslos.
Unter Bezug auf den Erbvertrag vom 29.11.2011 (UR-Nr. 370/2011, Notar Carl-Friedrich Wendt in Berlin); eröffnet am 21.09.2017 (Amtsgericht Charlottenburg, 60 IV 367/17); eingetragen am 26.08.2019.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um einen Erbvertrag vom 29.11.2011, der u.a. die Nacherbfolge regelt. Die Regelung der Erbfolge, mithin die Eintragung in Abt. II, Nr. 6 des Grundbuchs hat aus sachverständiger Sicht keinen Werteeinfluss für das Bewertungsobjekt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

lfd. Nr. 7, Testamentsvollstreckung

Es ist Testamentsvollstreckung für den Nachlasses der [REDACTED] bezüglich der Erbteile der [REDACTED] und der [REDACTED] angeordnet.
Bezüglich des Erbteils der [REDACTED] ist die Testamentsvollstreckung bis zum 29.11.2021 befristet.
Eingetragen am 26.08.2019.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um einen Erbvertrag vom 29.11.2011, der u.a. die Testamentsvollstreckung regelt. Die Regelung der Testamentsvollstreckung, mithin die Eintragung in Abt. II, Nr.7 des Grundbuchs hat aus sachverständiger Sicht keinen Werteeinfluss für das Bewertungsobjekt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird entsprechend den Regelungen des ZVG zudem der unbelastete Verkehrswert ermittelt.

1.5 Fragen des Gericht

Mieter/Nutzer:	Die Wohnungen und Gewerbe sind vollständig vermietet. Einzelne Stellplätze in der Tiefgarage sind leerstehend/unvermietet. Die Mieternamen werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Der bauliche Zustand ist entsprechend der Klassifizierung des örtlichen Gutachterausschusses normal. Es besteht tlw. Instandhaltungsstau und Renovierungsbedarf. Es wird hierzu auf die nachfolgenden Ausführungen in der Gebäudebeschreibung und der Wertermittlung verwiesen.
Gewerbebetrieb:	Es bestehen Gewerbebetriebe (Einzelhandel, Gastronomie). Die Mieternamen werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, welche nicht mitgeschätzt wurden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Anhaltspunkte, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen könnten, wurden nicht festgestellt.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Es besteht keine Eintragung im Bodenbelastungskataster.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung besteht keine Wohnpreisbindung.
Energieausweis:	Durch die Hausverwaltung wurde ein Energieausweis vom 10.07.2017 für das Wohngebäude mit 30 Wohnungen zur Verfügung gestellt. Demnach beträgt der Endenergieverbrauch 116,1 kWh/(m ² *a) und der Primärenergieverbrauch 128,1 kWh/(m ² *a).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.850.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Steglitz-Zehlendorf (ca. 311.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Lichterfelde (ca. 86.200 Einwohner)

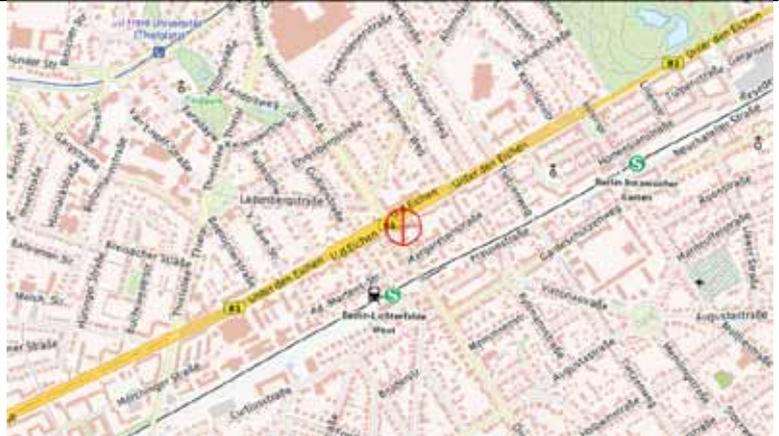


Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstegelegene größere Städte: Potsdam-Zentrum (ca. 17 km entfernt)
	Landeshauptstadt: Berlin-Zentrum (Potsdamer Platz) (ca. 10 km entfernt)
	Bundesstraßen: B 1 (unmittelbar angrenzend)
	Autobahnzufahrt: A 103, AS Steglitz (ca. 2 km entfernt)
	Bahnhof: S-Bahnhof Lichterfelde West (ca. 200 m entfernt) Bahnhof Berlin Südkreuz (ca. 7 km entfernt)
	Flughafen: Berlin-Brandenburg BER (ca. 27 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Berlin Steglitz-Zehlendorf, im Stadtteil Lichterfelde. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Potsdamer Platz) beträgt ca. 10 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, usw. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf ist ca. 3 km entfernt.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

gute Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte zum Berliner Mietspiegel 2023

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, bis VI-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront Unter den Eichen ca. 89 m; Straßenfront Drakestr. ca. 49 m; Größe 4.462 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart (Unter den Eichen):

Bundesstraße (B1) mit Durchgangsverkehr



Quelle: Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex (Tag-Abend-Nacht) Raster 2017 (UA), (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 02.05.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lichterfelde, Blatt 5594, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 3: Erbbaurecht;
- lfd. Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einzelhandelsrecht);
- lfd. Nr. 6: Nacherbfolge;
- lfd. Nr. 7: Testamentsvollstreckung;
- lfd. Nr. 8: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte für das Bestehen eines Bodenordnungsverfahrens sind nicht ersichtlich.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

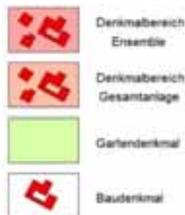
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz.



(Auszug Legende)



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

2.5.2 Bauplanungsrecht

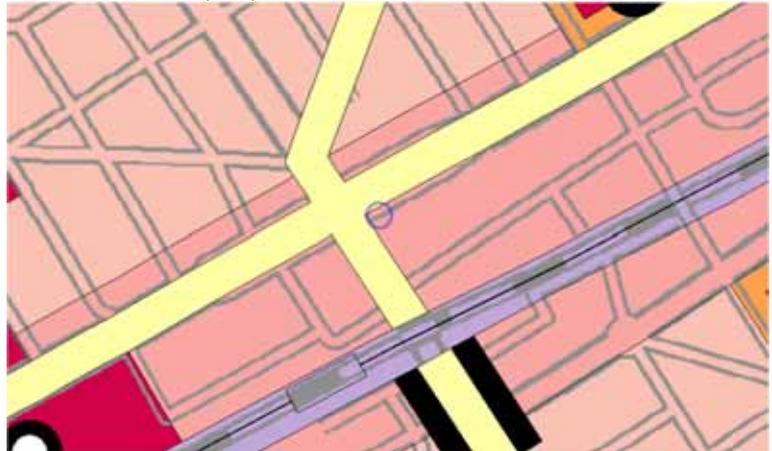
Flächennutzungsplan:

Bauflächen

	Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
	Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
	Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
	Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
	Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
	Gemischte Baufläche, M1
	Gemischte Baufläche, M2
	Gewerbliche Baufläche
	Einzelhandelskonzentration
	Sonderbaufläche entspr. Zweckbestimmung

(Auszug Legende)

Wohnbaufläche (W2)



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte, (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>)

Festsetzungen im Baunutzungsplan:

Art der Nutzung:

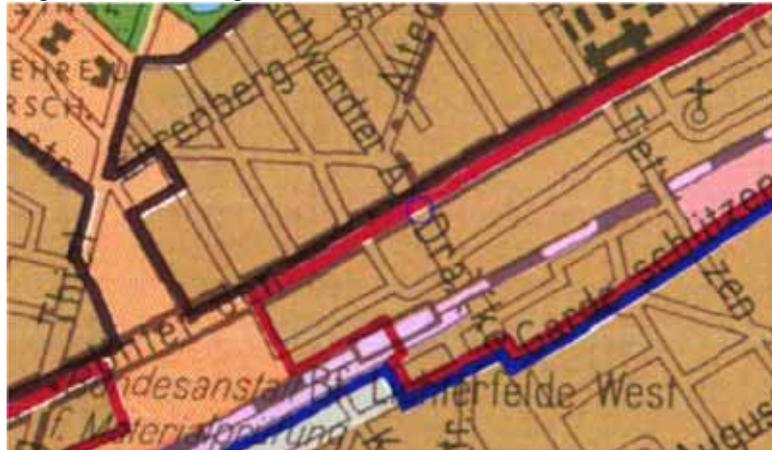
Art der Nutzung

	Dorfgebiet
	reines Wohngebiet
	allgemeines Wohngebiet
	gemischtes Gebiet
	Nichtbaugelände

Maß der Nutzung	Baustufe	Geschö-zahl	Bebaubare Fläche	GFZ	BMZ
	III/3	3	0,3	0,9	3,6

(Auszug Legende)

Allgemeines Wohngebiet der Baustufe III/3



Quelle: Geoportal Berlin / Baunutzungsplan

Festsetzungen im Bebauungsplan XII-60:

Allgemeines Wohngebiet (WA), 3 Vollgeschosse, GRZ 0,3 und GFZ 1,0; im dem Bereich zur Straßenseite Unter den Eichen liegt hinter der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein 6m breiter Streifen, in dem das Maß der Nutzung auf 1 Vollgeschoss, GRZ 0,6 und GFZ 0,6 begrenzt ist; Es gilt für das Flurstück eine 5 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen zu den Straßenseiten; vgl. insgesamt die behördliche Auskunft in Anlage 6.



Quelle: Ausschnitt aus behördliche Auskunft, vgl. in Anlage 6

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Die schriftliche Anfrage vom 01.08.2023 wurde durch die Behörde bis zur Gutachtenerstattung trotz mehrfacher telefonischer Nachfragen nicht beantwortet. Das Bezirksamt teilte telefonisch mit, dass mit einer zeitnahen Beantwortung wegen Personalmangel nicht zu rechnen ist. Der Arbeitsrückstau beträgt bereits mehrere Monate. Ausgehend von der vorhandenen Erschließung über die Straßen Unter den Eichen und Drakestraße wird in der nachfolgenden Wertermittlung sachverständig unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG derzeit beitrags- und abgabefrei ist.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnungen und Gewerbe sind vollständig vermietet. Einzelne Stellplätze in der Tiefgarage sind leerstehend/unvermietet.

Die für das Bewertungsobjekt bestehenden Mietverträge wurden durch die Hausverwaltung auf Nachfrage überwiegend zur Verfügung gestellt und konnten durch den Sachverständigen eingesehen werden, wie diese auch unter Punkt 1.3 des Gutachtens aufgeführt sind.

Das Parkdeck im 1. OG ist mit 26 Stellplätzen an einen Mieter vermietet, welcher gemäß Auskunft im Ortstermin die Stellplätze untervermietet. Hierzu besteht entsprechend Mietvertrag eine Genehmigung. Der Mietvertrag endet gemäß der vertraglichen Vereinbarung am 31.12.2021. Das Mietverhältnis besteht am Wertermittlungstichtag augenscheinlich fort. Eine Vertragsanpassung o.ä. liegt jedoch nicht vor. Ausgehend von den Erkenntnissen und Auskünften im Ortstermin wird das Mietverhältnis in der nachfolgenden Ertragswertberechnung als tatsächliche Miete aufgeführt, eine Ermittlung der Mietabweichung zur marktüblich erzielbaren Miete erfolgt jedoch nicht, da das Mietverhältnis ausgehend vom Mietvertragsende aus sachverständiger Sicht beendet ist.

Der Hauptgewerbefläche im EG (Lebensmitteleinzelhandelsfläche) sind mit Mietvertrag sämtliche Außenstellplatzflächen über die Mietzeit überlassen. Ein gesonderter Mietansatz ist nicht vereinbart. Dabei handelt es sich aus sachverständiger Sicht um eine übliche Vertragsgestaltung bei der Vermietung von Lebensmitteleinzelhandelsflächen

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Insoweit keine Bauunterlagen/-beschreibungen vorliegen, wird hinsichtlich der nicht sichtbaren konstruktiven Bauteile (Gründung, Wände, Decken, Dachkonstruktion) eine dem Baujahr übliche Ausführung unterstellt. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden/Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Verfahrensbeteiligten haben den Ortstermin insgesamt nicht wahrgenommen. Die Hausverwaltung war im Ortstermin anwesend und stellte die Zuwegung zu den allgemeinen Bereichen überwiegend sicher. Der anberaumte Ortstermin wurde tlw. durch Mieter nicht wahrgenommen, so dass die Einheiten/Bereiche tlw. nicht besichtigt werden konnten. Es wird hierzu auf die Grundrisse mit diesbezüglicher Kennzeichnung in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Es wurde somit **teilweise nur eine Außenbesichtigung** durchgeführt.

Der am Bewertungsobjekt vorherrschende Ausstattungsstandard wird durch den Sachverständigen als überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard geschätzt. Zum Zustand der Innenausstattung der nicht besichtigten Einheiten/Bereiche ist auf Grund der Außenbesichtigung keine abschließende Angabe möglich. Es wird der Zustand der besichtigten Einheiten/Bereiche unterstellt.

Eine Würdigung möglicher Risiken bei dieser Art der Wertermittlung in Form eines Außenbesichtigungsabschlages erfolgt unter Berücksichtigung, dass dies zu einer Doppelberücksichtigung im Vollstreckungsverfahren führen könnte, nicht.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



5-geschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage; Flachdach; freistehend

Baujahr:

um 1973 (gemäß Bauakte)

Energieeffizienz:

Energieausweis vom 10.07.2017 für das Wohngebäude mit 30 Wohnungen; Endenergieverbrauch 116,1 kWh/(m²*a), Primärenergieverbrauch 128,1 kWh/(m²*a).

Barrierefreiheit:	Der Zugang zu den Wohnungen ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	tlw. Beton/Waschbeton, tlw. verputzt und gestrichen, tlw. nur Anstrich von Mauerwerk, tlw. Fassadenplatten-/verkleidung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Nutzungseinheiten/Raumaufteilungen des Wohn- und Geschäftshauses konnten auf Grund der tlw. Außenbesichtigung nicht abschließend ermittelt werden. Es wird hierzu insgesamt auf die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Die Nutzungseinheiten/Raumaufteilungen stellen sich danach zusammenfassend wie folgt dar:

<u>Kellergeschoss:</u>	Tiefgarage mit 30 Stellplätzen, Kellerabteile, Kellerräume, Haustechnik; Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Zufahrtsrampe von der Straße Unter den Eichen aus.
<u>Erdgeschoss:</u>	4 Gewerbeeinheiten, tlw. verbunden mit Kellergeschoss über innenliegende Treppen, Stellplatzflächen im Innenhof des Grundstücks mit Zufahrten von den Straßen Unter den Eichen und Drakestraße
<u>1. Obergeschoss:</u>	Parkdeck mit 26 Stellplätzen; Die Zufahrt zum Parkdeck erfolgt über eine Zufahrtsrampe von der Straße Unter den Eichen aus.
<u>1. - 3. Wohnungsgeschoss:</u>	je 10 Wohnungen (insg. 30)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller/Tiefgarage:	Stahlbeton- bzw. Mauerwerkswände; Massivdecken; Betonfußboden; Zufahrtsrampe und elektrisches Metallrolltor; Metalltüren
Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk, tlw. leichte nichttragende Trennwände
Geschossdecken:	massiv
Geschosstreppen:	massiv, zweiläufig, bestehend aus Tritt- und Setzstufen mit Zwischenpodest, Metallgeländer bzw. Handlauf; es ist ein Personenaufzug vorhanden; in den Gewerbeeinheiten befinden sich tlw. Wendeltreppen als Verbindung mit den Räumen im KG; in den Wohnungen des 1. u. 3. Wohngeschosses befinden sich innenliegende Treppen im Bereich des jeweiligen Wohnungseingangs, da alle Wohnungen ausschließlich über den zentralen Hausflur des 2. Wohngeschosses erschlossen werden.
Eingänge:	Hauseingangstür mit Lichtausschnitten und eingebauter Klingelanlage, Nebeneingangstüren, Zugänge zu den jeweiligen Gewerbeeinheiten (tlw. Automatiktüren)
Dach:	Flachdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	je Raum i.d.R. ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; tlw. Beleuchtungskörper; Klingel mit Gegensprechanlage; Telefon-/Fernsehkabelanschluss
Heizung:	Gas-Zentralheizung (2 Heizkessel, Baujahr um 1999), Flachheizkörper, Plattenheizkörper und Radiatoren mit Thermostatventilen, tlw. Handtuchheizkörper, tlw. Luftheizer bei Gewerbe
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen in den Wohnungen (herkömmliche Fensterlüftung), zentrale Abluft in innenliegenden Bädern/WCs; tlw. Be- und Entlüftungsanlagen im KG sowie Kühlgeräte in den Gewerbeeinheiten
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer bzw. Boiler

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Gemäß Auskunft der Wohnungsmieter im Ortstermin wurden die Wohnungen überwiegend durch die Mieter bei Einzug renoviert und entsprechend mit Bodenbelägen, etc. ausgestattet. Teilweise teilten Mieter mit, dass Bodenbeläge, etc. vom Vormieter übernommen wurden. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf die im Ortstermin vorgefundene Ausstattung, da eine eigentumsrechtliche Zuordnung im Zuge der Gutachterstattung nicht möglich ist.

Bodenbeläge:	Laminat, Parkett, Teppichboden, PVC-Belag, Fliesen
Wandbekleidungen:	Anstrich bzw. Tapeten mit Anstrich; in Bädern/WCs überwiegend Fliesen; in Küchen überwiegend Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Anstrich bzw. Tapeten mit Anstrich, tlw. abgehängte Decken
Fenster:	Holzfenster, Kunststofffenster mit Isolierverglasung; tlw. festverglast; Schaufensterfronten in den Gewerbeeinheiten; Fensterbänke innen tlw. aus Holzwerkstoff, tlw. keine vorhanden, außen überwiegend aus Metall
Wohnungseingangstüren:	Holztüren mit Metallzargen Die Wohnungseingangstüren befinden sich im Hausflur des 2. Wohngeschosses. Das 1. und 3. Wohngeschoss verfügen über keinen Hausflur. Zu den Wohnungen im 1. Wohngeschoss führt eine innerhalb der jeweiligen Wohnung liegende Treppe nach unten. Zu den Wohnungen im 3. Wohngeschoss führt eine innerhalb der jeweiligen Wohnung liegende Treppe nach oben.
Zimmertüren:	überwiegend Holztüren mit Metallzargen
sanitäre Installation:	überwiegend mittlere Wasser- und Abwasserinstallation; in Bädern: eingebaute Wanne, tlw. Stand-WC mit Spülkasten (tlw. ohne, da separates WC vorhanden), Waschbecken; in WCs: Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken; Waschmaschinenanschlüsse tlw. im Bad und tlw. in der Küche; Sanitärbereiche in den Gewerbeeinheiten mit WCs/Stand-WCs, tlw. Urinal, Waschbecken, Ausgussbecken; Ausgussbecken im Kellergeschoss und im Parkdeck

Küchenausstattung: Einbauküchen sind nicht vorhanden. Gemäß Auskunft der Mieter im Ortstermin wurden die Küchen überwiegend durch diese eingebaut bzw. von Vormietern übernommen. Teilweise sollen Spülen und Herde zur Wohnung gehören. Ein Mieter teilte mit, dass auch die Küchenmöbel zur Wohnung gehören, welche jedoch aus dem Baujahreszeitraum und der Erstvermietung stammen. Soweit im Ortstermin ersichtlich sind die Küchenmöbel bzw. Spülen/Herde zusammenfassend wirtschaftlich überaltert und werden daher nicht mit einem gesonderten Zeitwert in der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt. Die Hausverwaltung konnte auf Nachfrage hierzu im Ortstermin keine Auskunft geben.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangs-/Zugangstreppen, Zufahrtsrampe zur Tiefgarage, Zufahrtsrampe zum Parkdeck im 1. OG, Kelleraußentreppe

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden/Baumängel, Allgemeinbeurteilung: Das Bewertungsobjekt ist wohnwirtschaftlich und gewerblich vollständig in Nutzung. Der bauliche Zustand ist entsprechend der Klassifizierung des örtlichen Gutachterausschusses normal, d.h. im Wesentlichen handelt es sich um einen durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand mit normalen Verschleißerscheinungen und mittlerem Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z. B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten). Am Wertermittlungsstichtag waren partiell geringfügig Feuchteschäden in den direkt unter dem Dach befindlichen Wohnungen festzustellen. Weiter waren an Teilflächen der Fassade sowie tlw. an Holzbauteilen Abnutzungs-/Verschleißerscheinungen und Vandalismusschäden festzustellen, welche eine partielle malermäßige Überarbeitung erforderlich machen. In den besichtigten Wohnungen waren in den innenliegenden Bädern tlw. oberflächliche Feuchteschäden bzw. partiell Schimmelbefall festzustellen; dies jedoch insbesondere in den Wohnungen, in denen die zentrale Ablüftungsanlage durch Nutzereinwirkung verschlossen war.

Der Mieter des Parkdeck im 1.OG teilte bei der Besichtigung mit, dass er die umlaufenden Lüftungsöffnungen verschlossen habe um eine Frostfreiheit in den Wintermonaten zu erreichen. Brandschutz- und Lüftungstechnische Anforderungen an derartige Großgaragen sind offensichtlich nicht eingehalten. Es wird ausgehend vom Verursacherprinzip unterstellt, dass der Rückbau durch den Mieter erfolgt, so dass dies in der nachfolgenden Wertermittlung keine gesonderte Berücksichtigung findet.

Es wird hierzu insgesamt auch auf die Anlage 5 (Fotodokumentation) des Gutachtens verwiesen.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Hof-/Wegebefestigung mit 36 Stellplatzflächen im Innenhof; manuelle Zufahrtsschranken; Gartenanlagen und Pflanzungen, Distanztreppe zur Geländeregulierung tlw. mit Rampe; Beleuchtung; eingezäunter Standplatz für Abfallbehälter, tlw. Einfriedung (Mauer, Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht auf der Grundlage des Verkehrswertes festzusetzen.

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbelastete, mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaute Grundstück in 12203 Berlin, Unter den Eichen 97, zum Wertermittlungsstichtag 30.08.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Lichterfelde	5594	1	2	198/3	4.462 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **1.700,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,0
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,0
Grundstücksfläch	=	4.462 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	1.700,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	30.08.2023	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.700,00 €/m ²	
GFZ	1,00	1,00	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	4.462	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	1.700,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		=	1.700,00 €/m²	
Fläche		×	4.462 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	7.585.400,00 € <u>rd. 7.590.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.08.2023 insgesamt **7.590.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal-)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Ifd. Nr.	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage				(€/m ² /Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
1	Wohnen	OG	60,78		7,78	473,00	5.676,00
2	Wohnen	OG	60,78		5,50	334,29	4.011,48
3	Wohnen	OG	66,52		7,94	528,00	6.336,00
4	Wohnen	OG	64,99		8,12	528,00	6.336,00
5	Wohnen	OG	37,49		10,00	375,00	4.500,00
6	Wohnen	OG	37,49		10,27	385,00	4.620,00
7	Wohnen	OG	64,32		7,52	484,00	5.808,00
8	Wohnen	OG	65,93		4,35	286,53	3.438,36
9	Wohnen	OG	92,84		9,95	924,00	11.088,00
10	Wohnen	OG	81,32		7,03	572,00	6.864,00
11	Wohnen	OG	57,05		8,04	458,70	5.504,40
12	Wohnen	OG	90,91		7,07	643,15	7.717,80
13	Wohnen	OG	79,72		7,18	572,00	6.864,00
14	Wohnen	OG	58,34		7,23	422,00	5.064,00
15	Wohnen	OG	79,74		7,05	562,00	6.744,00
16	Wohnen	OG	90,91		9,02	820,00	9.840,00
17	Wohnen	OG	90,91		9,68	880,00	10.560,00
18	Wohnen	OG	58,34		7,28	424,72	5.096,64
19	Wohnen	OG	79,72		8,00	638,00	7.656,00
20	Wohnen	OG	90,91		5,50	500,00	6.000,00
21	Wohnen	OG	90,91		6,00	545,46	6.545,52
22	Wohnen	OG	79,72		7,28	580,36	6.964,32
23	Wohnen	OG	59,76		9,04	540,00	6.480,00
24	Wohnen	OG	83,93		9,01	756,00	9.072,00
25	Wohnen	OG	96,00		6,42	616,00	7.392,00
26	Wohnen	OG	62,37		9,35	583,00	6.996,00
27	Wohnen	OG	38,93		8,61	335,00	4.020,00
28	Wohnen	OG	79,72		8,00	638,00	7.656,00
29	Wohnen	OG	79,72		10,00	797,20	9.566,40
30	Wohnen	OG	61,40		8,03	492,92	5.915,04
31	Gewerbe	KG	40,00		17,34	693,60	8.323,20
		EG	73,64		17,34	1.276,70	15.320,40
32	Gewerbe	KG	73,26		4,96	363,20	4.358,40
		EG	135,10		23,76	3.209,37	38.512,44
33	Gewerbe	KG	50,00		12,82	641,00	7.692,00
		EG	129,37		12,82	1.659,00	19.908,00
34	Gewerbe	EG	1.253,00		14,14	17.718,73	212.624,76
38	Stellplatz	TG		1,00	75,64	75,64	907,68
39	Stellplatz	TG		1,00	-	-	-
40	Stellplatz	TG		1,00	-	-	-
41	Stellplatz	TG		1,00	-	-	-
42	Stellplatz	TG		1,00	-	-	-
43	Stellplatz	TG		1,00	-	-	-
44	Stellplatz	TG		1,00	100,00	100,00	1.200,00
45	Stellplatz	TG		1,00	-	-	-
46	Stellplatz	TG		1,00	90,00	90,00	1.080,00
47	Stellplatz	TG		1,00	100,00	100,00	1.200,00
48	Stellplatz	TG		1,00	130,00	130,00	1.560,00
49	Stellplatz	TG		1,00	130,00	130,00	1.560,00

50	Stellplatz	TG		1,00	-	-	-
51	Stellplatz	TG		1,00	-	-	-
52	Stellplatz	TG		1,00	95,20	95,20	1.142,40
53	Stellplatz	TG		1,00	95,20	95,20	1.142,40
54	Stellplatz	TG		1,00	95,20	95,20	1.142,40
55	Stellplatz	TG		1,00	95,20	95,20	1.142,40
56	Stellplatz	TG		1,00	-	-	-
57	Stellplatz	TG		1,00	-	-	-
58	Stellplatz	TG		1,00	-	-	-
59	Stellplatz	TG		1,00	-	-	-
60	Stellplatz	TG		1,00	-	-	-
61	Stellplatz	TG		1,00	-	-	-
62	Stellplatz	TG		1,00	-	-	-
63	Stellplatz	TG		1,00	-	-	-
64	Stellplatz	TG		1,00	100,00	100,00	1.200,00
65	Stellplatz	TG		1,00	-	-	-
66	Stellplatz	TG		1,00	100,00	100,00	1.200,00
67	Stellplatz	TG		1,00	-	-	-
68	Stellplätze Parkdeck			26,00	73,02	1.898,51	22.782,12
	Summe		3.895,84	56,00		45.360,88	544.330,56

lfd. Nr.	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage				(€/m ² /Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
1	Wohnen	OG	60,78		10,00	607,80	7.293,60
2	Wohnen	OG	60,78		10,00	607,80	7.293,60
3	Wohnen	OG	66,52		10,00	665,20	7.982,40
4	Wohnen	OG	64,99		10,00	649,90	7.798,80
5	Wohnen	OG	37,49		10,00	374,90	4.498,80
6	Wohnen	OG	37,49		10,00	374,90	4.498,80
7	Wohnen	OG	64,32		10,00	643,20	7.718,40
8	Wohnen	OG	65,93		10,00	659,30	7.911,60
9	Wohnen	OG	92,84		10,00	928,40	11.140,80
10	Wohnen	OG	81,32		10,00	813,20	9.758,40
11	Wohnen	OG	57,05		10,00	570,50	6.846,00
12	Wohnen	OG	90,91		10,00	909,10	10.909,20
13	Wohnen	OG	79,72		10,00	797,20	9.566,40
14	Wohnen	OG	58,34		10,00	583,40	7.000,80
15	Wohnen	OG	79,74		10,00	797,40	9.568,80
16	Wohnen	OG	90,91		10,00	909,10	10.909,20
17	Wohnen	OG	90,91		10,00	909,10	10.909,20
18	Wohnen	OG	58,34		10,00	583,40	7.000,80
19	Wohnen	OG	79,72		10,00	797,20	9.566,40
20	Wohnen	OG	90,91		10,00	909,10	10.909,20
21	Wohnen	OG	90,91		10,00	909,10	10.909,20
22	Wohnen	OG	79,72		10,00	797,20	9.566,40
23	Wohnen	OG	59,76		10,00	597,60	7.171,20
24	Wohnen	OG	83,93		10,00	839,30	10.071,60
25	Wohnen	OG	96,00		10,00	960,00	11.520,00
26	Wohnen	OG	62,37		10,00	623,70	7.484,40
27	Wohnen	OG	38,93		10,00	389,30	4.671,60
28	Wohnen	OG	79,72		10,00	797,20	9.566,40
29	Wohnen	OG	79,72		10,00	797,20	9.566,40
30	Wohnen	OG	61,40		10,00	614,00	7.368,00
31	Gewerbe	KG	40,00		9,00	360,00	4.320,00
		EG	73,64		18,00	1.325,52	15.906,24
32	Gewerbe	KG	73,26		9,00	659,34	7.912,08
		EG	135,10		18,00	2.431,80	29.181,60
33	Gewerbe	KG	50,00		9,00	450,00	5.400,00
		EG	129,37		18,00	2.328,66	27.943,92
34	Gewerbe	EG	1.253,00		12,50	15.662,50	187.950,00
38-67	Stellplätze	TG		30,00	100,00	3.000,00	36.000,00
68	Stellplätze Parkdeck			26,00	100,00	2.600,00	31.200,00
	Summe		3.895,84	56,00		50.232,52	602.790,24

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		602.790,24 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung	-	93.043,75 €
jährlicher Reinertrag	=	509.746,49 €
Reinertragsanteil des Bodens		
2,63 % von 7.590.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	199.617,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	310.129,49 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
Bei LZ = 2,63 % Liegenschaftszinssatz und RND = 40 Jahren Restnutzungsdauer	×	24,562
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.617.400,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.590.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	15.207.400,53 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-2.281.110,08 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	12.926.290,45 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	438.045,01 €
Ertragswert	=	12.488.245,44 €
	rd.	12.500.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Berechnungsbasis

Die Wohn- bzw. Nutzflächen (WF/NF) wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach stichprobentypischer Maßkontrolle im Ortstermin übernommen. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke u.a.

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
 - aus dem Mietspiegel der Gemeinde,
 - aus dem Gewerbemietenspiegel vergleichbarer Gemeinden,
 - dem örtlichen Grundstücksmarktbericht,
 - weiteren Mietpreisveröffentlichungen/-auswertungen,
 - und weitergehenden Internetrecherchen,
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Im IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2022/2023 wird u.a. die Entwicklung der Mieten für Einzelhandelsflächen ausgewertet. Für 1B-Lagen im Nebenkern in Berlin wurde ausgewertet, dass kleine Flächen für einen Mietpreis von Ø 18,00 €/m² und große Flächen für einen Mietpreis von Ø 12,50 €/m² vermietet wurden.

Für die vorliegende Wertermittlung wird ausgehend vom aktuellen Marktgeschehen sachverständig eingeschätzt, dass die kleinen Gewerbeflächen des Bewertungsobjekts im Erdgeschoss zu einem Mietpreis von Ø 18,00 €/m² und große Flächen für einen Mietpreis von Ø 12,50 €/m² wirtschaftlich nachhaltig vermietbar sind. Die Orientierung erfolgt hierbei an den v.g. Durchschnittsmieten.

Die Flächen im Kellergeschoss werden mit 50 % des Mietansatzes für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss in Ansatz gebracht. Dies entspricht einem Mietpreis i.H.v. Ø 9,00 €/m².

Bezüglich der Stellplätze in der Tiefgarage und auf dem Parkdeck sind ausgehend von der Lage des Bewertungsobjekts und dem nur geringen öffentlichen Parkraumangebot aus sachverständiger Sicht monatliche Mieten in Höhe von 100,00 €/Stück wirtschaftlich nachhaltig erzielbar, sofern eine individuelle Vermietung je Stellplatz erfolgt.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die in [11] veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom anteiligen Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF/Stck.]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten Wohnen		30 WE x 312,00 €	9.360,00 €
Verwaltungskosten Gewerbe	3 % von 345.813,84 €		10.374,42 €
Instandhaltungskosten		12,20 €	47.529,25 €
Instandhaltungskosten Stellplätze außen (36)		46,00 €	1.656,00 €
Instandhaltungskosten Tiefgarage/Parkdeck (56)		92,00 €	5.152,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2 % von 256.976,40 €		5.139,53 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4 % von 345.813,84 €		13.832,55 €
		Summe	93.043,75 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde modellkonform entsprechend [11] mit 2,63 % ermittelt. Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, dass auch der Ableitung der Bewirtschaftungskosten und der Restnutzungsdauer zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer modellkonform entsprechend [11] mit 40 Jahren zugrunde gelegt. Es wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Bewirtschaftungskosten und des Liegenschaftszinssatzes zugrunde liegt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag lassen sich aus der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisentwicklung ableiten. Hiernach entwickelte sich der Bodenrichtwert zuletzt um -15 %. Davon ausgehend wird der marktübliche Abschlag mit 15 % vom vorläufigen Ertragswerts geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind. Die Ertragsdifferenzen werden ausschließlich für die Einheiten ermittelt und berücksichtigt, für die entsprechende Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden (Mietverträge, ggf. Nachträge, etc.). Der Werteeinfluss infolge der aus sachverständiger Sicht kaufzeitpunktnah erforderlichen Arbeiten zur Nachholung unterlassener Instandhaltung (vgl. Punkt 3.2.6) für z.B. ggf. erforderliche Abdichtung der Dacheindeckung, malermäßige Überarbeitung der Fassade, der Holzbauteile sowie abgenutzter Treppenhäuser und die Beseitigung partieller Feuchteschäden, wird pauschal mit 2 % des vorläufigen Ertragswerts berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Ertragsdifferenzen infolge Mietabweichungen, vgl. Berechnungen in Anlage 7	-133.897,00 €
Behebung Instandhaltungsstau, prozentual 2,00 % von 15.207.400,53 €	-304.148,01 €
Summe	-438.045,01 €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **12.500.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaute Grundstück in 12203 Berlin, Unter den Eichen 97,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Lichterfelde	5594	1	2	198/3	4.462 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.08.2023 mit rd.

12.500.000,00 €

in Worten: zwölf Millionen fünfhunderttausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 06.09.2023



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 - Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2022/2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss
- [11] Liegenschaftszinssätze 2022, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Stand August 2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild
- Anlage 4: Lageplan, Grundrisse, Schnitte
- Anlage 5: Fotodokumentation
- Anlage 6: behördliche Auskünfte
- Anlage 7: Ermittlung Barwert der Mietabweichungen