

**Klaus Helms  
Dipl.-Bauingenieur**

Sachverständiger für Bewertungen von bebauten und unbebauten Grundstücken

Halskestr. 43 A  
12167 Berlin

Mobil:  
0172/300 93 20

**Gutachten Nr. 2021/1004  
über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 Baugesetzbuch  
des bebauten Grundstücks  
Unter den Eichen 54, 55  
12203 Berlin-Lichterfelde**

**Räume Nr. 49  
Unter den Eichen 54  
Gartenhaus**

Sondereigentum - nicht zu Wohnzwecken dienende Räume  
Gewerberäume / Teileigentum

**Anonymisierte Fassung**



**Das Gutachten ist eine anonymisierte Internetversion.  
Die Internetversion enthält keine Pläne und keine Fotos.**

**Geschäftszeichen - Amtsgericht Schöneberg: 76 K 60/21(2)**

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1. Exposé.....	3
2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen.....	5
2.1 Grundbuchangaben.....	5
2.2 Liegenschaftskataster.....	6
2.3 Stadtplanungsamt.....	6
2.4 Tiefbauamt (Erschließung).....	6
2.5 Baulasten.....	6
2.6 Umweltamt / Bodenbelastungskataster.....	7
2.7 Bauamt / Archiv - Baugenehmigung.....	7
2.8 Verfügbarkeit der Immobilie / Gewerbenutzung.....	7
2.9 Objektdaten.....	7
3. Gebietsbeurteilung.....	10
4. Objektbeschreibung.....	12
4.1 Grundstücksdaten.....	12
4.2 Bebauung - allgemeine Angaben.....	12
4.2.1 Gebäude.....	13
4.2.1.1 Daten und Hinweise der WEG-Verwaltung.....	16
4.2.2 Gewerberäume.....	17
4.2.3 Außenanlagen.....	19
4.3 Planungsrechtliche Daten und Berechnungen.....	20
5. Verkehrswertermittlung.....	22
5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	22
5.2 Bodenwertermittlung.....	25
5.3 Ertragswertermittlung.....	27
5.4 Vergleichswertermittlung.....	32
5.5 Verkehrswertermittlung.....	36

## 1. Exposé

<b>Bewertungsort:</b>	<b>Unter den Eichen 54 12203 Berlin</b>
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Räume Nr. 49 / Gartenhaus</b>
	Sondereigentum - nicht zu Wohnzwecken dienende Räume Gewerberäume / Teileigentum

Objektlage intern:  
Hochkeller (Teilsouterrain), rechts (postalisch gesehen)  
Außenzugang, 1 Innenstufe im Frontraum

### **Mehrfamilienhaus Vorderhaus**

Gebäudekonstellation:	3-geschossiges Massivgebäude zuzügl. Hochkeller, separater Tiefkeller als Heizungskeller für das Gewerbeobjekt und unausgebautem Dachgeschoss
Wohnungsanzahl:	18 Wohneinheiten
Gewerbeobjekt:	6 Dachböden 1 Gewebeobjekt

### **Mehrfamilienhaus Gartenhaus**

Gebäudekonstellation:	3-geschossiges Massivgebäude zuzügl. Hochkeller und unausgebautem Dachgeschoss
Wohnungsanzahl:	16 Wohneinheiten
Gewerbeobjekte:	6 Dachböden 2 Gewebeobjekte

**Gesamtbebauung:** 2 Mehrfamilienhäuser (Vorderhaus und Gartenhaus)  
Unter den Eichen-54, 55

Eigentumsobjekte:	49 Eigentumsobjekte Wohnungen, Dachböden, Gewerbeobjekte
Baujahr:	ca. 1911 - gemäß Aussage eines Miteigentümers Unterlagen lagen im Bauarchiv nicht vor.
Gebäudezustände:	mittlere Bauzustände, normale zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungerscheinungen
Sanierung / Reparaturen:	regelmäßige partielle Gebäudesanierungen und Reparaturen

### **Bewertungsobjekt:**

<b>Gewerbetyp:</b>	<b>2 Räume</b> Gewebeobjekt im ebenerdigen Bereich
Raumkonstellation:	2 Büros, offene Küche, Vorraum mit Duschbereich, Zwischenraum mit Handwaschbecken, WC-Raum, Innenflur mit Abstellnische
	<b>Der Ist-Grundriss entspricht nicht dem Abgeschlossenheitsplan. Modifizierter Ist-Grundriss durch Umbauten.</b>
Nettonutzfläche:	<b>rd. 78,0 m<sup>2</sup>NWF</b> (Fläche gemäß Teilungserklärung 78,29 m <sup>2</sup> )

Zustand-Geweberäume:	<b>renovierter Zustand</b>
Verfügbarkeit:	<b>unvermietete Räume (Leerstand)</b>
<b>Grundbuchangaben:</b>	Grundbuch von Lichterfelde Blatt 22783 Teileigentumsgrundbuch
Bestandsverzeichnis:	Flur 2, Flurstück 5301 Gebäude- und Freifläche Unter den Eichen 54, 55 Größe: 3.951 m <sup>2</sup>
	Sondereigentum - nicht zu Wohnzwecken dienende Räume Nr. 49 217/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
<b>Örtliche Lage:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf</li><li>- Ortsteil Lichterfelde</li><li>- Ortslage Lichterfelde West (Objektlage)</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- Allgemeines Wohngebiet gemäß behördlichem Planungsrecht</li><li>- Gute Wohnlage gemäß Mietspiegel, hohe Lärmbelastung</li><li>- Wohngebiet gemäß Bodenrichtwertaussage des Gutachter- ausschuss</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- Das zu bewertende Objekt befindet sich in direkter Nähe zum Zentrum Lichterade-West.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Straße „Unter den Eichen“ ist eine verkehrsintensive Zu- und Ausfahrtstraße. Das zu bewertende Objekt befindet sich an der Abfahrtstraße einer Kreuzung mit Verkehrstunnel. Die Straße hat einen Wohn- und Geschäftscharakter.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- Einkaufsmöglichkeiten sind in dem nahen Ortsteil vorhanden.</li><li>- Speziell Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs, Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Lokale, Kleingeschäfte usw. sind in der Nähe vorhanden.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- Buslinien verlaufen in der Straße „Unter den Eichen“.</li><li>- Eine S-Bahn Station befindet sich in der Nähe im Ortsteil Lichterfelde-West.</li></ul>
<b>Verkehrswert:</b>	<u><b>359.000 €</b></u> Bodenwertanteil - 140.400 €

## 2. Rechtliche Grunddaten, Bestandsermittlungen und Regelungen

### Auftraggeber

Amtsgericht Schöneberg  
Ringstraße 9  
12203 Berlin

Beschluss - **Gesch. Nr.: 76 K 60/21 (2)**

### Bewertungsgrund

Zwangsversteigerungssache,  
schriftliches Gutachten durch einen Sachverständigen

### Besichtigungstermin

17.12.2021  
Alle Beteiligten wurden schriftlich eingeladen.

### Immobilienbesichtigung

- Vertreter der Antragsgegnerin
- 1 Miteigentümer
- 2 Vertreter von Beteiligten am Verfahren
- Dipl.-Bauing. Klaus Helms - Sachverständiger

### Bewertungsstichtag

17.12.2021

### Bestandsermittlungen

Zur Datenermittlung wurden Informationen bei nachfolgenden Ämtern, Institutionen und zuständigen Kontaktpersonen eingeholt:

- Liegenschaftskataster
- Bauaufsicht - Abt. Baulisten
- Bauamt / Archiv - Baugenehmigung
- Stadtplanungsamt
- Mietspiegel
- Gutachterausschuss Berlin
- WEG-Verwaltung
- Vertreter der Antragsgegnerin
- Miteigentümer (Bewohner)

### Unterlagen

Amtsgericht:

Grundbuch

Bauamt-Archiv:

Bauunterlagen, behördliche Genehmigungen

Vertreter eines Miteigentümers:

Teilungserklärung, diverse Unterlagen

WEG-Verwaltung:

Detaillaten gemäß Befragung, Teilungserklärung, Energieausweis, diverse Unterlagen

### 2.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von Licherfelde  
Blatt 22783  
Teileigentumsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Flur 2, Flurstück 5301  
Gebäude- und Freifläche  
Unter den Eichen 54, 55  
Größe: 3.951 m<sup>2</sup>

Sondereigentum - nicht zu Wohnzwecken dienende  
Räume Nr. 49  
217/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Erste Abteilung:

5 Eigentümer

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen / Textauszüge

Lfd. Nr. 1

Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für den Eigentümer des Grundstücks Lichterfelde Blatt 21.855.

Vermerkt am 30. Januar 1997. Übertragen am 12. November 1998.

Lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Stellplatzrecht), Blatt 25855. Vermerkt am 30. Januar 1997. Übertragen am 12. November 1998.

Lfd. Nr. 3

Gelöscht

Lfd. Nr. 4

Hinweis auf Erbenanteil

Lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.  
Eingetragen am 13.10.2021.

Dritte Abteilung:

Gutachterhinweis:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einflüsse auf den Verkehrswert.

2.2 Liegenschaftskataster

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin  
Flurkarte vom 12.11.2021 (Internetauszug)

Die Flurkarte stellt die Lage und die Bezeichnung des Grundstücks dar. Die genauen Grundstückszuschnitte können laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden.

2.3 Stadtplanungsamt

Planungsrechtliche behördlichen Vorgaben gemäß Internetabfrage beim Stadtplanungsamt.  
- Allgemeines Wohngebiet

2.4 Tiefbauamt

Evtl. Erschließungskosten werden vom Amtsgericht beim Tiefbauamt bei Bedarf separat abgefragt.  
Augenscheinlich ist die Straße komplett erschlossen.

2.5 Baulasten

Das zuständige Bezirksamt, Abteilung Bauaufsicht, hat das Grundstück am 16.11.2021 mit einer Baulast angegeben.  
Im Baulistenverzeichnis steht eine Eintragung.  
Eingetragen am 06. Oktober 1998

Baulistenverzeichnis von Berlin-Steglitz

Textauszug

Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs angelegte Fläche A B E F A steht als Geh- und Fahrweg über das das Grundstück Berlin-Lichterfelde, Unter den Eichen 54, 55 sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des Grundstücks Berlin-Lichterfelde, Unter den Eichen 53 zur Verfügung.

2.6 Umweltamt

Abfrage beim Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf,  
Abteilung Umwelt- und Naturschutzamt:  
Schreiben des Umweltamts vom 17.11.2021.

Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen.  
Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen keine Ergebnisse zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen vor. Keine historische Recherche über frühere Nutzungen oder Ereignisse über mögliche Kontaminationen.

2.7 Bauamt / Archiv

Im Bezirksamt, Abt. Bauakten, wurde Einsicht in die behördlichen Bauunterlagen genommen.

Nachfolgende Unterlagen waren im Altordner enthalten und von Interesse:

- Abgeschlossenheitspläne
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Lageplan

Hinweis des Gutachters:  
Baugenehmigungspläne lagen nicht vor.

2.8 Verfügbarkeit der Immobilie

unvermietete Gewerberäume (Leerstand)

Gutachterliche Hinweise

Umnutzung

Neue gewerbliche Nutzungen sind eventuell behördlich zu genehmigen.

Abstellräume

Abstellräume sind gemäß Pläne in der Umbau-genehmigung unzulässig zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen.

Hinweis des Gutachters:  
Ein exakter Ist-Grundrissplan liegt nicht vor.

2.9 Objektdaten

**Bewertungsort:**

**Unter den Eichen 54  
12203 Berlin**

**Bewertungsobjekt:**

**Räume Nr. 49 / Gartenhaus**

Sondereigentum - nicht zu Wohnzwecken dienende Räume  
Gewerberäume / Teileigentum

Objektlage intern:

Hochkeller (Teilsouterrain), rechts (postalisch gesehen)  
Außenzugang, 1 Innenstufe im Frontraum

**Mehrfamilienhaus Vorderhaus**

Gebäudekonstellation:

3-geschossiges Massivgebäude zuzügl. Hochkeller, separater Tiefkeller als Heizungskeller für das Gewerbeobjekt und unausgebautem Dachgeschoss

Wohnungsanzahl:

18 Wohneinheiten

6 Dachböden

1 Gewebeobjekt

Gewerbeobjekt:

**Mehrfamilienhaus Gartenhaus**

Gebäudekonstellation:	3-geschossiges Massivgebäude zuzügl. Hochkeller und unausgebautem Dachgeschoss
Wohnungsanzahl:	16 Wohneinheiten 6 Dachböden
Gewerbeobjekte:	2 Gewebeobjekte
<b>Gesamtbebauung:</b>	2 Mehrfamilienhäuser (Vorderhaus und Gartenhaus) Unter den Eichen-54, 55
Eigentumsobjekte:	49 Eigentumsobjekte Wohnungen, Dachböden, Gewerbeobjekte
Baujahr:	ca. 1911 - gemäß Aussage eines Miteigentümers Unterlagen lagen im Bauarchiv nicht vor.
Gebäudezustände:	mittlere Bauzustände, normale zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungsscheinungen
Sanierung / Reparaturen:	regelmäßige partielle Gebäudesanierungen und Reparaturen
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Räume Nr. 49 / Gartenhaus</b> Sondereigentum - nicht zu Wohnzwecken dienende Räume Gewerberäume / Teileigentum
Gewerbetyp:	<b>2 Räume</b> Gewebeobjekt im ebenerdigen Bereich
Raumkonstellation:	2 Büros, offene Küche, Vorräum mit Duschbereich, Zwischenraum mit Handwaschbecken, WC-Raum, Innenflur mit Abstellniche
	<b>Der Ist-Grundriss entspricht nicht dem Abgeschlossenheitsplan. Modifizierter Ist-Grundriss durch Umbauten.</b>
Nettonutzfläche:	<b>rd. 78,0 m<sup>2</sup>NWF</b> (Fläche gemäß Teilungserklärung 78,29 m <sup>2</sup> )
Zustand-Geweberäume:	<b>renovierter Zustand</b>
Verfügbarkeit:	<b>unvermietete Räume (Leerstand)</b>  Leerstand seit ca. 2 Jahren gemäß Aussage eines Beteiligten bei der Besichtigung
<b>Wohngeld:</b>	<b>224 €/Mon.</b> (gemäß Aussage der WEG-Verwaltung)

**Örtliche Lage:**

- Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf
- Ortsteil Lichterfelde
- Ortslage Lichterfelde West (Objektlage)
- Allgemeines Wohngebiet gemäß behördlichem Planungsrecht
- Gute Wohnlage gemäß Mietspiegel, hohe Lärmbelastung
- Wohngebiet gemäß Bodenrichtwertaussage des Gutachter-ausschuss
- Das zu bewertende Objekt befindet sich in direkter Nähe zum Zentrum Lichterade-West.
- Die Straße „Unter den Eichen“ ist eine verkehrsintensive Zu- und Ausfahrtstraße. Das zu bewertende Objekt befindet sich an der Abfahrtstraße einer Kreuzung mit Verkehrstunnel. Die Straße hat einen Wohn- und Geschäftscharakter.
- Einkaufsmöglichkeiten sind in dem nahen Ortsteil vorhanden.
- Speziell Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs, Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Lokale, Kleingeschäfte usw. sind in der Nähe vorhanden.
- Buslinien verlaufen in der Straße „Unter den Eichen“.
- Eine S-Bahn Station befindet sich in der Nähe im Ortsteil Lichterfelde-West.

### **3. Gebietsbeurteilung**

#### a) Infrastruktur

Lichterfelde befindet sich im Verwaltungsbezirk Steglitz-Zehlendorf.  
Zu Steglitz gehören die Ortsteile Steglitz, Lankwitz und Lichterfelde.

Zu Lichterfelde gehören die Ortsteile Lichterfelde West, Lichterfelde Ost und Lichterfelde Süd.

Das zu bewertende Objekt befindet sich in Lichterfelde West.

Der Objektbereich ist teilweise umgeben von Zehlendorf, Dahlem und Steglitz. Südöstlich befinden sich Lichterfelde Ost und Lichterfelde Süd.

#### b) Nachbarliche Bebauung (ca. Richtung)

Nordwestlich: Wohngebiet  
Südwestlich: Wohn- und Geschäftgebäude  
Nordöstlich: Wohngebäude  
Südöstlich: Straße unter den Eichen

#### c) Gesellschaftliche Infrastruktur

Das zu bewertende Objekt befindet sich in einer Straße mit Wohn- und Geschäftscharakter.

In der Nähe befindet sich der Ortskern Lichterfelde West. Dort befinden sich div. Einkaufsmöglichkeiten.

Geschäfte für Konsumgüter des täglichen Bedarfs, Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Apotheken, Lokale, Kleingeschäfte usw. sind in direkter Nähe vorhanden.

Eine exklusive Einkaufsmöglichkeit mit überregionalem Einzugsbereich befindet sich in Steglitz in der Schloßstrasse.

In dieser Straße befinden sich größere Kaufhäuser, Banken, Lokale, Geschäfte des Einzelhandels aber auch kleinere Dienstleistungsbetriebe. Ferner sind hier drei Einkaufszentren im Straßenbild integriert.

Die soziale Infrastruktur im Bereich des zu bewertenden Objektes kann insgesamt als bürgerlich bewertet werden.

Im Berliner Mietspiegel ist der Standort als gute Wohnlage ausgewiesen.

#### d) Verkehrslage

Für den Pkw-Verkehr sind entsprechende Parkräume im Objektumfeld verkehrsbedingt temporär kaum vorhanden.

##### **Straßenverkehr**

Die nachfolgende Tabelle mit den geschätzten Entfernungen soll die Lage des Objektes zu interessanten Verkehrspunkten im Stadtbereich darstellen.

Berliner Stadtzentrum - Alexanderplatz	ca. 14,0 km
Berliner Stadtzentrum - Tauentzienstr.	ca. 9,0 km
Steglitz - Schloßstrasse (Einkaufsstraße)	ca. 3,0 km
BAB (Auffahrt A 100)	ca. 6,0 km

**Buslinien / Bushaltestellen**  
Buslinien befinden sich in mittelbarer Objektnähe

**S-Bahn Station**  
Eine S-Bahn Station befindet sich in der Nähe in Lichtenfelde West.

e) Erschließung

Die Straße „Unter den Linden“ ist augenscheinlich komplett erschlossen.  
Die Erschließungskostenbeitragsfreiheit wird bei Bedarf separat vom Amtgericht erfragt.

Das zu bewertende Objekt befindet sich an der Abfahrtstraße „Unter den Eichen - Habelschwerdter Allee - Drakestraße“. In diesem Kreuzungsbereich verläuft die Straße „Unter den Eichen“ durch eine Untertunnelung.

Die Baulichkeiten der Erschließung sehen wie folgt aus:

- Asphaltstraßen im Kreuzungsbereich
- Gehwege mit einem Betonplattenbelag
- Zwischenflächen aus Kleinpflastersteinen
- Straßenbeleuchtung

**Gravierende Privatrechtliche Erschließung / Leitungen unter Terrain**

- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Elektroenergie
- Gas

#### **4. Objektbeschreibung**

##### **4.1 Grundstücksdaten**

Grundstücksgröße	Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 3.951 m <sup>2</sup> .	
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück hat allgemein die Form eines Rechtecks bzw. eines Trapezes.	
Geländeform	Die Geländeoberfläche hat ein leichtes Gefälle von der rückwärtigen Grenze in Richtung Straße.	
Grenzlängen	Die Grenzlängen wurden aus einem Lageplan übernommen Die Maße sollen nur die allgemeine Dimension des Grundstücks darstellen.	
	Mittlere Grundstücksbreite	ca. 38,00 m
	Mittlere Grundstückstiefe	ca. 104,00 m
	Die genauen Grundstückszuschnitte können laut Vermessungsgesetz nur vom Eigentümer beim Vermessungsamt beantragt werden.	
Grundwasser	Es konnten keine Daten aus den Bauunterlagen ermittelt werden. In Berlin liegt der Grundwasserstand im Innenstadtbereich erfahrungsgemäß bei 2,50 m bis 4,00 m.	
	Bei der Besichtigung des Tiefkellers im Vorderhaus (Heizungskeller) war keine gravierende Feuchtigkeit festzustellen.	
Altlasten	Altlastenflächen waren auf dem Grundstück nicht zu erkennen und wurden bei der Verkehrswertermittlung nicht mit angesetzt. Der WEG-Verwaltung waren keine Altlasten bekannt.	
Lärm-Immissionen	Am Tag der Ortsbesichtigung war auf dem Grundstück temporär extremer Straßenlärm wahrzunehmen.	

##### **4.2 Bebauung**

###### **Bewertungshinweise**

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder bekannt geworden sind. Eine Bauteilöffnung hat nicht stattgefunden.

Detailangaben (wie z.B. Medienversorgung o.ä.) die nicht geprüft werden konnten, wurden gemäß Aussage der Vertreter des Gebäudeobjektes mit in die Bewertung aufgenommen. Zustandsuntersuchungen bezüglich versteckter Baumängel und versteckter Bodenverunreinigungen wurden nicht durchgeführt.

Haustechnische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.  
Die Aufnahme des Objektes erfolgte mittels Inaugenscheinnahme.

Versteckte Mängel, die nicht erkennbar waren, sind nicht auszuschließen. Eine Mängelhaftung wird vom Sachverständigen ausgeschlossen.

### Allgemeine Angaben zur Bebauung

Das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern gebaut. Das Baujahr der Gebäude ist gemäß Aussage eines Miteigentümers ca. 1911.

In den Gebäuden sind 3 Gewerbeobjekte integriert. Stellplätze und Garagen sind individuell angeordnet.

Im rückwärtigen Hofbereich befindet sich eine Grünfläche (externes Sondereigentum).

### Mehrfamilienhaus Vorderhaus

Gebäudekonstellation:	3-geschossiges Massivgebäude zuzügl. Hochkeller (Teilsouterrain), separater Tiefkeller als Heizungskeller für das Gewerbeobjekt und unausgebautem Dachgeschoss
Wohnungsanzahl:	18 Wohneinheiten 6 Dachböden
Gewerbeobjekt:	1 Gewerbeobjekt
Heizung:	Gasetagenheizungen in den Wohnungen Öl-Zentralheizung im Tiefkeller für das Gewerbeobjekt.

### Mehrfamilienhaus Gartenhaus

Gebäudekonstellation:	3-geschossiges Massivgebäude zuzüglich Hochkeller und unausgebautem Dachgeschoss
Wohnungsanzahl:	16 Wohneinheiten 6 Dachböden
Gewerbeobjekte:	2 Gewerbeobjekte
Heizung:	Gasetagenheizungen

### Allgemein

Die Gebäudefassaden sind vorwiegend geputzt und haben einen hellen Anstrich. In den Fassaden sind individuell Balkone mit farbigem Anstrich integriert.

Die Gebäude haben individuell helle Kunststoff-Fenster mit Iso-Verglasung sowie individuell alte helle Holzfenster.

Die beiden Dächer der Gebäude sind Walmdächer mit dunklen Dachpfannen. Regenrinnen und Fallrohre sind installiert.

#### 4.2.1 Gebäude / Vorderhaus und Gartenhaus

**Das Vorderhaus und das Gartenhaus sind gemäß Abgeschlossenheitsplan im Grundriss baugleich. Gemäß örtlicher Besichtigung sind die Bauteile und Baumaterialien ebenfalls relativ identisch.**

#### Besichtigung

Der Sachverständige hatte bei der Besichtigung Zugang zum Gewerbeobjekt Nr. 47 und zum Heizungskeller im Vorderhaus sowie zum Gewerbeobjekt Nr. 49.  
Ferner zur Gartenanlage.

### Gebäudedaten ( Kurzbeschreibung )

Die Baubeschreibung dient zur **allgemeinen** Übersicht der Baukonstruktion und der Ausbau-gewerke. Sie ist ausreichend für eine Verkehrswertermittlung jedoch vorbehaltlich einer detaillierten Vollständigkeit.

Die Gebäudedaten wurden teilweise den behördlichen Unterlagen entnommen und ebenfalls augenscheinlich ermittelt.

Eine örtliche Detaileinsicht in verkleidete oder geputzte Konstruktionsteile war nicht möglich.

Es ist eine allgemeine Übersicht vorbehaltlich eventl. baulicher detaillierte Änderungen gemäß Bauausführung bzw. optisch veränderte Einschätzungen.

### Rohbau / Vorderhaus und Gartenhaus

Das Vorderhaus und das Gartenhaus sind optisch und gemäß den Abgeschlossenheitsplänen relativ baugleich.

Zeitbedingte Bauausführungen, die nicht einzusehen waren, wurden technisch üblich von 1911 eingeschätzt.

#### Baubeschreibungen und Baupläne lagen im Bauarchiv nicht vor.

Fundamente: massive Streifenfundamente

Außenmauerwerk (OG): Mauerwerk

Tragende Innenwände (OG): Mauerwerk

Nichttragende Innenwände: massive Leichtbauwände o.ä.  
Bei Umbauten Rigipswände (Trockenbauwände)

Decken: Geschossdecken  
Voraussichtlich Holzdecken mit Ober- und Unterbau  
Deckenstärken gemäß Schnittplan 48 cm  
(Keine Einsicht möglich)  
Kellerdecke im Tiefkeller Vorderhaus  
Massivdecken (Mauerwerk o.ä.)

Dach: Walmdach mit dunklen Dachpfannen  
Regenrinnen und Fallrohre sind installiert.

Innentreppe: historische Treppenhäuser  
(Einblick im Gartenhaus rechts)

### Ausbau

Fassaden: ungedämmte Gebäudefassaden, geputzt, heller Anstrich.  
Balkonbrüstungen mit farbigem Anstrich

Fenster: Wohnungen  
Individuell helle Kunststoff-Fenster mit Iso-Verglasung  
sowie alte helle Holzfenster  
Treppenhäuser  
Trübglassfenster mit Glasgefache  
Kellerbereich  
Helle Fenster, individuell Gestaltung

Innenwände:	<u>Treppenhaus</u> Massivwände mit Putz, Anstrich
Türen:	<u>Gebäudeeingangstüren - Treppenhäuser</u> Zweiflügelige historische Holztüren, Trübsglasausschnitte, im oberen Bereich, Anstrich Klingelanlagen mit Gegensprechanlagen neben der Eingangstür

#### **Haustechnik - Vorderhaus / Gartenhaus**

Rohrleitungen:	Zu- und Abwasserleitungen im Verkehrsflächenbereich der Geschosse befinden sich unter Putz. Keine Wasserzähler in den Eigentumsobjekten.
Elektroleitungen:	Leitungen und Installationen für die Haupteinspeisung befinden sich im Hochkeller. Die Steigeleitungen und Elektrostränge in den Geschossen befinden sich unter Putz.
Stromzähler:	Haupteinspeisung im Treppenhaus im Hochkeller
Heizung:	Gasthermen in den Wohnungen und in zwei Gewerbeobjekten im Gartenhaus

#### **Haustechnik - speziell Vorderhaus**

Heizungen:	Gasetagenheizungen in den Wohnungen  Öl-Zentralheizung im Tiefkeller ausschließlich für das Gewerbeobjekt Nr. 47.
Heizungskeller:	<u>Massivkeller</u> Fußboden: Beton, Estrich o.ä. Wände: Mauerwerk Decke: Betonplatten
	Ölheizung: Fabrikat Viessmann Heizung ausschließlich für das Gewerbeobjekt Nr. 47
	Tankanlage: 2 Kunststofftanks

#### **Baulicher Zustand der zwei Gebäudeböcke**

Die zwei Gebäudeblöcke der Wohnanlage bestehen vorwiegend aus einer massiven Bausubstanz. Sie haben zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungsscheinungen.

Gemäß WEG-Verwaltung keine Strangsanierungen.

Beurteilung:  
Der Sachverständige beurteilt das Gebäude für die Restnutzungsdauer aus technischer Sicht mit der Bauzustandsnote „normal“ (1 = gut, 2 = normal, 3 = schlecht).

Benotungstext gemäß dem Gutachterausschuss als Beispiel: 2 = normal  
Normaler, im wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturrückstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden / Fenster, Klempnerarbeiten).

#### **4.2.1.1 Daten und Hinweise der WEG-Verwaltung**

##### Allgemeine gravierende Hinweise

###### Bisher durchgeführte Reparaturen, Renovierungen

Frischwassersteigestränge- und Abwasserfallrohre in 2019 nur teilweise saniert.  
Das Thema Strangsanierung wird von der Wohnungseigentümerversammlung noch einmal diskutiert und einheitlich ausgeführt.

Die Baukosten der Strangsanierungen liegen nicht vor und somit auch nicht eine eventuelle Sonderumlage. Es existiert noch kein Beschluss.

###### Instandhaltung

Die WEG-Verwaltung hatte Protokolldaten bis rückwirken 2007 aufgelistet.  
Regelmäßige Instandsetzungen und Reparaturen wurden bei Bedarf durchgeführt.

###### Instandhaltungsrücklage

Gemeinschaftliches Rücklagenkonto  
Die aktuelle Rücklage beträgt per 30.12.2021 - 212.274,38 €

###### Gemeinschaftsräume

Fahrradabstellplatz im Innenhof

###### Energieausweis

Zwei Energieausweise liegen der WEG-Verwaltung vor.  
Vergleichstabelle 0 bis 250  
(Faktoren A bis H)

###### Vorderhaus:

Primärenergiebedarf - 319,7 kWh/(m<sup>2</sup>a).  
Der Endenergiebedarf beträgt 300,2 kWh/(m<sup>2</sup>a).  
Vergleichswert Endenergie- Faktor H

###### Gartenhaus:

Primärenergiebedarf - 314,7 kWh/(m<sup>2</sup>a).  
Der Endenergiebedarf beträgt 296,0 kWh/(m<sup>2</sup>a).  
Vergleichswert Endenergie- Faktor H

###### Hausschwamm

Kein Verdacht auf Hausschwamm

###### Altlasten

Nicht bekannt

###### Wohnpreisbindung - § 17 WoBindG

Nicht bekannt (Gewerbeobjekt)

#### **4.2.2 Gewerberäume (Kurzbeschreibung)**

<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Räume Nr. 49 / Gartenhaus</b>
	Sondereigentum - nicht zu Wohnzwecken dienende Räume Gewerberäume / Teileigentum
Objektlage intern:	Erdgeschossebene Hochkeller (Teilsouterrain), rechts (postalisch gesehen) Außenzugang, 1 Innenstufe im Frontraum
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Räume Nr. 49 / Gartenhaus</b>
	Sondereigentum - nicht zu Wohnzwecken dienende Räume Gewerberäume / Teileigentum
Gewerbetyp:	<b>2 Räume</b> Gewebeobjekt im ebenerdigen Bereich
Raumkonstellation:	2 Büros, offene Küche, Vorraum mit Duschbereich, Zwischenraum mit Handwaschbecken, WC-Raum, Innenflur mit Abstellnische  <b>Der Ist-Grundriss entspricht nicht dem Abgeschlossenheitsplan. Modifizierter Ist-Grundriss durch Umbauten.</b>
Nettonutzfläche:	<b>rd. 78,0 m<sup>2</sup>NWF</b> (Fläche gemäß Teilungserklärung 78,29 m <sup>2</sup> )
Zustand-Geweberäume:	<b>renovierter Zustand</b>
Verfügbarkeit:	<b>unvermietete Räume (Leerstand)</b>
Keller:	kein Kellerraum

#### **Ausbaubeschreibung**

Die Innenbeschreibung dient zur **allgemeinen** Übersicht der Ausbaugewerke. Sie ist ausreichend für eine Verkehrswertermittlung jedoch vorbehaltlich einer detaillierten Vollständigkeit.  
Es ist eine allgemeine Übersicht vorbehaltlich eventl. baulicher Änderungen gemäß Baubeschreibung bzw. optisch veränderte Einschätzungen.

##### **Allgemein**

Türen:	<u>Eingang</u> Außenzugangtür Heller Kunststoffrahmen, Iso-Verglasung <u>Innenraumtüren</u> - Holztüren (Röhrenspan o.ä.), heller Anstrich - Tür zum Gebäudeflur / Ornamenttür Holz, heller Anstrich
Fenster:	heller Kunststoffrahmen, Iso-Verglasung
Wände:	Massivwände - individuell Trockenputz (Rigips), Verkleidung Innenbereich - Leichtbauwände eventuell Rigipswände WC-Raum - Fliesen <b>Hinweis:</b> In den Wänden befinden sich diverse Wartungsklappen für die externe Hausinstallation.
Decken:	vorwiegend Unterbau mit Rigipsplatten o.ä. Individuell Deckenstrahler in den Gewerberäumen

Elektroleitungen:	Installationen und Schalter befinden sich unter Putz.
SW Rohrleitungen:	<u>Badezimmer und Küche</u> Vorwiegend unter Putz
Wasserzähler:	keine Wasserzähler
Heizung:	Gastherme im rückwärtigen Büro
Heizkörper:	Plattenheizkörper, heller Anstrich
Heizungsrohre:	Rohre vorwiegend unter Putz.
Warmwasser:	Wasserboiler (Wasserspeicher) im WC-Raum Fabrikat TecLINE
Gewerbezugang:	Hochkellerzugang Außenzugang, 1 Innenstufen im Frontraum

**Raumdetails****2 Gewerberäume**

Decken:	heller Anstich
Wände:	heller Anstrich
Fußböden:	Laminat

**Flur mit Abstellnische**

Decken:	heller Anstich
Wände:	heller Anstrich
Fußböden:	Laminat

**Vorräume WC**

Decke:	heller Anstich
Wände:	heller Fliesenspiegel, heller Anstrich
Fußboden:	helle Fliesen
Ausstattung:	Vorraum mit Ablage und Dusche Zwischenraum mit Handwaschbecken

**WC-Raum**

Decke:	heller Anstich
Wände:	helle Fliesen
Fußboden:	helle Fliesen
Technik:	Wasserboiler
Ausstattung:	helles Stand-WC

**Offene Küche**

Decke:	heller Anstich
Wände:	heller Fliesenspiegel, heller Anstrich
Fußboden:	Laminat
Ausstattung:	Einbauküche als Einbauzeile Spüle, Herdplatte, Umlufthaube, untere- und obere Küchenschränke, Kühlschrank, Backofen Geschirrspüler (Details soweit einsehbar)

**Mängel / Bauschäden**

Keine Mängel optisch erkennbar

**Reparaturrückstau**

Es wird bei der Berechnung **kein** Reparaturrückstau angesetzt.

Versteckte weitere Mängel, die nicht erkennbar waren, sind jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen.

#### 4.2.3 Außenanlagen

Unter dem Begriff „Außenanlagen“ versteht man alle innerhalb der Grundstücksgrenzen jedoch außerhalb des Gebäudes liegende Bauteile und Anlagen, die zur Sicherung, Bewirtschaftung und Gestaltung des Grundstücks sowie zur Ver- und Entsorgung der Bauwerke dienen.

Ver- und Entsorgungsanlagen	<p>Die gesamte Medienversorgung erfolgt unter Terrain aus dem privatrechtlichen und öffentlichen Leitungsnetz.</p> <p>Die Abwasserleitungen sind an dem Schmutzwassersystem in der Straße angeschlossen.</p>
Außenanlagen	<p>Die Anlagenflächen gliedern sich auf in befestigte Flächen und Grünbereiche.</p> <p><u>Teilflächen des Grundstücks</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechtsseitige Grundstückszufahrt</li> <li>- Vorgarten</li> <li>- Zwischengarten</li> <li>- Rückwärtiger Hofbereich</li> <li>- Rückwärtige Grünanlage</li> </ul> <p>(Sondereigentum - keine Mitnutzung möglich)</p>
Befestigte Flächen	<p><u>Zufahrt zum Grundstück und zum rückwärtigen Nachbargebäude Nr. 53</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betonsteinpflaster</li> </ul> <p><u>Gehwege</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betonsteinpflaster</li> <li>- Mauerwerkstreppe im Vorgartensbereich zu einem Gehweg</li> </ul> <p><u>Rückwärtiger Hofbereich</u></p> <p>Kopfsteinpflaster, und Natursteinpflaster</p> <p><u>Stellplätze</u></p> <p>Betonsteinpflaster, Kopfsteinpflaster</p>
Grünflächen	<p>Die gesamte Gartenanlage macht einen relativ gepflegten Eindruck (entsprechend der Jahreszeit).</p> <p>Vereinzelt befinden sich relativ hochgewachsene Bäume im Gartenbereich.</p> <p>Rasenflächen sind großflächig angelegt.</p> <p>Sträucher, Büsche und Niedriggewächse sind auf dem Grundstück individuell einzeln bzw. partiell angeordnet.</p> <p>Im rückwärtigen Hofbereich befindet sich eine eingezäunte Grünfläche Die Fläche ist Sondereigentum.</p> <p>Das zu bewertende Objekt hat kein Nutzungsrecht.</p>
Einfriedung	<p><u>Frontgrenze</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rotsteinmauerwerk als Stützmauer (H = ca. 80 cm)</li> <li>- Individuell Machendrahtzäune und Jägerzäune</li> <li>- Innenabgrenzung rückwärtige Grünzone - Jägerzaun</li> </ul>
Müllbereiche	befestigte Stellflächen für die Müllcontainer

#### **4.3 Berechnungen ( Planungsrechtliche Nachweise )**

##### **a) Geschossflächenberechnung**

Die Geschossflächenzahl ist eine Angabe für das Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks.

Als Geschossfläche bezeichnet man die Summe der Flächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche auf jeden Quadratmeter Grundstücksfläche entfallen.

Der Kellerbereich wird bei der GFZ - Berechnung nicht mit berücksichtigt.

##### Geschossfläche - GF

Die Geschossfläche wurde aus dem behördlich geprüften Flächennachweis des Bauantrages ermittelt.

Geschossfläche- Vorderhaus rd. 2.080 m<sup>2</sup>  
Geschossfläche- Gartenhaus rd. 2.080 m<sup>2</sup>

Gesamt rd. 4.160 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche rd. 3.951 m<sup>2</sup>

##### Geschossflächenzahl (GFZ)

Geschossfläche	Grundstücksfläche	GFZ
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	rd.
4.160	3.951	1

##### **b) Nutzfläche**

Zur Plausibilität wurden die Raumflächen aus dem Abgeschlossenheitsplan geprüft.

Die Maße zur Berechnung wurden aus dem Abgeschlossenheitsplan entnommen und teilweise separat ermittelt.

Das Gewerbeobjekt wurde umgebaut. Im rückwärtige Flurbereich wurde eine Wand eingezogen.

Die Raummaße sind voraussichtlich Rohbaumaße. Für den neuen Ist-Plan liegt kein Grundrissplan mit Maßketten vor.  
Trennwandflächen und Trockenputz der Wände wurden voraussichtlich nicht berücksichtigt.

Der Gutachter berücksichtigt für die Ertragswertberechnung und für die Vergleichswertberechnung entsprechend eine Modifikation.

##### Ertragswertberechnung

Für die Ertragswertberechnung als Plausibilitätswertberechnung mit der reduzierten Ist-Fläche. Fläche ca. gegen Putz.

Fläche gemäß Teilungserklärung	78,29 m <sup>2</sup>
Fläche gemäß Berechnung gewählt	<b>75,00 m<sup>2</sup></b>

Vergleichswertberechnung

Für die Vergleichswertberechnung wird die rechtliche Fläche gemäß Rohbaumaße und Teilungserklärung modifiziert.

Fläche gemäß Teilungserklärung	78,29 m <sup>2</sup>
Fläche gemäß Berechnung gewählt	<b>78,00 m<sup>2</sup></b>

Bei den Bestandsmaßen ist nicht bekannt, ob die Vormauerungen bzw. die Versprünge der Schächte abgezogen wurden.  
Die tatsächlichen Wandstärken sind nicht bekannt.

Bei Bedarf ist ein fachgerechtes neutrales Aufmaß anfertigen zu lassen.

## **5. Verkehrswertermittlung**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist gemäß der ImmoWertV 2010 (§ 2) das Datum des Wertermittlungsstichtags.

### **5.1 Bewertungsgrundlagen und Verfahren**

#### Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 des Baugesetzbuchs ( **BauGB** ) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 ( **ImmoWertV 2010** ) ermittelt.

Die Wertermittlungsrichtlinien 2006 ( **WertR 2006** ) werden ergänzend zur ImmoWertV angewandt.

#### Fachlektüre

Unterstützend werden anerkannte Bewertungsfachbücher herangezogen:  
Sprengnetter, Vogels, Kleiber-Simon-Weyers und Gerady-Möckel-Troff.

#### Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften zu erzielen wäre.

#### **Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 (ImmoWertV 2010)**

(Textausschnitte aus der ImmoWertV und Gutachterhinweise)

Gemäß der **ImmoWertV (§ 1)** ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Verordnung anzuwenden.

Zur Wertermittlung des Verkehrswerts sind gemäß der ImmoWertV (§ 8) das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, 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 zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise, berücksichtigt werden.

#### **Bodenwert**

Der Bodenwert kann gemäß ImmoWertV (§ 15) im Vergleichswertverfahren ermittelt werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken mit übereinstimmenden Merkmalen vorliegen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Gemäß § 16 kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Sie sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

### **Gutachterhinweis**

Im Rahmen der Wertermittlung kann der Bodenwert mit der vorhandenen Geschossflächenzahl (GFZ) und der vorgegebenen GFZ-Zahl des Gutachterausschuss (GAA) sowie einem entsprechenden Umrechnungsfaktor bei Bedarf ermittelt werden.

### **Ertragswertverfahren**

Das auf ökonomischen Aspekten basierende Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dies trifft z.B. bei vermieteten Wohnobjekten und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

Gemäß der ImmoWertV 2010 (§ 17) wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelt.

Der Ertragswert kann mit nachfolgenden Verfahren ermittelt werden:

1. Allgemeines Ertragswertverfahren  
(Aufspaltung in Boden- und Gebäudewert, Boden als nicht abnutzendes Wirtschaftsgut, Gebäude mit Werteverzehr durch Alterung)
2. Vereinfachtes Ertragswertverfahren  
(Kapitalisierter Reinertrag zuzügl. dem abgezinsten Bodenwert über die Restlaufzeit)
3. Verfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge  
(DCF-Verfahren mit gesicherten Daten innerhalb eines Betrachtungszeitraumes und nachprüfbaren Marktparametern)

Die Verfahrensauswahl ist vom Gutachter vorzunehmen.

### **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn die Bausubstanz und die Kosten für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall.

Das Sachwertverfahren eignet sich generell für Grundstücksarten, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Die Hauptanwendungsgebiete sind:

- Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser
- Eigentumswohnungen (wenn keine Marktvergleichswerte vorliegen)
- Gewerblich genutzte Produktionsstätten
- Gebäude, die sich durch eine besondere Nutzung auszeichnen

Zwecks Feststellung des Verkehrswertes ist es erforderlich, den Sachwert an die aktuelle Situation des entsprechenden Grundstücksteilmarktes anzupassen.

Gemäß § 21 der ImmoWertV 2010 wird im Sachwertverfahren der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

### **Hinweis:**

Bei diesem Objekt, bei dem der Ertrags- bzw. Vergleichswert im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren nicht sinnvoll und wird deshalb bei der Wertermittlung nicht herangezogen.

### **Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren ist die zuverlässigste Methode wenn genügend Statistiken und Vergleichspreise vorliegen. Es sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewerteten Objekt übereinstimmen.

Gemäß der ImmoWertV 2010 (§ 15) wird im Vergleichswertverfahren der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Verkehrswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Nach § 195 des Baugesetzbuchs haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Für den gesamten Grundstücksmarkt ist somit ein umfassender Überblick möglich.

Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine entsprechende Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss als Vergleichsstatistik geführt und ständig aktualisiert.

## 5.2 Bodenwertermittlung

Beim Gutachterausschuss (GAA) wurde der Bodenrichtwert per Internet abgefragt.

**Das Grundstück wird gemäß Gutachterausschuss in eine vordere und eine rückwärtige Fläche angegeben.**

**Vorderhaus und Gartenhaus haben unterschiedliche Bodenrichtwerte.**

### Vorderhaus

**Fläche 50 % ( 3.951 m<sup>2</sup> Gesamtfläche x 0,5 = 1.975,50 m<sup>2</sup>)**

Der **Bodenrichtwert** beträgt zum 01.01.2021 für Wohnbebauung **1.800 €/m<sup>2</sup>**.

Als mittlerer Richtwert für die bauliche Ausnutzung wurde die **GFZ mit W 1,0** angegeben.

Die bauliche Ausnutzung des zu bewertenden Grundstücks beträgt gemäß der Berechnung **1,0** (GFZ).

Das Gesamtgrundstück ist gegenüber dem GFZ-Richtwert baulich **gleich** ausgelastet.  
Eine Bodenkorrektur ist somit **nicht** erforderlich.

Da es sich bei dem Bodenwert um gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse handelt, werden keine außergewöhnlichen Eigenschaften oder Besonderheiten in bezug auf die GFZ angesetzt

<b>Einzelwert</b>	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	GFZ			<b>Bodenwert</b> € / m <sup>2</sup>	
		GFZ		Faktor		
		Faktor voh.	Faktor - BRW			
	1.800	1,0	1,0			
<b>Gesamtwert</b>		0,5246	0,5246	1	<b>1.800,00</b>	
<b>Gesamtwert</b>						
	Grundstück m <sup>2</sup>	Bodenwert € / m <sup>2</sup>			€	
	1.975,50	1.800,00			<b>3.555.900,00</b>	
<b>Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:</b>						
	217	10.000			€	
<b>Bodenwertanteil</b>					<b>77.163</b>	

### Abzüglich Baulastanteil Zufahrt - 50 % - Nachbar

Geh- und Fahrweg über das das Grundstück für den rückwärtigen Grundstücks-eigentümer Nr. 53. Gewählt Faktor 0,5 = 260 m<sup>2</sup> x 0,5 = 130 m<sup>2</sup> belastete Fläche

<b>Einzelwert</b>	Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	GFZ			<b>Bodenwert</b> € / m <sup>2</sup>	
		GFZ		Faktor		
		Faktor voh.	Faktor - BRW			
	1.800	1,0	1,0			
<b>Gesamtwert</b>		0,5246	0,5246	1	<b>1.800,00</b>	
<b>Gesamtwert</b>						
	Grundstück m <sup>2</sup>	Bodenwert € / m <sup>2</sup>			€	
	130	1.800,00			<b>234.000,00</b>	
<b>Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:</b>						
	217	10.000			€	
<b>Bodenwertanteil</b>					<b>5.078</b>	

### Bodenwertermittlung - Vorderhaus

		Bodenwert
Vorderhaus	50 % Teilfläche	77.163
Baulast	50 % Teilfläche	-5.078
<b>Gesamt</b>		<b>72.085</b>

**Gartenhaus****Fläche 50 % ( 3.951 m<sup>2</sup> Gesamtfläche x 0,5 = 1.975,50 m<sup>2</sup>)**

Der **Bodenrichtwert** beträgt zum 01.01.2021 für Wohnbebauung **1.300 €/m<sup>2</sup>**.  
 Als mittlerer Richtwert für die bauliche Ausnutzung wurde die **GFZ mit W 0,4** angegeben.

Die bauliche Ausnutzung des zu bewertenden Grundstücks beträgt gemäß der Berechnung **1,0** (GFZ).  
 Das Gesamtgrundstück ist gegenüber dem GFZ-Richtwert baulich **höher** ausgelastet.  
 Eine Bodenkorrektur ist somit erforderlich.

Da es sich bei dem Bodenwert um gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse handelt, werden keine außergewöhnlichen Eigenschaften oder Besonderheiten in bezug auf die GFZ angesetzt (z.B. ungünstige Grundstückstypen, rückwärtige Lage, Geländeversprünge usw.).

<b>Einzelwert</b>		GFZ			<b>Bodenwert</b> € / m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Faktor voh.	Faktor - BRW	Faktor		
	1,0	0,4			
1.300	0,5246	0,4000	1,3115	<b>1.704,95</b>	
<b>Gesamtwert</b>					
	Grundstück m <sup>2</sup>	Bodenwert € / m <sup>2</sup>			€
	1.975,50	1.704,95			<b>3.368.128,73</b>
<b>Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:</b>					
	217	10.000			€
<b>Bodenwertanteil</b>					<b>73.088</b>

**Abzüglich Baulastanteil Zufahrt - 50m % Nachbar**

Geh- und Fahrweg über das das Grundstück für den rückwärtigen Grundstücks-eigentümer Nr. 53. Gewählt Faktor 0,5 = 260 m<sup>2</sup> x 0,5 = 130 m<sup>2</sup> belastete Fläche

<b>Einzelwert</b>		GFZ			<b>Bodenwert</b> € / m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert €/m <sup>2</sup>	Faktor voh.	Faktor - BRW	Faktor		
	1,0	0,4			
1.300	0,5246	0,4000	1,3115	<b>1.704,95</b>	
<b>Gesamtwert</b>					
	Grundstück m <sup>2</sup>	Bodenwert € / m <sup>2</sup>			€
	130	1.704,95			<b>221.643,50</b>
<b>Bodenwertanteil gemäß Grundbuch:</b>					
	217	10.000			€
<b>Bodenwertanteil</b>					<b>4.810</b>

**Bodenwertermittlung - Gartenhaus**

		Bodenwert
Gartenhaus	50 % Teilfläche	73.088
Baulast	50 % Teilfläche	-4.810
<b>Gesamt</b>		<b>68.278</b>

**Bodenwert - Gesamt**

	Bodenwert
Vorderhaus	72.085
Gartenhaus	68.278
<b>Gesamt</b>	<b>140.363</b>

### **5.3 Ertragswertermittlung**

Der Gutachter wählt bei der Wertermittlung das allgemeine Ertragswertverfahren (Aufspaltung in Boden- und Gebäudewert, Boden als nicht abnutzendes Wirtschaftsgut, Gebäude mit Werteverzehr durch Alterung).

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV 2010 (§ 17 bis § 20) gesetzlich geregelt.

Für die Ertragswertberechnung werden nachfolgende Rechenwerte angesetzt: der Rohertrag, die Bewirtschaftungskosten, der Reinertrag, der Bodenwertverzinsungsbetrag ( Bodenzins ) sowie der Barwertfaktor bestehend aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz).

#### Gutachterhinweis

Die Ertragswertberechnung dient hier als Plausibilitätsberechnung für potentielle Käufer zur wirtschaftlichen Einschätzung des Objektwerts.

Der reale Marktwert kann dann jedoch höher oder auch niedriger ausfallen.

#### Erläuterungen

Textausschnitte der ImmoWertV und Gutachterhinweise

#### Rohertrag (§18 Abs. 2)

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist von einem marktüblichen erzielbaren Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück mit der Immobilie.

#### Bewirtschaftungskosten (§19)

Die Bewirtschaftungskosten sind die nicht umlagefähigen Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks sowie der Immobilie laufend erforderlich sind.

Dies sind insbesondere Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.

Gemäß der ImmoWertV 2010 (§19) sind für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehende jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

#### Reinertrag (§18, Ab. 1)

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

#### Bodenzins

Der Bodenzins wird wie folgt ermittelt:

Bodenwert x Liegenschaftszinssatz / 100

#### Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz)

Der Liegenschaftszinssatz ist gemäß der ImmoWertV 2010 (§ 14, Abs. 3) ein Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von einem Grundstück je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

### Restnutzungsdauer (§ 6, Abs. 6)

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 können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gutachterhinweis:

Entsprechende Restnutzungsdauern sind in der Fachliteratur aufgeführt. Objektbezogene Abweichungen sind vom Sachverständigen festzulegen.

### Kapitalisierung und Abzinsung (§ 20)

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes aus entsprechenden Tabellen zu bestimmen.

### Ertragswertfaktoren

#### **Ortsübliche Mieten - Nettokaltmieten (Rohertrag)**

Die Höhen der marküblich erzielbaren ortsüblichen Mieten (Erträge) sind insbesondere abhängig von der Lage des Objektes, dem Alter des Objektes, der Nutzfläche, der Ausstattung bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Die Nettokaltmiete ist die marktüblich erzielbare Miete per Bewertungsstichtag (Mieteinnahmen für einen längeren kalkulierbaren Zeitraum).

Für dieses Objekt orientiert sich der Sachverständige an nachbarlichen Mieten gemäß Internetangeboten. Ferner gemäß statistische Daten der GSG.

Für Miteinheiten, für die keine Erträge fließen bzw. deren Erträge von den ortsüblichen Sätzen erheblich abweichen, können ortsübliche Durchschnittswerte angesetzt werden.

### Nutzungszuordnung

Das Gewerbeobjekt befindet sich in einer Straße ohne wesentliche Laufkundschaft.

Bedingt durch die örtliche Lage und die interne Raumzuordnung kann dieses Objekt auch zukünftig bedingt als Bürobereich (oder vergleichbare Nutzung) zugeordnet werden.

**Bei neuer Gewerbenutzung ist eine Nutzungsmöglichkeit gemäß Gewerbeordnung zu prüfen.**

### Mietspiegeldaten der IHK / gesamt Berlin

Bei der IHK werden Gewerbemieten nicht mehr statistisch ausgewertet.

### GSG - Gewerbesiedlungs-Gesellschaft

Vergleichbare Büro- und Gewerbemieten bzw. Statistiken über Gewerbemieten werden zurzeit regional nicht angegeben.

Statistik von 2019:

Marktmiete Büro bei neuen Objekten 2019 - Durchschnitt 24,50 €/m<sup>2</sup>

GSG Miete bei Neuvermietung 17,50 €/m<sup>2</sup>

GSG Bestandsmiete 12,30 €/m<sup>2</sup>

### Gutachterausschuss Berlin

Abfrage gemäß automatisiertem Abrufverfahren für die blockbezogenen Daten der Kaufpreissammlung im Internet mit spezieller Zugriffsberechtigung.

Bei der Abfrage von Verkäufen wurden keine aktuellen Mieten angegeben.

## Marktrelevante Immobilienangebote - Büroräume

### Gewerbemieten

Vergleichbare aktuelle Gewerbemieten im Umfeld.

Es wurde keine Verhandlungsspanne berücksichtigt. Ferner können der Lagewert, das Baujahr, der Grundstücksanteil und der Verkaufsdruck nicht eindeutig verglichen werden.

#### Büro - Steglitz

100 m<sup>2</sup>, 3 Räume, Souterrain, Bad, Küche, Büro/Praxis, Baujahr 1895, Straßenzugang  
Miete 13,00 €/m<sup>2</sup>

#### Büro - Steglitz

70 m<sup>2</sup>, 1,5 Räume, saniert, EG, Küche, Teilnutzung Bad, Büro/Praxis  
Miete 14,00 €/m<sup>2</sup>

#### Büro / Lichterfelde-West

200 m<sup>2</sup>, 4 Räume, Baujahr 1960, über 2 Etagen, 2. OG , DG, Küche, Bad,  
14,50 €/m<sup>2</sup>

#### Büro / Lichterfelde-West

185 m<sup>2</sup>, 6 Räume, Büro, Küche, 2 WC, Baujahr 1900  
15,00 €/m<sup>2</sup>

### Fazit

Der Sachverständige wählt für die Berechnung eine erzielbaren Gewerbemiete von 13,00 €/m<sup>2</sup> - Lage mit bedingter Laufkundschaft

### **Kaltmiete merkantil gewählt: 13,00 €/m<sup>2</sup>**

## **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten sind zur Berechnung des Reinertrages vom Jahresrohertrag in Abzug zu bringen.

### Die Höhe der Bewirtschaftungskosten werden wie folgt angesetzt:

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten, i.d.R. gemäß § 18 WertV,  
Absatz 1 - 6, ohne Absatz 3.

### Verwaltungskosten

Gemäß der II. BV (Berechnungsverordnung aktualisiert zum 01.01.2020).  
Der Sachverständige rechnet jährlich mit **298,41 € je Wohnung**.

### Instandhaltungskosten

Gemäß Daten des Gutachterausschuss vom 30.11.2021 - 14,70 €/m<sup>2</sup>WF.  
Der Sachverständige rechnet für dieses Gebäude mit **14,70 €/m<sup>2</sup>WF**.

### Mietausfallwagnis

Gemäß Daten des Gutachterausschuss vom 30.11.2021 beträgt der Faktor Mietausfall für Gewerbeobjekte **4 %** der jährlichen Netto-Kaltmiete.

### Betriebskosten:

Die Betriebskosten, gem. WertV, Abs.3, sind in der II. Berechnungsverordnung BV aufgeführt und werden in der Regel von den Mietern ganz neben der Miete getragen. Diese Kosten ( Nebenkosten ) können nur aufgeführt werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende andere Regelung enthält.

### Abschreibung

Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfalle Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenen Reinertragsanteiles rechnerisch im Vervielfältiger ( Anlage 1, WertV ) berücksichtigt.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszins setzt sich aus nachfolgenden Faktoren zusammen:  
Eigenkapitalverzinsung, Fremdmittelverzinsung, Alterswertminderung relativ, Ertragsminderung wegen Alters sowie Minderung wegen Inflation und Eigenkapitalzuwachs durch Tilgung der Fremdmittel. Der Liegenschaftszins ist kein zeitnaher Bankenzins.

Vom Gutachterausschuss Berlin werden für einzelne Eigentumsobjekte keine Liegenschaftzinssätze angegeben. Lediglich für Mietwohnhäuser.  
Gemäß Gutachterausschuss per 30.11.2021  
Steglitz  
11 €/m<sup>2</sup> Miete - 2,8 %

### Vergleich

Liegenschaftzinssätzen vom IVD (Immobilienverband Deutschland) vom 01.10. 2015.

### Eigentumswohnungen - Durchschnitt 90 m<sup>2</sup>Wfl.

Hohes Mietniveau - ca. 5,00 - 9,00 €/m<sup>2</sup>  
Liegenschaftzinssatz 1,50 - 3,75 %

### Nutzungsmodifikation

Ältere Bestandstabelle der IVD Berlin-Brandenburg zur Orientierung:  
Vermietete Objekte 0,25 bis 0,75 % höher

Mit entscheidend bei dem Zinssatz ist ebenfall die Lage des Objektes im Ortsteil.  
Der Sachverständige wählt für dieses Gewerbeobjekt den Liegenschaftzinssatz mit rd. **3,0 %**.

### **Restnutzungsdauer**

Baujahr 1911  
Gebäudealter rd. 110 Jahre  
Gemäß der Veröffentlichung des Gutachterausschuss vom 30.11.2021  
(Baujahre bis 1918 - normale Ausstattung)

### Restnutzungsdauer gemäß GAA-Tabelle

Schlechter Bauzustand	25 Jahre
Normaler Bauzustand	40 Jahre
Guter Bauzustand	55 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für dieses Massivgebäude gewählt:	<b>40 Jahre</b>

### **Reparaturrückstau - Gebäude**

Gemäß WEG-Verwaltung	<b>0 €</b>
----------------------	------------

### **Reparaturrückstau - Gewerbeobjekt**

<b>0 €</b>
------------

<b>Ertragswertberechnung</b>				
Nr.	Nutzungsart	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Mietansatz € / m <sup>2</sup>	Währung €
1	Gewerbeobjekt	75,00	13,00	975,00
	Summe	75,00		
<b>Monatlicher Rohertrag</b>				<b>975,00</b>
<b>Jährlicher Rohertrag</b>			12 Mon.	<b>11.700,00</b>
75,00	m <sup>2</sup> Nutzfläche			
<b>Abzügl. Bewirtschaftungskosten</b>				
Verwaltungskosten	% vom Jahresrohertrag			-298,41
Instandhaltungskosten	€ / m <sup>2</sup> per Nutzfläche			-1.102,50
Mietausfallwagnis	% vom Jahresrohertrag			-468,00
Summe Bewirtschaftungskosten		1.869 €		
		16,0 %		
<b>Jährlicher Reinertrag</b>				<b>9.831,09</b>
Reinertragsanteil - Verhältnis: Reinertrag ,	%	84,0		
Liegenschaftszinssatz	(Kapitalisierungszins) %	3,00		
Bodenwert	€	140.363		
<b>Abzügl. Bodenzins</b>				
Bodenwertverzinsung = Bodenwert x Liegenschaftszinssatz				-4.210,89
<b>Reinertrag der baulichen Anlage</b>			anno	<b>5.620,20</b>
Restnutzungsdauer	Jahre	40		
Liegenschaftszinssatz	(Kapitalisierungszins) %	3,00		
Barwerfaktor	Faktor	23,11		
<b>Gebäudeertragswert</b>				<b>129.882,82</b>
<b>Abzügl. Reparaturrückstau</b>				0
				0
<b>Zuzügl. Zeitwert Nebengebäude</b>				0
<b>Wert der baulichen Anlage</b>				<b>129.883</b>
<b>Zuzügl. Bodenwert</b>				140.363
				<b>270.246</b>
Zuschläge	Gesamt			0
Abschläge - Souterrain, Raumkonstellation	Stellplatz			0
<b>Ertragswert</b>	3.603 €/m <sup>2</sup> WF	€		<b>270.246</b>

Die Ertragswertberechnung wird nur als **Plausibilitätsberechnung ohne Marktabsschlag bzw. Marktzuschlag** vorgenommen.

Für eine Ertragswertberechnung für Eigentumsobjekte werden vom Gutachterausschuss Berlin (GAA) keine Liegenschaftszinssätze und keine Markanpassungsfaktoren angegeben. Exakte Daten liegen nicht vor und sind vom Gutachter individuell einzuschätzen.

## 5.4 Vergleichswertermittlung

### Gutachterausschuss (GAA)

Vom Gutachterausschuss in Berlin wird eine entsprechende „Automatisierte Kaufpreissammlung“ als Vergleichsstatistik geführt und ständig aktualisiert. Diese Daten sind für den Marktvergleichswert die aktuellsten Kaufpreisdaten entsprechender Immobilien in Berlin.

Eigentumsobjekte werden bei Zeitwertermittlungen überwiegend nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Hierbei wird die Nutzfläche ( $m^2$ ) zur Grundlage genommen. Nebenflächen des Sondereigentums wie zum Beispiel der Keller, Garage usw. gehören gewöhnlich nicht zur Nutzfläche und werden somit bei der Berechnung nicht mit aufgeführt bzw. separat angesetzt.

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen statistisch aufgenommen und global planungsseitig sowie bautechnisch ausgewertet. Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte in Berlin liegen Statistiken zur Preissituation für den Immobilienteilmarkt des Wohnung- und Teileigentums vor.

Dieses Objekt befindet sich laut Mietspiegel in einer **guten** Wohnlage.

Beim GAA wird differenzierter unterschieden nach einfacher, mittlerer, guter und sehr guter Wohnlage.

Bei Gewerbeobjekten wird die Lage nur bedingt vom Gutachter festgelegt.

### AKS-Online zum Vergleich / blockbezogene Abfragen

#### Gutachterausschuss Berlin

**Abfrage gemäß automatisiertem Abrufverfahren für die blockbezogenen Daten der Kaufpreissammlung im Internet mit spezieller Zugriffsberechtigung.**

#### Abfragekriterien

Bezirk / Ortsteil:	Lichterfelde und Umfeld (keine Daten nur für Lichterfelde West)
Abfragedatum:	28.12.2021
Art der Gewerberäume:	Büro- / Praxisräume, allgemeiner Gewerberaum
Verfügbarkeit:	<b>bezugsfrei</b>
Nutzfläche (NF):	50 - 200 $m^2$
Geschosslage:	Erdgeschoss
Vertragsdatum:	2019 - 2021

#### 1. Ergebnis ( Kaufpreis / $m^2$ Nutzfläche ) KP / NF

Verkaufsjahr:	2019
Baujahr:	1909
Nutzfläche:	54,38 $m^2$
Kaufpreis:	260.000 €
KP / WP:	<b>4.781 €/m<sup>2</sup></b>

#### 2. Ergebnis ( Kaufpreis / $m^2$ Nutzfläche ) KP / NF

Verkaufsjahr:	2019
Baujahr:	1898
Nutzfläche:	135 $m^2$
Kaufpreis:	575.000 €
KP / WP:	<b>4.259 €/m<sup>2</sup></b>

#### 3. Ergebnis ( Kaufpreis / $m^2$ Nutzfläche ) KP / NF

Verkaufsjahr:	2019
Baujahr:	1961
Nutzfläche:	70,88 $m^2$
Kaufpreis:	240.000 €
KP / WP:	<b>3.386 €/m<sup>2</sup></b>

**4. Ergebnis ( Kaufpreis / m<sup>2</sup> Nutzfläche ) KP / NF**

Verkaufsjahr: 2020  
 Baujahr: 1955  
 Nutzfläche: 182,68 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 1.050.00.000 €  
 KP / WP: **5.748 €/m<sup>2</sup>**

**Mittel 4 Objekte**

Nr.		€/m <sup>2</sup>
1		4.781
2		4.259
3		3.386
4		5.748
	Summe	18.174
<b>4</b>	Objekte	
	Su-Mittel	<b><u>4.544</u></b>

**Wert für die Vergleichswertermittlung**

max. **5.748 €/m<sup>2</sup>**

Vermietete Objekte gemäß Vergleichswertermittlung 2020 - max. 5.075 €/m<sup>2</sup>

**Nutzwertermittlung**

Die Ermittlung des Wohnwertes erfolgt über ein Punktesystem nach Münchehofe und Springer.

Eine anteilige Gewichtung wird vom Sachverständigen vorgenommen.

Als Anhaltspunkt für eine Nutzwertermittlung wird ein Wert in Höhe von **5.748 €/m<sup>2</sup>** gewählt.

**Merkmalgruppen und ihre Wichtigkeiten der Wohnwertermittlung**

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Wert der Objektlage / Umgebung                | bis 40 %     |
| 2. Wert des Gebäudes                             | bis 20 %     |
| 3. Wert der Wohnung                              | bis 20 %     |
| 4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit | bis 20 %     |
|  | Gesamt 100 % |
| 5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge |              |

**Reparaturrückstau - Gebäude** 00 €  
**Reparaturrückstau - Räume** 00 €

**Merkantile Abschläge****Hochkeller**

- Trockenputz an den Wänden (Rigipsplattenverkleidung)
- Externe Reinigungsklappen in der Verkleidung
- Eventuell bedingte Hinterlüftung gegen Feuchtigkeit
- Keine tatsächliche Unterkellerung
- Alte Fundamente - unbekannte Feuchtempfindlichkeit

**Objektlage**

Bedingte Laufkundschaft, rückwärtiges Gartenhaus

**Wegerecht**

Gemeinschaftliche Nutzungskosten sind der WEG-Verwaltung nicht bekannt.  
 Der Gutachter berechnet für nachbarliche Beeinträchtigungen einen merkantilen geschätzten Abschlag.

<b>Nutzwertermittlung</b>		Punkte	Faktor	%
<b>1. Wert der Objektlage</b>				
1.1 Lage innerhalb des Bezirks		69	Regionalfaktor	
1.2 Straßenart		8		
1.3 Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum		5		
1.4 Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln		5		
1.5 Umfeld für Gewerbe - bedingtes Parken		5		
	<u>Summe:</u>	92	0,40	36,80
<b>2. Wert des Gebäudes</b>				
2.1 Baujahr		60		
2.2 Bauzustand und Qualität		15		
2.3 Erschließungsanlagen		5		
2.4 Außenanlagen	Gewerbeobjekt	3		
	<u>Summe:</u>	83	0,20	16,60
<b>3. Wert - Gewerbeobjekt</b>				
3.1 Grundrißgestaltung und Raumordnung		25		
3.2 Größe		20		
3.3 Ausstattung		10		
3.4 Licht und Blick		10		
3.5 Geschoß		10		
3.6 Abstell- und Nutzungsmöglichkeit		1		
	<u>Summe:</u>	76	0,20	15,20
<b>4. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit</b>				
4.1 Gewerbe für Eigennutzung		80		
4.2 Höhe der Instandhaltungsrücklage		20		
	<u>Summe:</u>	100	0,20	20,00
<b>5. Wert für einzelfallbezogene Zu- und Abschläge</b>				
<b>5.1 Zuschläge</b>				
Zuschlag		0,00		
	<u>Summe</u>	0,00		0,00
<b>5.2 Abschläge</b>				
Hochkeller mit Rohre hinter Trockenputz		-4,00		
Wegerecht Beeinträchtigung		-0,50		
Objekt mit bedingter Laufkundschaft		-4,00		
	<u>Summe</u>	-8,50		-8,50
			<b>Wohnwert: %</b>	<b>80,10</b>
<b>Nutzwert - Berechnung</b>		€ / m <sup>2</sup> / NF		
	100%	5.748		
<b>Einzelpreis - Vergleichswert € /m<sup>2</sup> NF</b>		<b>4.604,15</b>		
<b>Vergleichswert</b>				
Nutzfläche:	<b>78,00 m<sup>2</sup></b>			
Vorläufiger Vergleichswert	€ 359.124	4.604 €/m <sup>2</sup> NF		
Reparaturrückstau	€ 0	Gebäude		
Reparaturrückstau	€ 0	Gewerbeobjekt		
<b>Vergleichswert</b>	€ 359.124	4.604 €/m <sup>2</sup> NF		
Pkw-Stellplatz	€ 0			
<b>Vergleichswert-Gesamt</b>	€ <b>359.124</b>			

### Marktrelevante Immobilienangebote

Zur **Plausibilitätsunterstützung** wurde die Marktsituation in Berlin mittels Verkaufsanzeigen im Internet untersucht.

Zeitrelevante Immobilienangebote dienen lediglich zur Unterstützung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss sowie der Vergleichswertermittlung und werden bei der Bewertung **nicht** mit berücksichtigt.

### Marktangebote zum Vergleich

Vergleichbare Souterrainobjekte lagen nicht vor.

### Gewerbeobjekt - Steglitz

100 m<sup>2</sup>, Büro, EG, 3 Räume, Küche, zwei WC, Sanierung 2011

Baujahr 1920

410.000 € - **4.100 €/m<sup>2</sup>**

### Gewerbeobjekt - Steglitz

85 m<sup>2</sup>, Büro, EG, 2 Räume, Küche, zwei WC, renovierungsbedürftig

Baujahr 1920

410.000 € - **4.824 €/m<sup>2</sup>**

### Gewerbeobjekt - Steglitz / Richtung Lankwitz

71,82 m<sup>2</sup>, Büro, EG

Baujahr 1907

348.327 € - **4.850 €/m<sup>2</sup>**

### Hinweis des Sachverständigen

Die o.g. Immobilienwerte dienen nur zur **allgemeinen Übersicht** der aktuellen Marktlage. Es wurde keine Verhandlungsspanne berücksichtigt. Ferner können der Nutzwert, das Baujahr, der Grundstücksanteil und der Verkaufsdruck nicht eindeutig verglichen werden.

## 5.5 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist, gemäß der ImmoWertV 2010 (§ 8), aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachter errechnet den Verkehrswert (Marktwert) mit dem ausgewählten Bewertungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der negativen bzw. positiven Objektdetails.

### Beurteilung - negative Details mit Einfluss auf die Bewertung

- Keine Zentrumslage mit Laufkundschaft
- Gewerberäume im Hochkeller mit diversen Wartungsklappen im Trockenbau (Rigipsplatten) der Wände und der Decken.

### Beurteilung - positive Details mit Einfluss auf die Bewertung

- Unvermietetes Gewerbeobjekt (Leerstand)
- Relativer guter Verkehrsanschluss

### Verkehrswert

Für den Verkehrswert ist die aussagekräftigste Wertermittlung zu wählen.

Verfahren	€
Ertragswertermittlung	270.246
Vergleichswertermittlung	359.124

Das Vergleichswertverfahren ist in diesem Fall die zuverlässigste Methode. Beim Gutachterausschuss werden ausreichende Vergleichsdaten ausgewiesen. Die Ertragswertberechnung ist eine Plausibilitätsberechnung.

Nach der Prüfung der Gesamtverhältnisse und unter Berücksichtigung aller verkehrswertbeeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem heutigen Grundstücksmarkt beträgt der

### Verkehrswert 359.000 €

Der Bodenwertanteil beträgt rd. 140.400 €.

Das vorstehende Gutachten habe ich als Sachverständiger völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt.

Berlin, 27.01.2022

Klaus Helms

Dipl.-Bauing. Klaus Helms  
- Sachverständiger -