

Dipl.- Ing. Architekt Torsten Ricking

Partner in Hendreich, Ricking, Schäfer Sachverständige für Immobilienbewertung Partnerschaftsgesellschaft

Von der IHK Berlin oder AK Berlin öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Dreilindenstraße 60 in 14109 Berlin Tel 030/859 625 95 Fax 030/787 157 82 ricking@hrs-immobilienbewertung.de www.hrs-immobilienbewertung.de

Geschäftszeichen AG Schöneberg

76 K 82-24



Auftrag/Bewertungsobjekt

Verkehrswertermittlung des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten, 1.165 m² großen Grundstücks **Königstraße 58a/59 in 14109 Berlin**.

Die ursprünglich ca. 1872 - 1874 errichteten Aufbauten wurden letztmalig im Jahr 2015 grundlegend umgebaut, saniert, modernisiert und umgenutzt.

Im Hausaufgang Nr. 58a befinden sich neben Kellerflächen 5 Wohneinheiten, verteilt auf 3 Geschossebenen incl. DG.

Im Hausaufgang Nr. 59 sind neben Kellerflächen 2 Gewerbeeinheiten, verteilt auf EG mit anteiligen Kellerflächen und DG vorhanden.

Auftraggeber

Amtsgericht Schöneberg,
Ringstraße 9 in 12203 Berlin

Gutachtenverfasser

Dipl.-Ing. Architekt Torsten,
von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Dreilindenstraße 60 in 14109 Berlin

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

18.08.2025

Verkehrswert zum 18.08.2025 rd.

1.515.000.-€

Gutachtaufbau

	<u>Seite</u>
1. Gutachtauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	3
1.1 Gutachtauftrag	3
1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	3
2. Grundbuch / Ämterauskünfte / Objektverwaltung	3
2.1 Grundbuch	3
2.2 Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen	4
2.3 Baulastenverzeichnis	4
2.4 Erschließungsbeitragszustand	4
2.5 Denkmalschutz	4
2.6 Altlastensituation	4
2.7 Objektverwaltung	5
3. Planungsrecht	5
3.1 Flächennutzungsplan FNP	5
3.2 Verbindliches Planungsrecht	5
4. Beschreibung der Lage	5
4.1 Mikrolage	5
4.2 Makrolage	6
5. Kurzbeschreibung Grundstück und Aufbauten / Verfügbarkeit	6
5.1 Kurzbeschreibung Grundstück und Außenanlagen	6
5.2 Kurzbeschreibung Gebäude/Mieteinheiten	7
5.3 Geschossflächenzahl und vorgenommener Ansatz der vermietbaren Wohn- und Nutzfläche	11
5.4 Bauzustand	11
5.5 Verfügbarkeit und derzeitige bzw. im Ertragswertverfahren angesetzte Mieteinnahmen	12
6. Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert	18
6.1 Allgemein	18
6.2 Vergleichswertverfahren	18
6.3 Ertragswertverfahren	18
6.4 Sachwertverfahren	19
6.5 Verkehrswert	19
6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	19
7. Bodenrichtwert	20
8. Vergleichswertermittlung (nachrichtlich)	21
9. Ertragswertermittlung	21
9.1 Vorgenommene Ansätze zu Miethöhe, RND, LZS, BWK	22
9.2 Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV (nachrichtlich)	25
9.3 Vereinfachtes Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV	25
9.4 Ertragswert zum 18.08.2025	29
10. Verkehrswert	29
11. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	31
12. Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 32 - 41)	31

1. GUTACHTENAUFTRAG, ORTSBESICHTIGUNG, WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG

1.1 Gutachtenauftrag

Mit Beschluss vom 01.07.2025 wurde ich durch das Amtsgericht Schöneberg, Ringstraße 9 in 12203 Berlin beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus von ca. 1872 - 1874 bebaute, 1.165 m² große Grundstück Königstraße 58a/59 in 14109 Berlin-Wannsee zu erstatten.

Die ursprünglich ca. 1872 - 1874 als Gastwirtschaft und Wohnhaus errichteten Aufbauten wurden letztmalig im Jahr 2015 grundlegend umgebaut, saniert, modernisiert und umgenutzt.

Im Hausaufgang Nr. 58a befinden sich aktuell neben Kellerflächen 5 Wohneinheiten, verteilt auf 3 Geschossebenen incl. DG.

Im Hausaufgang Nr. 59 sind neben Kellerflächen 2 Gewerbeeinheiten, davon eine im EG mit anteiligen Kellerflächen und die andere im DG vorhanden.

Für im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung verwendete Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gilt die Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2 (diese kann unter dem Link Datenlizenz Deutschland Zero 2.0 eingesehen werden).

1.2 Ortsbesichtigung und Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist, was im hier vorliegenden Bewertungsfall nicht zutrifft.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 18.08.2025 als Tag der durchgeführten Ortsbesichtigung, die im Beisein der Eigentümer und der z. T. anwesenden Mieter durchgeführt wurde.

Besichtigt wurden die 5 Wohn- und die 2 Gewerbeeinheiten sowie Kellerflächen, Treppenhäuser, Fassaden und Außenanlagen.

2. GRUNDBUCH, ÄMTERAUSKÜNFTE

2.1 Grundbuch (gem. Auszugskopie vom 14.10.2024, dessen Stand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 18.08.2025 als unverändert zutreffend zu Grunde gelegt wird)

2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Schöneberg, Grundbuch von Wannsee, Blatt 910

2.1.2 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke 6 (bisherige lfd. Nr. der Grundstücke Rest von 5):

Flur 1, Flurstück 3314, Gebäude- und Freifläche Königstraße 58 A, 59

1.165 m²

2.1.3 Grundbuch Abt. I - Eigentümer

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. I.

2.1.4 Grundbuch Abt. II - Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nrn. 1 - 8

Die lfd. Nrn. 1 - 8 wurden gelöscht.

Lfd. Nr. 9

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schöneberg, 76 K 82/24).

Eingetragen am 14.10.2024.

Die Verkehrswertermittlung unter Punkt 9 erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. II.

2.1.5 Grundbuch Abt. III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **ohne** Bezugnahme auf Grundbuch Abt. III.

2.2 Aktuelle bauordnungsrechtliche Beanstandungen und Beschränkungen

Gemäß Auskunft vom 07.07.2025 des Bauaufsichtsamtes Steglitz-Zehlendorf/Herr Riep liegen keine grundstücksbezogenen Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen vor.

Ferner wurde mitgeteilt, dass das Grundstück nach dem Baunutzungsplan vom 28.12.1960 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin i.d.F. von 1958 in einem Allgemeinen Wohngebiet WA der Baustufe II/2 liegt. Gemäß § 7 Nr. 15 BO 58 ist dort eine Grundflächenzahl GRZ = 0,20 (dabei wird die bebaute Grundstücksfläche in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) und eine Geschossflächenzahl GFZ = 0,40 (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) zulässig. Das Trennstück Königsstraße 58a/59 weist im Zuge der erfolgten Grundstücksteilung (aus dem ehemaligen Flurstück 3284 als Gebäude- und Freifläche Königstraße 58a/59 und Wernerstraße 16 sind die separaten Grundstücke Königsstraße 58a/59 als Flurstück 3314 bzw. Bewertungsgrundstück und das Flurstück 3315 als Grundstück Wernerstraße 16 hervorgegangen) eine Überschreitung der zulässigen GFZ von 0,40 auf 0,49 auf. Diese GFZ-Überschreitung wurde auf dem unterausgenutzten Trennstück Wernerstraße 16 ausgeglichen, indem dort eine Baulastenbeschränkung um die überschrittene Fläche von 94,28 m² BGF eingetragen wurde.

Ein entsprechender Zustand wird zum 18.08.2025 als zutreffend zu Grunde gelegt.

2.3 Baulastenverzeichnis

Baulasten sind freiwillig übernommene Handlungs-, Duldungs- oder Unterlassungsverpflichtungen von Grundstückseigentümern zugunsten anderer Grundstücke. Wirksam werden Baulasten durch Eintragung solcher Verpflichtungen in das bezirkliche Baulastenverzeichnis. Das Erfordernis zur Baulasteintragung ergibt sich in der Regel aus einem geplanten Bauvorhaben oder einer beabsichtigten Grundstücksteilung, um öffentlich-rechtliche Hindernisse, die diesem Vorhaben entgegenstehen, auszuräumen. Inhalt von Baulasten können u.a. Zuwegungen, Feuerwehruzufahrten, Abstandsflächen und Nutzungsmaßbeschränkungen sein. Durch Baulasteintragung wird eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung begründet, die bei Verstößen mit einer Ordnungsverfügung der Bauaufsicht zugunsten öffentlicher Belange durchgesetzt werden kann. Im Gegensatz zum privatrechtlichen Vertrag oder einem durch Grunddienstbarkeit gesicherten Recht, räumt die Baulast keinen zivilrechtlichen Anspruch der begünstigten Grundstückseigentümer ein.

Die durch Eintragung einer Baulast entstandene Belastung eines Grundstücks kann später nur bei Wegfall der Eintragungsvoraussetzungen und Verzicht der Bauaufsicht wieder gelöscht werden.

Gemäß Auskunft vom 07.07.2025 des Bauaufsichtsamtes Steglitz-Zehlendorf/Frau Knopf liegen keine das Bewertungsgrundstück betreffenden/einschränkenden Baulasteneintragungen vor. In nachfolgender Verkehrswertermittlung wird zum 18.08.2025 von einem baulastensfreien Zustand ausgegangen.

2.4 Erschließungsbeitragszustand

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 23.07.2025 des Straßen- und Grünflächenamtes Steglitz-Zehlendorf/Frau Kruppa, wird das Grundstück durch die öffentliche und zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage Königstraße erschlossen. Erschließungsbeiträge sind nicht mehr zu entrichten. In nachfolgender Verkehrswertermittlung wird zum 18.08.2025 von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

2.5 Denkmalschutz

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalschutzliste (Geoportal Berlin/FIS-Broker, Stand 18.08.2025) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste Berlins vor.

2.6 Altlastensituation

Gemäß Auskunft vom 10.07.2025, Herr Emshoff vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf/Umwelt- und Naturschutzamt, wurde das Bewertungsgrundstück als Verdachtsfläche Nr. 14446 im Bodenbelastungskataster BBK geführt. Die Aufnahme in das BBK erfolgte aufgrund der Nutzung einer Tankstelle von 1926 bis 1931 bei genauer Abgrenzung einer Flächenabgrenzung mit einer Größe von 763 m² (Anmerkung: dies bezieht sich auf das ursprüngliche Flurstück Nr. 992 als ursprüngliches Grundstück Königstraße 58a). Die Erfassung erfolgte am 11.07.2003 als Altlastenverdachtsfläche bei in 2018 durchgeführten orientierenden Erkundungen durch das Land Berlin.

Mit Anschreiben vom 22.09.2025 wurde seitens Herrn Emshoff vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf/Umwelt- und Naturschutzamt mitgeteilt, dass nach einer Bauaktenrecherche, die einen kleinen Maßstab und Nutzungszeitraum der Tankstelle aufzeigte und orientierenden Untersuchungen, die keine Überschreitung der Prüfwerte nach Berliner Liste sowie Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung aufzeigten, das gesamte Grundstück im BBK vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit wurde.

Im aktuellen Auszug aus dem Bodenbelastungskataster vom 17.09.2025 ist vermerkt, dass die gesamte Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit ist.

Folglich wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung zwar ein stichtagsbezogener Zustand zum 18.08.2025 mit Eintrag im Bodenbelastungskataster als Altlastenverdachtsfläche zu Grunde gelegt, der aber mit letzter Änderung vom 17.09.2025 vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit wurde.

2.7 Objektverwaltung

Die Objektverwaltung wird eigentümerseits durchgeführt.

3. PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im aktuellen Flächennutzungsplan FNP (Stand 18.08.2025 gemäß landeseigener Internetveröffentlichung FIS-Broker/Geoportal Berlin) ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche W 3 mit einer GFZ bis 0,80 dargestellt bei landschaftlicher Prägung und Einzelhandelskonzentration im Verlauf der Königstraße.

Ein FNP trifft aber nur vorbereitende, keine verbindlichen bauleitplanungsrechtlichen Aussagen für den privaten Grundstückseigentümer.

3.2 Verbindliches Planungsrecht

Gemäß telefonischer Auskunft des Stadtplanungsamtes Steglitz-Zehlendorf/Herr Schlaffke vom 18.09.2025 regeln die Ausweisungen des Baunutzungsplanes von 1960 (mit Gültigkeit für das ehemalige West-Berlin) in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung von 1958 das verbindliche Planungsrecht.

Für das Grundstück ist Gemischtes Gebiet vorgesehen bei einer Baustufe II/2 als Maß der baulichen Nutzung, d. h. einer zulässigen GRZ von 0,20 (dabei wird die bebaute Grundstücksfläche in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) und einer zulässigen GFZ von 0,40 (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) bei maximal 2 Vollgeschossen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB oder in einem Sanierungsgebiet.

Bezüglich des Entwicklungszustands handelt es sich um Bauland.

Ferner liegt das Bewertungsgrundstück laut Auskunft von Herrn Schlaffke im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes X - 152b mit Aufstellungsbeschluss von 1993 bei inhaltlich mit dem Baunutzungsplan übereinstimmend vorgesehenen Festsetzungen, der aber voraussichtlich nicht mehr weiterverfolgt wird.

4. BESCHREIBUNG DER LAGE (Entfernungsangaben wurden als Luftlinie gemessen)

4.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt als Eckgrundstück im südwestlichen Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf/Ortsteil Wannsee an der Wernerstraße als ruhiger Anwohnerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen und an der rege befahrenen Königstraße als Bundesstraße B1, die über die Glienicke Brücke zum ca. 4.800 m entfernten Potsdam mit dort angrenzender Berliner Vorstadt führt.

Bei der näheren Umgebung handelt es sich um eine heterogene Bebauung aus offener und geschlossener Wohnbebauung unterschiedlicher Baujahre und Geschosshöhen. Im Verlauf der Königstraße als zentraler Einkaufsstraße innerhalb des Ortsteils Wannsee sind zudem zahlreiche gewerbliche Nutzungen angesiedelt.

Auf dem westlichen Nachbargrundstück befindet sich eine Tankstelle mit integriertem Einkaufsshop.

Bei der Königstraße handelt es sich auf Objekthöhe um eine beidseitig mehrspurige Straße mit asphaltierten Fahrbahnen ohne Parkmöglichkeiten, breiten Bürgersteigen mit Fahrradwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenbaumbestand. Die als Tempo 30-Zone ausgeschilderte Wernerstraße wurde ebenfalls mit asphaltierter Fahrbahn und befestigten Bürgersteigen ausgeführt, wobei die Bebauung des Bewertungsgrundstück an der östlichen Giebelseite unmittelbar bis an die Fahrbahn der Wernerstraße reicht.

Wohnungsnaher Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten oder Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in für entsprechende Wohngebiete weitgehend durchschnittlichem Umfang vorhanden.

Der Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf/Ortsteil Wannsee ist als rege nachgefragte und entsprechend hochpreisige Wohngegend durch einen überdurchschnittlichen Grün- und Gewässerflächenanteil geprägt mit dem namensgebendem Großen Wannsee als Naherholungsgebiet in ca. 500 m und dem Kleinen Wannsee in ca. 300 m Entfernung.

Die Einbindung in den ÖPNV erfolgt über:

- Buslinienverkehr im Verlauf der Königstraße mit der Haltestelle „Wernerstraße“ in unmittelbarer Nachbarschaft
- den S- und Regionalbahnhof „Wannsee“ in ca. 1.300 m Entfernung
- die Tramstation „Potsdam/Glienicker Brücke“ in ca. 5.000 m Entfernung als Zubringer in Richtung Potsdam Innenstadt

Ergänzende Entfernungsangaben:

- ca. 2,5 km zur nächstgelegenen Anschlussstelle Autobahnkreuz Zehlendorf
- ca. 15 km zur City-West/Breitscheidplatz
- ca. 18,5 km zum Hauptbahnhof
- ca. 21 km zur City-Ost/Alexanderplatz
- ca. 24,5 km zum Flughafen BER

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2024 wird das Grundstück als gute Wohnlage aufgeführt (diese Einstufung stellt den Regelfall innerhalb der grundstücksbezogenen Bodenrichtwertzone 1653 dar).

Statistische Eckdaten für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf:

- Einwohnerzahl ca. 310.127 EW zum Stand 2024 - davon entfallen auf den Ortsteil Wannsee 10.188 EW (berlinweit ca. 3.886.046 EW zum Stand 2024)
- Wohnungsbestand ca. 162.542 Einheiten (2.058.666 Wohnungen berlinweit zum Stand 31.12.2024)
- Fläche ca. 10.255 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha), im Stadtbezirk verteilt auf 5.314 ha Siedlungsfläche, 1.322 ha Verkehrsfläche, 2.501 ha Vegetationsfläche und 1.118 ha Gewässerfläche
- Leerstand gemäß BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ca. 1,7 % zum Stand 31.12.2024 (Berlin insgesamt ca. 1,6 %)
- Arbeitslosenquote im August 2025 ca. 7,3 % (Berlin insgesamt $\bar{\sigma}$ ca. 10,5 %)

4.2 **Makrolage**

Berlin gliedert sich als Bundesland und Bundeshauptstadt/Sitz der Bundesregierung in 12 Stadtbezirke mit einer Gesamtfläche von ca. 89 ha bei einer Flächenausdehnung von ca. 45 km in Ost-West-Richtung und ca. 38 km in Nord-Süd-Richtung.

Die überregionale verkehrstechnische Anbindung mit Bahn (Hauptbahnhof und weitere Regionalbahnhöfe), Flugzeug (Flughafen BER im unmittelbar südlich angrenzenden Schönefeld mit dortigem Autobahn-, S-Bahn- und Busanschluss), Bus und den Individualverkehr als Autobahnknotenpunkt mit dem Stadtgebiet umgebendem Autobahnring ist als überdurchschnittlich einzustufen.

Bei gut ausgebautem öffentlichen Personennahverkehr mit Netzen für U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und Bus handelt es sich um einen wirtschaftlich, wissenschaftlich, kulturell und touristisch prosperierenden Standort bei enger Verflechtung mit dem sog. „Speckgürtel“ auf Brandenburger Seite.

5. **KURZBESCHREIBUNG BEWERTUNGSOBJEKT / WOHNFLÄCHE**

5.1 **Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen**

Bei weitgehend regelmäßig quadratischem Zuschnitt mit abgerundeter Nordostecke im Kreuzungsreich verfügt das Grundstück über eine Straßenfrontlänge von insgesamt ca. 65 m bei mittleren Grundstücksbreiten von ca. 34 m und Richtung Süden leicht abfallendem Geländeverlauf.

Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Angaben vor.

Die Außenanlagen wurden im Bereich von Wegeführungen/Fahrspuren/Parkplätzen mittels Betonplatten, Kopfsteinpflaster und Kies angelegt. Der Vorgartenbereich des Gebäudeabschnitts Königstraße 59 wurde überwiegend mittels Betonplattenbelag befestigt.

Unbefestigte Grünflächen liegen als Rasen mit anteiligem Baum-, Strauch- und Heckenbestand vor.

Eigentümerseits wurde das Vorhandensein eines unterirdischen Eiskellers und eines Regenwassertanks im rückwärtigen Gartenbereich mitgeteilt.

An der Königstraße ist das Grundstück mit Metallgitterzaun eingefriedet bei separaten Zugängen zum Bauabschnitt Königstraße 58a und 59 sowie Zufahrtstor mit dort angebrachten Briefkästen für den Bauabschnitt Königstraße 58a zu den in der Grundstückssüdwestecke angeordneten rückwärtigen Stellplätzen. Die Grundstückseinfriedung an der Wernerstraße verläuft als Stahlzaun auf massivem Sockel mit zusätzlichem Metallgitterzugangstor zwischen massiven Sockeln und integriertem Briefkasten/Klingel.

5.2 Kurzbeschreibung Gebäude/Mieteinheiten

Die Kurzbaubeschreibung basiert auf den zerstörungsfrei getroffenen Feststellungen bei Ortsbesichtigungen vom 18.08.2025 im möblierten Zustand und den in der bezirklichen Plankammer eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen.

Gebäude/Nummerierung der Mieteinheiten

Ursprungsbaujahr 1872 - 1874, Bauabschnitt Königstraße 58a wurde als Wohnhaus und Bauabschnitt Königstraße 59 als Gasthaus in baujahrestypischer Ausführung mit tragenden Mauerwerkswänden, massiver Kellergeschossdecke, Holzbalkendecken und ziegelgedecktem Satteldach als Holzkonstruktion errichtet. Die Geschossebenen der beiden Gebäudeabschnitte mit insgesamt 7 Mieteinheiten zum Stand 18.08.2025 sind zueinander versetzt angeordnet (s. dazu Schnittzeichnungen der Anlage e zu diesem Gutachten).

Bauabschnitt Königstraße 58a verfügt über ein größtenteils zu Wohnzwecken genutztes Souterrain mit 2 separat von außen zugänglichen Mieteinheiten (Mieteinheit Nr. 1 und Nr. 2) und einem von der Gebäuderückseite aus zugänglichen Hauswirtschaftsraum, der mit einem zusätzlichen Tiefkeller versehen ist zur Unterbringung von Hausanschlüssen bei Zugänglichkeit über eine Lukenöffnung im Fußboden des Hauswirtschaftsraumes.

Im Obergeschoss sind ebenfalls 2 Mieteinheiten (Mieteinheit Nr. 3 und Nr. 4) angeordnet mit Zugänglichkeit über ein rückwärtig angeordnetes Treppenhaus zur Erschließung von Mieteinheit Nr. 4 im OG (Mieteinheit Nr. 3 ist über die Außentreppe mit anschließender Terrasse am Westgiebel aus zugänglich bei Verbindungstür zwischen den beiden aneinandergrenzenden Küchen der Mieteinheiten Nr. 3 und Nr. 4) und der Mieteinheit im DG (Mieteinheit Nr. 5) des Bauabschnitts Königstraße 58a.

Bauabschnitt Königstraße 59 ist unterkellert mit Kellerzugang von der Gebäuderückseite unterhalb des Hauszugangs mit Außentreppe im Hochparterre.

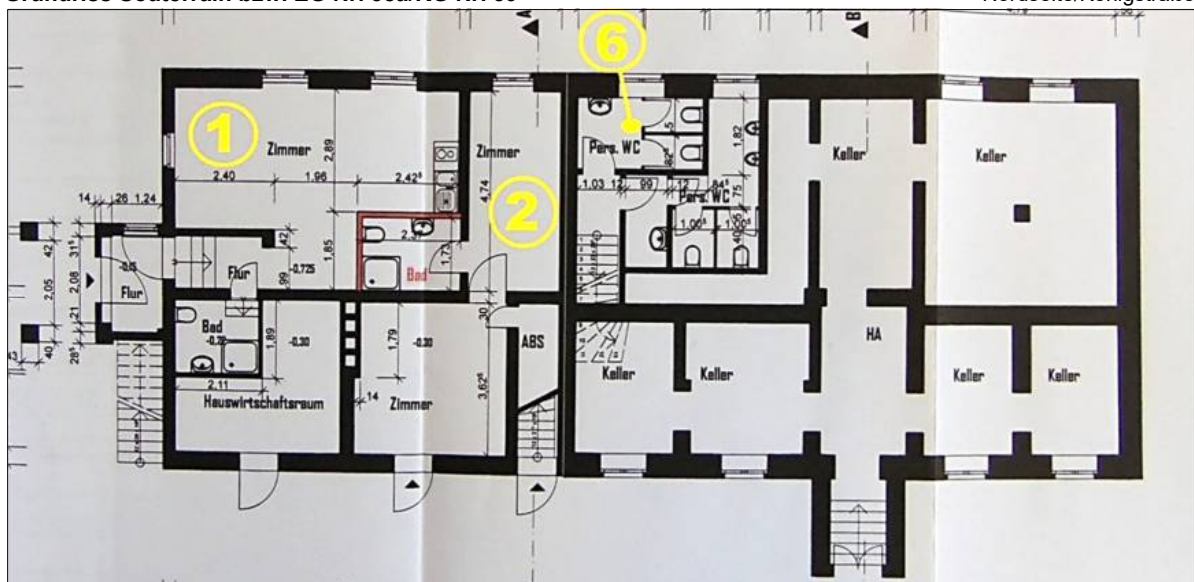
Im Kellergeschoss sind Abstellkeller, die Gaszentralheizung, eine Dusche mit WC, eine Küchenzeile und die zur Mieteinheit Nr. 6 im EG/Hochparterre gehörenden Sanitärflächen nebst Küche mit interner Abgangstreppe vom EG/Hochparterre angeordnet.

Die Mieteinheit Nr. 6 im EG/Hochparterre bei derzeitiger Nutzung durch eine Physiotherapiepraxis verfügt neben dem Zugang vom rückwärtigen Treppenhaus, von dem aus auch die Mieteinheit Nr. 7 im DG (als Gewerbeeinheit bei derzeitiger Wohnnutzung) zugänglich ist, über einen zusätzlichen Außenzugang an der Königstraße.

Den nachfolgenden Grundrissdarstellungen sind die im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegten Nummerierungen als gelb umkreiste Nummern 1 bis 7 der Nutzungseinheiten zu entnehmen:

Grundriss Souterrain bzw. EG Nr. 58a/KG Nr. 59

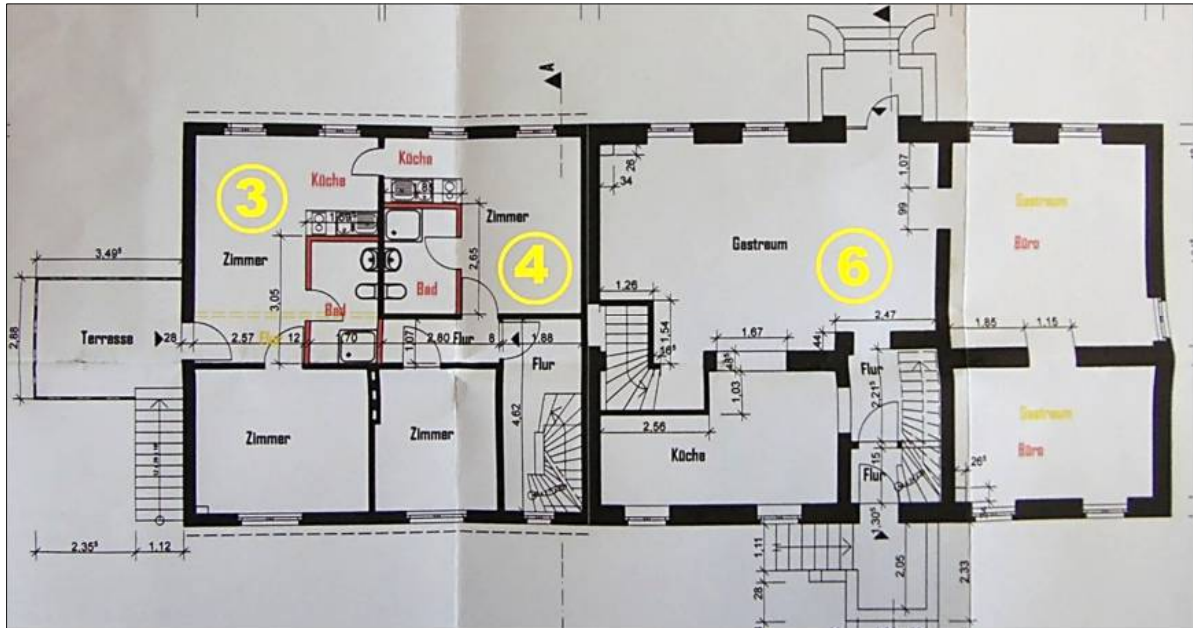
Nordseite/Königstraße



Südseite/Gartenseite

Grundriss OG Nr. 58a/Hochparterre als EG Nr. 59

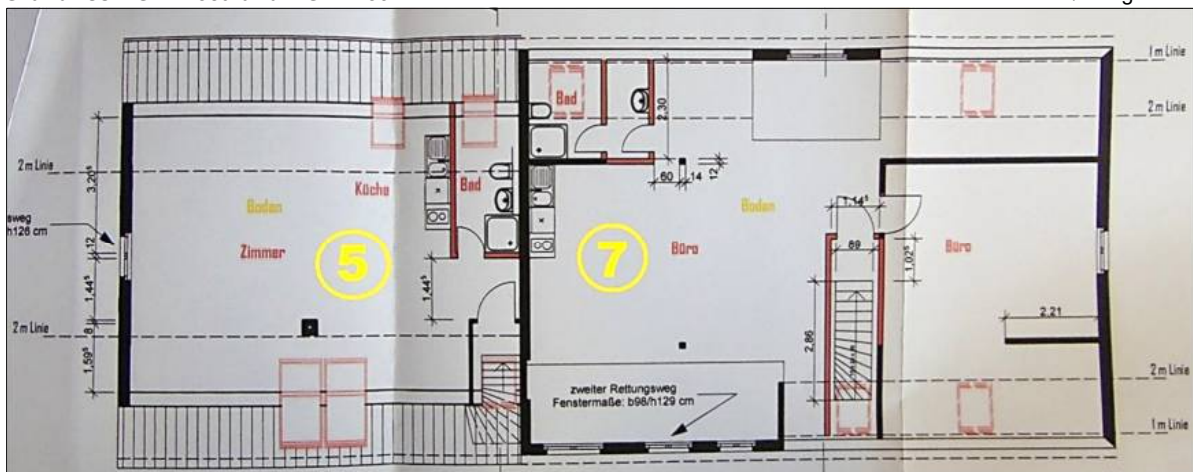
Nordseite/Königstraße



Südseite/Gartenseite

Grundriss DG Nr. 58a und DG Nr. 59

Nordseite/Königstraße



Südseite/Gartenseite

Ausgeführte Maßnahmen im Zuge der Umnutzung/Sanierung/Modernisierung im Jahr 2015

Letztmalig wurden die Aufbauten im Jahr 2015 mit bauaufsichtlichem Prüfungsvermerk vom 13.08.2015 zur Abweichungsentscheidung Nr. 2015/1667 im Bauabschnitt Königstraße 58a zu insgesamt 5 kleineren 1- bis 3-Bettferienwohnungen und der zuvor als Restaurant genutzte Bauabschnitt Königstraße 59 zu einer offenen Büronutzung und das Obergeschoss (als Dachgeschoss) im gleichen Haus ebenfalls zu einer Büronutzung mit 2 abgetrennten Büroeinheiten umgebaut/umgenutzt.

Gemäß Baubeschreibung vom 15.06.2025/26.06.2015 zur Abweichungsentscheidung Nr. 2015/1667 wurden dabei nachfolgende bauliche Maßnahmen ausgeführt:

- das vorhandene Ziegelmauerwerk der Außenwände wurde außenseitig mit einer zusätzlichen Wärmedämmung nach EnEV 2014 versehen - im Bereich der ostseitigen Giebelwand an der Wernerstraße wurde innenseitig gedämmt
- Innenwände wurden in Trockenbauweise errichtet
- die Gebäudetrennwand zwischen den beiden Bauabschnitten besteht im KG und EG aus einer zweischaligen Wand mit nachfolgendem Aufbau: 1,5 cm Kalkputz, 24 cm Vollziegelmauerwerk, 12,5 cm Ziegelmauerwerk, 1,5 cm Putz und im DG aus einer zweischaligen Wand mit jeweils 12,5 cm mit einseitigem Putz
- die Wohnungstrennwände im Bauabschnitt Königstraße 58a wurden als doppelt beplankte 75er Metallständerwände mit Trennstreifen zur Decke und zum Boden und plattenförmiger Mineralfaserdämmung ausgeführt

- Deckenaufbau von unten nach oben mit 12,5 mm Gipskartonplatten, Ausgleichstragkonstruktion, Deckenbalken 20/25 cm, dazwischen Einschubböden mit aufliegender Mineralfaserdämmung und Bodenbelag mit entkoppelten OSB-Platten oder im Badbereich mit schwimmend verlegtem Estrich $d = 5$ cm (auf Rohfußboden mit Teppich, Parkett o.ä. bzw. im Badbereich mit Bodenfliesen)
- Satteldach mit Zwischensparrenwärmedämmung nach EnEV 2014 und Erneuerung der Dachziegeleindeckung sowie Einbau von 5 Dachflächenfenstern und 2 Dachflächenfenstern mit Ausstellgeländern
- Erneuerung von WC-Anlagen
- Holztreppe werden unterseitig mit doppellagigen Trockenbauplatten verkleidet um eine feuerhemmende Einstufung zu erhalten; Türen von den Räumen zum Treppenraum werden selbst-/dichtschließend ausgeführt; neu zu erstellende Treppenhauswände werden feuerhemmend in Trockenbauweise erstellt; Treppenhauswände im DG erhalten jeweils ein zusätzliches von der Treppenanlage aus bedienbares mechanisch offenes Dachflächenfenster mit Abmessungen von mind. 0,60 m Breite x 0,90 m Höhe
- hinter dem Bauabschnitt Königstraße 58a und seitlich zum Nachbargrundstück sind 6 Parkplätze geplant, die über die Einfahrt an der Königstraße erschlossen werden

Gemäß Betriebsbeschreibung vom 02.05.2015 zur Abweichungsentscheidung Nr. 2015/1667 wurden nachfolgende bauherrenseitige Angaben gemacht:

Gebäudeabschnitt Königstraße 58a bei Einrichtung als Ferienwohnungen:

- 1 x Einbettraum mit Küche/Duschbad
- 3 x Zweibetträume mit Küchenzeile/Duschbad
- 1 x Dreibettraum mit Küchenzeile/Duschbad

Die Wohnungen werden an Urlauber/Monteure für 7 Tage bis 2 Monate vermietet. Sie sind als Selbstversorger eingerichtet incl. Handtücher und Bettwäsche. Mahlzeiten/Getränke werden nicht ausgegeben. Das Parken ist südlich vom Haus geplant.

Gebäudeabschnitt Königstraße 59 bei Einrichtung als Büros:

Das EG und das DG mit jeweils ca. 110 m² werden als „Coworking offices“, d.h. Büros auf Zeit vermietet. Einzelne Kunden mieten sich 1-60 Tage einen Arbeitsplatz. Gestellt werden 4 Arbeitsplätze im EG und 6 Arbeitsplätze im DG. Weiterhin gibt es einen Konferenzraum und eine Personalküche im EG. Toiletten befinden sich im DG und KG.

Im Zuge der Betriebsbeschreibung wurde um Abweichung von der Barrierefreiheit gebeten, da der Bestand des Gebäudes genutzt wird. Das Parken ist südlich vom Haus geplant. Die Öffnungszeiten des Büros sind Montag bis Samstag von 8°Uhr bis 18°Uhr.

Gemäß Baubeschreibung vom 14.07.2025 des Grundstücksmiteigentümers wurden bei 2015 durchgeführter Kernsanierung folgende bauliche Maßnahmen ausgeführt:

- Kernsanierung des Daches mit Tonziegeln und Wärmedämmung bei anteilig 50 %-iger Erneuerung des Dachstuhl
- Erneuerung aller Steigeleitungen Elektrik, Wasser, Abwasser, Heizung
- Einbau einer 35 kWh Gastherme für Warmwasser und Heizung mit Zirkulationspumpe (angeordnet im KG des Bauabschnitts Königstraße 59 mit gartenseitigem KG-Treppenabgang) für alle Einheiten
- Ausbau des DG im Bauabschnitt Königstraße 59 zu gewerblichen Zwecken als Büro (da die zulässige GFZ für das Bewertungsgrundstück in diesem Zusammenhang überschritten wurde, erfolgte zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks bzw. zu Lasten des rückwärtigen Nachbargrundstücks Wernerstraße 16 die Eintragung einer sog. „Abstandsflächenbaulast“)
- 24 cm Wärmedämmung an den Außenwänden incl. Putzschicht
- Einbau eines 1.000 Liter fassenden Tanks zur Regenwasserrückgewinnung

Der eigentümergeitig zur Verfügung gestellte Energieausweis vom 07.06.2017 mit Gültigkeit bis zum 06.06.2027 auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs durch den Eigentümer (Aussteller Architekt AKBW, beratender Ingenieur INGBW Dipl.-Ing. Broda, Heusteigstraße 45 in 70180 Stuttgart) weist einen Endenergieverbrauch von 83,8 kWh/(m²·a) bei einem Primärenergieverbrauch von 92,2 kWh/(m²·a) aus.

Vorhandene Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Abwasser und Gas.

Bei vereinbarten Bruttowarmmieten liegen keine separaten Ablesevorrichtungen für die Verbrauchserfassungen je Mieteinheit vor.

Kurbeschreibung je Mieteinheit (unter Verweis auf die Wohnungsnummerierungen der Seiten 7 und 8)

Mieteinheit	Lage	Ausstattung je Mieteinheit
Nr. 1	Souterrain/EG (Giebelseite) Königstraße 58a	Bodenbeläge: Laminat/Bodenfliesen. Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen. Badezimmerausstattung: wandhängendes WC, Waschbecken, bodengleiche Dusche mit einseitiger Glaswandabtrennung und Vorhang, Boden- und Wandfliesen, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer. Küchenausstattung: als Küchenzeile offen im Zimmer angeordnet. Sonstiges: von der darüberliegenden Terrasse überdachter Außenzugang an der Giebelseite mit Differenzstufen vom Haus-/Wohnungseingangsbereich zum Flur und vom Flur zum Badezimmer. Im Zimmer ist der Stromzähler für den Hausaufgang Königstraße 58a angeordnet.
Nr. 2	Souterrain/EG Königstraße 58a	Bodenbeläge: Laminat. Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen. Badezimmerausstattung: abgerundete Eckdusche mit Kabinentüren, Waschbecken, wandhängendes WC, Boden- und Wandfliesen, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer. Küchenausstattung: als Küchenzeile offen im straßenseitigen Zimmer angeordnet. Sonstiges: 2 Abgangsstufen von der Wohnungseingangstür an der gartenseitigen Außenwand. Abstellraum unter dem aufgehenden Treppenlauf zu Wohnung Nr. 4 im OG und Wohnung 5 im DG.
Nr. 3	OG (Giebelseite) Königstraße 58a	Bodenbeläge: abgezogene Holzdielen. Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen. Badezimmerausstattung: Eckduschtasse, Waschbecken, wandhängendes WC, Boden- und Wandfliesen, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer. Küchenausstattung: als Küchenzeile offen im straßenseitigen Zimmer angeordnet. Sonstiges: Wohnungszugang über einen nicht überdeckten Außentrepfenlauf an der Giebelseite mit vorgelagerter Terrasse. Verbindungstür zur angrenzenden Küche von Wohnung 4.
Nr. 4	OG Königstraße 58a	Bodenbeläge: abgezogene Holzdielen und Laminat. Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen. Badezimmerausstattung: abgerundete Eckdusche mit Kabinentüren, Waschbecken, wandhängendes WC, Boden- und Wandfliesen, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer. Küchenausstattung: als Küchenzeile offen im straßenseitigen Zimmer angeordnet. Sonstiges: Verbindungstür zur angrenzenden Küche von Wohnung 3.
Nr. 5	DG Königstraße 58a	Bodenbeläge: Laminat. Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen. Badezimmerausstattung: abgerundete Eckdusche mit Kabinentüren, Waschbecken, wandhängendes WC, Boden- und Wandfliesen, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer. Küchenausstattung: als Küchenzeile offen im Zimmer angeordnet. Sonstiges: 2 gartenseitige Dachflächenfenster mit Ausstellgeländern. Innenseiten der Dachschrägen fast bis zum First hoch geführt. Dachschrägen mit DrempeIn ausgeführt.
Nr. 6	EG/Hochparterre und Teilfläche im KG Königstraße 59	Bodenbeläge: im EG/Hochparterre abgezogene Holzdielen, im KG Bodenfliesen. Wandoberflächen und Deckenuntersichten: im EG/Hochparterre i.d.R. verputzt/gestrichen mit Stuckverzierungen im Deckenbereich, im KG i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen oder geflieste Wandflächen. Ausstattung KG: kleine Teeküche, Stand-WCs, Waschbecken und geflieste Dusche. Sonstiges: im EG offener interner Holztrepfenlauf zum KG.

Nr. 7	DG/Hochparterre Königstraße 59	<p>Bodenbeläge: Laminat.</p> <p>Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen, teilweise mit gestrichenem Sichtmauerwerk und sichtbaren Konstruktionshölzern.</p> <p>Badezimmerausstattung (entgegen Planeintrag ohne Trennwand zwischen Waschbecken und Bad): abgerundete Eckduschtasse mit Vorhang, Waschbecken, wandhängendes WC, Boden- und Wandfliesen, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer.</p> <p>Küchenausstattung: Einbauküche mit Schrankflächen, Arbeitsplatten und Geräteausstattung im größeren Zimmer.</p> <p>Sonstiges: Spitzboden mit Einstiegs Luke im kleineren Büroraum ohne festen Treppenlauf.</p>
--------------	-----------------------------------	--

5.3 Geschossflächenzahl und vorgenommener Ansatz der vermietbaren Wohn- und Nutzfläche

Der erteilten Auskunft des Bauaufsichtsamtes gemäß Punkt 2.2 ist eine vorliegende Geschossflächenzahl GFZ (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) als Maß der baulichen Nutzung von 0,49 zu entnehmen.

Geschossflächenzahl GFZ

0,49

Den am 16.07.2025 eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen waren keine Wohn-/Nutzflächenangaben zu entnehmen. Die nachfolgend zu Grunde gelegten Angaben der vermietbaren Wohn- und Nutzflächen basieren auf den entsprechenden Angaben in den eigentümerseits zur Verfügung gestellten 5 Mietverträgen.

Die vermietbaren Wohn- und Nutzflächen der beiden Dachgeschosseinheiten (bezugsfrei bzw. als Gewerbeeinheit im familiären Rahmen zu Wohnzwecken genutzt bzw. teilvermietet) basieren auf den Maßangaben der Planunterlagen als Bestandteile der Umbau-/Umnutzungsplanung von 2015 (s. Anlage e zu diesem Gutachten) bei teilweise notwendigem Planabgriff in Verbindung mit den dort eingetragenen 1 m- und 2 m-Höhenlinien. Dabei wurden Grundflächen ab mindestens 1 m und weniger als 2 m lichter Höhe zu 50 % und Grundflächen ab mindestens 2 m lichter Höhe zu 100 % angerechnet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den unterzeichnenden Sachverständigen kein eigenes Aufmaß der vermietbaren Wohn- und Nutzflächen durchgeführt wurde.

5.4 Bauzustand

Hinweise auf einen Verdacht auf vorliegenden Hausschwammbefall waren am 18.08.2025 nicht feststellbar. Nach äußerer Inaugenscheinnahme vom 18.08.2025 befindet sich die Gesamtanlage in einem regelmäßig unterhaltenen Bauzustand nach vor 10 Jahren grundlegend erfolgter Sanierung/Modernisierung.

Es erfolgte keine sachverständige Überprüfung haustechnischer Einrichtungen.

Untersuchungen/Beurteilungen der Gebäudesubstanz hinsichtlich möglicher schadstoffhaltiger Belastungen sowie der Statik und des vorhandenen Schall- und Wärmeschutzes wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt. Diese waren nicht Bestandteil der Beauftragung des Sachverständigen und würden den Umfang einer Verkehrswertermittlung übersteigen.

Den Erläuterungen zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sind folgende Klassifizierungen bezüglich des Bauzustands zu entnehmen:

- Guter Bauzustand: guter, deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand i.d.R. nach durchgreifender Modernisierung/Sanierung/Instandsetzung, die deutlich über eine Renovierung hinausgeht und in die Substanz eingreift.
- Normaler Bauzustand: normaler, im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturanstau (z. B. malermäßige Renovierung der Fassade/Fenster, Klempnerarbeiten).
- Schlechter Bauzustand: schlechter, weitgehend desolater baulicher Zustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturanstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z. B. an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk).

Den Klassifizierungen bezüglich des Bauzustands gemäß Gutachterausschuss wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nach zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme bei möblierten Objektzuständen ein überwiegend guter Bauzustand zu Grunde gelegt.

Im Souterrain des Außenwandbereiches des Hauswirtschaftsraumes im Bauabschnitt Königstraße 58a und abschnittsweise im KG des Bauabschnitts Königstraße 59 waren Durchfeuchtungen feststellbar bei dort als für Kellerflächen überwiegend normal einzustufendem Bauzustand.

5.5 Verfügbarkeit und derzeitige bzw. im Ertragswertverfahren angesetzte Mieteinnahmen

Nachfolgend werden - hier nur auszugsweise aufgeführte - Ausführungen der abgeschlossenen Mietverträge aufgeführt:

Nummer	Lage Haus/Geschoss	Mietvertragliche Vereinbarungen auszugsweise aufgeführt	Mietfläche als ca.-Maße	Miethöhe je m ² Wfl./Nfl.
1	Nr. 58a Souterrain links (mit separaten Außenzugang von der westlichen Giebelseite)	<p>Befristeter Mietvertrag bei Vermietung zu Wohnzwecken mit Laufzeit vom 01.08.2021 bis zum 31.07.2026 wegen Eigennutzung durch den Vermieter für sich oder seine Familie.</p> <p>Es wird keine Mietverlängerung nach dem 31.07.2026 geben.</p> <p>Der Mieter kann mit einer 1-monatigen Kündigungsfrist und der Vermieter mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist schriftlich kündigen.</p> <p>Die ca. 34 m² große Wohnung ist möbliert vermietet mit 2 Einzelbetten, Küchenzeile, Duschbad, Bettwäsche und Handtüchern, Küchenutensilien, Tisch mit Stühlen, TV mit Fernbedienung.</p> <p>Monatliche Miethöhe 775.-€ incl. aller Nebenkosten wie z.B. Strom, Wasser, Gas, Heizung, 1 Parkplatz und WLAN (ohne ARD-ZDF Gebühren).</p>	34 m ²	22,79 €/m ² bruttowarm
2	Nr. 58a Souterrain rechts (zugänglich über einen separaten Außenzugang von der Gartenseite)	<p>Befristeter Mietvertrag bei Vermietung zu Wohnzwecken mit Laufzeit vom 09.02.2025 bis zum 28.02.2027 wegen Eigennutzung durch den Vermieter für sich oder seine Familie.</p> <p>Es wird keine Mietverlängerung nach dem 28.02.2027 geben.</p> <p>Der Mieter kann mit einer 1-monatigen Kündigungsfrist kündigen.</p> <p>Die ca. 36 m² große Wohnung ist möbliert vermietet mit 1 Einzelbett, 1 Sofa, Küche incl. Kühlschrank, Duschbad, Bettwäsche, Handtücher, Küchenutensilien, Tisch mit Stühlen, TV mit Fernbedienung.</p> <p>Monatliche Miethöhe 660.-€ kalt zzgl. Betriebskosten 120.-€ und Heizkosten 80.-€, insgesamt 860.-€ warm incl. Nebenkosten wie Gas, Wasser, Heizung und 1 Parkplatz (ohne ARD-ZDF Gebühren).</p>	36 m ²	18,33 €/m ² nettokalt bzw. 23,89 €/m ² bruttowarm
3	Nr. 58a OG links (mit separatem Außenzugang von der westlichen Giebelseite über eine vorgelagerte Terrasse, erreichbar über eine Außentreppe)	<p>Befristeter Mietvertrag bei Vermietung zu Wohnzwecken mit Laufzeit vom 01.07.2023 bis zum 31.07.2026 wegen Eigennutzung durch den Vermieter für sich oder seine Familie.</p> <p>Es wird keine Mietverlängerung nach dem 31.07.2026 geben.</p> <p>Mieter und Vermieter können mit einer 1-monatigen Kündigungsfrist kündigen.</p> <p>Die ca. 40 m² große Wohnung ist möbliert vermietet mit 2 Einzelbetten, 1 Sofa, Küche mit Kühlschrank, Duschbad, Bettwäsche und Handtücher, Küchenutensilien, Tisch mit Stühlen, TV mit Fernbedienung.</p> <p>Monatliche Miethöhe ab dem 01.06.2024 1.000.-€ incl. aller Nebenkosten wie z.B. Strom, Wasser, Gas, Heizung, 1 Parkplatz und WLAN (ohne ARD-ZDF Gebühren).</p>	40 m ²	25,00 €/m ² bruttowarm

4	Nr. 58a OG rechts (zugänglich über das gartenseitige Trep- penhaus)	Befristeter Mietvertrag bei Vermietung zu Wohnzwecken mit Laufzeit vom 01.07.2025 bis zum 31.07.2026 wegen Eigennutzung durch den Vermieter für sich oder seine Fa- milie. Es wird keine Mietverlängerung nach dem 31.07.2026 geben. Die ca. 36 m ² große Wohnung ist möbliert vermietet mit 2 Einzelbetten, 1 Sofa, Küche incl. Kühlschrank, Duschbad, Bettwäsche, Handtücher, Küchenutensilien, Tisch mit Stühlen, TV mit Fernbedienung. Monatliche Miethöhe 474.-€ bruttokalt zzgl. Heizkosten 60.-€, insgesamt 534.-€ brutto- warm.	36 m ²	14,83 €/m ² bruttowarm
5	Nr. 58a DG (zugänglich über das gartenseitige Trep- penhaus)	Bezugsfrei/eigengenutzt. Überschlägiger Ansatz der vermietbaren Wohnfläche nach Planabgriff aus den Bau- genehmigungsunterlagen von 2015 der An- lage e zu diesem Verkehrswertgutachten.	44 m ²	vertraglos eigengenutzt
6	Nr. 59 Hochparterre und anteilig im KG (derzeit nicht ge- nutzter separater Zugang von der Königstraße und zusätzlicher Zu- gang über das gar- tenseitige Treppen- haus bei gemeinsa- mer Nutzung mit der Gewerbeinheit im DG)	Abgeschlossener Mietvertrag zum Betrieb einer Physiotherapie-Praxis mit Mietver- tragsbeginn am 01.02.2016. Die Vermie- tung erfolgt incl. Vorgartenfläche und 2 Stellplätzen. Für die derzeitige Mietvertragsdauer vom 01.02.2021 bis zum 31.01.2026 ist eine Bruttowarmmiete incl. Betriebskosten, Hei- zung, Warmwasser und der beiden Stell- plätze beträgt monatlich 1.600.-€. Gemäß letztmaliger Mietvertragsverlänge- rung vom 29.07.2025 verlängert sich das Mietvertragsverhältnis vom 01.02.2026 bis zum 01.02.2027 bei einer eine Bruttowarm- miete incl. Betriebskosten, Heizung, Warm- wasser und der beiden Stellplätze von mo- natlich 1.700.-€. Eine weitere Verlängerung muss 6 Monate vor Ablauf vereinbart werden.	112 m ²	14,29 €/m ² bruttowarm aktuell bzw. 15,18 €/m ² bruttowarm im Zeitraum 01.02.2026 bis 01.02.2027
7	Nr. 59 DG	Unbefristeter Mietvertrag über eine möb- lierte Wohnung (<i>Anmerkung: bei genehmig- ter Nutzung als Gewerbeinheit/Bürofläche</i>) mit Mietvertragsabschluss vom 16.06.2025 zwischen der Miteigentümerin und einem Mieter im Verwandtschaftsverhältnis. Überschlägiger Ansatz der vermietbaren Wohnfläche nach Planabgriff aus den Bau- genehmigungsunterlagen von 2015 der An- lage e zu diesem Verkehrswertgutachten. Die Vermieterin vermietet an den Mieter ausschließlich zu Wohnzwecken die im DG gelegene Wohnung, bestehend aus 2 Zim- mern incl. Küche und Nebenräumen als 1 Dachbodenzimmer sowie 1 Badezimmer mit Dusche und WC. Zur Nutzung werden dem Mieter alle Zim- mer mit Ausnahme des Hauptschlafzim- mers bereitgestellt. Die Nutzung des Wohn- raumes wird mit der Vermieterin geteilt. Zur Nutzung wird an den Mieter neben der Wohnung die Nutzung von Teilen des Kel- lers erlaubt: Waschraum und Ablageraum. Der Mieter ist berechtigt folgende Gemein- schaftseinrichtungen gemäß ihrer Zweckbe- stimmung mitzubedenutzen: Waschraum, Ge- meinschaftsgarten und Parkplatz.	110 m ²	0,00 €/m ²

		<p>Die Wohnung wird möbliert an den Mieter übergeben mit folgender mitvermieteter Möblierung/Ausstattung: 2 Sofas, 1 Tisch mit Stühlen, 2 Regale, 1 Schrank, 1 Fernseher mit Fernbedienung, Küchenutensilien, 1 Kaffeetisch, 1 Schreibtisch, 1 Küche, Duschbad, Bettwäsche, Handtücher, 2 Einzelbetten, 3 Kleiderschränke, 1 Waschmaschine, 1 Trockner, 1 PKW-Stellplatz und Abstellraum im Keller.</p> <p>Andere Personen als Ehe- oder gesetzlich anerkannte Lebenspartner, Kinder und Eltern des Mieters oder seine Hausangestellte und Pflegepersonal dürfen nur mit einer Erlaubnis der Vermieterin in die Wohnung dauerhaft einziehen. Unabhängig davon, ob der Einzug der Erlaubnis bedarf, darf die Vermieterin den Einzug untersagen, wenn er zu einer Überbelegung der Wohnung führen würde, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund für die Verweigerung vorliegt oder die Gebrauchsüberlassung für die Vermieterin aus sonstigen Gründen unzumutbar ist. Eine Änderung der Anzahl der Bewohner ist der Vermieterin unverzüglich anzuzeigen.</p> <p>Eine Übertragung dieses Vertrages auf Dritte sowie Untervermietung oder Gebrauchsunterlassung der Wohnung oder einzelner Mieträume an Dritte bedürfen stets der vorherigen Zustimmung der Vermieterin.</p> <p>Wird die Erlaubnis zur Untervermietung oder Gebrauchsüberlassung verweigert, so steht dem Mieter das Recht zu, das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, es sei denn in der Person des Dritten liegt ein wichtiger Grund für die Verweigerung der Erlaubnis vor.</p> <p>Das Mietverhältnis beginnt am 16.06.2025 und läuft auf unbestimmte Zeit. Beide Vertragsparteien verzichten für einen Zeitraum von 6 Monaten ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages.</p> <p>Eine ordentliche Kündigung kann somit von jedem Vertragsteil frühestens mit Wirkung zum Ablauf des vorgenannten Zeitraumes ausgesprochen werden.</p> <p>Unter Beachtung des Vorstehenden kann das Mietverhältnis von jedem Vertragsteil gemäß § 573 c Abs. 1 BGB spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monat ordentlich gekündigt werden, wobei eine Kündigung durch die Vermieterin zur Wirksamkeit eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietvertragsverhältnisses gemäß § 573 BGB bedarf.</p> <p>Die Kündigungsfrist für die Vermieterin verlängert sich nach 5 Jahren und 8 Jahren seit der Überlassung des Wohntraumes um jeweils 3 Monate.</p> <p>Der Mietvertrag kann von dem Mieter auch durch eine Teilkündigung gekündigt werden.</p> <p>Die monatliche Miete ohne Betriebskosten (Grundmiete) beträgt bei Beginn des Mietverhältnisses 0,00 €.</p>		
--	--	--	--	--

		<p>Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Grundmiete für den Zeitraum von 5 Jahren ab dem Beginn des Mietverhältnisses nicht erhöht wird. Nach dem Ablauf des vorgenannten Zeitraumes kann die Miete nach den gesetzlichen Bestimmungen erhöht werden.</p> <p>Zusätzlich zu der Grundmiete zahlt der Mieter an die Vermieterin folgende Betriebskosten für die Wohnung sowie anteilig für die gemeinschaftlich genutzten Flächen im Gebäude gemäß der Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung in Höhe von 150.-€ monatlich (Heizkosten, Kosten der Warmwasserversorgung, Stromkosten und Kosten der Kaltwasserversorgung, Gebühren für die Müllabfuhr und WLAN).</p> <p>Die Wohnung wird an den Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses vollständig renoviert übergeben.</p> <p>Der Mieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen während der Mietzeit und beim Auszug nicht verpflichtet. Schönheitsreparaturen sind von der Vermieterin durchzuführen.</p> <p>Der Mieter darf die Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken nutzen.</p> <p>Die Vermieterin und der jüngere Bruder des Mieters haben das Recht, die Wohnung jederzeit zu betreten und unbefristet zu benutzen.</p> <p>Dieser Vertrag unterliegt ausschließlich materiellem Sachenrecht der Bundesrepublik Deutschland. Eine Anwendung der Regeln des internationalen Privatrechts ist ausgeschlossen, soweit sie zu einer Anwendung ausländischen Sachenrechts führen würde. Jegliche Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, wobei die Änderungen oder Ergänzungen von beiden Vertragsparteien unterschrieben werden müssen.</p>		
Summe			412 m²	

Gemäß der Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB in Verbindung mit der ImmoWertV ist von üblichen bzw. anhaltend erzielbaren Mietansätzen auszugehen.

Für die die vorausgehenden Mietverträge der Mieteinheiten Nr. 1, 3 und 4 im möblierten Zustand bei zeitlicher Befristung im Bauabschnitt Königstraße 58a sind Bruttowarmmieten aufgeführt.

Für die Mieteinheit Nr. 2 ist eine Differenz von nettokalt zu bruttowarm in Höhe 5,56 €/m² Wfl. von nettokalt zu bruttowarm aufgeführt.

Dem Mietvertrag für die Gewerbeeinheit Nr. 6 im Bauabschnitt Königstraße 59 ist ebenfalls eine Bruttowarmmiete zu entnehmen.

Der Berliner Betriebskostenübersicht 2024 (im Rahmen der Erhebungen zum Berliner Mietspiegel auf Grundlage von Betriebskostenabrechnungen aus dem Jahr 2022 erstellt) wurden für das Jahr 2022 durchschnittliche „kalte Betriebskosten“ in Höhe von 1,76 €/m² monatlich und Kosten für Heizung und Warmwasser („warme“ Betriebskosten) in Höhe von monatlich 1,03 €/m² abgerechnet.

Aktuellere Auswertungen als Betriebskostenabrechnungen liegen noch nicht vor.

Zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2025 wird eine Anhebung um ca. 1,00 €/m² auf rd. 3,80 €/m² als Differenz von bruttowarm zu nettokalt vorgenommen.

Daraus ergeben sich nachfolgende, überschlägig erzielte Nettokaltmietansätze zum Wertermittlungstichtag 18.08.2025 bei um einen Ansatz von rd. 3,80 €/m² reduzierten kalten/warmen Betriebskosten:

Nummer	Lage	Mietvertragslaufzeit	Mietfläche als ca.-Maße	Miethöhe bruttowarm je m ² Wfl./Nfl.	Ansatz Miet- höhe nettokalt je m ² Wfl./Nfl.
1	Nr. 58a Souterrain links	bis zum 31.07.2026	34 m ²	22,79 €/m ² bruttowarm	18,99 €/m² nettokalt
2	Nr. 58a Souterrain rechts	bis zum 28.02.2027	36 m ²	23,89 €/m ² bruttowarm	20,09 €/m² nettokalt
3	Nr. 58a OG links	bis zum 31.07.2026	40 m ²	25,00 €/m ² bruttowarm	21,20 €/m² nettokalt
4	Nr. 58a OG rechts	bis zum 31.07.2026	36 m ²	14,83 €/m ² bruttowarm	11,03 €/m² nettokalt
5	Nr. 58a DG	bezugsfrei bei Eigennutzung	44 m ²	entfällt	entfällt
6	Nr. 59 Hochparterre/KG	bis zum 01.02.2027	112 m ²	14,29 €/m ² bruttowarm	10,49 €/m² nettokalt
7	Nr. 59 DG	unbefristet (bei Vermie- tung im Verwandtschaftsver- hältnis)	110 m ²		0,00 €/m² nettokalt

Diesen Mietansätzen stehen nachfolgende ortsübliche Vergleichsmieten gemäß Berliner Mietspiegel 2024 bei guter Wohnlageneinstufung gegenüber:

- Altbau bezugsfertig bis 1918 (Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC unter 35 m²)
Ø 10,65 €/m² in einer Spanne von 7,39 €/m² bis 15,32 €/m²
- Altbau bezugsfertig bis 1918 (Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC bei 35 m² - unter 40 m²)
Ø 11,09 €/m² in einer Spanne von 6,85 €/m² bis 15,31 €/m²
- Altbau bezugsfertig bis 1918 (Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC bei 40 m² - unter 45 m²)
Ø 9,20 €/m² in einer Spanne von 6,26 €/m² bis 13,46 €/m²
- Neubau Gebäudealter 2010 bis 2015 (Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC bei unter 85 m²)
Ø 13,79 €/m² in einer Spanne von 10,24 €/m² bis 17,56 €/m²

Der IVD Berlin-Brandenburg e.V. gibt für das 3.Quartal 2024 im Altbezirk Zehlendorf für Baujahre bis 1949 durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmieten (ca. 90 % aller Miethaushalte betreffend auf Grundlage des Berliner Mietspiegels 2024, den Veröffentlichungen des BBU Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. sowie durch IVD-Marktberichterstellern mitgeteilten Neuvertragsmieten und veränderten Bestandsmieten der vergangenen 6 Jahre) von 7,44 €/m² Wfl. an. Für Baujahre ab 2005 liegt diese bei 13,47 €/m².

Eine Analyse der Marktmiete als Neuabschlussmiete ist aus Sicht des IVD seriös nicht mehr möglich. Mietangebote innerhalb Berlins in öffentlichen Portalen betreffen zu über 80 % möblierte bzw. zeitlich befristete Mietwohnungen oder Tauschwohnungen.

Folglich werden die stichtagsbezogen zum 18.08.2025 erzielten näherungsweisen Nettokaltmietansätze als nicht übliche bzw. anhaltend erzielbare Mietansätze eingestuft im Sinne der Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB in Verbindung mit der ImmoWertV.

Inwieweit entsprechend befristete möblierte Vermietungen der als Ferienwohnungen aus- und umgebauten Mieteinheiten Nr. 1 bis 5 über die im Ertragswertverfahren angesetzte Restnutzungsdauer des Gebäudebestandes möglich ist, kann derzeit nicht beantwortet werden.

Die Wohnungsnot auf dem Berliner Grundstücksmarkt hat die Vermietung im möblierten Zustand begünstigt und ein vergleichbares Mietniveau zwar erst möglich gemacht - wird aber aller Voraussicht nach zu erwartenden gesetzlichen Einschränkungen bis hin zu Verbotsregelungen führen, die bereits zunehmend in den Fokus entsprechender politischer Gremien getreten sind zur Bekämpfung des angespannten Wohnungsmarktes.

Juristische Beurteilungen liegen generell außerhalb meines fachlichen Bestellsgebietes.

Der Großteil von Kaufinteressenten wird seine Wirtschaftlichkeitsberechnungen auf Grundlage anhaltend erzielbarer Renditen erstellen (übereinstimmend mit den Grundlagen des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB).

Aus diesem Grund werden in der Ertragswertermittlung unter Punkt 9 für die Wohneinheiten Nr. 1 bis 5 nachfolgende Nettokaltmietansätze unter Beachtung der Einstufungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Berliner Mietspiegel in Verbindung mit den jeweiligen Geschosslagen und den Regelungen der Mietpreisbremse vorgenommen:

- WE-Nr. 1 = 12,50 €/m² nettokalt (gegenüber derzeit erzielt 18,99 €/m² - Differenz von - 6,49 €/m²)
- WE-Nr. 2 = 12,50 €/m² nettokalt (gegenüber derzeit erzielt 20,09 €/m² - Differenz von - 7,59 €/m²)
- WE-Nr. 3 = 13,50 €/m² nettokalt (gegenüber derzeit erzielt 21,20 €/m² - Differenz von - 7,70 €/m²)
- WE-Nr. 4 = 13,50 €/m² nettokalt (gegenüber derzeit erzielt 11,30 €/m² - Differenz von + 2,20 €/m²)
- WE-Nr. 5 = 14,50 €/m² nettokalt (als frei verfügbar/bezugsfrei angesetzt)

Die Differenzmieten für die Wohneinheiten Nr. 1 bis Nr. 4 werden abschließend als über die jeweilige vereinbarte Mietvertragsrestlaufzeit kapitalisiert und als overrent hinzugerechnet oder als underrent in Abzug gebracht.

Für Büro- und Praxisflächen ohne Toplagen gibt der IVD Berlin-Brandenburg e.V. in seiner Gewerbetietenübersicht 2023/2024 in Ortsteilzentren (dafür werden beispielhaft u.a. die Bölschestraße in Friedrichshain, die Greifswalder Straße in Prenzlauer Berg, die Hermannstraße in Neukölln, die Rheinstraße in Friedenau oder die Warschauer Straße in Friedrichshain genannt) bei Größen bis 300 m² Nutzfläche Nettokaltmieten von 10.-€/m² Nfl. bis 20 €/m² Nfl. an.

Die derzeitige Nettokaltmiete in Höhe von rd. 10,50 €/m² für die EG-Gewerbeeinheit Nr. 6 mit Teilflächen im KG als Physiotherapiepraxis im Bauabschnitt Königstraße 59 wird als marktüblich eingestuft.

Für die als Gewerbeeinheit/Bürofläche genehmigte Mieteinheit Nr. 7 im DG wird ein hinsichtlich Lage, Zugangssituation, Ausstattung und Zuschnitt marktüblicher Nettokaltmietansatz als Bürofläche in Höhe von 13.-€/m² angesetzt.

Hinsichtlich der Nutzung zu Wohnzwecken und des abgeschlossenen Mietvertrags im verwandtschaftlichen Verhältnis zu einem Nettokaltmietansatz in Höhe von 0,00 € bedarf es ebenfalls einer juristischen Beurteilung und Klärung, die ebenfalls außerhalb meines fachlichen Bestellsgebietes liegt, wofür ein abschließender Risikoabschlag vorgenommen wird.

Für die mitgeteilten 8 grundstückseigenen offenen PKW-Stellplätze (gegenüber den 6 offenen Stellplätzen gemäß Baubeschreibung zu den Umbau-/Umnutzungsplänen von 2015) nennt der IVD Berlin-Brandenburg e.V. in seinem Immobilienpreisspiegel 2023/2024 in Randlagen außerhalb der zentralen Innenstadt/Citylagen eine Mietspanne von monatlich 30.-€ bis 60.-€ bei einer Schwerpunktmietspanne von 40.-€ je Stellplatz, die auch hier als angemessen erscheint aufgrund der niedrigen Wohndichte mit anliegenden Seitenstraßen und häufig vorhandenen Stellplätzen auf den Privatgrundstücken.

Soweit Stellplatznutzungen Bestandteil der jeweiligen Mietverträge sind, werden diese über die Restlaufzeit der Mietverträge kapitalisiert und entsprechend abschließend gesondert berücksichtigt.

Auf Grundlage der vorausgehenden Ausführungen zu den Nettokaltmietansätzen, ergeben sich nachfolgende Nettokaltmietansätze zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2025 für das Ertragswertverfahren unter Punkt 9:

Nummer	Lage	Mietfläche als ca.-Maße	Ansatz Miethöhe nettokalt je m ² Wfl./Nfl. bzw. je Stellplatz	Nettokaltmiete monatlich in €
€	Nr. 58a Souterrain links	34 m ²	12,50 €/m ²	425
2	Nr. 58a Souterrain rechts	36 m ²	12,50 €/m ²	450
3	Nr. 58a OG links	40 m ²	13,50 €/m ²	540
4	Nr. 58a OG rechts	36 m ²	13,50 €/m ²	486
5	Nr. 58a DG	44 m ²	14,50 €/m ²	638
6	Nr. 59 Hochparterre/KG	112 m ²	10,50 €/m ²	1.176
7	Nr. 59 DG	110 m ²	13,00 €/m ²	1.430
Stellplätze	Außenstellplätze im hinteren Bereich	8 Stück	40.-€/Stellplatz	320
Summe		412 m² Wfl./Nfl.		(Ø 13,26 €/m ² Wfl./Nfl.) 5.465.-€

Bei seitens des bezirklichen Wohnungsamtes nicht erteilten Auskünften zu möglicherweise bestehenden Wohnpreisbindungen gemäß § 17 WoBindG wird auf Grund des Baujahres 1872 - 1874, der eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen mit 2015 genehmigter Umnutzung zu Ferienwohnungen und Büroflächen, der diesbezüglich nicht vorliegenden Eintragungen im Grundbuchauszug vom 14.10.2024 und eigentümergeit nicht mitgeteilten Wohnpreisbindungen von einem objektbezogenen Zustand ohne Wohnpreisbindungen gemäß § 17 WoBindG ausgegangen.

6. AUSWAHL DES BEWERTUNGSVERFAHRENS / DEFINITION VERKEHRSWERT

6.1 Allgemein

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Wertermittlungs-Richtlinien sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§ 24 ff. ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ff. ImmoWertV in Verbindung mit §§ 13 ff. ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV) 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. Die Wahl ist unter Würdigung der Aussagefähigkeit des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren zu begründen.

6.2 Vergleichswertverfahren

Am marktnähesten ist das Vergleichswertverfahren. Es setzt aber eine ausreichende Zahl bewertungszeitnaher Vergleichspreise voraus, deren Objekte mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und zu Vertragszeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Herangezogene Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren und zur Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Mittels statistischer Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts kann der vorläufige Vergleichswert ermittelt werden. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zu Grunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Etwaige Abweichungen sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vorrangig ist aber der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden dabei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Ist alsbald mit einem Abriss vorhandener baulicher Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

6.3 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren steht für den Bauherrn oder Käufer die anhaltend erzielbare Rendite der notwendigen Investitionen durch Vermietung an Nutzungsinteressenten im Vordergrund.

Der Ertragswert wird auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags nach Abzug der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer der aufstehenden baulichen Anlagen und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes LZS ermittelt. LZS sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Für die Ermittlung stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung bei Verwendung eines einheitlichen LZS für die Gebäude- und Bodenwertanteile:

- a) das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV auf Grundlage des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug der Bodenwertverzinsungsbeträge bei Kapitalisierung über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt wurde und dem Bodenwert
- b) das vereinfachte Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV auf Grundlage des kapitalisierten jährlichen Reinertrags zum Wertermittlungsstichtag als Barwert der Reinerträge und der Abzinsung des Bodenwertes - jeweils berücksichtigt über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- c) das periodische Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV auf Grundlage zu addierender periodisch unterschiedlicher Reinerträge (dabei sollten 10 Jahre nicht überschritten werden) und des über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwerts des Grundstücks (der Restwert setzt sich aus der Summe des Barwerts des Reinertrags der Restperiode und dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert zusammen, wobei die Restperiode der um den Betrachtungszeitraum reduzierten Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entspricht)

Dieser Vorgehensweise sind eigengenutzte Wertermittlungsobjekte gleichzusetzen, besonders wenn bei künftig geringerem Eigenbedarf die Liegenschaft ganz oder teilweise, zeitlich begrenzt oder auf Dauer an breitgestreute Interessenten rentabel vermietet werden kann.

6.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist auf Bewertungsobjekte beschränkt, bei denen Eigennutzung im Vordergrund steht und keine rentable Vermietbarkeit an breite Interessenkreise die Bauabsicht bestimmte. Typische Beispiele für das Sachwertverfahren sind eigengenutzte Einfamilienhausgrundstücke. Der Sachwert wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor, wobei zusätzliche Markt Anpassungen durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein können.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

6.5 Verkehrswert

Definition Verkehrswert gem. Baugesetzbuch BauGB § 194:

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

Definitionsgemäß entspricht der Verkehrswert als Mittelwert somit dem stichtagsbezogen durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreis für dem Bewertungsobjekt entsprechende Liegenschaften.

Sofern Vergleichspreise als Auskunft aus der Kaufpreissammlung des regional zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte vorliegen, ist diesen auch das gesamte Spektrum der erzielten Kaufpreise zu entnehmen, aus denen - nach Ausschluss der erheblich vom Mittelwert abweichenden Kauffälle - der Mittelwert als Verkehrswert abgeleitet wird.

Hinzuzufügen bleibt, dass ein der Art und Größe des Objektes unter Berücksichtigung von Angebot und Nachfrage entsprechender, angemessener Veräußerungszeitraum zu Grunde zu legen ist.

6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt mit 5 Wohneinheiten im Hausaufgang Königstraße 58a und 2 Gewerbeeinheiten im Hausaufgang Königstraße 59 handelt es sich als Wohn- und Geschäftshaus um ein typisches Ertragswert- bzw. Vergleichswertobjekt.

Bei nicht gegebener Anzahl verwertbarer Kauffälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das unmittelbare Vergleichswertverfahren, wird der Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens unter Verwendung der „Liegenschaftszinssätze 2024“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ermittelt.

7. BODENRICHTWERT

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin weist per 01.01.2025 für das Bewertungsgrundstück einen Bodenrichtwert BRW von 1.300.-€/m² W 0,40 für Flächen mit Wohnbebauung W bei einer GFZ von 0,40 (GFZ = Verhältnis der Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung zur Grundstücksfläche) als BRW-Zone 1653 im erschließungsbeitragsfreien Zustand für baureifes Land aus.

Im Laufe der letzten Jahre fand innerhalb der BRW-Zone 1653 des Bewertungsobjekts folgende Bodenrichtwertentwicklung statt:

- BRW zum 01.01.2019: 1.200.-€/m² W 0,40
- BRW zum 01.01.2020: 1.300.-€/m² W 0,40 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,08-fache)
- BRW zum 01.01.2021: 1.400.-€/m² W 0,40 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,08-fache)
- BRW zum 01.01.2022: 1.500.-€/m² W 0,40 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,07-fache)
- BRW zum 01.01.2023: 1.500.-€/m² W 0,40 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- BRW zum 01.01.2024: 1.400.-€/m² W 0,40 (Absinken gegenüber dem Vorjahr um das 0,93-fache)
- BRW zum 01.01.2025: 1.300.-€/m² W 0,40 (Absinken gegenüber dem Vorjahr um das 0,93-fache)

Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche stichtagsbezogene Lagewerte unbebauter Grundstücke bei typischen Verhältnissen einzelner Gebiete ermittelt worden. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke, wie z. B. den Entwicklungszustand, Gründungsverhältnisse, Altlasten, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Wohn- und Verkehrslage sowie Art und Maß der baulichen Nutzung oder bewertungsrelevante Eintragungen im Baulastenverzeichnis/Grundbuch Abt. II.

Bei den nachfolgenden Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks entfällt die Notwendigkeit von Anpassungen an den Bodenrichtwert:

- Entwicklungszustand: als Bauland eingestuft
- Gründungsverhältnisse: als durchschnittlich unterstellt bei fehlenden Angaben
- Erschließungsbeiträge: gemäß Punkt 2.4 als erschließungsbeitragsfrei zu Grunde gelegt
- Altlasten: gemäß Punkt 2.6 als altlastenfrei zu Grunde gelegt
- Grundstücksgröße und -zuschnitt: als weitgehend durchschnittlich zu Grunde gelegt
- Eintragungen in Grundbuch Abt. II/Lasten und Beschränkungen gemäß Punkt 2.2 bzw. im Baulastenverzeichnis gemäß Punkt 2.3: als eintragungsfrei zu Grunde gelegt
- Wohn- und Verkehrslage: bei für vorhandene Wohn- und Gewerbenutzungen als sich gegenseitig ausgleichend eingestuft mit günstigem ÖPNV-Anschluss als Bushaltestelle auf Höhe des Nachbargrundstücks und verkehrsreicher Lage an der Königstraße (günstig für Gewerbe und einschränkend für Wohnen bei für Wohnnutzungen grundsätzlich günstiger gartenseitiger Südausrichtung)
- Art der baulichen Nutzung: für unmittelbare Grundstückslagen an der Königstraße als weitgehend lagetypisch eingestuft

Turnusweise Veröffentlichungen als "Ad hoc Marktreport für Bauland im individuellen Wohnungsbau - offene Bauweise - Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,6" des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zeigen (aktuell verfügbar) bis zum Juli 2025 einen Rückgang des Bodenrichtwertniveaus der offenen Bauweise um ca. 5 %.

Entsprechend wird der Bodenrichtwert vom 01.01.2025 zum 18.08.2025 als konjunkturelle Anpassung um rd. 5 % vermindert von 1.300.-€ W 0,40 auf ca. 1.235.-€/m² W 0,40.

Für das mit einer vorhandenen GFZ von 0,49 als Renditegrundstück mit 7 Miet- bzw. Nutzungseinheiten leicht überdurchschnittlich ausfallende Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem GFZ-Bezug des Bodenrichtwertes von 0,40 wird ein Anpassungszuschlag von rd. 85.-€/m² Grundstücksfläche auf 1.320.-€/m² vorgenommen.

Dies entspricht einem Zuschlag in Höhe von ca. 7 % in Anlehnung an die GFZ-Umrechnungskoeffizienten der Wertermittlungsrichtlinie WertR für das Wertverhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzung (GFZ : GFZ) bei Bezugnahme auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin werden erst ab einer GFZ von 0,80 aufwärts GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise ausgewertet und veröffentlicht.

Bodenwert zum 18.08.2025 = 1.320.-€/m² x 1.165 m² = 1.537.800.-€, rd.

1.538.000.-€

(als Bodenwert nach konjunktureller und GFZ-Anpassung im unbebauten Zustand)

Im Ertragswertverfahren gemäß Punkt 9 ist unter Verwendung der „Liegenschaftszinssätze LZS 2024“ vorgabegemäß im Rahmen der einzuhaltenden Modellkonformität zunächst auf den Bodenrichtwert zum 01.01.2024 nach erfolgter GFZ-Anpassung abzustellen ist.

Daraus folgt für das Ertragswertverfahren folgender Bodenwertansatz auf Grundlage des grundstücksbezogenen Bodenrichtwertes zum 01.01.2024 in Höhe von 1.400.-€/m² W 0,40 nach Vornahme einer GFZ-Anpassung um ebenfalls ca. 7 % auf 1.500.-€/m².

Anzusetzender Bodenwert im Ertragswertverfahren = 1.500.-€/m² x 1.165 m² = rd. 1.748.000.-€
(als Bodenwert nach GFZ-Anpassung im unbebauten Zustand zum vorläufigen Ertragswert mit Stand vom 31.12.2024)

8. VERGLEICHSWERTERMITTLUNG (nachrichtlich)

Gemäß eingeholter Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin wurden für vergleichbar bebaute/genutzte Grundstücke mit folgenden vorgegebenen Eigenschaften bei Kauffalldatum vom 01.01.2024 bis zum 18.08.2025 lediglich 2 Käufälle angegeben. Dabei wurde zur Vergleichbarkeit der Lageeigenschaften auf ein Bodenrichtwertniveau in einer Spanne von 1.000.-€/m² W bis 1.500.-€/m² W für Wohnbebauung mit einer GFZ von 0,20 bis 0,60 Bezug genommen.

Kaufpreisdatum	01.01.2024 bis 18.08.2025
Bodenrichtwert BRW	1.000.-€/m ² bis 1.500.-€/m ²
GFZ-Bezug des BRW	0,20 bis 0,60
Typische Nutzungsart	W (Wohnbebauung)
Preisbestimmende Grundstücksart	Mehrfamilienhaus/Mietwohnhaus; sonstige Wohngebäude; Wohn- und Geschäftshaus; Wohn- und Geschäftshaus mit Läden/Büroflächen/Praxisräumen
Baujahr Gebäude	bis 1918
Wohnlage	mittlere, gute und sehr gute Wohnlagen
Grundstücksfläche	500 m ² bis 2.000 m ²

Bei lediglich 2 Vergleichspreisen werden diese hier nur nachrichtlich in verkürzter Form aufgeführt:

Kauffall Nr. 1

Kaufvertragsdatum 01.01.2024 ▪ Lage in 12205 Berlin-Lichterfelde ▪ Grundstücksgröße 1.361 m² ▪ Bodenrichtwert 1.400.-€ W 0,60 ▪ tatsächliche GFZ 0,32 ▪ Baujahr 1902
als Mehrfamilienhaus/Mietwohnhaus mit 3 Vollgeschossen ohne Aufzug incl. Kellergeschoss als Souterrain ▪ normaler Bauzustand ▪ Sammelheizung ▪ Geschossfläche 431 m² ohne Souterrain bei dort vorhandener Wohneinheit mit 67 m² Wfl. ▪ Wohn-/Nutzfläche 431 m² ▪ Jahresmiete nettokalt 34.164.-€ aus 4 Mieteinheiten bei 1 % gewerblichem Mietanteil ▪ Miete je m² Wohnfläche monatlich 6,85 €/m² nettokalt ▪ tatsächlicher Liegenschaftszinssatz 3,00 %
Kaufpreis 1.200.000.-€ bzw. 2.784.-€/m² Geschossfläche

Kauffall Nr. 2

Kaufvertragsdatum 06.05.2024 ▪ Lage in 12203 Berlin-Lichterfelde ▪ Grundstücksgröße 880 m² ▪ Bodenrichtwert 1.300.-€ W 0,60 ▪ tatsächliche GFZ 0,78 ▪ Baujahr 1901
als Mehrfamilienhaus/Mietwohnhaus mit 4 Vollgeschossen ohne Aufzug ohne Unterkellerung ▪ normaler Bauzustand ▪ Sammelheizung ▪ Geschossfläche 684 m² ▪ Wohn-/Nutzfläche 463 m² ▪ Jahresmiete nettokalt 35.591.-€ aus 4 Mieteinheiten ohne gewerblichem Mietanteil ▪ Miete je m² Wohnfläche monatlich 6,41 €/m² nettokalt ▪ tatsächlicher Liegenschaftszinssatz 2,20 %
Kaufpreis 1.200.000.-€ bzw. 1.754.-€/m² Geschossfläche

9. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der aktuell verfügbaren, durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin abgeleiteten und veröffentlichten „Liegenschaftszinssätze 2024 für Mietwohnhäuser und Mietwohnungsgeschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mindestens vier Mieteinheiten zum Stichtag 31.12.2024“ durchgeführt.

Diese beruhen auf Kaufpreisauswertungen entsprechender Objekte aus dem Zeitraum 01.01.2022 bis zum 31.12.2024.

Den mathematisch-statistischen Analysen lagen insgesamt 738 Kauffälle zu Grunde, von denen 698 Kauffälle in die Ableitung der Liegenschaftszinssätze eingeflossen sind.

Dabei wurde die Recherche auf Gebiete mit der typischen Nutzungsart Wohnen, Kern- oder Mischgebietscharakter, Gewerbe und produzierendes Gewerbe (Darstellung in der Bodenrichtwertkarte als W, M1, M2, G und Gp) begrenzt.

Bei der typischen Nutzungsart Wohnen wurde die Recherche auf gebietstypische $GFZ \geq 0,40$ beschränkt.

Objekte, die z.B. zur Vorbereitung von baulichen Maßnahmen teilentmietet waren, blieben unberücksichtigt.

Bei Objekten mit $\leq 20\%$ leerstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiteneinheiten wurde die \emptyset Objektmiete für diese Wohn- und Gewerbeeinheiten in Ansatz gebracht - dabei wurde kein struktureller Leerstand unterstellt.

Nicht berücksichtigt wurden Kauffälle als Anteilsverkäufe kleiner als 100%, Leerstand der Wohn- und Gewerbeeinheiten größer als 20 %, Nießbrauch, Wohnungsrechte, ungewöhnlich niedriger Kaufpreis, Paketverkäufe und Kauffälle bei unbekannter Heizungsart.

9.1 Vorgenommene Ansätze zu Miethöhe, RND, LZS, BWK

Liegenschaftszinssätze LZS sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Dieser Zinssatz ist der im Ertragswertverfahren anzusetzende Zinssatz.

Der Liegenschaftszinssatz ist **nicht** identisch mit dem Zinssatz, der sich bei rein betriebswirtschaftlicher Betrachtung oder bei reiner Risikoabschätzung von Ertragsgrundstücken als Kapitalanlage errechnet.

Die Verwendung dieser ermittelten Liegenschaftszinssätze führt aber nur dann zu einem marktgerechten Ergebnis, wenn die wertbestimmenden Ansätze als grundstückswirtschaftliche Rahmenbedingungen in der Ertragswertermittlung nach dem Modell des Gutachterausschusses zu Grunde gelegt werden (als sog. Modellkonformität hinsichtlich Objektmiete, Bodenrichtwert BRW, Bewirtschaftungskosten BWK, Restnutzungsdauer RND etc.).

Bezüglich dieser grundstückswirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist diese Modellkonformität unbedingt zu Grunde zu legen.

Eine zusätzliche Marktanpassung kann vor allem dann erforderlich werden, wenn nach dem Stichtag 31.12.2024 der LZS eine konjunkturelle Entwicklung der Kaufpreise von Ertragsgrundstücken stattgefunden hat.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind gesondert zu berücksichtigen, insbesondere bei Abweichungen des Wertermittlungsobjekts von den Modellansätzen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze.

Für folgende Extremwerte wurde seitens des Gutachterausschusses bei der Auswertung eine Eliminierung vorgenommen:

- Grundstücksfläche: $> 20.000 \text{ m}^2$
- Wohn-/Nutzfläche: $> 8.000 \text{ m}^2$
- Kaufpreis/Jahresnettorohertrag: > 70 -fach
- Objektmiete: $> 25 \text{.-€}/\text{m}^2$

Als Bodenwert ist **vorgabegemäß** der letzte vor dem Kaufzeitpunkt veröffentlichte und hinsichtlich der tatsächlichen GFZ angepasste Bodenrichtwert anzusetzen. Für die Anwendung dieser Liegenschaftszinssätze ist im Rahmen der Modellkonformität vorgabegemäß das Bodenrichtwertniveau zum 01.01.2024 nach erfolgter GFZ-Anpassung gemäß Punkt 7 anzusetzen.

Vorzunehmender Bodenwertansatz im Ertragswertverfahren rd.

1.748.000.-€

Die durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete zum Kaufvertragszeitpunkt (nettokalt in €/m² Wohnfläche) beinhaltet auch gewerbliche Mieterträge (Ladenräume, Büroräume, Praxen, Lagerräume etc. nettokalt in €/m² Nutzfläche) sowie Mieterträge aus sonstiger Vermietung (Garagen, Stellplätze etc.).

Vereinfacht gesagt, hat der Gutachterausschuss bei Auswertung der Kaufpreissammlung mittels "Vergleichsmaske" bezüglich der Parameter Baujahr, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Restnutzungsdauer, Bauzustand, Wohnflächengröße, Stichtag und Nettokaltmiethöhe ein Ableitungsmodell entwickelt, welches aus den vorliegenden/vorgegebenen Einzelgrößen über den sich daraus ergebenden Liegenschaftszinssatz LZS im Ertragswertverfahren zum Verkehrswert führt.

Gemäß ImmoWertV sind die einzelnen Bewirtschaftungskosten BWK folgendermaßen definiert:

- a) Verwaltungskosten (sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung)
- b) Instandhaltungskosten (sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen)
- c) Mietausfallwagnis (es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch den vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung)

Vorgenommener Ansatz der Objektmiethöhe nettokalt im Ertragswertverfahren

Dem Ertragswertverfahren wird der Objektmiettertrag als Nettokaltmiete gemäß Punkt 5.5/Seite 17 zu Grunde gelegt:

Vorgenommener Ansatz der monatlichen Nettokaltmiete (gemäß Punkt 5.5/Seite 17) =	5.465.-€
Jährliche Nettokaltmiete Wohnen/Gewerbe incl. Stellplätzen = 5.465 € x 12 =	65.580.-€

Anzusetzende Bewirtschaftungskosten BWK/Restnutzungsdauer RND

Als Bewirtschaftungskosten BWK und Restnutzungsdauer RND werden folgende Ansätze der vorausgehend aufgeführten Auswertungen zu den Liegenschaftszinssätzen 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin unter Bezugnahme auf die dortigen Unterpunkte/Tabellen vorgekommen:

- Verwaltungskosten Wohnen 351.-€ jährlich je Wohnung und 3 % jährlich aus Mieterträgen aus Gewerbe und Sonstigem (incl. Stellplätzen und Garagen):
 - ▶ bei 5 Wohneinheiten x 351.-€/Wohneinheit = 1.755.-€
 - ▶ bei 2.926.-€ monatlichem Mietertrag aus Gewerbe/Stellplätzen x 12 Monate x 0,03 = rd. 1.053.-€
- Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe = 13,80 €/m² Wfl./Nfl. jährlich und 52.-€/offenem Wagenabstellplatz jährlich
 - ▶ bei insgesamt 412 m² Wfl./Nfl. x 13,80 €/m² Wfl./Nfl. = rd. 5.686.-€
 - ▶ bei 8 offenen Stellplätzen x 52.-€/offenem Wagenabstellplatz = 416.-€
- Mietausfallwagnis 2 % des Nettojahresrohertrages für Wohnnutzung und 4 % des Nettojahresrohertrages für Gewerbenutzung und sonstige Nutzungen
 - ▶ bei 2.539.-€ Nettokaltmietertrag Wohnen x 12 Monate x 0,02 = rd. 609.-€
 - ▶ bei 2.606.-€ Nettokaltmietertrag Gewerbe x 12 Monate x 0,04 = rd. 1.251.-€
 - ▶ bei 320.-€ Nettokaltmietertrag Stellplätze x 12 Monate x 0,04 = rd. 154.-€
- Restnutzungsdauer RND 55 Jahre bei Baujahren bis 1918 unter Berücksichtigung des Baujahres und des als gut angesetzten Bauzustands
 - ▶ Restnutzungsdauer RND 55 Jahre

Liegenschaftszinssatz LZS zum 31.12.2024 Gebietsgruppe Südwest (dazu gehört Wannsee)

Bei Zugrundelegung des angesetzten Nettokaltmietniveaus von ø 13,26 €/m² Wfl. (incl. der Mieteinnahmen aus den Stellplätzen) ist Tabelle 7/Liegenschaftszinssätze für Objekte:

- in der Gebietsgruppe Südwest
- für Objekte ohne gewerblichem Anteil am Nettojahresrohertrag
- mit Baujahren vor 1919, 1919 bis 1972 und 1973 bis 1990 Ost ein interpolierter LZS von rd. 3,85 % zu entnehmen.

Tabelle 7 als Auszug aus den „LZS 2024“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Tabelle 7								
Liegenschaftszinssätze für Objekte in der Gebietsgruppe Südwest								
(Die Liegenschaftszinssätze sind zum Stichtag, für Objekte ohne gewerblichen Anteil am Nettojahresrohertrag und für die Baujahre vor 1919, 1919 bis 1972, 1973-1990 Ost und ab 2003 berechnet.)								
Durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete in EUR / m ² WNfl.								
4,00 ^B	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	12,00	20,00 ^B
2,6	2,9	3,0	3,2	3,3	3,4	3,6	3,7	4,7

Zwischenwert Liegenschaftszinssatz LZS rd.

3,85 %

Weitere Einflussfaktoren auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes sind nach Untersuchungen des Gutachterausschusses die Baujahresgruppe und der gewerbliche Anteil am Nettojahresrohertrag. Hinsichtlich der Baujahresgruppe mit Baujahr bis 1918 sind keine weiteren Anpassungen vorzunehmen.

Der gewerbliche Anteil am Nettojahresrohertrag in Höhe von 48 % Jahres ist als Zuschlag zum LZS in Höhe von + rd. 0,40 % auf insgesamt 3,85 % + 0,40 % = 4,25 % zu berücksichtigen.

Vorzunehmender Ansatz des Liegenschaftszinssatzes LZS somit rd.

4,25 %

Grundsätzlich ist hinsichtlich der Systematik des LZS anzumerken, dass der Ertragswert bzw. der daraus resultierende Verkehrswert mit abnehmender Größe des Liegenschaftszinssatzes höher ausfällt (s. auch nachfolgender Tabellenauszug der Barwertfaktoren zur ImmoWertV).

Außerdem ist der vorausgehenden Tabelle 7 zu entnehmen, dass der LZS mit abnehmender monatlicher Objektkaltmiete Höhe geringer ausfällt (d.h. der abschließend ermittelte Ertragswert bzw. Verkehrswert fällt höher aus), da sich das erwartete Mietsteigerungspotenzial auf Käuferseite letzten Endes in der Kaufpreishöhe niederschlägt.

Dem nachfolgenden tabellarischen Auszug der Barwertfaktoren nach Anlage 1 der ImmoWertV (diese stehen in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer RND und der Höhe des Liegenschaftszinssatzes) ist der im Ertragswertverfahren anzusetzende Barwertfaktor = 21,14 zur Kapitalisierung des Gebäudeertrags über die zu Grunde gelegte RND von 55 Jahren bei LZS = 4,25 % zu entnehmen.

Außerdem ist der - bei gleichbleibender Restnutzungsdauer RND - ansteigende Barwertfaktor (und somit ansteigende Ertrags- bzw. Verkehrswert) im Zuge einer Absenkung des Liegenschaftszinssatzes LZS ablesbar.

Auszug der Barwertfaktoren nach ImmoWertV Anlage 1

Restnutzungs- dauer von ... Jahren	Zinssatz								
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
52	40,39	35,93	32,14	28,92	26,17	23,80	21,75	19,97	18,42
53	40,98	36,38	32,50	29,19	26,37	23,96	21,87	20,07	18,49
54	41,57	36,83	32,84	29,46	26,58	24,11	21,99	20,16	18,57
55	42,15	37,27	33,17	29,71	26,77	24,26	22,11	20,25	18,63
56	42,72	37,71	33,50	29,96	26,97	24,41	22,22	20,33	18,70
57	43,29	38,13	33,83	30,21	27,15	24,55	22,33	20,41	18,76
58	43,85	38,56	34,15	30,45	27,33	24,69	22,43	20,49	18,82

Der Kapitalisierungs- bzw. Barwertfaktor wird gemäß folgender Formel ermittelt:

Berechnungsvorschrift für die der Tabelle nicht zu entnehmenden Barwertfaktoren für die Kapitalisierung	
Kapitalisierungsfaktor = $\frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$	$q = 1 + \frac{p}{100}$ p = Liegenschaftszinssatz n = Restnutzungsdauer

9.2 Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV

Nachfolgende Ertragswertermittlung wird zunächst als allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV durchgeführt, wobei der Ertragsanteil der Baulichkeiten als endlicher Wertanteil und der Bodenwertanteil als unendlicher Wertanteil separat berücksichtigt werden.

Dies erfolgt mittels Aufspaltung/Zuordnung der erzielten Mieteinnahmen in einen im Rahmen der angesetzten Restnutzungsdauer endlichen Gebäudewertanteil und einen dauerhaften Bodenwertanteil.

Der Jahresrohertrag abzüglich der jährlichen Bewirtschaftungskosten wird um den Bodenwertanteil am Ertrag unter Bezugnahme auf den LZS von 4,25 % gemindert.

Danach wird der sich so ergebende jährliche Gebäudereinertrag mittels Barwertfaktor gemäß Anlage 1 ImmoWertV in Höhe von 21,14 über die angesetzte RND von 55 Jahren bei einem LZS von 4,25 % kapitalisiert.

Der vollständige Bodenwert wird abschließend hinzuaddiert und führt somit zum marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (bei anzusetzendem Bodenwert von 1.748.000.-€) (unter Verwendung der vorausgehend aufgeführten Ansätze gemäß Punkt 9.1 als allgemeines Ertragswertverfahren)		
Jahresrohertrag nettokalt	5.465.-€ x 12 Monate =	65.580.-€
abzüglich Bewirtschaftungskosten BWK	Instandhaltung Wohnen/Gewerbe jährlich 412 m² Wfl./Nfl. x 13,80 €/m² Wfl./Nfl. = 5.685,60 €, rd. 5.686.-€	- 5.686.-€
	Instandhaltung offene Wageneinstellplätze jährlich 8 offene Stellplätze x 52.-€/m² Stellplatz = 416.-€	- 416.-€
	Verwaltungskosten bei 5 Wohneinheiten x 351.-€/Wohneinheit = 1.755.-€	- 1.755.-€
	Verwaltungskosten Gewerbe/Stellplätze insgesamt bei 2.926.-€ monatlichem Mietertrag x 12 Monate x 0,03 = 1.053,36 €, rd.	1.053.-€
	Mietausfallwagnis bei 2.539.-€ Nettokaltmietertrag Wohnen monatlich x 12 Monate x 0,02 = 609,36 €, rd.	- 609.-€
	Mietausfallwagnis Gewerbe bei 2.606.-€ Nettokaltmietertrag x 12 Monate x 0,04 = 1.250,88 €, rd.	- 1.251.-€
	Mietausfallwagnis Stellplätze bei 320.-€ Nettokaltmietertrag x 12 Monate x 0,04 = 153,60 €, rd.	- 154.-€
Zwischensumme (aus Boden und Gebäude)	Abzug jährliche BWK insgesamt 10.924.-€ (bzw. 16,66 % des Jahresrohertrags in Höhe von 65.580.-€) =	54.656.-€
abzüglich Bodenwertverzinsung bei LZS 4,25 %	0,0425 x 1.748.000.-€ = rd. (gemäß Punkt 7)	- 74.290.-€
Zwischensumme jährlicher Gebäudereinertrag	54.656.-€ - 74.290.-€ =	- 19.634.-€

Die Zwischensumme führt nach Abzug der anteiligen Bodenwertverzinsung zu einem negativen jährlichen Gebäudereinertrag von - 19.634.-€.

Folglich kann das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV hier nicht zur Anwendung kommen.

Ursache ist das Missverhältnis von hohem Bodenwertanteil und demgegenüber geringem Gebäudewertanteil in Verbindung mit dem niedrigen Maß der baulichen Nutzung.

Aus diesem Grund wird der Ertragswert nachfolgend unter Punkt 9.3 auf Grundlage des vereinfachten Ertragswertverfahrens gemäß § 29 ImmoWertV ermittelt.

9.3 Vereinfachtes Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV

Die Ertragswertermittlung wird als vereinfachtes Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV durchgeführt.

Dabei werden die jährlichen Reinerträge (als Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten) über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen mittels Barwertfaktor in Höhe von 21,14 über die angesetzte RND von 55 Jahren bei einem LZS von 4,25 % kapitalisiert.

Hinzu kommt der stichtagsbezogene Bodenwert, der über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen mittels Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 2 ImmoWertV in Höhe von 0,1013 über die angesetzte RND von 55 Jahren bei einem LZS von 4,25 % abgezinst wird.

Die Summe aus den über die Restnutzungsdauer kapitalisierten Reinerträgen und dem über die Restnutzungsdauer abgezinsten Bodenwert führt somit zum marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (bei anzusetzendem Bodenwert von 1.748.000.-€) (unter Verwendung der vorausgehend aufgeführten Ansätze gemäß Punkt 9.1 als vereinfachtes Ertragswertverfahren)		
Jahresrohertrag nettokalt	5.465.-€ x 12 Monate =	65.580.-€
abzüglich Bewirtschaftungskosten BWK	Instandhaltung Wohnen/Gewerbe jährlich 412 m ² Wfl./Nfl. x 13,80 €/m ² Wfl./Nfl. = 5.685,60 €, rd. 5.686.-€	- 5.686.-€
	Instandhaltung offene Wageneinstellplätze jährlich 8 offene Stellplätze x 52.-€/m ² Stellplatz = 416.-€	- 416.-€
	Verwaltungskosten bei 5 Wohneinheiten x 351.-€/Wohneinheit = 1.755.-€	- 1.755.-€
	Verwaltungskosten Gewerbe/Stellplätze insgesamt bei 2.926.-€ monatlichem Mietertrag x 12 Monate x 0,03 = 1.053,36 €, rd.	1.053.-€
	Mietausfallwagnis bei 2.539.-€ Nettokaltmietertrag Wohnen monatlich x 12 Monate x 0,02 = 609,36 €, rd.	- 609.-€
	Mietausfallwagnis Gewerbe bei 2.606.-€ Nettokaltmietertrag x 12 Monate x 0,04 = 1.250,88 €, rd.	- 1.251.-€
	Mietausfallwagnis Stellplätze bei 320.-€ Nettokaltmietertrag x 12 Monate x 0,04 = 153,60 €, rd.	- 154.-€
Zwischensumme Jahresreinertrag (aus Boden und Gebäude)	Abzug jährliche BWK insgesamt 10.924.-€ (bzw. 16,66 % des Jahresrohertrags in Höhe von 65.580.-€) =	54.656.-€
Jährlicher Reinertrag bei Barwertfaktor LZS 4,25 % und 55 Jahren RND = 21,14 gemäß ImmoWertV	21,14 x 54.656.-€ = 1.155.427,84 €, rd.	1.155.000.-€
zuzüglich auf 55 Jahre RND abgezinster Bodenwert bei 4,25 % LZS mittels Abzinsungsfaktor = 0,1013	1.748.000.-€ x 0,1013 = 177.072,40 €, rd.	+ 177.000.-€
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	1.155.000.-€ + 177.000.-€ =	1.332.000.-€

Ausgangsgröße (Zwischensumme marktangepasster vorläufiger Ertragswert zum 31.12.2024) = **1.332.000.-€**

Die statistischen Angaben zum verwendeten Datenmaterial zur Ableitung der „Liegenschaftszinssätze 2024“ zeigen auszugsweise folgende Mittelwerte in einer Spanne der 5 % bzw. 95 %-Perzentilen, innerhalb derer die Liegenschaftszinssätze verlässlich anwendbar sind:

- Ø Kaufpreis je m² Wohn-/Nutzfläche = 2.644.-€/m² (in einer Spanne von 1.634.-€/m² bis 4.247.-€/m²)
- Ø Kaufpreis/Nettojahresrohertrag = 26,6-fach (in einer Spanne von 18,03-fach bis 39,03-fach)
- Ø monatliche Objektmiete nettokalt = 8,42 €/m² je m² Wohn-/Nutzfläche (in einer Spanne von 5,60 €/m² Wfl./Nfl. bis 12,10 €/m² Wfl./Nfl.)
- Ø Grundstücksfläche = 999 m² (in einer Spanne von 364 m² bis 2.341 m²)
- Ø tatsächliche GFZ = 2,41 (in einer Spanne von 0,53 bis 4,42)
- Ø Wohn-/Nutzflächengröße = 1.508 m² (in einer Spanne von 407 m² bis 3.318 m²)
- Ø Bodenrichtwert zum Vertragszeitpunkt = 2.700.-€/m² (in einer Spanne von 600.-€/m² bis 6.500.-€/m²)
- Ø Alter der Objekte = 100 Jahre (in einer Spanne von 30 Jahren bis 141 Jahren)
- Ø Restnutzungsdauer = 41 Jahre (in einer Spanne von 35 Jahren bis 50 Jahren)
- Bauzustand = 4,9 % gut und 95,1 % normal
- Wohnlage = 36,6 % einfach, 41,2 % mittel, 22,3 % gut

Ausgangsgröße (marktangepasster vorläufiger Ertragswert zum 31.12.2024) rd.

1.332.000.-€

Abschließend sind noch die konjunkturelle Entwicklung vom 31.12.2024 (als Stichtag der Liegenschaftszinssätze 2024) bis zum 18.08.2025 (als Wertermittlungstichtag) und die bisher noch nicht in die Ertragswertermittlung eingegangenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale boG zu berücksichtigen.

Konjunkturelle Marktanpassung als Gesamtobjekt

Zur konjunkturellen Entwicklung vom 31.12.2024 bis zum 18.08.2025 zeigen aktuelle Veröffentlichungen des Gutachterausschusses als „Vorläufige Umsatzzahlen für das 1. Quartal 2025/Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Quartal 2025“ mit Stand vom 17.07.2025 keine wesentlichen Abweichungen bzw. keine als gesichert einzustufende Entwicklung gegenüber dem 4. Quartal 2024.

Folglich wird von einer konjunkturellen Anpassung als Gesamtobjekt abgesehen.

Bestandteil dieser Einstufung ist auch die als leicht rückgängig eingestufte Bodenrichtwertentwicklung vom 31.12.2024 bis zum 18.08.2025 gemäß vorausgehend Punkt 7, die verdeutlicht, dass sich Veränderungen der Bodenrichtwerte bzw. Bodenwerte im unbebauten Zustand nicht unmittelbar zwingend auf die Werte von bebauten Grundstücken auswirken.

Konjunkturelle Marktanpassung als Gesamtobjekt =

+/- 0.-€

Over- und underrent für die Mieteinheiten als WE Nr. 1 bis Nr. 4

Das vorliegende over-/underrent für die Mieteinheiten als WE Nr. 1 bis Nr. 4 im Bauabschnitt Königstraße 58a wird bei einem Liegenschaftszinssatz LZS von 4,25 % über die jeweilige Restlaufzeit des Mietvertrages mittels der Barwertfaktoren der Anlage 1 ImmoWertV kapitalisiert und als Differenzbetrag zum vorgenommenen Mietansatz in der Ertragswertermittlung hinzugefügt oder in Abzug gebracht.

Gemäß Punkt 5.5/Seite 17 liegen folgende monatliche Mietdifferenzen vor:

- WE-Nr. 1 = 12,50 €/m² nettokalt als Ansatz im Ertragswertverfahren gegenüber einer zum 18.08.2025 erzielten höheren Nettokaltmiete von 18,99 €/m² als Differenz von 6,49 €/m² bei einer mietvertraglich vereinbarten Wohnfläche von ca. 34 m² und einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.07.2026 bzw. bezogen auf den 18.08.2025 über ca. 11,5 Monate bzw. 0,96 Jahre bei LZS = 4,25 % einem daraus resultierenden Barwertfaktor = 0,92

Kapitalisierter Mehrertrag WE-Nr. 1 = 6,49 €/m² x 34 m² x 12 Monate x 0,92 = rd. + 2.436.-€
- WE-Nr. 2 = 12,50 €/m² nettokalt als Ansatz im Ertragswertverfahren gegenüber einer zum 18.08.2025 erzielten höheren Nettokaltmiete von 20,09 €/m² als Differenz von 7,59 €/m² bei einer mietvertraglich vereinbarten Wohnfläche von ca. 36 m² und einer Mietvertragslaufzeit bis zum 28.02.2027 bzw. bezogen auf den 18.08.2025 über ca. 18,5 Monate bzw. 1,54 Jahre bei LZS = 4,25 % einem daraus resultierenden Barwertfaktor = 1,46

Kapitalisierter Mehrertrag WE-Nr. 2 = 7,59 €/m² x 36 m² x 12 Monate x 1,46 = rd. + 4.787.-€
- WE-Nr. 3 = 13,50 €/m² nettokalt als Ansatz im Ertragswertverfahren gegenüber einer zum 18.08.2025 erzielten höheren Nettokaltmiete von 21,20 €/m² als Differenz von 7,70 €/m² bei einer mietvertraglich vereinbarten Wohnfläche von ca. 40 m² und einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.07.2026 bzw. bezogen auf den 18.08.2025 über ca. 11,5 Monate bzw. 0,96 Jahre bei LZS = 4,25 % einem daraus resultierenden Barwertfaktor = 0,92

Kapitalisierter Mehrertrag WE-Nr. 3 = 7,70 €/m² x 40 m² x 12 Monate x 0,92 = rd. + 3.400.-€
- WE-Nr. 4 = 13,50 €/m² nettokalt als Ansatz im Ertragswertverfahren gegenüber einer zum 18.08.2025 erzielten niedrigeren Nettokaltmiete von 11,03 €/m² als Differenz von 2,47 €/m² bei einer mietvertraglich vereinbarten Wohnfläche von ca. 36 m² und einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.07.2026 bzw. bezogen auf den 18.08.2025 über ca. 11,5 Monate bzw. 0,96 Jahre bei LZS = 4,25 % einem daraus resultierenden Barwertfaktor = 0,92

Kapitalisierter Minderertrag WE-Nr. 4 = 2,47 €/m² x 36 m² x 12 Monate x 0,92 = rd. - 982.-€

Stellplatzmieten

In der Ertragswertermittlung wurden die angesetzten 8 offenen Wagenstellplätze über die gesamte Restnutzungsdauer von 55 Jahren berücksichtigt.

Dem stehen folgende mietvertraglichen Regelungen gegenüber, nach denen Stellplätze als Bestandteil der Mietsache in den Mietansätzen enthalten sind, was für die Mieteinheiten Nr. 1, 2, 3 und 6 zutrifft. Das Mitbenutzungsrecht für Mieteinheit Nr. 7 wird anteilig im nachfolgenden Risikoabschlag berücksichtigt.

Die Stellplatzmieten für die Mieteinheiten Nr. 1, 2, 3 und 6 werden über die jeweilige Mietvertragsrestlaufzeit bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,25 % kapitalisiert und in Abzug gebracht:

- WE-Nr. 1 mit 1 Stellplatz = 40.-€ nettokalt monatlich als Ansatz im Ertragswertverfahren bei einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.07.2026 bzw. bezogen auf den 18.08.2025 über ca. 11,5 Monate bzw. 0,96 Jahre bei LZS = 4,25 % einem daraus resultierenden Barwertfaktor = 0,92
Kapitalisierter Minderertrag Stellplatz WE-Nr. 1 = 40.-€ x 12 Monate x 0,92 = rd. - 442.-€
- WE-Nr. 2 mit 1 Stellplatz = 40.-€ nettokalt monatlich als Ansatz im Ertragswertverfahren bei einer Mietvertragslaufzeit bis zum 28.02.2027 bzw. bezogen auf den 18.08.2025 über ca. 18,5 Monate bzw. 1,54 Jahre bei LZS = 4,25 % einem daraus resultierenden Barwertfaktor = 1,46
Kapitalisierter Minderertrag Stellplatz WE-Nr. 2 = 40.-€ x 12 Monate x 1,46 = rd. - 701.-€
- WE-Nr. 3 mit 1 Stellplatz = 40.-€ nettokalt monatlich als Ansatz im Ertragswertverfahren bei einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.07.2026 bzw. bezogen auf den 18.08.2025 über ca. 11,5 Monate bzw. 0,96 Jahre bei LZS = 4,25 % einem daraus resultierenden Barwertfaktor = 0,92
Kapitalisierter Minderertrag Stellplatz WE-Nr. 3 = 40.-€ x 12 Monate x 0,92 = rd. - 442.-€
- Gewerbe-Nr. 6 mit 2 Stellplätzen = 80.-€ nettokalt monatlich als Ansatz im Ertragswertverfahren bei einer Mietvertragslaufzeit bis zum 01.02.2027 bzw. bezogen auf den 18.08.2025 über ca. 17,5 Monate bzw. 1,46 Jahre bei LZS = 4,25 % einem daraus resultierenden Barwertfaktor = 1,39
Kapitalisierter Minderertrag Stellplatz GE-Nr. 6 = 80.-€ x 12 Monate x 1,39 = rd. - 1.334.-€

Risikoabschlag für den Vermietungsstand der DG-Gewerbeeinheit Nr. 7

Bei ausstehender juristischer Klärung hinsichtlich der Rechtskraft des unbefristeten Mietvertrages bei einer vereinbarten Nettokaltmiete vom 0,00 €/m² Wfl. für eine möblierte Wohnung bei genehmigter Nutzung als Gewerbeeinheit/Bürofläche zwischen der Miteigentümerin und dem Mieter im Verwandtschaftsverhältnis (s. dazu Punkt 5.5/Seite13) und dagegen vorgenommenem Mietansatz in der Ertragswertermittlung in Höhe von 13.-€/m² nettokalt wird ein Risikoabschlag in Höhe einer halben Jahresrohmiete nettokalt von 13.-€/m² Nfl. x 110 m² Nfl. x 6 Monate = 8.580.-€ für anfallende Kosten rechtlicher Vertretungen und zeitlicher Verzögerungen vorgenommen.

Risikoabschlag für den Vermietungsstand der DG-Gewerbeeinheit Nr. 7 = - 8.580.-€

Zeitnahe Aussicht auf Eigennutzung des Bauabschnitts Königstraße 58a

Bei zum 18.08.2025 bereits vorliegender Eigennutzung der Mieteinheit WE-Nr. 5 im DG und im Zeitraum vom 31.07.2026 bis zum 28.02.2027 eintretendem Auslaufen der Mietverträge für die übrigen Wohneinheiten Nr. 1 bis Nr. 4 liegt spätestens ab Februar 2027 eine vollständige Bezugsfreiheit für den Bauabschnitt Königstraße 58a vor.

Grundsätzlich möglich wäre ab diesem Zeitpunkt auch eine alternative Nutzung als Einfamilienhaus bei allerdings überdurchschnittlicher Wohnflächengröße mit einer derzeit vermieteten/vermietbaren Wohnfläche von insgesamt ca. 190 m².

Bei fortgesetzter Vermietung der beiden Wohneinheiten Nr. 1 mit ca. 34 m² Wfl. und Nr. 2 mit ca. 36 m² Wfl im Souterrain bei dort jeweils außenseitigen Wohnungseingangstüren wäre eine marktüblich nachgefragte Wohnflächengröße von ca. 120 m² zur Eigennutzung im OG und DG mit separatem Hauszugang/Treppenhaus und Balkon/Terrasse im OG für die gemeinsam nutzbaren Wohneinheiten Nr. 3, 4 und 5 im OG und DG bei optional gesonderter Gartenflächenzuordnung möglich.

Dabei würden aber aller Voraussicht nach bauliche Veränderungen hinsichtlich Raumaufteilung und -nutzung notwendig werden.

Auf den Bauabschnitt Königstraße 58a entfallen mit ca. 190 m² vermieteter Wohnfläche rd. 46 % der vermieteten Gesamtfläche von 412 m² Wfl./Nfl. und bei einem monatlichen Rohertragsanteil nettokalt mit 2.539.-€ rd. von ebenfalls rd. 46 %.

Für bezugsfreien Wohnraum werden im Regelfall deutlich höhere Kaufpreise erzielt. So werden beispielsweise im aktuell verfügbaren Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 berlinweit in Abhängigkeit von der Stadtlage um ca. 30 % bis 60 % höher ausfallende Kaufpreise für bezugsfreie Eigentumswohnungen erzielt.

Diese Kaufpreisdifferenzen für Eigentumswohnungen sind aber nicht unmittelbar auf das Bewertungsobjekt übertragbar. Hinzu kommen die vorliegenden Grundrisszuschnitte und Ausstattungen je Wohneinheit, die bei optional zusammenhängender Eigennutzung mit einem voraussichtlich umfangreicheren Umbauebedarf einhergehen.

Bei einem Flächen- und Ertragsanteil von insgesamt rd. 46 % am Gesamtobjekt wird für den Bauabschnitt Königstraße 58a ein Zuschlag für die optional zeitnah gegebene vollständige Eigennutzung als Einfamilienhaus oder zumindest als Maisonettewohnung im OG/DG ein Wertzuschlag in Höhe von 30 % unter Bezugnahme auf 46 % von der Zwischensumme als marktangepasster vorläufiger Ertragswert zum 31.12.2024 = 1.332.000.-€ vorgenommen:

Marktanpassungszuschlag für Eigennutzung = 1.332.000.-€ x 0,30 x 0,46 = + 183.816.-€

Endsumme Ertragswert nach abschließender Anpassung = 1.513.958.-€

9.4 Ertragswert zum 18.08.2025

Ertragswert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 18.08.2025 rd.	1.514.000.-€
--	---------------------

10. VERKEHRSWERT

Gemäß Punkt 6.6 wird der Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertes unter Punkt 9.4 in Höhe von rd. 1.514.000.-€ abgeleitet.

Verkehrswert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 18.08.2025 rd.	1.515.000.-€
---	---------------------

Dieser Verkehrswert entspricht:

- einem Ansatz von rd. 3.677.-€/m² Wohn-/Nutzfläche Wfl./Nfl. incl. der Stellplätze (bei einem Ansatz von insgesamt 412 m² Wfl./Nfl.)
- einem Ansatz von rd. 2.658.-€/m² wertrelevanter Geschossfläche wGF (analog zum Ansatz der auf die GFZ anrechenbaren Geschossfläche bei seitens des Bauaufsichtsamtes zu Grunde gelegter GFZ von 0,49 bzw. bei einem Ansatz von ca. 570 m² wGF unter Berücksichtigung aller Geschossebenen des Bauabschnitts Königstraße 58a und des EG und DG sowie der vermieteten Flächenanteile im KG von Mieteinheit Nr. 6 des Bauabschnitts Königstraße 59)
- einem Ansatz als 23,10-faches des Jahresrohertrags nettokalt von rd. 65.580.-€

Diesen Verhältniszahlen stehen die im Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin veröffentlichten Auswertungen zum Ø Kaufpreisniveau je €/m² wertrelevanter Geschossfläche wGF von Wohn- und Geschäftshäusern für das Jahr 2024 außerhalb von Citylagen (Citylagen entsprechen den zentralen Innenstadtlagen innerhalb des S-Bahnringes) im restlichen Stadtgebiet gegenüber mit folgenden Ergebnissen:

- für Baujahre bis 1919 bei normalem Bauzustand = Ø 1.396.-€/m² wGF (in einer Spanne von 820.-€/m² bis 1.956.-€/m² wGF bei Auswertung aus 55 Kauffällen bzw. als 19,8-faches der Jahresnettokaltmiete aus 38 Kauffällen)
- für Baujahre von 1920 bis 1948 = Ø 1.854.-€/m² wGF (in einer Spanne von 1.208.-€/m² bis 2.694.-€/m² wGF bei Auswertung aus 15 Kauffällen bzw. als 16,7-faches der Jahresnettokaltmiete aus 5 Kauffällen)

- für Baujahre von 1949 bis 1970 = Ø 2.356.-€/m² wGF
(in einer Spanne von 1.307.-€/m² bis 5.472.-€/m² wGF bei Auswertung aus 9 Kauffällen bzw. als 18,2-faches der Jahresnettokaltmiete aus 5 Kauffällen)
- für Baujahre von 1971 bis 1990 = Ø 1.517.-€/m² wGF
(in einer Spanne von 1.293.-€/m² bis 1.896.-€/m² wGF bei Auswertung aus 6 Kauffällen bzw. als 18,5-faches der Jahresnettokaltmiete aus 3 Kauffällen)
- für Baujahre von 1991 bis 2019/2020 = Ø 2.244.-€/m² wGF
(in einer Spanne von 940.-€/m² bis 3.400.-€/m² wGF bei Auswertung aus 12 Kauffällen bzw. als 22,0-faches der Jahresnettokaltmiete aus 5 Kauffällen)
- für Baujahre ab 2020/2021 = Ø 3.279.-€/m² wGF
(in einer Spanne von 2.637.-€/m² bis 3.862.-€/m² wGF bei Auswertung aus 4 Kauffällen bzw. nicht möglicher Angabe eines Ø Vielfachen der Jahresnettokaltmiete aus lediglich 1 Kauffall)

Diese Gegenüberstellung zeigt eine dem oberen Bereich der Vergleichsdaten zuzuordnende Verkehrswerthöhe des Bewertungsobjektes, die dem hohen Bodenwertanteil bei guter Wohnlageneinstufung, hohem Mietniveau und anteiligen Optionen zur Eigennutzung geschuldet ist.

Das Gutachten dient ausschließlich der Ermittlung des Verkehrswertes für das Amtsgericht Schöneberg.

An der Verwertung des Objektes bin ich wirtschaftlich in keiner Weise beteiligt.

Für verdeckte Mängel, Schäden oder Schadstoffbelastungen wird seitens des Sachverständigen keine Gewährleistung übernommen.

Hinsichtlich des vorgenommenen Risikoabschlags für den rechtlichen Rahmen der stichtagsbezogenen Vermietungssituation des abgeschlossenen Mietvertrags der Mieteinheit Nr. 7 im DG des Bauabschnitts Königstraße 59 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich dabei zum jetzigen Zeitpunkt nur um eine unverbindliche Einschätzung handeln kann.

Die ausstehende abschließende Klärung kann zu einem niedrigeren oder höheren Abschlag führen.

76 K 84-24, aufgestellt am 12.10.2025



11. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN

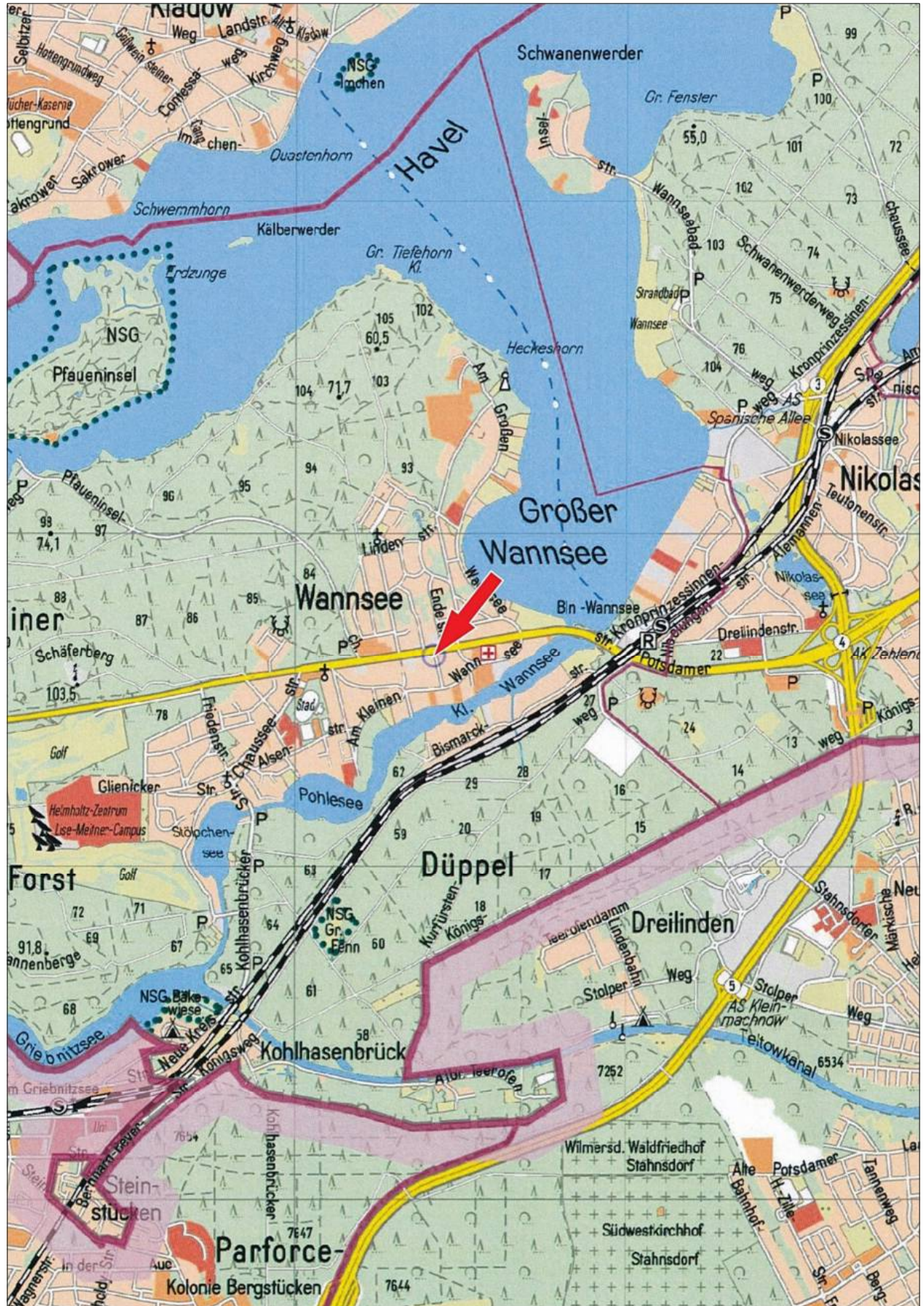
- a) Mit Anschreiben vom 22.09.2025 wurde seitens Herrn Emshoff vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf/Umwelt- und Naturschutzamt mitgeteilt, dass nach einer Bauaktenrecherche, die einen kleinen Maßstab und Nutzungszeitraum der Tankstelle aufzeigte und orientierenden Untersuchungen, die keine Überschreitung der Prüfwerte nach Berliner Liste sowie Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung aufzeigten, dass das gesamte Grundstück im Bodenbelastungskataster BBK vom ehemaligen Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit wurde.
- b) Bei nicht vorliegendem Wohnungs- oder Teileigentum entfallen Angaben zum Verwalter.
- c) Vorhandene Mieter und Pächter werden dem Amtsgericht aus Gründen des Datenschutzes mit separatem Anschreiben mitgeteilt.
- d) Bei seitens des bezirklichen Wohnungsamtes nicht erteilten Auskünften zu möglicherweise bestehenden Wohnpreisbindungen gemäß § 17 WoBindG wird auf Grund des Baujahres 1872 - 1874, der eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen mit 2015 genehmigter Umnutzung zu Ferienwohnungen bzw. Büroflächen, der diesbezüglich nicht vorliegenden Eintragungen im Grundbuchauszug vom 14.10.2024 und eigentümerseits nicht mitgeteilten Wohnpreisbindungen von einem objektbezogenen Zustand ohne Wohnpreisbindungen gemäß § 17 WoBindG ausgegangen.
- e) Im EG/Hochparterre des Bauabschnitts Königstraße 59 wird ein Gewerbebetrieb als Physiotherapiepraxis geführt.
- f) Der eigentümerseits zur Verfügung gestellte Energieausweis vom 07.06.2017 mit Gültigkeit bis zum 06.06.2027 auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs durch den Eigentümer (Aussteller Architekt AKBW, beratender Ingenieur INGBW Dipl.-Ing. Broda, Heusteigstraße 45 in 70180 Stuttgart) weist einen Endenergieverbrauch von 83,8 kWh/(m²·a) bei einem Primärenergieverbrauch von 92,2 kWh/(m²·a) aus.

12. ÜBERSICHT ANLAGEN (farbige Markierungen erfolgten durch den Sachverständigen)

- a) Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin/FIS Broker)
- b) Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin /FIS-Broker)
- c) Flurkartenausschnitt mit Rotumrahmung des Bewertungsgrundstücks
- d) Bodenrichtwertkarte zum Stand 01.01.2025 mit Pfeilmarkierung der Lage des Bewertungsobjektes innerhalb der Bodenrichtwertzone 1653
- e) Planunterlagen
- f) Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 18.08.2025
- g) Auszug aus der Strategischen Lärmkarte 2022 (Umweltatlas) L DEN (Tag-Abend-Nacht/Geoportal Berlin/FIS-Broker) mit sachverständigenseits vorgenommener Pfeilmarkierung der Lage des Bewertungsgrundstücks

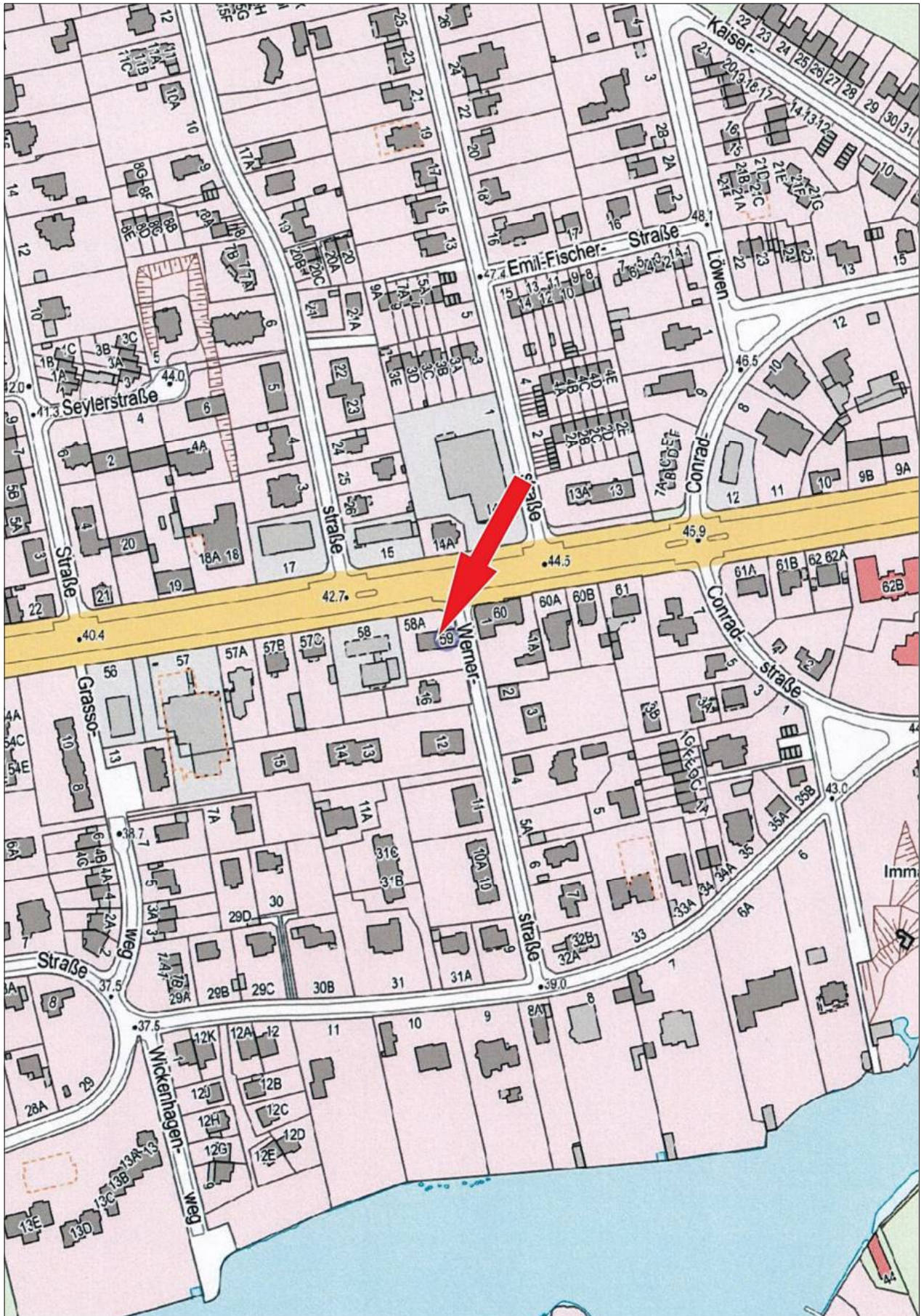
Anlage a

Stadtplan (Übersichtskarte von Berlin ÜK50, Geoportal Berlin/FIS Broker)



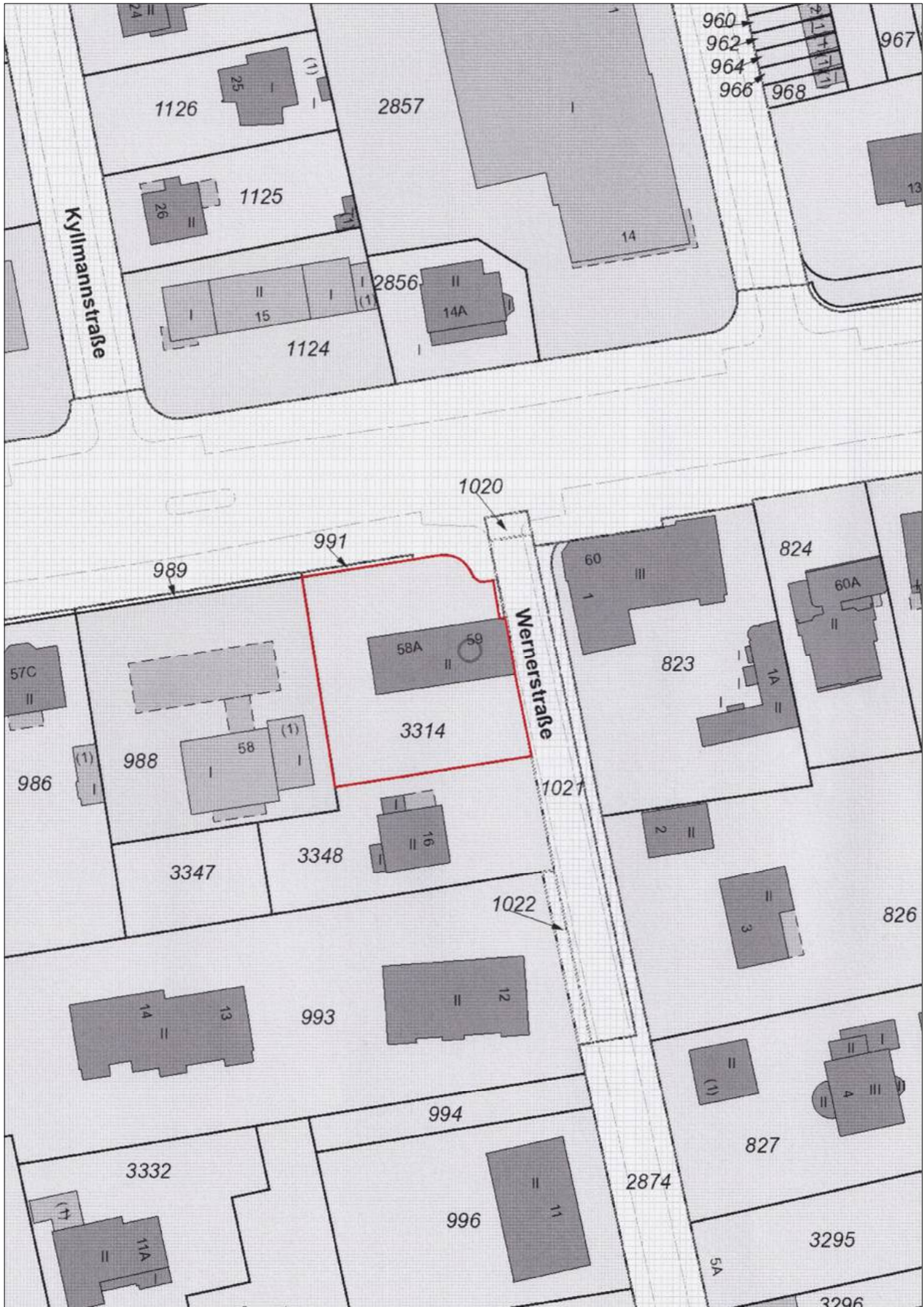
Anlage b

Stadtplan (Karte von Berlin 1:5.000 K5-Farbausgabe, Geoportal Berlin /FIS-Broker)



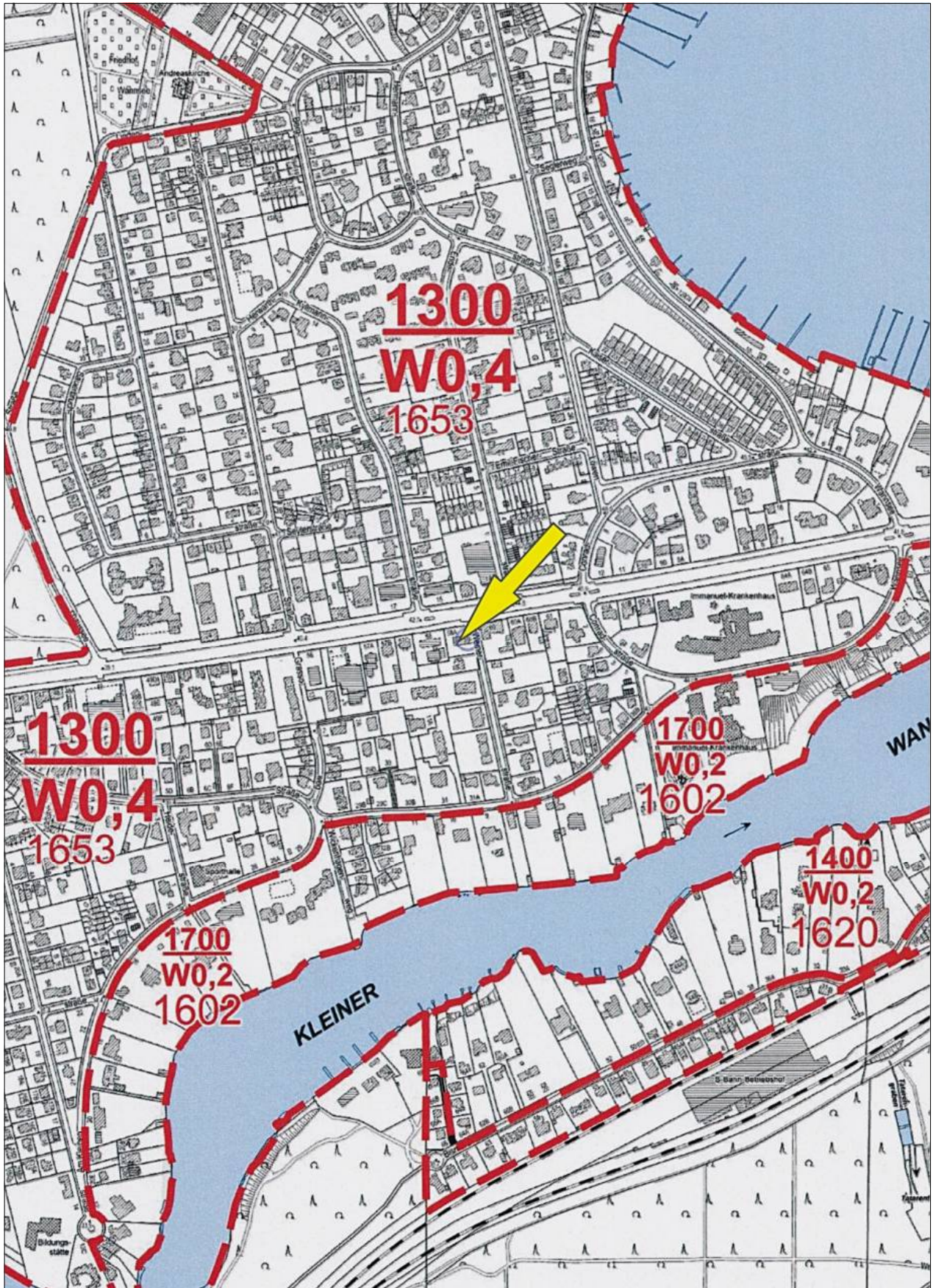
Anlage c

Flurkartenausschnitt mit Rotumrahmung des Bewertungsgrundstücks



Anlage d

Bodenrichtwertkarte zum Stand 01.01.2025 mit Pfeilmarkierung der Lage des Bewertungsobjektes innerhalb der Bodenrichtwertzone 1653

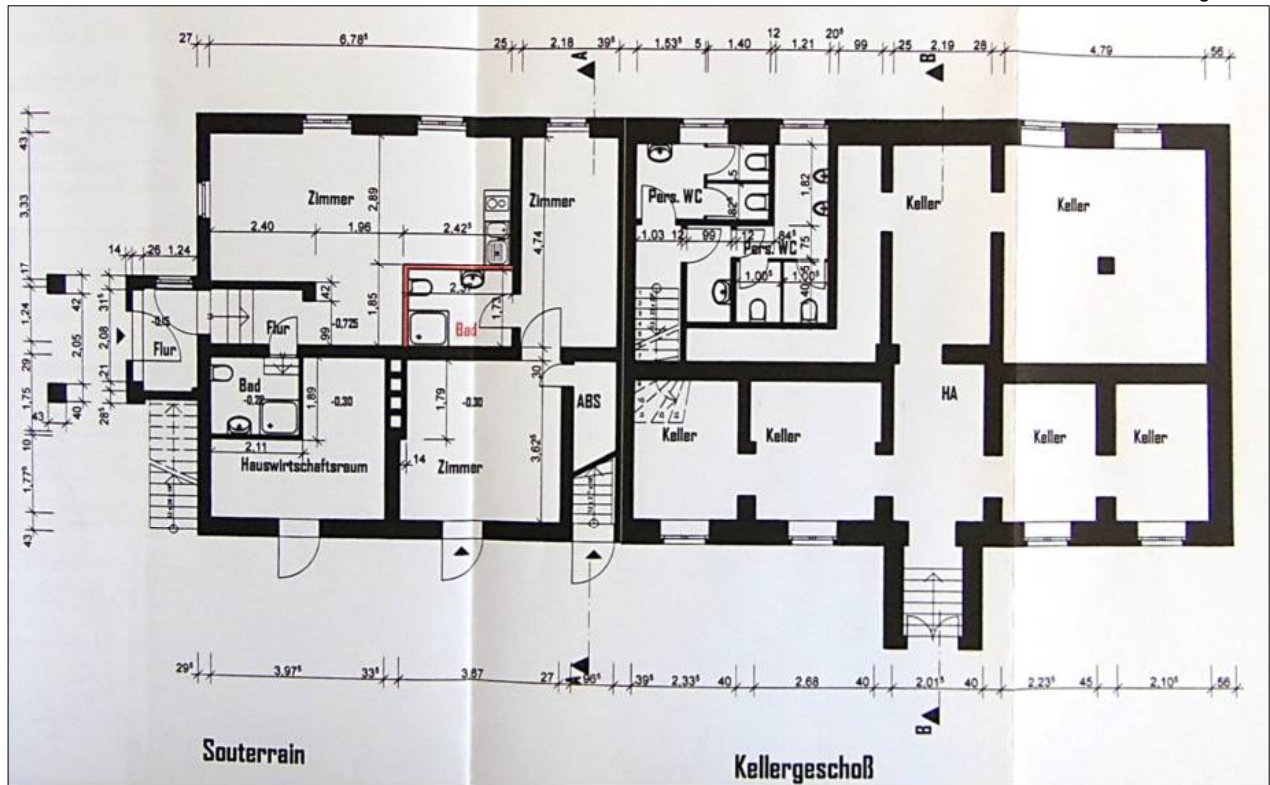


Anlage e

Planunterlagen als Bestandteile der Umbau-/Umnutzungsplanung von 2015

Grundriss Souterrain bzw. EG Nr. 58a/KG Nr. 59

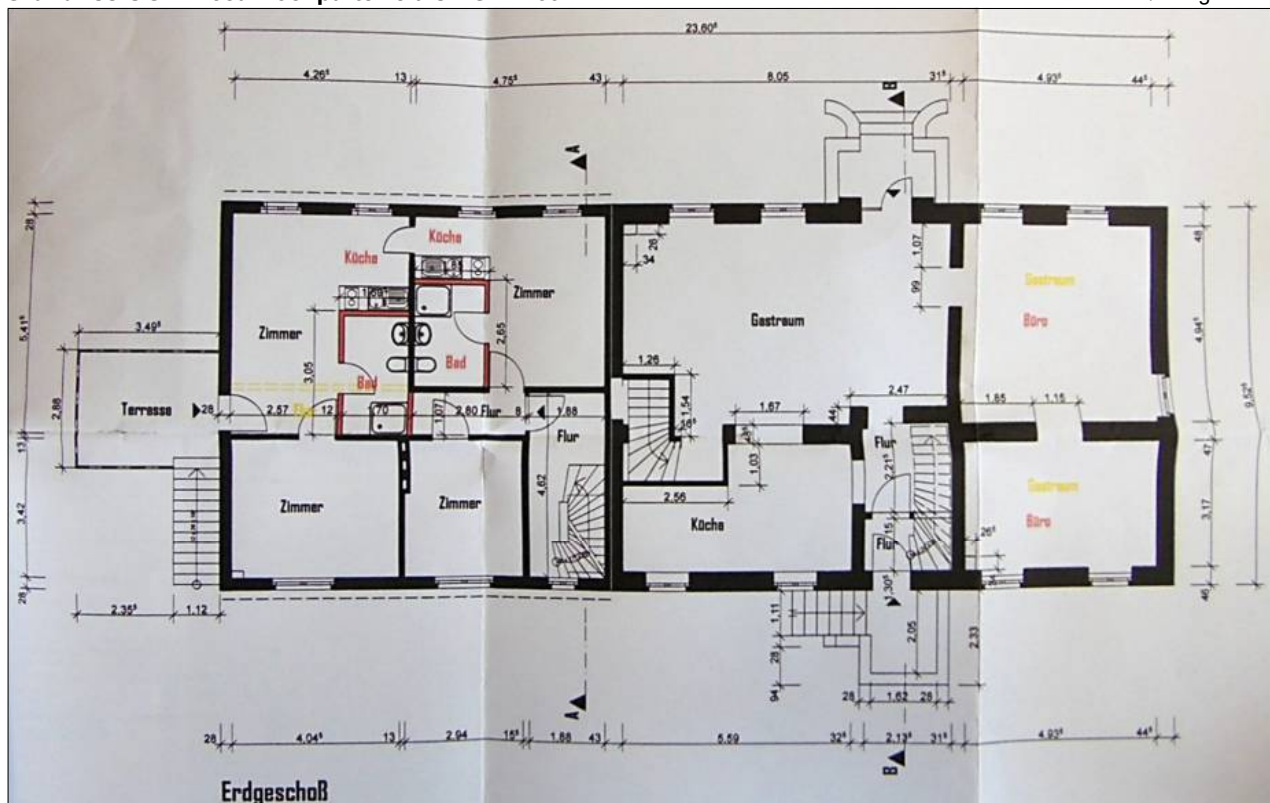
Nordseite/Königstraße



Südseite/Gartenseite

Grundriss OG Nr. 58a/Hochparterre als EG Nr. 59

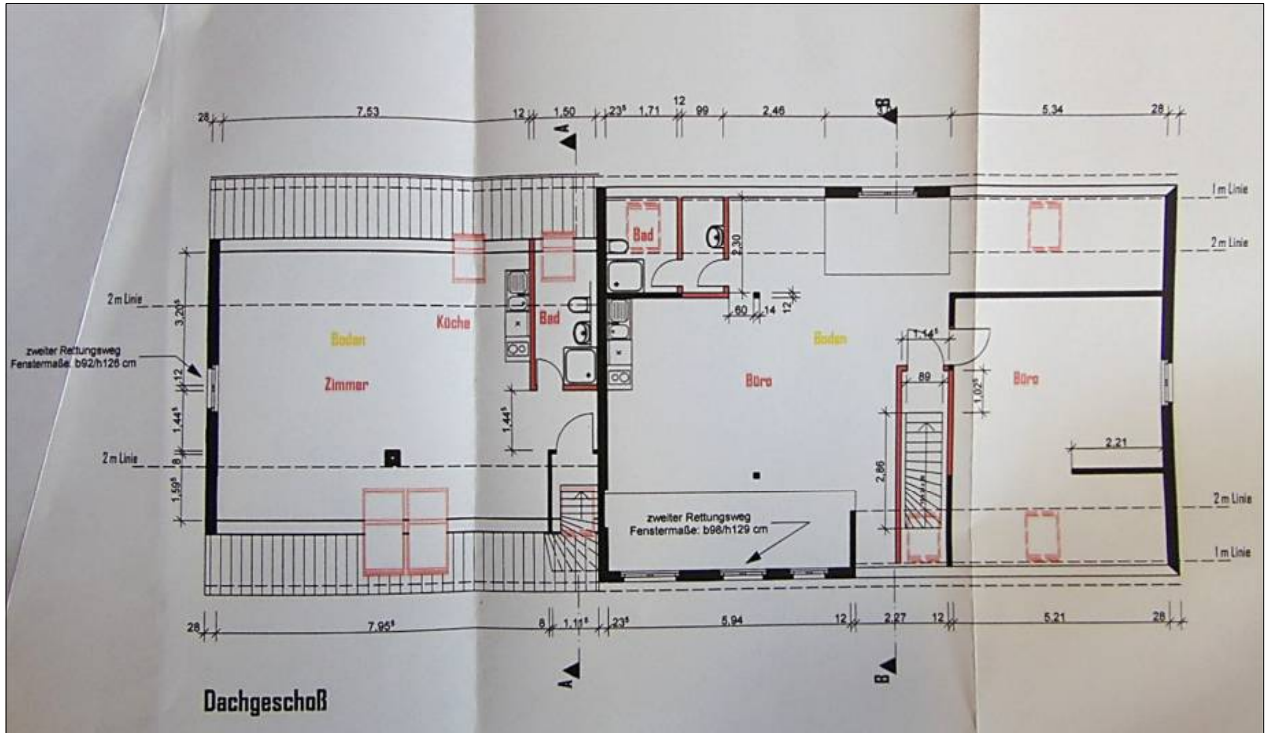
Nordseite/Königstraße



Südseite/Gartenseite

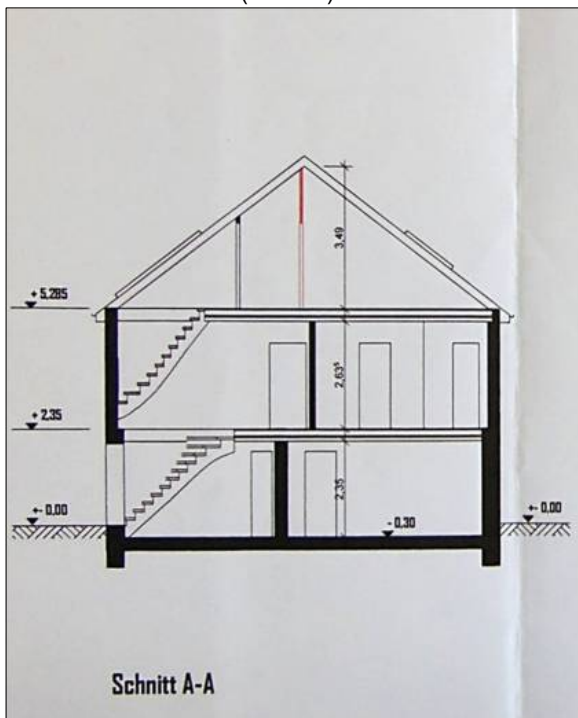
Grundriss DG Nr. 58a und DG Nr. 59

Nordseite/Königstraße

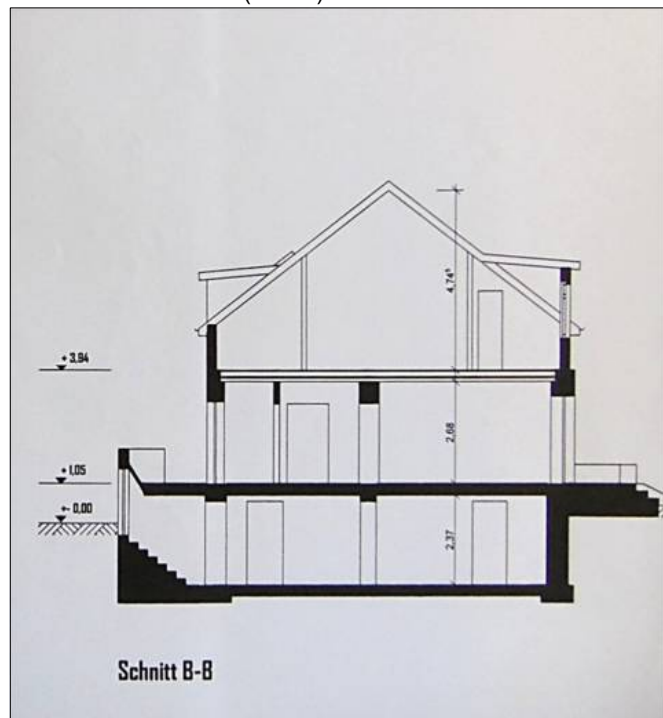


Südseite/Gartenseite

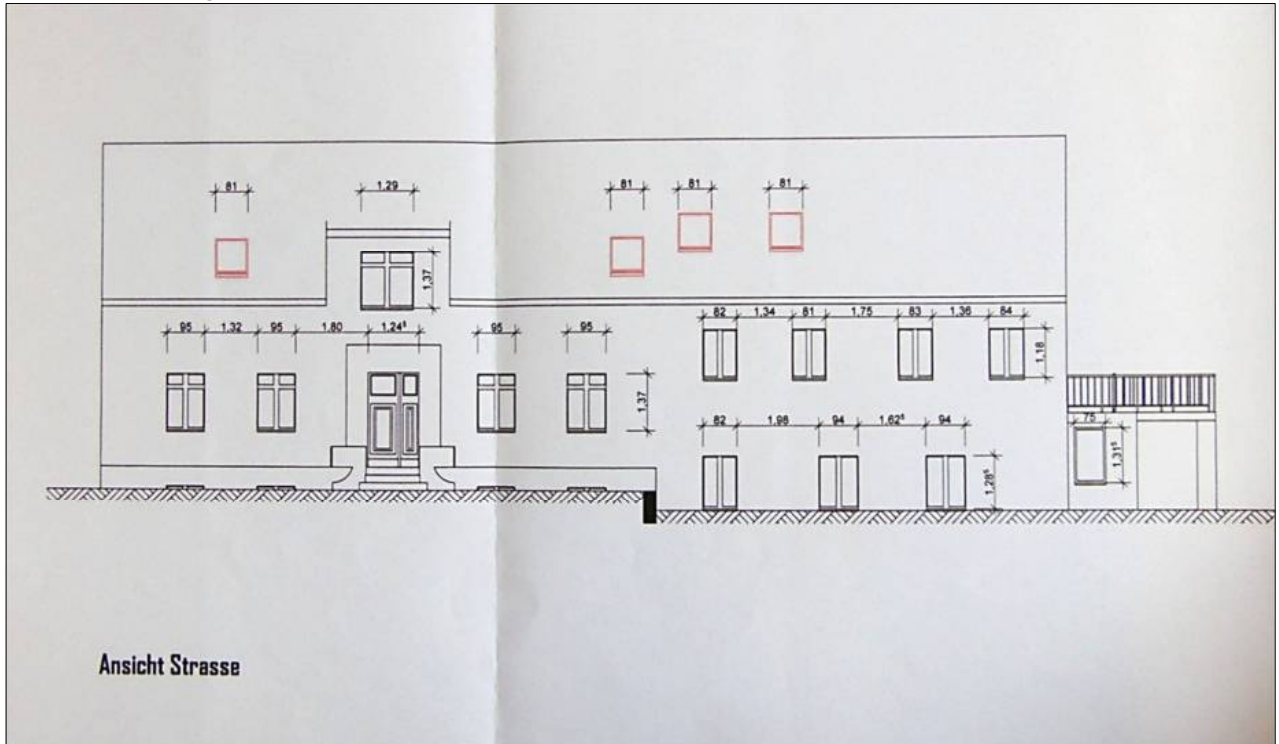
Gebäudeschnitt A-A (Nr. 58a)



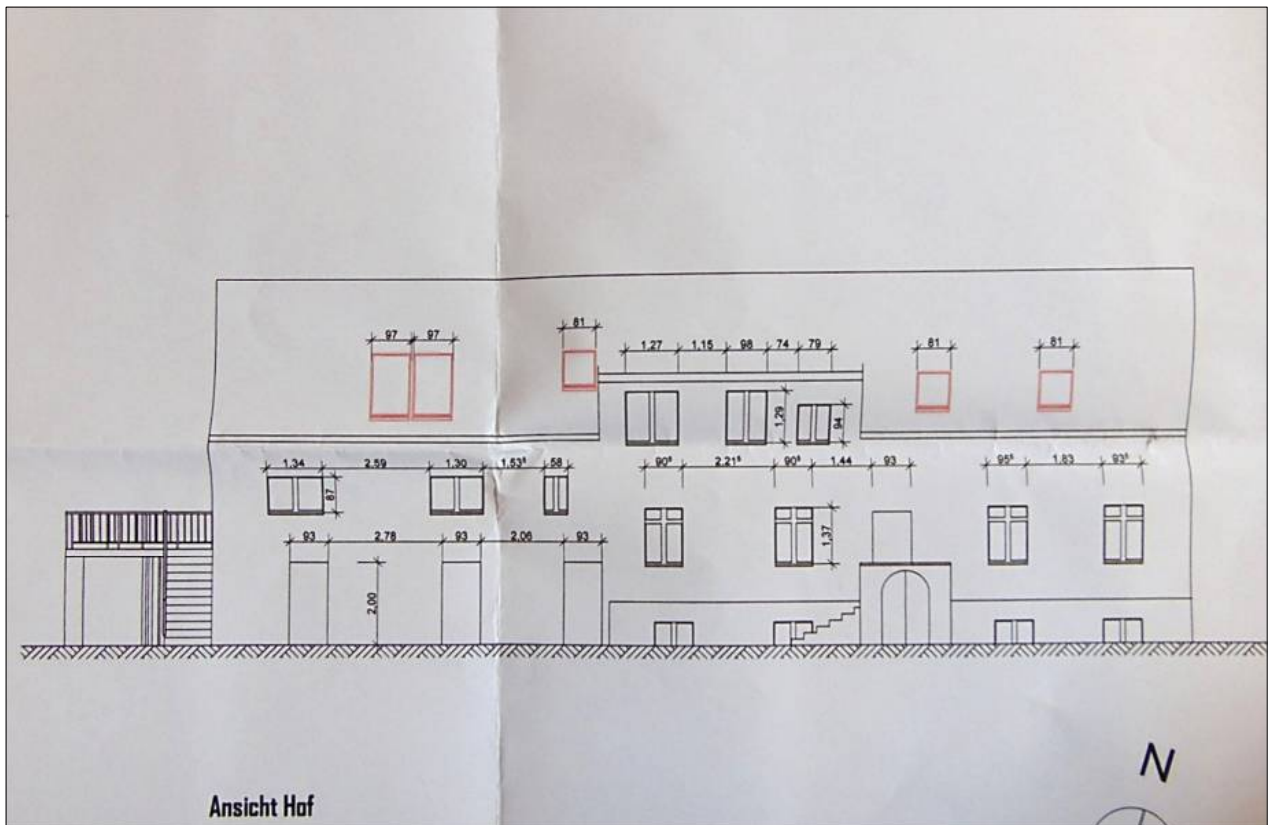
Gebäudeschnitt B-B (Nr. 59)



Nordansicht/Königstraße



Südansicht/Gartenseite



Anlage f

Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 18.08.2025

Foto 1

Blick aus der Königstraße auf die Straßen-/Nordfassade und den Westgiebel von Bauabschnitt Königstraße 58a.

**Foto 2**

Blick aus der Wernerstraße auf die Garten-/Südfassade und den Ostgiebel vom Bauabschnitt Königstraße 59.



Foto 3

Blick von der Königstraße auf den Bauabschnitt Königstraße 58a und die westliche Zufahrt zu den rückwärtig angeordneten Stellplätzen.

**Foto 4**

Blick vom Kreuzungsbereich Königstraße/Wernerstraße Richtung Westen mit der Vorgartenzone des Bewertungsgrundstücks an der Königstraße.

**Foto 5**

Nordfassade und Ostgiebel an der Wernerstraße des Bauabschnitts Königstraße 59.

**Foto 6**

Südfassade Bauabschnitt Königstraße 58a und 59.

**Foto 7**

Einfriedung mit Grundstückszugang an der Wernerstraße.

**Foto 8**

Grundstückszugang an der Wernerstraße mit Wegeführung zu den Hauszugängen an der südlichen Gartenfläche.



Anlage g

Auszug aus der Strategischen Lärmkarte 2022 (Umweltatlas) L DEN (Tag-Abend-Nacht/Geoportal Berlin/FIS-Broker) mit sachverständigseits vorgenommener Pfeilmarkierung der Lage des Bewertungsgrundstücks

