

Gutachten

Nr. 79924

über den Verkehrswert des Grundstücks

Nicolaistraße 23, 25 u. Siemensstraße 64, 12247 Berlin



Auftraggeber: Amtsgericht Schöneberg
Ringstraße 9
12203 Berlin

Auftragsgrund: Zwangsversteigerungsverfahren
76 K 43/24

Datum: 1. November 2024



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.....	6
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.....	10
4.3.3 Liegenschaftszinssatz.....	11
4.3.4 Restnutzungsdauer.....	11
4.4 Ertragswert.....	12
4.5 Vergleichswert.....	12
4.6 Verkehrswert.....	14



1 Auftrag und Grundlage

Mit dem Beschluss vom 22.8.2024 bin ich im Rahmen der Zwangsversteigerungsverfahren 76 K 43/24 vom Amtsgericht Schöneberg als unabhängiger Sachverständiger zur Feststellung des Verkehrswertes der Immobilie

Nicolaistraße 23, 25 u. Siemensstraße 64, 12247 Berlin

bestellt worden.

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

- Grundbuchauszug vom 29.7.2024
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
- Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisszeichnungen und Schnitt aus dem Jahr 1905

Vom Zwangsverwalter wurde mir zusätzlich eine Mieterliste zur Verfügung gestellt.

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

Am 18.10.2024 um 15:00 Uhr fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Immobilie statt.

Die Verwaltung und teilw. Mieter gewährten mir Zutritt zum Grundstück, dem Gebäude und den Wohnungen. Es konnten Treppenhäuser, Kellerräume, Dachböden und 19 Wohnungen besichtigt werden.

Der Qualitäts- und der Wertermittlungstichtag ist der 18.10.2024.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Grundbuch

Amtsgericht Schöneberg
Grundbuch von Lankwitz
Blatt 362

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 Gemarkung Lankwitz, Flur 1, Flurstück 363/209,
Gebäude- und Freifläche Nicolaistraße 23, 25, Siemensstraße 64 mit 2.006,00 m²

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 3 (Daten anonymisiert)

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 17 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 43/24). Eingetragen am 29.7.2024.

2.2 Kataster

Katasteramt Steglitz-Zehlendorf

Gemarkung Lankwitz



2.3 Grundstücksgröße

Flur	Flurstück	Größe
1	363/209	2.006,00 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 Lankwitz, nahe Ortsteilgrenze zu Steglitz bzw. Lichtenfelde, Stadtbad Lankwitz und Teltowkanal, an der Nicolaistraße Ecke Siemensstraße, einer Verlängerung des Ostpreußendamms, umgeben von Wohnnutzungen in überwiegend offener Bauweise sowie von teilw. Gewerbe und Gemeinbedarfsnutzungen.

3.1.1.2 Wohnlage

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 ist die Wohnlage in der Nicolaistraße und in der Siemensstraße im Bereich des Bewertungsobjektes mittel. Die Nicolaistraße ist eher eine Anliegerstraße, wohingegen es sich bei der Siemensstraße um eine stark befahrene Durchgangsstraße handelt, so dass mit Lärmimmissionen durch Straßenverkehr gerechnet werden muss.

3.1.1.3 Verkehrslage

Die Nicolaistraße und die Siemensstraße sind öffentliche Straßen, ausgebaut und mit Versorgungsleitungen versehen (Asphalt- bzw. Kopfsteinpflasterbelag der Fahrdämme, Betonplatten- bzw. Kleinmosaikpflaster der Gehwege). Die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr und zur Nahversorgung ist mittel bis gut. Der Autobus ist ca. 200 m, S-Bhf. Lankwitz ist ca. 800 m, U-Bhf. Rathaus-Steglitz ist ca. 2,5 km, Autobahnanschluss A 103 (Wolfensteindamm) ist ca. 2,0 km, Bürgeramt Steglitz ist ca. 2,5 km und Kaiser-Wilhelm-Gedächtnis-Kirche (Breitscheidplatz) ist ca. 8,0 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 insgesamt ca. 95,5 m, die Grundstücksbreite beträgt ca. 64,0 m, die Grundstückstiefe ca. 31,5 m. Der Zugang erfolgt über eigene Eingänge von beiden Erschließungsstraßen. Eine Zufahrt besteht nicht.

3.1.2.2 Außenanlagen

Das Grundstück ist teilw. gärtnerisch angelegt bzw. begrünt (massive Wegebefestigungen, 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 noch Erschließungsbeiträge für die Nicolaistraße nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB zu entrichten. Für die Siemensstraße sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Die Nicolaistraße, durch die das Bewertungsgrundstück erschlossen wird, ist noch nicht im Sinne der §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz endgültig hergestellt. Nach der endgültigen Herstellung, deren Zeitpunkt noch nicht angegeben werden kann, ist der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag für diese Erschließungsanlage entsprechend den Vorschriften der genannten Gesetze zu zahlen.

Derzeit sind keine Beträge fällig oder gestundet.

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: Allgemeines Wohngebiet, Baustufe II/3, 2 Vollgeschosse, GRZ=0,3, GFZ=0,6 faktisch offene Bauweise. Ggf. liegt in Verbindung mit ff Baufluchtlinien nach § 7 BO 58 verbindliches, übergeleitetes Baurecht vor.

Lt. Nutzungsberechnung zur Baugenehmigung vom 28.5.1985 beträgt die vorhandene GRZ ca. 0,30, die vorhandene GFZ ca. 1,09.

3.1.3.3 Denkmalschutz

In der Denkmalliste von Berlin liegt für das Grundstück Nicolaistraße 23, 25 und Siemensstraße 64 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 und Aussagen bei der Ortsbesichtigung sind von 28 Wohnungen bis auf 5 Leerwohnungen (rd. 306 m²) alle Einheiten vermietet. In einem Fall sind zwei Wohnungen mit einander verbunden, so dass im weiteren von 27 Einheiten ausgegangen wird. Lt. Ertragsdaten werden somit in drei Fällen Bruttokaltmieten gezahlt, die übrigen Mieten sind Nettokaltmieten.

3.2 Die Baulichkeiten

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Aufgängen bebaut.



3.2.1 Das Mehrfamilienwohnhaus

Das Mehrfamilienwohnhaus ist freistehend, dreigeschossig, teilunterkellert und hat ein ausgebauten Dachgeschoss.

Baujahr: 1905/1906

Baugenehmigung: Nr. 210 vom 28.9.1905 und 1 Nachtrag

Rohbauabnahme: 2.12.1905

Schlussabnahme: 31.3.1906, 12.5.1906, 20.6.1906

Veränderung der Dachaufbauten

Baugenehmigung: Nr. 2136 vom 28.3.1957

Z.d.A.: 25.5.1957

Nutzungsänderungen (EG u. DG)

Baugenehmigung: Nr. 1773.85 vom 28.5.1985

Schlussabnahme: nicht bekannt

Aufteilung: Keller:

Haus- und Mieterkeller, Kellerflure mit Treppe; teilw. Kelleraußentreppe

Erdgeschoss:

8 Wohnungen zu 1-2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, teilw. Kammer;
3 Treppenhäuser

1. Obergeschoss:

7 Wohnungen zu 2-3 Zimmer, Küche, Bad (eine Einheit nur mit Podesttoilette), Flur,
teilw. Kammer, teilw. Balkon/Loggia; 3 Treppenhäuser

2. Obergeschoss:

6 Wohnungen zu 2-4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, teilw. Kammer, teilw. Balkon/Loggia;
3 Treppenhäuser

Dachgeschoss:

6 Wohnungen zu 2-4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, teilw. Kammer, teilw. Balkon;
3 Treppenhäuser; drüber Bodenraum

Wohnfläche: lt. Mietaufstellung ca. 1.686,24 m²

Rohbau:

Umfassungswände: massiv, überwiegend 25,0 bis 51,0 cm dickes Ziegelmauerwerk

Innenwände: massiv, überwiegend 12,0 bis 38,0 cm dickes Ziegelmauerwerk, leichte Trennwände

Fassaden: Zementsockel, teilw. Riemchensockel, Kieselkratzputzfronten, gestrichen, teilw. Madenputz, teilw. Reibputz auf Wärmedämmung

Geschossdecken: Keller massiv, Betonhohldielen, sonst vermutlich Holzbalkendecken

Dach: hölzerne Mansarddächer, Betondachsteindeckung, Dachrinnen, Fallrohre

Ausbau:

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

Decken: geputzt, gestrichen, teilw. Stuck



Fußböden:	hölzerner Dielenfußboden, teilw. Laminat bzw. PVC-Belag; Bäder Fliesen
Treppen:	Keller massiv, sonst massive Läufe, aufgesattelte Holztreppen, teilw. Naturfaserbelag, Holzgeländer
Hauseingangstüren:	hölzerne Rahmentüren, teilw. mit Glasausschnitt, teilw. Kunststofftür
Türen:	Wohnungseingänge hölzerne Rahmentüren, sonst Holz- bzw. Sperrholztüren mit hölzerner Bekleidung
Fenster:	hölzerne Kastendoppelfenster, teilw. Kunststoff- bzw. Holzfenster mit Isolierverglasung, teilw. Rolljalousien, teilw. Dachflächenfenster, Treppenhaus und vereinzelt einfache Holzfenster
Heizung:	Etagenheizungen (Gas) mit überwiegend zentraler Warmwasserbereitung, mindestens in einem Fall Ofenheizung, teilw. Kaminofen
Warmwasser:	überwiegend zentral von Etagenheizungen, teilw. elektrischer Boiler bzw. Durchlauferhitzer
Sanitär:	porzellanen WC- und Handwaschbecken, Badewannen bzw. Brausetassen
Küchen:	Einbauküchen (Mietereigentum) mit Elektroherd und Spüle
Elektroinstallation:	weitgehend nicht mehr zeitgemäß
Baulicher Zustand:	<p>Das Gebäude befindet sich dem Alter entsprechend in ausreichendem bis schlechtem Bauzustand (Putz- und Feuchtigkeitsschäden an den Fassaden und am Kellermauerwerk, teilw. Schäden am Dach bzw. an der Holzkonstruktion, teilw. erhebliche Rissebildung, aufgestaute Reparaturkosten bzw. Abnutzungsspuren).</p> <p>Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen für das Gesamtobjekt sind nicht bekannt. Im Rahmen der durchgeführten Inaugenscheinnahme besteht zwar kein unmittelbarer Verdacht auf Hausschwamm. Aufgrund der Feuchtigkeitsschäden kann dieser Befund aber nicht vollständig ausgeschlossen werden.</p>
Vermietbarkeit:	Die Vermietbarkeit ist gegeben und wird als durchschnittlich eingestuft.
Verkäuflichkeit:	Die Veräußerbarkeit wird als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Bei der Ortsbesichtigung konnte nur eine eingeschränkte Inaugenscheinnahme vorgenommen werden. Insbesondere eine weitergehende bzw. zerstörende Untersuchung sowie eine Funktionsprüfung der Haustechnik wurde nicht durchgeführt. Teile der Angaben zur Baulichkeit werden in Anlehnung an die der Baugenehmigung zugrundeliegende Dokumentation bzw. an baujahrstypische und objektähnliche Gebäude unterstellt.

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 Vergleichswertverfahren 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 1.1.2024 von 1.100,00 €/m² bei einer gebietstypischen GFZ von 0,6 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 1.200,00 €/m² bei einer gebietstypischen GFZ von 0,6.

Das Grundstück des Bewertungsobjektes hat eine tatsächliche GFZ von 1,09.

Die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten liegen erst ab einer GFZ von 0,8 vor.

Unter Berücksichtigung einer angrenzenden Bodenrichtwertzone für eine gebietstypische bauliche Nutzung von W 1,0 mit einem Wert von 1.600,00 €/m² (zum 1.1.2022) wird sachverständig ein Zuschlag zum Bodenwert von 25 % vorgenommen.

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

Bodenwertansatz:					1.200,00 €/m ²
Zuschlag für die erhöhte bauliche Ausnutzung:					
25 %	*	1.200,00 €/m ²	=		300,00 €/m ²
					<hr/> 1.500,00 €/m ²
				Bodenwert rd.	1.500,00 €/m ²

Für den Bodenwert des Grundstückes ergibt sich somit:

2.006,00 m ²	*	1.500,00 €/m ²	=	3.009.000,00 €
				rd. 3.009.000,00 €

¹ Liegenschaftszinssätze für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser in Berlin, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 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 2,28 bis 12,29 €/m² bei einem Durchschnittswert von 6,94 €/m². Bei den Werten von 2,28 €/m² und 12,29 €/m² handelt es sich jeweils um einen Extremwert. Ohne diese beiden Einheiten ergibt sich eine Streuung von 3,88 bis 10,78 €/m².

Der Berliner Mietspiegel 2024 weist folgende Werte (pro Quadratmeter Wohnfläche) für die Kriterien des Bewertungsobjektes aus:

Wohnfläche	Mittlere Wohnlage Bezugsfertigkeit bis 1918
bis unter 35 m ²	10,12 €/m ² (7,68 - 12,76)
35 m ² bis unter 40 m ²	8,98 €/m ² (7,05 - 13,75)
40 m ² bis unter 45 m ²	9,37 €/m ² (6,81 - 12,64)
45 m ² bis unter 50 m ²	7,48 €/m ² (6,33 - 12,63)
50 m ² bis unter 55 m ²	7,45 €/m ² (5,85 - 10,26)
55 m ² bis unter 80 m ²	7,91 €/m ² (5,79 - 11,50)
80 m ² bis unter 120 m ²	7,57 €/m ² (5,74 - 11,05)
120 m ² bis unter 130 m ²	7,25 €/m ² (5,44 - 11,09)
ab 130 m ²	6,98 €/m ² (5,03 - 10,57)

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, so dass in folgenden die von der Verwaltung dokumentierte Ist-Miete herangezogen wird.

Folgende Roherträge werden angesetzt:

Fläche	durchschnittliche Nettokaltmiete	monatlicher Rohertrag	jährlicher Rohertrag
Wohnfläche			
1.686,24 m ² *	6,94 €/m ²	= 11.702,51 € *	12 = 140.430,12 €



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 Leerstand 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

Wohnfläche	27	Einheiten	*	312,00 €/Einheit	=	8.424,00 €
------------	----	-----------	---	------------------	---	------------

Instandhaltungskosten

Wohnfläche	1.686,24	m ²	*	12,20 €/m ²	=	20.572,13 €
------------	----------	----------------	---	------------------------	---	-------------

Mietausfallwagnis

Wohnfläche	140.430,12	€	*	2,00 %	=	2.808,60 €
------------	------------	---	---	--------	---	------------

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	8.424,00 €
-------------------	------------

Instandhaltungskosten	20.572,13 €
-----------------------	-------------

Mietausfallwagnis	2.808,60 €
-------------------	------------

31.804,73 €

Bewirtschaftungskosten	=	31.804,73 €	=	22,65 %
jährlicher Rohertrag		140.430,12 €		



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. 6,94 €/m²

ergibt sich aus der genannten Veröffentlichung ein rechnerischer Liegenschaftszinssatz von rd. 1,69 %.

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

Die Lage des Bewertungsobjektes ist durchschnittlich zentral. Das Objekt umfasst eine marktgängige 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 unterdurchschnittlich eingestuft. Der Bauzustand ist noch ausreichend bzw. teilw. schlecht, die energetischen Kriterien entsprechen nicht aktuellen Standards und werden ebenfalls als unterdurchschnittlich klassifiziert. 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. Lt. Immobilienmarktbericht 2023/2024 (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin) sind von 2022 zu 2023 die Wohn- und Nutzflächenpreise bei allen verkauften Wohn- und Geschäftshäusern um rd. 20 % gefallen. Im Bericht zum Berliner Grundstücksmarkt (2. Quartal 2024) sind zwar bei Mietwohnhäusern die Kauffälle um 5 % gestiegen, gleichzeitig ist jedoch der Geldumsatz um 29 % im Vergleich zum 1. Quartal 2024 gesunken.

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. 118 Jahre alt.

In Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses zu den Liegenschaftszinssätzen wird für den insgesamt eher schlechten Bauzustand die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 25 Jahre festgesetzt.



4.4 Ertragswert

Mit den vorangegangenen Ansätzen berechnet sich der Ertragswert wie folgt:

Jährlicher Rohertrag			140.430,12 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten			<u>31.804,73 €</u>
		jährlicher Reinertrag	108.625,39 €
abzüglich Bodenwertverzinsung			
3.009.000,00 €	*	3,00 %	=
		jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen	<u>18.355,39 €</u>

Ertragswert der baulichen Anlagen

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,00 %
und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren
ergibt sich ein Barwertfaktor von 17,41

18.355,39 €	*	17,41	=	<u>319.600,00 €</u>
-------------	---	-------	---	---------------------

Zusammenstellung Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen	319.600,00 €
Bodenwert	<u>3.009.000,00 €</u>
	<u>3.328.600,00 €</u>

Dieser Wert entspricht dem 23,70-fachen der Jahresrohmiete
und einem Wert von ca. 1.513 €/m² Geschossfläche.

Zum Vergleich: Der Immobilienmarktbericht 2023/2024, Abschnitt 5.4.1.1 „Mietwohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil“ weist für Baujahre bis 1919, schlechter Bauzustand, im restlichen Stadtgebiet (nicht City) im Jahr 2023 eine Spanne von 924,00 bis 1.872,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche, im Mittel 1.445,00 €/m² wertrelevante Geschossfläche sowie ein Vielfaches der Jahresnettomiete von 24,6 aus. Die Kennzahl des Ertragswertes des Bewertungsobjektes für den Preis pro Quadratmeter Geschossfläche liegt leicht oberhalb des Mittelwertes, die für das Vielfache der Jahresrohmiete unterhalb der Durchschnittsangabe. Dies entspricht aus sachverständiger Sicht dem unterdurchschnittlichen Gesamteindruck, der leicht überdurchschnittlichen Lageeinordnung innerhalb der Kategorie (restliches Stadtgebiet).

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 1.11.2024 wurden folgende Kriterien ausgewählt:



Bezirk: Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg
Vertragsdatum: 1.1.2023 und später
preisbestimmende Grundstücksart: Mietwohnhaus
Baujahr: bis 1919

	Kauffall	Kaufpreis	Geschossfläche	Kaufpreis in €/m ² GF
1.	01.02.2023	2.000.000,00 €	1.494,00 m ²	1.339,00
2.	03.05.2023	2.630.000,00 €	1.135,00 m ²	2.317,00
3.	12.07.2023	3.000.000,00 €	1.571,00 m ²	1.910,00
4.	14.07.2023	5.224.434,00 €	2.718,00 m ²	1.922,00
5.	14.07.2023	4.625.559,00 €	2.698,00 m ²	1.714,00
6.	18.09.2023	5.350.000,00 €	3.608,00 m ²	1.483,00
7.	25.09.2023	3.750.000,00 €	1.627,00 m ²	2.305,00
8.	06.10.2023	2.850.000,00 €	1.612,00 m ²	1.768,00
9.	12.10.2023	3.700.000,00 €	2.077,00 m ²	1.781,00
10.	16.10.2023	1.100.000,00 €	736,00 m ²	1.495,00
11.	10.11.2023	1.750.000,00 €	997,00 m ²	1.755,00
12.	15.12.2023	4.650.000,00 €	3.195,00 m ²	1.455,00
13.	28.03.2024	2.150.000,00 €	1.259,00 m ²	1.708,00
14.	24.05.2024	2.935.000,00 €	1.731,00 m ²	1.696,00
15.	18.07.2024	2.550.000,00 €	2.074,00 m ²	1.230,00
16.	23.07.2024	3.580.873,00 €	1.418,00 m ²	2.525,00

Es ergab sich eine Treffermenge von 16 Objekten für Kauffälle in der Zeit vom 1.2.2023 bis 23.7.2024. Für die konjunkturelle Entwicklung wird zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit folgende Anpassung vorgenommen:

- für die Zeit vom 1.1.2023 bis 1.1.2024 ein durchschnittlicher Abschlag von 10 % pro Jahr
- für die Zeit vom 1.1.2024 bis zum Bewertungsstichtag ein anteiliger Abschlag von 5 % pro Jahr

Die so angepassten Kauffälle wurden statistisch ausgewertet und dabei der Kauffall Nr. 16 sachverständig gestrichen, da er offensichtlich erheblich vom Mittelwert abweicht und deshalb als Ausreißer einzuordnen ist. Es verbleiben somit die folgenden 15 Kauffälle, die zum Vergleich herangezogen werden:

	Kauffall	korrigierter Kaufpreis	Geschossfläche	Kaufpreis in €/m ² GF
1.	01.02.2023	1.741.049,00 €	1.494,00 m ²	1.165,00
2.	03.05.2023	2.352.230,00 €	1.135,00 m ²	2.072,00
3.	12.07.2023	2.738.344,00 €	1.571,00 m ²	1.743,00
4.	14.07.2023	4.771.769,00 €	2.718,00 m ²	1.756,00
5.	14.07.2023	4.224.783,00 €	2.698,00 m ²	1.566,00
6.	18.09.2023	4.978.731,00 €	3.608,00 m ²	1.380,00



7.	25.09.2023	3.496.951,00 €	1.627,00 m ²	2.149,00
8.	06.10.2023	2.665.875,00 €	1.612,00 m ²	1.654,00
9.	12.10.2023	3.466.633,00 €	2.077,00 m ²	1.669,00
10.	16.10.2023	1.031.780,00 €	736,00 m ²	1.402,00
11.	10.11.2023	1.653.039,00 €	997,00 m ²	1.658,00
12.	15.12.2023	4.434.689,00 €	3.195,00 m ²	1.388,00
13.	28.03.2024	2.085.715,00 €	1.259,00 m ²	1.657,00
14.	24.05.2024	2.870.137,00 €	1.731,00 m ²	1.658,00
15.	18.07.2024	2.513.025,00 €	2.074,00 m ²	1.212,00

Arithmetischer Mittelwert	1.609,00
Standardabweichung	275,03
Variationskoeffizient	0,17

Bei einer 10 % Irrtumswahrscheinlichkeit und n=15 ergibt sich eine Quantile von Student's t-Verteilungen mit 1,761

Das Konfidenzintervall errechnet sich um dem Mittelwert mit der sich ergebenden Spanne von 125,05 €/m²

Unterer Spannenwert	1.609,00 €/m ²	-	125,05 €/m ²	=	1.483,95 €/m ²
Oberer Spannenwert	1.609,00 €/m ²	+	125,05 €/m ²	=	1.734,05 €/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 unterdurchschnittlichen Eindruck. Die Ausstattung wird ebenfalls als unterdurchschnittlich eingestuft. Unter Berücksichtigung der Objektqualität und der Lage wird der Vergleichswertansatz unterhalb des Mittelwertes mit rd. 1.500,00 €/m² Geschossfläche angesetzt.

Der Vergleichswert des Bewertungsobjektes beträgt somit:

$$\text{Geschossfläche rd. } 2.200,00 \text{ m}^2 * 1.500,00 \text{ €/m}^2 = 3.300.000,00 \text{ €}$$

rd. 3.300.000,00 €

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 Erträgen werden die Gegebenheiten auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt. Eine weitere Anpassung des Ertragswertes an die Marktlage ist daher nicht notwendig.



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

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

3.330.000,00 €

(drei Millionen dreihundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Berlin, den 1. November 2024

Carsten Kühne
Sachverständiger



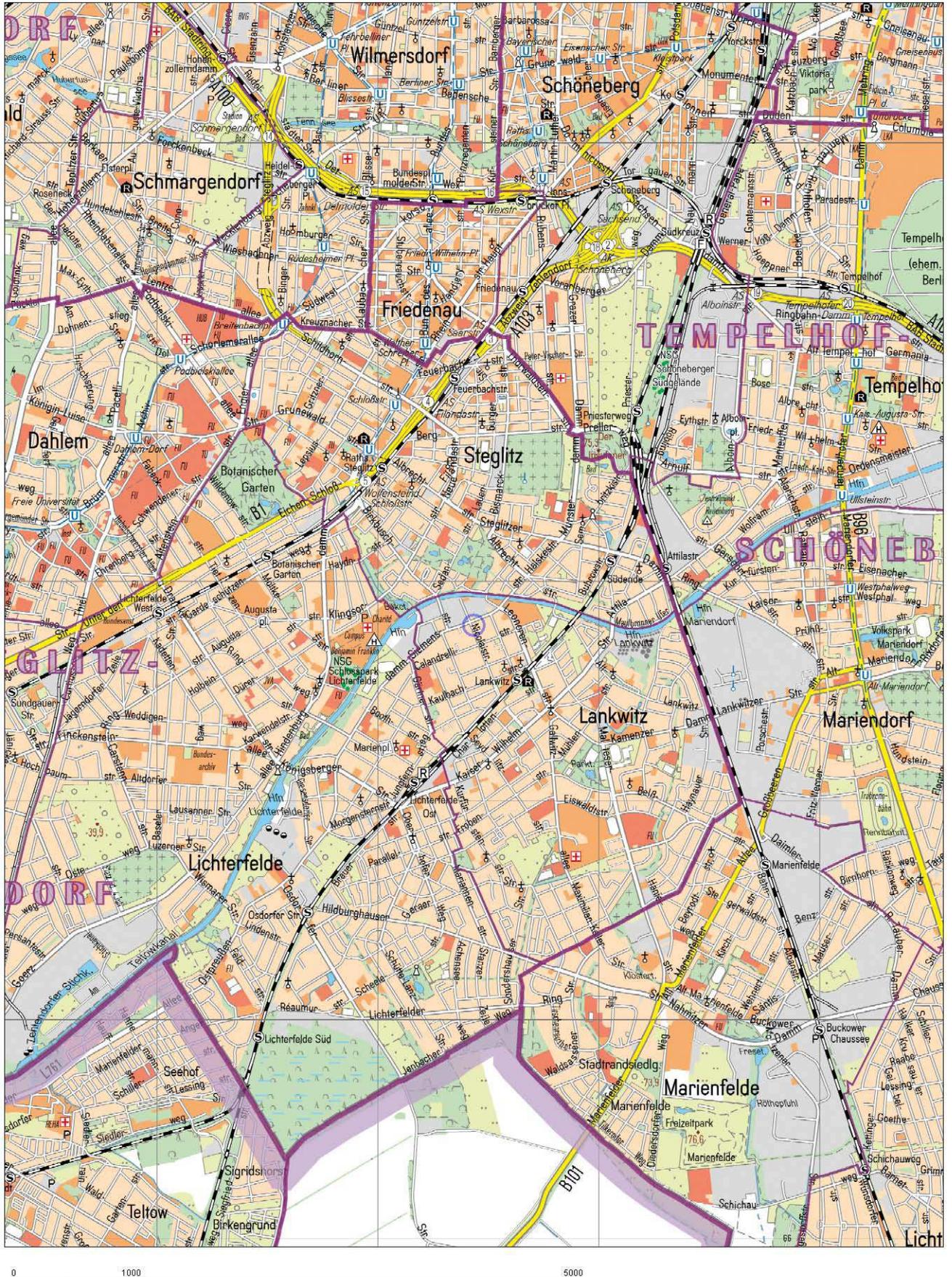
Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Karte 1 : 50.000.....	II
Anlage 2 Karte 1 : 5.000.....	III
Anlage 3 Karte 1 : 1.000.....	IV
Anlage 4 Lageplan.....	V
Anlage 5 Grundriss Keller.....	VI
Anlage 6 Grundriss Erdgeschoss.....	VII
Anlage 7 Grundriss 1. und 2. Obergeschoss.....	VIII
Anlage 8 Grundriss Dachgeschoss.....	IX
Anlage 9 Schnitt.....	X



Anlage 1 Karte 1 : 50.000

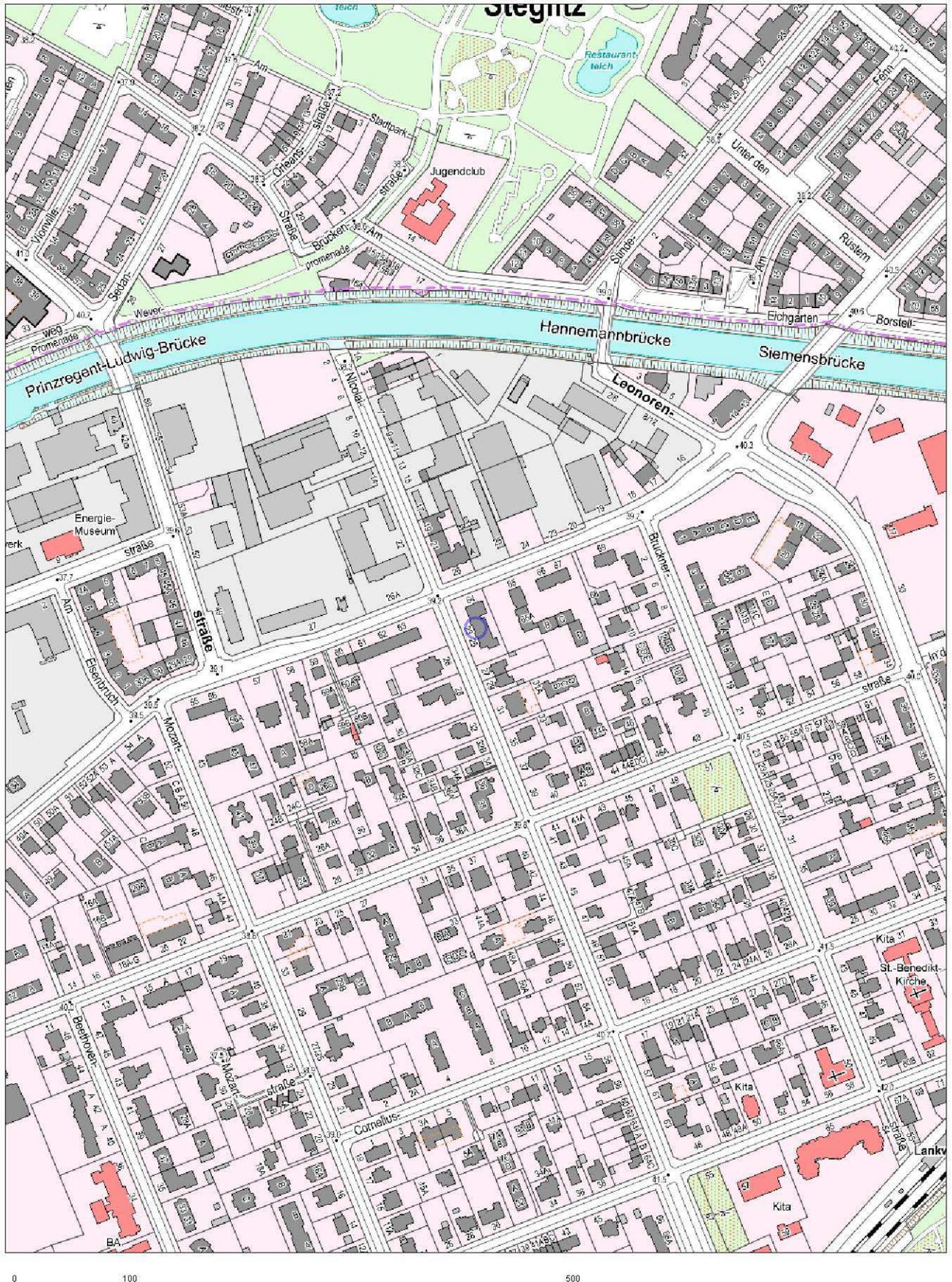
Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK50)





Anlage 2 Karte 1 : 5.000

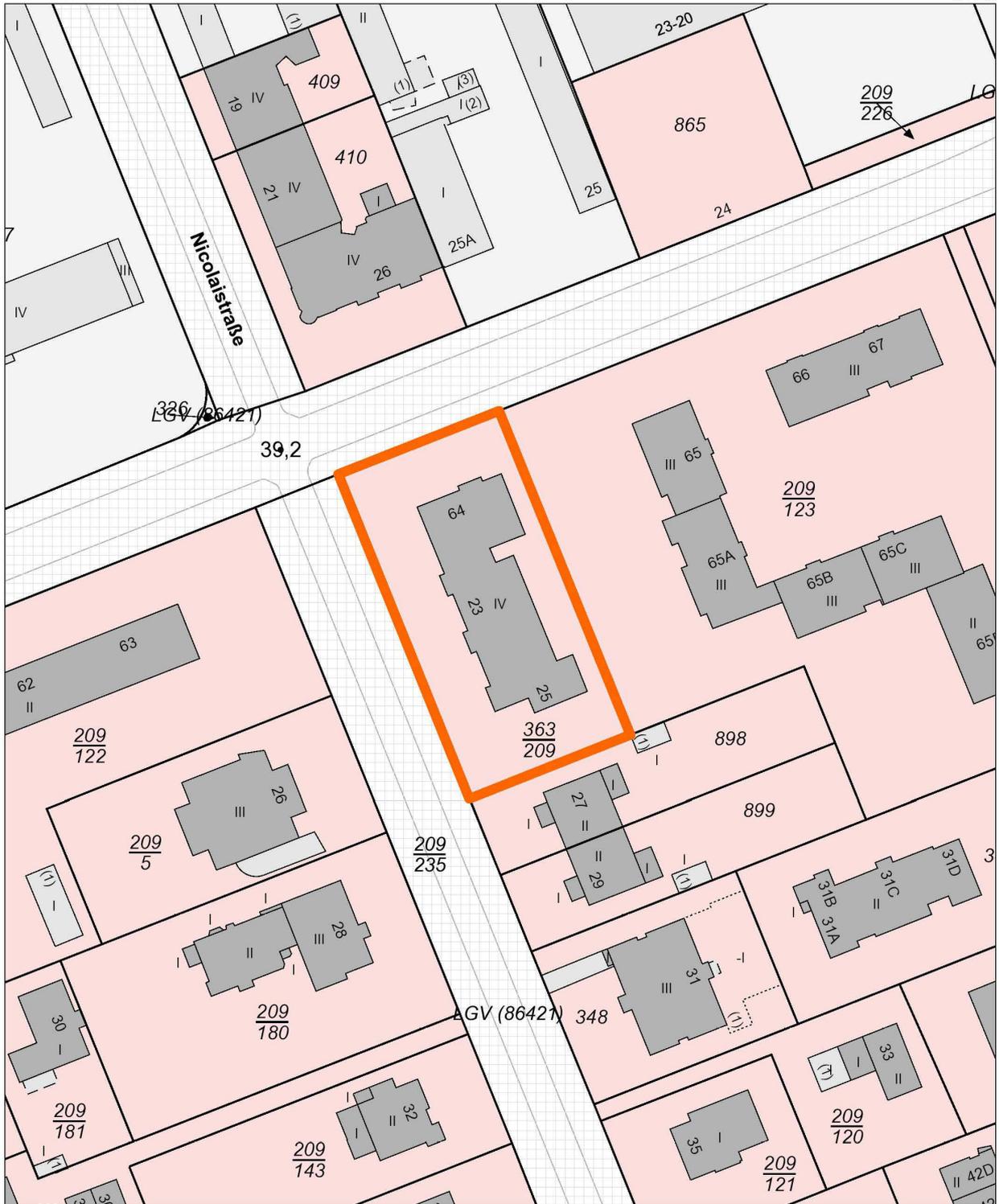
Karte von Berlin 1:5000 (K5 Farbausgabe)





Anlage 3 Karte 1 : 1.000

Geoinformation Berlin			Bearbeiter: Carsten Kühne
Kartenausschnitt			Datum: 11.09.2024
1:1000			Uhrzeit: 13:42

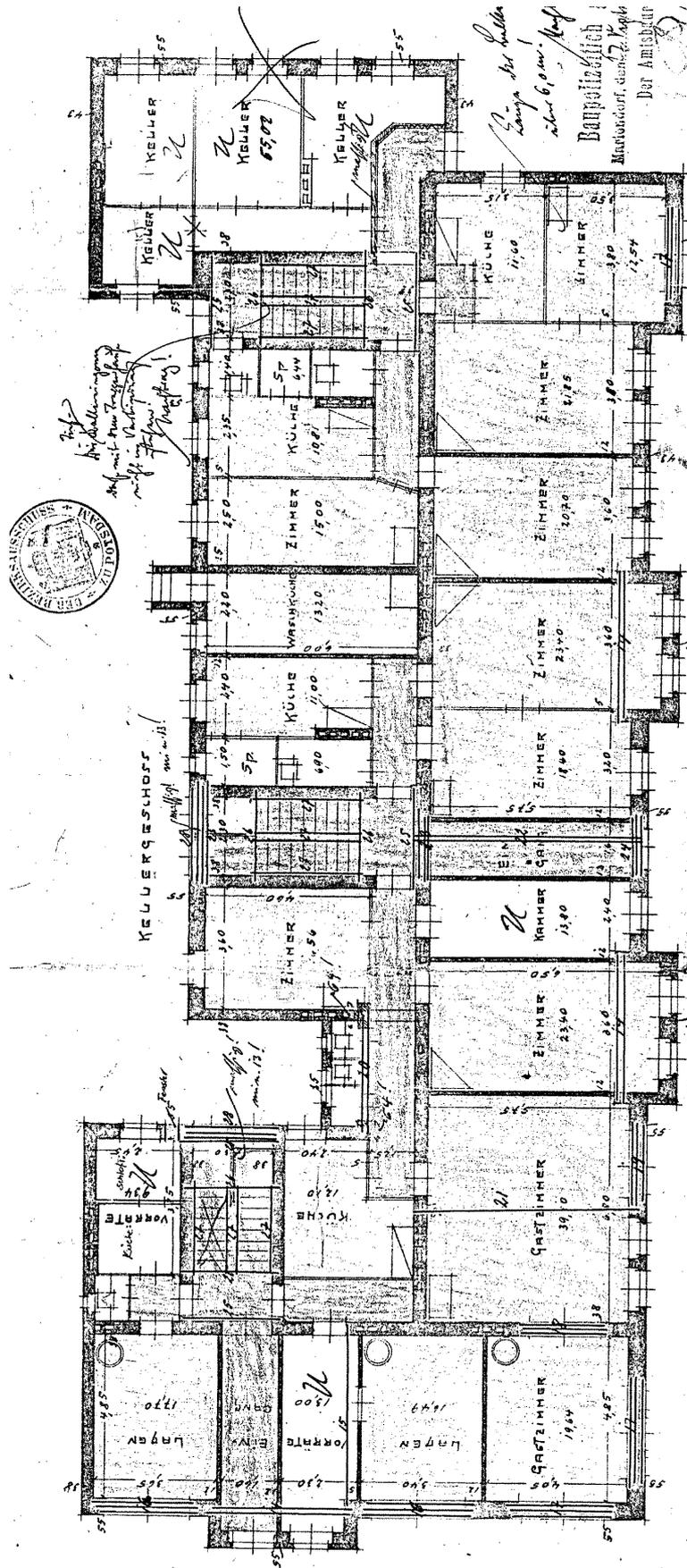


5811488

Maßstab: 1:1000  Meter



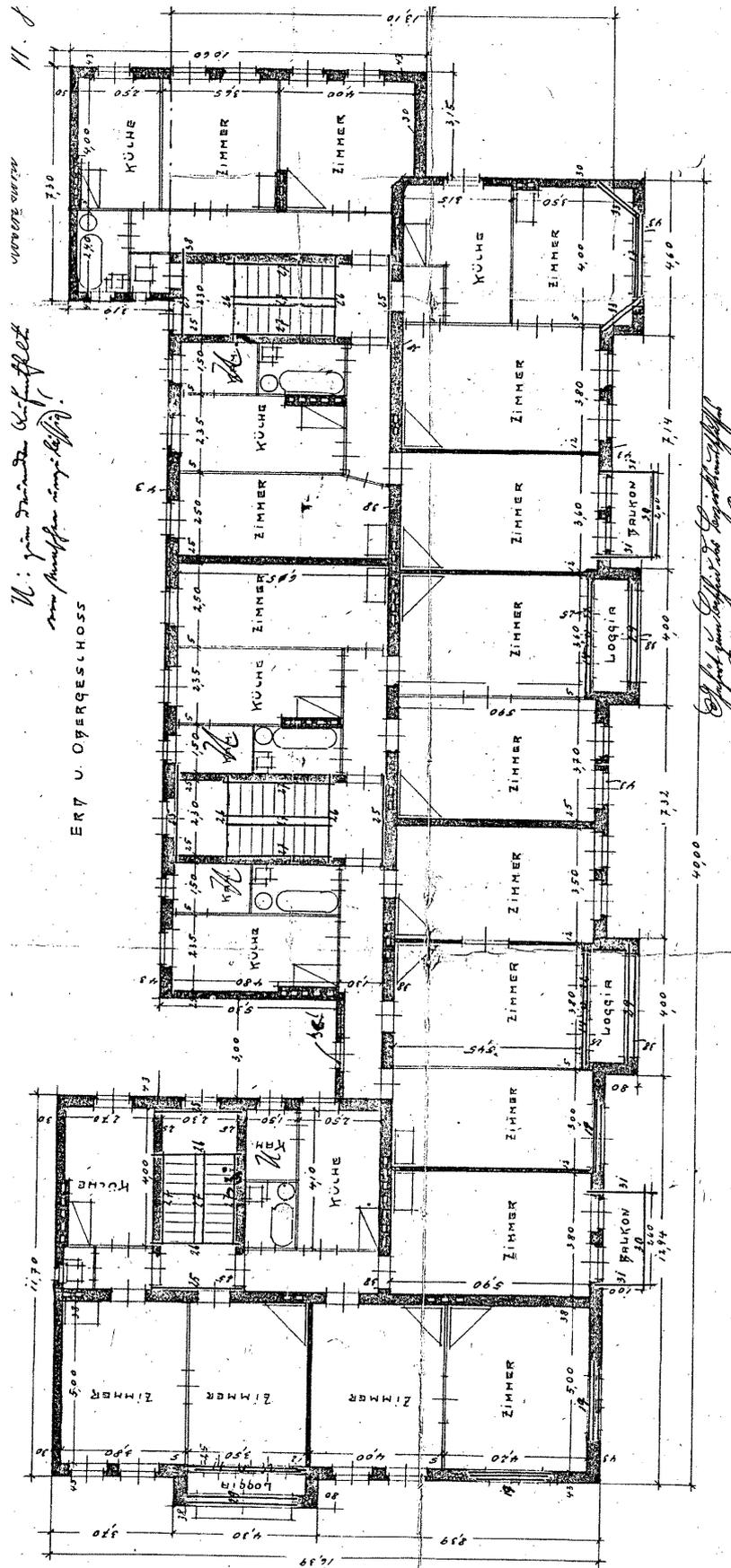
Anlage 6 Grundriss Erdgeschoss
Grundstück Nicolaistraße 23, 25 u. Siemensstraße 64, 12247 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



Anlage 7 Grundriss 1. und 2. Obergeschoss
Grundstück Nicolaistraße 23, 25 u. Siemensstraße 64, 12247 Berlin



Die Zeichnung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.



Anlage 9 Schnitt
Grundstück Nicolaistraße 23, 25 u. Siemensstraße 64, 12247 Berlin

