

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 Wedding

30 K 13-25



Auftrag/Bewertungsobjekt

Verkehrswertermittlung des mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude von ca. 1900/1901 bebauten, 525 m² großen Grundstücks bei stichtagsbezogen aktuell 17 Mieteinheiten (verteilt auf 3 Gewerbe- und 14 Wohneinheiten)

Togostraße 2 in 13351 Berlin.

Auftraggeber

Amtsgericht Wedding,
Brunnenplatz 1 in 13357 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

06.10.2025

Verkehrswert zum 06.10.2025 rd.

2.175.000.-€

Gutachtenaufbau

	<u>Seite</u>
1. Gutachtenauftrag / Ortsbesichtigung / Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	3
1.1 Gutachtenauftrag	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
3. Planungsrecht	4
3.1 Flächennutzungsplan FNP	4
3.2 Verbindliches Planungsrecht	5
4. Beschreibung der Lage	5
4.1 Mikrolage	5
4.2 Makrolage	6
5. Kurzbeschreibung Grundstück und Aufbauten / Verfügbarkeit	7
5.1 Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen	7
5.2 Kurzbeschreibung Gebäude/Mieteinheiten	7
5.3 Geschossflächenzahl und vorgenommener Ansatz der vermietbaren Wohn- und Nutzfläche	10
5.4 Bauzustand	10
5.5 Verfügbarkeit und derzeitige bzw. im Ertragswertverfahren angesetzte Mieteinnahmen	11
6. Auswahl des Bewertungsverfahrens / Definition Verkehrswert	13
6.1 Allgemein	13
6.2 Vergleichswertverfahren	13
6.3 Ertragswertverfahren	13
6.4 Sachwertverfahren	14
6.5 Verkehrswert	14
6.6 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	14
7. Bodenrichtwert	15
8. Vergleichswertermittlung (nachrichtlich)	16
9. Ertragswertermittlung	24
9.1 Vorgenommene Ansätze zu Miethöhe, RND, LZS, BWK	24
9.2 Allgemeines Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV	27
9.3 Ertragswert zum 06.10.2025	28
10. Verkehrswert	29
11. Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	30
12. Übersicht Anlagen (Anlagen Seite 31 - 46)	30

1. GUTACHTENAUFTRAG, ORTSBESICHTIGUNG, WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG

1.1 Gutachtenauftrag

Mit Beschluss vom 21.05.2025 wurde ich durch das Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin beauftragt, ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch BauGB für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus/Quergebäude von ca. 1900/1901 bebaute, 525 m² große Grundstück Togostraße 2 in 13351 Berlin zu erstatten.

In den voll unterkellerten Aufbauten mit 5 Geschossen im Vorderhaus und Quergebäude sowie dem Seitenflügel mit - vermutlich kriegsschadenbedingt - lediglich 4 Geschossen ohne Dachgeschoss sind derzeit 3 Gewerbeeinheiten und 14 Wohneinheiten untergebracht.

Eine Wohneinheit ist unvermietet.

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 aber nicht zutrifft.

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist der 06.10.2025 als Tag der durchgeführten Ortsbesichtigung, die im Beisein eines Miteigentümers und dessen Verfahrensbevollmächtigten, eines Vertreters der Miteigentümerin, des zuständigen Hausverwalters und der jeweiligen Mieter der besichtigten Mieteinheiten durchgeführt wurde.

Besichtigt wurde in Form zerstörungsfreier Feststellungen bei - mit Ausnahme der Leerstandseinheit im 3.OG rechts des Vorderhauses - möblierten Objektzuständen der Großteil der Wohneinheiten, die 3 Gewerbeeinheiten sowie auszugsweise Kellerflächen, Dachgeschossflächen, die Dachoberfläche des Vorderhauses, Treppenhäuser, Fassaden und Außenanlagen.

2. GRUNDBUCH, ÄMTERAUSKÜNFTE

2.1 Grundbuch (gem. Auszugskopie vom 15.04.2025 mit letzter Änderung vom 07.04.2025, dessen Stand zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 06.10.2025 als unverändert zutreffend zu Grunde gelegt wird)

2.1.1 Deckblatt

Amtsgericht Mitte, Grundbuch von Berlin-Wedding, Blatt 16531

2.1.2 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Flur 19, Flurstück 218, Gebäude- und Freifläche Togostraße 2

525 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. Nr. 1

Die lfd. Nr. 1 wurde gelöscht.

Lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wedding, 30 K 13/25).

Eingetragen am 07.04.2025.

Die Verkehrswertermittlung 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 18.06.2025 des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Mitte/Herr Meinecke bestehen keine grundstücksbezogenen Beschränkungen und Beanstandungen.

Ein entsprechender Zustand wird zum 06.10.2025 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 14.10.2025 des Bauaufsichtsamtes Mitte/Frau Krüger liegen keine Baulasteintragungen für das Bewertungsgrundstück vor.

In nachfolgender Verkehrswertermittlung wird zum 06.10.2025 von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

2.4 Erschließungsbeitragszustand

Gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 28.05.2025 des Straßen- und Grünflächenamtes Mitte/Frau Rosenthal wird das Bewertungsgrundstück durch die Erschließungsanlage Togostraße erschlossen.

Für Erschließungsanlagen, die ununterbrochen dem öffentlichen Verkehr dienen, ist aufgrund § 242 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 15a EBG kein Erschließungsbeitrag mehr zu erheben.

Frau Rosenthal ist derzeit nicht bekannt, dass beitragspflichtige Baumaßnahmen an der Verkehrsanlage geplant sind.

In nachfolgender Verkehrswertermittlung wird zum 06.10.2025 von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

2.5 Denkmalschutz

Gemäß Internetveröffentlichung der Berliner Denkmalschutzliste (Geoportal Berlin/FIS-Broker, Stand 06.10.2025) liegt für das Bewertungsgrundstück keine Eintragung in der Denkmalliste Berlins vor.

2.6 Altlastensituation

Gemäß Auskunft vom 12.06.2025 vom Bezirksamt Mitte/Umwelt- und Naturschutzamt/Frau Swart ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster BBK des Landes Berlin verzeichnet.

Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich sind Boden- und Grundwasserverunreinigungen, insbesondere aus den Auffüllungsschichten des Bodens, nicht auszuschließen.

Diese Informationen entsprechen dem derzeitigen Kenntnisstand nach Aktenlage und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird zum 06.10.2025 von einem altlastenfreien Zustand ohne Eintragung im Bodenbelastungskataster BBK ausgegangen.

3. PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan FNP

Im aktuellen Flächennutzungsplan FNP (Stand 06.10.2025 gemäß landeseigener Internetveröffentlichung FIS-Broker/Geoportal Berlin) ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche W 1 mit einer GFZ über 1,50 dargestellt.

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

3.2 Verbindliches Planungsrecht

Gemäß landeseigener Internetveröffentlichung im FIS-Broker/Geoportal Berlin mit Stand vom 06.10.2025 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 Allgemeines Wohngebiet WA vorgesehen bei einer Baustufe V/3 als Maß der baulichen Nutzung, d. h. einer zulässigen GRZ von 0,30 (dabei wird die bebaute Grundstücksfläche in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) und einer zulässigen GFZ von 1,50 (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) bei maximal 5 Vollgeschossen.

Ferner liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-B1, festgesetzt am 10.06.1988, mit folgenden ergänzenden grundstücksbezogenen Festsetzungen unter Beibehaltung der vorausgehend aufgeführten Regelungen des Baunutzungsplanes:

- Allgemeines Wohngebiet WA als Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten können nur ausnahmsweise zugelassen werden, und zwar nur im 1. und 2. Vollgeschoss und in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche
- Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video-Vorführungen) sind unzulässig

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung als sog. „Milieuschutzgebiet Seestraße“, in Kraft getreten am 25.05.2016.

In diesem Zusammenhang prüft das Bezirksamt gesondert, ob beantragte Maßnahmen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährden.

Sofern die Maßnahmen nicht mit dem Schutzziel der Erhaltungsverordnung vereinbar sind, werden sie versagt. Diese Prüfung erfolgt für folgende Maßnahmen:

- Änderung baulicher Anlagen/Modernisierungen (z.B. Sanitäröbekte, Böden, Aufzüge, Balkone), Grundrissänderungen, Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen etc.
- Rückbau baulicher Anlagen (insbesondere Abriss von Gebäuden)
- Nutzungsänderung baulicher Anlagen (z.B. Umnutzung „klassischer“ Wohnungen zu Ferienwohnungen oder Büros)
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Verkauf von Grundstücken

Bezüglich des Entwicklungszustands handelt es sich um Bauland.

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

4.1 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt als Baulückengrundstück im zentralen Innenstadtbezirk Mitte/Ortsteil Wedding in der Togostraße als Anwohnerstraße mit begrüntem Mittelstreifen bei Ausbildung als Sackgasse mit Wendekreis auf Höhe des Bewertungsgrundstücks ohne Durchfahrtsmöglichkeit zur Seestraße.

Die ca. 50 m entfernte Seestraße als rege befahrene Hauptverkehrsstraße mit Tram- und Buslinienverkehr geht nach ca. 1.500 m südwestlicher Entfernung in die Autobahn A 100 über.

Das nähere Umfeld ist wesentlich durch Wohnbebauungen der geschlossenen Bauweise aus der Bauphase bis 1918 in Form von Blockrandbebauungen mit noch umfangreich vorhandenen Blockinnenverdichtungen als Seitenflügel und Quergebäuden geprägt bei einfacher Wohnlageneinstufung.

In den Erdgeschosszonen der Vorderhäuser sind häufig gewerbliche Nutzungen angeordnet.

Bei den das weitere Umfeld prägenden, größeren Einrichtungen handelt es sich um die ca. 600 m entfernte Beuth Hochschule für Technik und das weiträumige Areal des Virchow Klinikums/Charité.

Zur Naherholung stehen der Volkspark Rehberge und der Schillerpark in jeweils ca. 500 m bis 600 m Entfernung zur Verfügung.

Auf Objekthöhe ist die Togostraße bei Ausschilderung als Tempo 30-Zone mit asphaltierten Richtungsfahrbahnen, gepflasterten Parkplatzstreifen und breiten befestigten Gehwegen angelegt.

Stellplätze stehen tageszeitenabhängig in meist unterdurchschnittlichem Umfang zur Verfügung bei vorliegender Parkraumbewirtschaftung.

Wohnungsnaher Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Schulen oder Kitas sind in für entsprechende Wohngebiete weitgehend durchschnittlichem Umfang vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheken oder sonstige Dienstleistungen befinden sich in den Verläufen der sich kreuzenden Seestraße und der Müllerstraße als zentrale Verkehrsachsen innerhalb des Ortsteils Wedding.

Die als gut einzustufende Einbindung in den ÖPNV erfolgt über:

- Buslinienverkehr im Verlauf der Seestraße mit der Haltestelle „Antwerpener Straße“ in ca. 50 m Entfernung
- den U-Bahnhof „Seestraße“ in ca. 300 m Entfernung
- die Tramstation „Seestraße/Amrumer Straße“ in ca. 450 m Entfernung

Ergänzende Entfernungsangaben:

- ca. 3 km zum Hauptbahnhof
- ca. 5 km zur City-West/Breitscheidplatz
- ca. 5,5 km zur City-Ost/Alexanderplatz
- ca. 23,5 km zum Flughafen BER

Im aktuellen Berliner Mietspiegel 2024 wird das Grundstück als einfache Wohnlage aufgeführt (diese Einstufung stellt den Regelfall innerhalb der grundstücksbezogenen Bodenrichtwertzone 2521 dar).

Statistische Eckdaten für den Bezirk Mitte:

- Einwohnerzahl ca. 397.402 EW zum Stand 30.06.2025 (berlinweit ca. 3.902.645 EW zum Stand 30.06.2025)
- Wohnungsbestand ca. 208.533 Einheiten (2.030.259 Wohnungen berlinweit gemäß IBB Wohnungsmarktbericht 2024)
- Fläche ca. 3.940 ha (Berlin insgesamt ca. 89.112 ha)
- monatliches Haushaltsnettoeinkommen ca. 2.650.-€ als Median (2.575.-€ berlinweit gemäß IBB Wohnungsmarktbericht 2024)
- durchschnittliche Wohnfläche je melderechtlich registrierte(r/m) Einwohnerin/Einwohner in 2023 = 35,3 m² (berlinweit = 38,3 m²)
- Arbeitslosenquote im Oktober 2025 ca. 10,8 % (Berlin insgesamt ø ca. 10,3 %)

Der Bezirk Mitte setzt sich seit der Verwaltungsreform 2001 aus der Fusion der ehemaligen Einzelbezirke Mitte, Tiergarten und Wedding zusammen.

Innerhalb des Bezirks verbessert sich die Wohnlagenqualität von Norden (mit den Ortsteilen Wedding und Gesundbrunnen bei einfacher Wohnlageneinstufung) nach Süden (mit den Ortsteilen Moabit, Hansaviertel, Mitte und Tiergarten) bei dort zunehmend guten Wohnlagen gemäß Berliner Mietspiegel.

Im Laufe der letzten Jahre setzte innerhalb des Ortsteils Wedding ein Wandel der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Zuge einer wachsenden Beliebtheit mit Zuzug jüngerer Erwachsener, Familien und Studenten ein.

Der Ortsteil Wedding umfasst eine Fläche von 9,23 km².

Bei 86.796 Einwohnern zum Stand 31.12.2024 ergibt sich eine Einwohnerdichte von 9.404 Einwohnern je km².

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 GRUNDSTÜCK UND AUFBAUTEN / VERFÜGBARKEIT

5.1 Kurzbeschreibung Grund und Boden, Außenanlagen

Bei weitgehend regelmäßig quadratischem Zuschnitt mit abgeschrägt verlaufender rückwärtiger Grundstücksgrenze verfügt das Grundstück über eine Straßenfrontlänge von insgesamt ca. 17,50 m bei variierenden Grundstückstiefen von ca. 29 m bis 31 m.

Zu den Baugrundverhältnissen liegen keine detaillierten Angaben vor. Gemäß landeseigener Internetveröffentlichung der Baugrundkarte Berlin im FIS-Broker/Geoportal Berlin mit Stand vom 06.10.2025 liegt tragfähiger Baugrund in einer Tiefe von 0 - 2 m für normale Belastungen vor.

Bei straßenseitig grenzständiger Bebauung ist die annähernd quadratisch zugeschnittene Innenhoffläche anteilig befestigt und mit Fahrradbügeln oder als Pflanzfläche mit einem aufstehenden Baum ausgeführt. Mülltonnen stehen frei verteilt auf der Hofffläche.

Zur angrenzenden Hofffläche des Nachbargrundstücks Togostraße 3 wurde das Bewertungsgrundstück mittels Maschendrahtzaun eingefriedet.

5.2 Kurzbeschreibung Gebäude/Mieteinheiten

Die Kurzbaubeschreibung basiert auf den zerstörungsfrei getroffenen Feststellungen bei Ortsbesichtigungen vom 06.10.2025 im möblierten Zustand und den in der bezirklichen Plankammer eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen.

Gebäude

- Ursprungsbaujahr 1900/1901 (Bauschein Nr. 829 vom 19.05.1900) als baujahrestypisch massiv ausgeführtes 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude - jeweils zzgl. Vollunterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss (wobei das ursprüngliche 4.OG und DG des Seitenflügels vermutlich kriegsschadenbedingt nicht mehr vorhanden sind)
- Wohn-/Nutzfläche gemäß von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellter Mieterliste insgesamt 1.278,64 m², verteilt auf 14 Wohneinheiten mit anteilig 906,06 m² Wfl. und 3 Gewerbeeinheiten im EG und 1.OG des Vorderhauses mit anteilig 372,58 m² Nfl.
- tragende/verputzte Mauerwerksaußenwände (im KG d = 77 cm bis 4.OG d = 38 cm ohne zusätzlich aufgebrachte Wärmedämmschichten)
- Innenwände gemäß Planeintrag als tragende Mauerwerksmittelwand im Vorderhaus und als Treppenhauswände; ansonsten i.d.R. als nicht tragende Wände ausgebildet
- die Wohnungen im Vorderhaus verfügen straßenseitig über Balkone
- vertikale Erschließung über ein Treppenhaus im Vorderhaus und ein rückwärtiges Treppenhaus zwischen Seitenflügel und Quergebäude mit dahinter liegendem Lichthof (jeweils ohne Aufzug)
- Hauseingangsbereich Vorderhaus mit Klingeltableau/Gegensprechanlage bei innenliegend angeordneten Briefkästen und Durchgang zum Innenhof mit Bodenfliesen und Wandfliesen im unteren Wandabschnitt; Treppenhaus Holzsetz- und -trittstufen mit Linoleumbelag und Holzgeländer, Wand- und Deckenuntersichten verputzt/gestrichen, einfach verglaste Holzfenster
- rückwärtiges Treppenhaus zwischen Seitenflügel und Quergebäude Holzsetz- und -trittstufen mit Linoleumbelag und Holzgeländer, Wand- und Deckenuntersichten verputzt/gestrichen, einfach verglaste Holzfenster; hinter dem Treppenhaus angeordneter, oberseitig offener Lichthof (gemäß Grundriss KG nicht unterkellert) zur Belichtung/Belüftung beidseitig angrenzender Sanitärbereiche und Flure der Wohneinheiten
- Geschossdecken als Holzbalkendecken und Kellerdecken massiv ausgeführt
- Geschosshöhen (von OK Fußboden zu OK Fußboden des darüber liegenden Geschosses gerechnet) im Vorderhaus gemäß Planeintrag KG = 2,20 m, EG = 3,80 m, 1.OG = 3,70 m, 2.OG = 3,60 m, 3.OG = 3,50 m und 4.OG = 3,40 m; im Quergebäude gemäß Planeintrag KG = 2,20 m, EG = 3,50 m, 1.OG = 3,40 m, 2.OG = 3,40 m, 3.OG und 4.OG = 3,30 m
- nicht ausgebaute Dachgeschosse im Vorderhaus als „Berliner Dach“ und Quergebäude als Holzkonstruktionen ohne zusätzlich eingebrachte Wärmedämmschichten/Unterspannbahnen, seitlich mit ziegelgedeckten Schrägdachflächen und oberseitig als leicht geneigte Pultdächer mit Bitumenabdichtungen; vor ca. 12-13 Jahren erfolgte Sanierungsmaßnahmen im Vorderhaus und Quergebäude wegen Schwammbefall; Dachschrägen i.d.R. ohne Unterspannbahnen, Boden abschnittsweise ohne Dielung, Rohmauerwerkswände.
- Fenster i.d.R. als isolierverglaste Elemente oder noch vorhandene Holzkastendoppelfenster aus der Ursprungszeit, vereinzelt einfach verglaste oder Holzverbundfenster; straßenseitige Gewerbeeinheiten im EG mit Außenjalousien

- Zugang zu den Kellerflächen über einen Treppenlauf am Treppenhaus des Vorderhauses und über eine Kelleraußentreppe am Quergebäude; Kellerbereiche i.d.R. mit Estrichboden, Rohmauerwerkswänden bzw. Holzlattenabtrennungen der Mieterkeller; Deckenuntersichten ohne zusätzlich aufgebrachte Wärmedämmschichten; an einem Teilabschnitt der Kelleraußenwand wurde offensichtlich bereits eine Bohrlochtränkung zur nachträglichen Abdichtung ausgeführt
- die Beheizung erfolgt über Gasetagenheizungen unterschiedlichen Datums (in der Gewerbemieteinheit im 1.OG des Vorderhauses anteilig noch über Nachstromspeicherheizung)

In Ergänzung zur vorausgehenden Kurzbaubeschreibung wird auf die Fotodokumentation vom 06.10.2025 als Anlage f zu diesem Gutachten verwiesen. Hinsichtlich der baulichen Ausbildung liegt als Geschosswohnungsbau ohne Aufzug keine Barrierefreiheit vor.

Der zur Verfügung gestellte Energieausweis vom 30.12.2023 mit Gültigkeit bis zum 29.12.2033 auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs des Gebäudes (Aussteller Schornsteinfeger Sebastian Dittmar) weist einen Endenergiebedarf von 134,9 kWh/(m²·a) bei einem Primärenergiebedarf von 149,1 kWh/(m²·a) aus.

Vorhandene Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Abwasser und Gas.

Kurzbeschreibungen der besichtigten Mieteinheiten

(unter Verweis auf die nachfolgenden Nummerierungen der Mieteinheiten gemäß Mieterliste unter Punkt 5.5)

Mieteinheit	Lage	Ausstattung je Mieteinheit
Nr. 1	Gewerbe Vorderhaus EG links	Bodenbeläge: überwiegend Laminat/PVC. Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen, Decken abschnittsweise mit Stuckverzierungen. Badezimmerausstattung: Stand-WC, Waschbecken und Dusche, Boden- und Wandfliesen. Küchenzeile mit Spüle, Gasterme bei Plattenheizkörpern, PVC-Belag. Isolierverglaste Fensterelemente. Küchenzeile mit Spüle, Gasterme, PVC-Belag.
Nr. 2	Gewerbe Vorderhaus EG rechts und Seitenflügel	Bodenbeläge: Laminat, Kork, PVC. Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen; Decken abschnittsweise mit Stuckverzierungen. Höhenversatz zum Seitenflügel mit internen Differenzstufen. WC mit Bodenfliesen, Wandfliesen, Stand-WC und Waschbecken. Sicherungskasten mit Drehsicherungen. Isolierverglaste Fensterelemente.
Nr. 3 und 4	Gewerbe Vorderhaus 1.OG	Bodenbeläge: PVC, Laminat, Holzdielung (als mieter eigener Ausbau). Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen, abschnittsweise als abgehängte Rasterdecken. Gasetagenheizung und Nachstromspeicherheizung. Sanitärbereiche: Stand-WCs und Waschbecken mit Wandfliesen und PVC-Bodenbelägen. I.d.R. Holzkastendoppelfenster. Mieterseits erneuerte Sicherungskästen/Elt.-Unterverteilungen.
Nr. 6	Wohnen Vorderhaus 2.OG links	Bodenbeläge: abgezogene Holzdielung incl. der Küche. Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen. Badezimmerausstattung: Bodenfliesen, Wände abschnittsweise gefliest, Waschbecken, Stand-WC, eingeflieste Badewanne, Elt.-Boiler zur Warmwasserbereitung. Küchenausstattung nach Mieterauskunft mieter eigen mit Gasterme und Wandfliesenspiegel im Objektbereich. Fenster i.d.R. isolierverglast, teilweise einfach verglaste Holzfenster.
Nr. 7	Wohnen Vorderhaus 2.OG rechts	Bodenbeläge: Laminat (auch in der Küche). Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen, Decken abschnittsweise mit Stuckverzierungen. Badezimmerausstattung: eingeflieste Badewanne, Waschbecken, Stand-WC, Boden- und Wandfliesen. Nach Mieterauskunft mieter eigene Einbauküche mit dort angeordneter Gasterme. Fenster: Holzkastendoppelfenster oder isolierverglast.

Nr. 8	Wohnen Vorderhaus 3.OG links	Bodenbeläge: Linoleum, Laminat. Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen, Decken abschnittsweise mit Stuckverzierungen. Badezimmer mit Badewanne, Stand-WC und Waschbecken. Älterer Sicherungskasten mit Drehsicherungen und FI-Schutzschalter. Fenster: Holzverbundfenster oder isolierverglast.
o. Nummer (Leerstand)	Wohnen Vorderhaus 3.OG rechts	Zur Wohnungsbeschreibung wird auf die Anlage f - Foto 17 bis 24a verwiesen.
Nr. 23	Wohnen Vorderhaus 4.OG links	Bodenbeläge: Laminat, Holzdielung (auch in der Küche bei dortiger Anordnung der Gastherme). Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen. Badezimmerausstattung: eingeflieste Badewanne, Waschbecken, Stand-WC, Boden- und Wandfliesen. Fenster: isolierverglast oder Holzverbundfenster.
Nr. 11	Wohnen Vorderhaus 4.OG rechts	Bodenbeläge: Holzdielung (auch in der Küche bei dortiger Anordnung der Gastherme). Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen. Badezimmerausstattung mit eingefliester Badewanne und Waschbecken. Separates innen liegendes WC mit PVC-Boden, Stand-WC, Waschbecken und Wandfliesen in den unteren Wandabschnitten. Fenster: isolierverglast.
Nr. 24	Wohnen Quergebäude EG	Laut Mieterauskunft vermietetseits gestellte Einbauküche mit Herd, Spüle, Hochfeldern, Schrankflächen und Dunstabzugshaube sowie dort angeordneter Gastherme. Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/gestrichen. Erneuerter Sicherungskasten mit Kippschaltersicherungen und FI-Schutzschalter. Kleines Badezimmer am Lichthof mit bodengleicher Dusche, wandhängendem WC, Waschbecken und Boden-/Wandfliesen. Fenster: isolierverglast.
Nr. 17	Wohnen Seitenflügel 1.OG	Bodenbeläge: Laminat und Teppich. Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen. Kleines WC am Lichthof mit Stand-WC und Waschbecken sowie Warmwasserboiler bei tlws. gefliesten Wandabschnitten. Separate Pumpdusche im Flur neben dem WC aufgestellt. Nach Mieterauskunft mieter eigene Küchenausstattung mit PVC-Belag und tlws. gefliesten Wandabschnitten sowie dort untergebrachter Gastherme. Fenster: isolierverglast.
Nr. 19	Wohnen Seitenflügel 2.OG	Bodenbeläge: Laminat und Teppich. Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen. Kleines Badezimmer am Lichthof mit PVC-Boden, Stand-WC, Waschbecken und eingefliester Duschtasse sowie Elt.-Durchlauferhitzer bei sichtbar auf Putz geführten Leitungen. Küche mit Spüle, Herd und Wandfliesenspiegel bei dort angeordneter Gastherme. Sicherungskasten mit Drehsicherungen. Fenster: isolierverglast.
Nr. 21	Wohnen Quergebäude 3.OG	Bodenbeläge: Laminat und Teppich bzw. OSB-Platten in der Küche. Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen. Kleines WC am Lichthof mit Stand-WC und Waschbecken. Separate Pumpdusche im Flur neben dem WC aufgestellt. Küchenausstattung nach Mieterauskunft mieter eigen bei dort angeordneter Gastherme. Sicherungskasten mit Drehsicherungen. Fenster: isolierverglast.
Nr. 22	Wohnen Quergebäude 3.OG	Bodenbeläge: Teppich oder Holzdielung. Wandoberflächen und Deckenuntersichten: i.d.R. verputzt/tapeziert/gestrichen.

		Badezimmer am Lichthof mit Stand-WC, Waschbecken, Eckdusche, Warmwasserboiler, Boden- und Wandfliesen. Küchenausstattung nach Mieterauskunft mietereigen bei dort angeordneter Gastherme. Sicherungskasten mit Drehsicherungen. Fenster: isolierverglast.
--	--	--

Badezimmer/WCs des Vorderhauses liegen tlws. noch als „Altberliner Lösungen“ mit fassadenseitig vorgelagerten Speisekammern an den Küchen und Fensterbedienung über Gestänge vor.

Badezimmer/WC von Seitenflügel und Quergebäude sind mit Fensteröffnungen zum Lichthof hinter dem Treppenhaus hin ausgestattet.

Innentüren liegen i.d.R. als Zargentüren mit noch vorhandenen Altbautüren/Mehrfüllungstürblättern oder glatten Türblättern vor.

5.3 Geschossflächenzahl und vorgenommener Ansatz der vermietbaren Wohn- und Nutzfläche

Eine Ermittlung der Geschossflächenzahl GFZ (dabei werden die Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung in Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt) als Maß der baulichen Nutzung war den eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen nicht zu entnehmen.

Gemäß digitalem Planabgriff aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS (als Internetveröffentlichung des Landes Berlin unter Geoportal Berlin/FIS-Broker vom 06.10.2025) in Verbindung mit den Maßangaben der eingesehenen Baugenehmigungsunterlagen incl. der Schnittzeichnung der Dachgeschossebenen und der Definition zum Vollgeschoss der Berliner Bauordnung Berlin wird folgender Ansatz der Geschossfläche GF und der Geschossflächenzahl GFZ zu Grunde gelegt (mit 6 Vollgeschossen im Vorderhaus und Quergebäude incl. DG bzw. mit 4 Vollgeschossen nach Kriegsschaden im Seitenflügel):

Bauabschnitt	Abmessung x Anzahl Vollgeschosse	Geschossfläche
Vorderhaus	ca. 245 m ² GF x 6 VG =	1.470 m ²
Seitenflügel	ca. 60 m ² GF x 4 VG =	240 m ²
Quergebäude	ca. 95 m ² GF x 6 VG =	570 m ²
Summe		ca. 2.280 m²

Vorgenommener Ansatz der Geschossfläche GF = **2.280 m²**

Vorgenommener Ansatz der Geschossflächenzahl GFZ = $2.280 \text{ m}^2 \text{ GF} : 525 \text{ m}^2 =$ **4,34**

Im hier vorliegenden Fall stimmen die Geschossfläche GF unter Berücksichtigung der anzurechnenden Vollgeschosse von EG bis DG mit der wertrelevanten Geschossfläche wGF überein.

Bei der wertrelevanten Geschossfläche werden auch Flächen berücksichtigt, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht als Vollgeschoss anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (beispielsweise in Keller- oder ausgebauten Dachgeschossen liegen, die aber definitionsgemäß nicht auf die GF anzurechnen sind).

Die Angaben zur vermietbaren Wohn- und Nutzfläche unter nachfolgend Punkt 5.5 sind der zur Verfügung gestellten Mieterliste vom 21.08.2025 entnommen.

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

5.4 Bauzustand

Hinweise auf einen Verdacht auf vorliegenden Hausschwammbefall waren am 06.10.2025 nicht feststellbar.

In diesem Zusammenhang wird auf eine vor ca. 12 bis 13 Jahren in Teilbereichen des DG ausgeführte Sanierung eines Hausschwammbefalls hingewiesen.

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 entsprechend wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nach zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme bei möblierten Objektzuständen ein überwiegend normaler Bauzustand zu Grunde gelegt.

Schäden und Mängel waren u.a. bei Ortsbesichtigung in folgenden Bereichen feststellbar:

- Putz- und Anstrichausbesserungen im Außenwandbereich des Innenhofes und des Lichthofes hinter dem Treppenhaus zwischen Seitenflügel und Quergebäude incl. des dortigen Bodeneinlaufs und in Teilbereichen der Fensterbleche
- sichtbare Versottungen von Schornsteinzügen im DG
- notwendige Überarbeitungen von Holzkastendoppelfenstern und -türen
- Durchfeuchtung im Badezimmer an der Armaturenwandseite und Rissbildungen im Wandbereich des Berliner Zimmers VH 3.OG links WE Nr. 8
- Offener Stromauslass im Flurbereich VH 4.OG links WE Nr. 23

Diese Maßnahmen werden im Rahmen der normalen Bauzustandseinstufung als berücksichtigt eingestuft.

Die ausstehende Sanierung/Modernisierung der Leerstandseinheit im 3.OG Vorderhaus rechts zur Realisierung des im Ertragswertverfahren vorgenommenen Nettokaltmietansatzes wird abschließend unter Punkt 9 gesondert berücksichtigt.

5.5 Verfügbarkeit und derzeitige bzw. im Ertragswertverfahren angesetzte Mieteinnahmen

Nachfolgend werden folgende Nettokaltmietansätze für die Mieteinheiten gemäß zur Verfügung gestellter Mieterliste vom 12.08.2025 der Hausverwaltung (dabei steht VH für Vorderhaus und HH für Hinterhaus, wobei HH links das Quergebäude betrifft und HH rechts den Seitenflügel ab dem 1.OG):

Mieteinheit Lage (und Nummer) Wohnen/Gewerbe	Wohn-/Nutzfläche in m² Wfl./Nfl.	Nettokaltmiete insgesamt in €	Nettokaltmiete in €/m² Wfl./Nfl.
Wohneinheit HH 1.OG links (16)	53,78	265,15	4,93
Wohneinheit HH 1.OG rechts (17)	42,78	260,29	6,08
Wohneinheit HH 2.OG links (18)	53,78	334,28	6,22
Wohneinheit HH 2.OG rechts (19)	43,00	267,27	6,22
Wohneinheit HH 3.OG links (20)	53,78	308,40	5,73
Wohneinheit HH 3.OG rechts (21)	43,00	240,26	5,99
Wohneinheit HH 4.OG (22)	53,78	334,28	6,22
Wohneinheit HH EG (24)	55,85	530,58	9,50
Gewerbeeinheit VH 1.OG (3 + 4)	168,58	2.107,25	12,50
Wohneinheit VH 2.OG links (6)	67,00	415,00	6,19
Wohneinheit VH 2.OG rechts (7)	100,73	571,32	5,67
Wohneinheit VH 3.OG links (8)	67,00	355,35	5,30
Wohneinheit VH 3.OG rechts (L)	100,73	1.007,30	10,00
Wohneinheit VH 4.OG links (23)	89,85	808,65	9,00
Wohneinheit VH 4.OG rechts (11)	78,00	490,64	6,29
Gewerbeeinheit VH EG links (1)	65,00	425,00	6,54
Gewerbeeinheit VH EG rechts (2)	142,00	1.420,00	10,99
Summe monatlich	1.278,64 m²	10.141,02 €	Ø 7,93 €

Für die Leerstandseinheit im VH 3.OG rechts (L) wird ein Nettokaltmietansatz von 10.-€/m² Wfl. zu Grunde gelegt bei unter Punkt 9 vorgenommenem abschließendem Abschlag zur Herrichtung der Mieteinheit, um die angesetzte Nettokaltmiete zu erzielen.

Die Nummerierungen der Mieteinheiten entsprechen den Nummerierungen der seitens der zuständigen Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Mieterliste.

Bei den Wohnungsmietverträgen handelt es sich durchgehend um Mietverträge mit unbestimmter Vertragslaufzeit.

Für die Gewerbemietverträge wurden auszugsweise folgende Regelungen vereinbart:

- Gewerbeeinheit VH EG links (1):
vereinbarte Nutzung als Kosmetikstudio/IPL-Waxstudio, unbestimmte Mietvertragslaufzeit bei gegenseitiger Kündigungsfrist von 6 Monaten bei Recht der fristlosen Kündigung nur bei wichtigem Grund, Untervermietung bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter, Schönheitsreparaturen trägt der Mieter
- Gewerbeeinheit VH EG rechts (2):
vereinbarte Nutzung als Praxis für Krankengymnastik, den vorliegenden Mietvertragsunterlagen ist eine Mietvertragsoption bis zum 31.12.2023 zu entnehmen bei Angabe der Mietart in der Mieterliste als Staffelmiete STF
- Gewerbeeinheit VH 1.OG links (3 + 4):
vereinbarte Nutzung als Zahnarztpraxis, Mietvertragslaufzeit bis zum 31.08.2028 bei 2 x 5-jähriger Vertragsverlängerungsoption bei dann neu zu verhandelnder Miethöhe als marktüblicher Miethöhe, im Rahmen der vereinbarten Staffelmiete erhöht sich die Nettokaltmiete von 2.107,25 € monatlich ab dem 01.04.2026 auf 2.275,83 € monatlich, Untervermietung bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter, Schönheitsreparaturen trägt der Mieter

Die angesetzte monatliche Nettokaltmiete verteilt sich auf:

- Mietanteil Wohnen = 6.188,77 € bzw. rd. 61 % an der monatlichen Gesamtmiete von 10.141,02 € (bei einem Flächenanteil von 906,06 m² Wfl. bzw. rd. 71 % an der Gesamtmietfläche von 1.278,64 m² Nfl./Wfl.)
- Mietanteil Gewerbe = 3.952,25 € bzw. rd. 39 % an der monatlichen Gesamtmiete von 10.141,02 € (bei einem Flächenanteil von 372,58 m² Nfl. bzw. rd. 29 % an der Gesamtmietfläche von 1.278,64 m² Nfl./Wfl.)

Den erzielten Nettokaltmieten für die Wohnungen stehen nachfolgende ortsübliche Vergleichsmieten gemäß Berliner Mietspiegel 2024 bei einfacher Wohnlageneinstufung und Bezugsfertigkeit bis 1918 gegenüber:

- Altbau bezugsfertig bis 1918 (Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC bei 40 m² - unter 45 m²)
Ø 8,52 €/m² in einer Spanne von 6,15 €/m² bis 12,54 €/m²
- Altbau bezugsfertig bis 1918 (Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC bei 55 m² - unter 60 m²)
Ø 8,42 €/m² in einer Spanne von 6,07 €/m² bis 11,00 €/m²
- Altbau bezugsfertig bis 1918 (Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC bei 60 m² - unter 90 m²)
Ø 6,96 €/m² in einer Spanne von 5,29 €/m² bis 10,39 €/m²
- Altbau bezugsfertig bis 1918 (Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC bei 90 m² - unter 105 m²)
Ø 6,33 €/m² in einer Spanne von 4,93 €/m² bis 9,97 €/m²
- Altbau bezugsfertig bis 1918 (Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC ab 105 m²)
Ø 6,61 €/m² in einer Spanne von 5,34 €/m² bis 9,02 €/m²

Für Büro- und Praxisflächen ohne Toplagen gibt der IVD Berlin-Brandenburg e.V. in seiner Gewerbemietenübersicht 2023/2024 in Wohnstraßen bei Größen bis 300 m² Nutzfläche Nettokaltmieten von 9.-€/m² Nfl. bis 17.-€/m² Nfl. an.

Hinsichtlich der vorliegenden Nutzungen der Mieteinheiten wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegt, dass diese genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind.

Seitens des bezirklichen Wohnungsamtes/Herr Dörr wurde am 27.05.2025 mitgeteilt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Bindungen oder Förderungen bestehen.

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 Marktanpassungen 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 handelt es sich als Wohn- und Geschäftshaus um ein typisches Ertragswert- bzw. Vergleichswertobjekt.

Bei nicht gegebener Anzahl ausreichend 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 2025“ 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 1.400.-€/m² W 2,00 für Flächen mit Wohnbebauung W bei einer GFZ von 2,00 (GFZ = Verhältnis der Geschossflächen von Vollgeschossen nach jeweiliger Landesbauordnung zur Grundstücksfläche) als BRW-Zone 2521 im erschließungsbeitragsfreien Zustand für baureifes Land aus.

Im Laufe der letzten Jahre fand innerhalb der BRW-Zone 2521 (bzw. bis zum 01.01.2019 als BRW-Zone 2107 mit abweichendem Zuschnitt) des Bewertungsobjekts folgende Bodenrichtwertentwicklung statt:

- BRW zum 01.01.2017: 1.000.-€/m² W 2,00
- BRW zum 01.01.2018: 1.500.-€/m² W 2,00 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,50-fache)
- BRW zum 01.01.2019: 1.900.-€/m² W 2,00 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,27-fache)
- BRW zum 01.01.2020: 2.100.-€/m² W 2,00 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,11-fache)
- BRW zum 01.01.2021: 2.100.-€/m² W 2,00 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)
- BRW zum 01.01.2022: 2.200.-€/m² W 2,00 (Steigerung gegenüber dem Vorjahr um das 1,05-fache)
- BRW zum 01.01.2023: 2.000.-€/m² W 2,00 (Absinken gegenüber dem Vorjahr um das 0,91-fache)
- BRW zum 01.01.2024: 1.400.-€/m² W 2,00 (Absinken gegenüber dem Vorjahr um das 0,70-fache)
- BRW zum 01.01.2025: 1.400.-€/m² W 2,00 (unverändert gegenüber dem Vorjahr)

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 Bauland bei als durchschnittlich unterstellten Gründungsverhältnissen
- 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: eintragungsfrei
- Wohn- und Verkehrslage: durchschnittliche Wohnlage mit günstigem ÖPNV-Anschluss
- Art der baulichen Nutzung: mit überwiegender Wohnnutzung als weitgehend lagetypisch eingestuft

Lediglich für das Maß der baulichen Nutzung ist für die vorhandene GFZ von rd. 4,34 gemäß vorausgehend Punkt 5.3 gegenüber dem GFZ-Bezug des Bodenrichtwertes von 2,00 ein Anpassungsvorschlag vorzunehmen.

Dies erfolgt unter Verwendung der „GFZ-Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierten Geschossflächenzahlen auf den Wert von Wohnbauland in Gebieten der geschlossenen Bauweise“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (den GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland der geschlossenen Bauweise als Renditegrundstück liegt der Gedanke zu Grunde, dass der Bodenwert je m² Grundstücksfläche bei zunehmendem Maß der baulichen Nutzung bzw. der daraus erzielbaren Rendite ebenfalls ansteigt):

- Umrechnungskoeffizient bei GFZ 4,34 = 1,7222
- Umrechnungskoeffizient bei GFZ 2,00 = 1,0000

GFZ-Anpassung des BRW somit als Faktor = 1,7222 : 1,0000 = 1,7222 bzw. um das rd. 1,72-fache.

Daraus resultiert ein für den im Ertragswertverfahren unter Punkt 9 im Rahmen der einzuhaltenden Modellkonformität zu Grunde zu legenden Bodenwertansatz als BRW zum Stand 01.01.2024 in Höhe von 1.400.-€/m² W 4,34 nach erfolgter GFZ-Anpassung:

525 m² x 1.400.-€/m² W 2,00 (BRW) x 1,72 (GFZ-Anpassung) = 1.264.200.-€, rd. 1.264.000.-€

Vorzunehmender Bodenwertansatz im Ertragswertverfahren unter Punkt 9 rd. 1.264.000.-€

Mangels Veröffentlichungen des Gutachterausschusses mit eindeutigen Zahlen zur Entwicklung des Kaufpreinsniveaus von Wohnbauland der geschlossenen Bauweise wird von einer konjunkturellen Kaufpreisentwicklung vom 01.01.2025 bis zum 06.10.2025 abgesehen.

Bodenwert zum 06.10.2025 = $525 \text{ m}^2 \times 1.400.-\text{€/m}^2 \text{ W } 2,00 \times 1,72 = 1.264.200.-\text{€}$, rd. **1.264.000.-€**
(als aktueller Bodenwert zum 06.10.2025 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 ein gegenüber der Wertermittlungsstichtag 06.10.2025 unveränderter Bodenwertansatz auf Grundlage des grundstücksbezogenen Bodenrichtwertes zum 01.01.2024 in Höhe von $1.400.-\text{€/m}^2 \text{ W } 2,00$ nach Vornahme einer GFZ-Anpassung mittels GFZ-Anpassung um das 1,72-fache auf rd. 1.264.000.-€.

Anzusetzender Bodenwert im Ertragswertverfahren = **rd. 1.264.000.-€**
(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 weitgehend vergleichbar bebaute/genutzte Grundstücke mit folgenden vorgegebenen Eigenschaften bei Kauffalldatum vom 01.01.2024 bis zum 06.10.2025 lediglich 11 Kauffälle angegeben.

Dabei wurde zur Vergleichbarkeit der Lageeigenschaften auf ein Bodenrichtwertniveau in einer Spanne von $1.200.-\text{€/m}^2 \text{ W}$ bis $1.600.-\text{€/m}^2 \text{ W}$ für Wohnbebauung mit einer GFZ von 2,00 in einfacher Wohnlage Bezug genommen.

Kaufpreisdatum	01.01.2024 bis 06.10.2025
Bodenrichtwert BRW	$1.000.-\text{€/m}^2$ bis $1.600.-\text{€/m}^2$
GFZ-Bezug des BRW	2,00
Typische Nutzungsart	W (Wohnbebauung)
Preisbestimmende Grundstücksart	Wohn- und Geschäftshaus mit Läden, Büroflächen, Praxisräumen
Baujahr Gebäude	bis 1918
Wohnlage	einfache Wohnlagen
Grundstücksfläche als Hauptfläche	bis 1.000 m^2

Angaben zur Grundstücksgröße erfolgen als Hauptfläche, d. h. ohne Berücksichtigung anteiliger Nebenflächen wie Straßenland oder Wasserflächen etc.

Alle Kauffälle verfügen bei durchgehender Lage in Milieuschutzgebieten über 4- bis 5-geschossige Bebauungen mit Grundstücksgrößen in einer Spanne von 381 m^2 bis 872 m^2 .

Das Bodenrichtwertniveau des Bewertungsgrundstücks lag zum 01.01.2024 und 01.01.2025 bei $1.400.-\text{€/m}^2 \text{ W } 2,00$.

5 der Kauffälle wurden in Zonen mit gleichem Bodenrichtwertniveau erzielt, 6 Kauffälle in einer geringwertigeren Bodenrichtwertlage innerhalb des Bezirks Spandau/Ortsteil Wilhelmstadt zum 01.01.2024 und 01.01.2025 mit $1.200.-\text{€/m}^2 \text{ W } 2,00$.

Für die 6 Kauffälle in Spandau/Ortsteil Wilhelmstadt kommt die zusätzliche Lage in einem Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren hinzu, d.h. dass für diese Objekte kein Ausgleichsbetrag für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung erhoben wird.

Für sämtliche Kauffälle liegt eine Erschließungsbeitragsfreiheit vor.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Angaben zu den Eigenschaften der Kauffälle teilweise um sog. „Kann- oder Sollfelder“ handelt, die in der Auskunft nur bei Bedarf mit dem Ziel einer zweckmäßigen und einheitlichen Führung ausgewertet bzw. belegt sein sollten.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen kann die objektweise exakte postalische Anschrift hier nicht aufgeführt werden, sondern nur in anonymisierter Form als Lageangabe mit Postleitzahl und Ortsteil.

Ziel der nachfolgenden Kaufpreisauswertung ist die Ermittlung eines Mittelwertes für den Kaufpreis in €/m² wertrelevanter Geschossfläche wGF nach Anpassung der Eigenschaften der Kauffälle an die Eigenschaften des hier zu bewertenden Grundstücks.

Dabei werden prozentuale Anpassungen für Eigenschaften der Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes (s. nachfolgende Tabellen je Kauffall in der rechten Spalte) vorgenommen, die in den untersten Zeilen der nachfolgenden tabellarischen Auflistungen zu den angepassten Kaufpreisen in €/m² wGF führen.

Diese beruhen auf sachverständiger Einschätzung (bei Nichtvorliegen entsprechender Kaufpreisauswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin) als vorgenommene Zu- und Abschläge in 2,5 %-Schritten:

▪ der Kaufpreisentwicklung innerhalb des Zeitraumes vom 01.01.2024 bis zum 06.10.2025

Auszüge aus den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur quartalsweisen Entwicklung des Immobilienmarktes bis zum 2.Quartal 2025 bezüglich der Kauffallzahlen und des mittleren Kaufpreisniveaus von Wohn- und Geschäftshäusern zeigen von Anfang 2024 zur zweiten Jahreshälfte 2024 einen leichten Anstieg des Kaufpreisniveaus, welches dann aber in der 1. Jahreshälfte 2025 wieder auf das Anfangsniveau der 1. Jahreshälfte 2024 absinkt.

Dieser Entwicklung folgend, wird gegenüber dem Wertermittlungstichtag 06.10.2025 für im 2. Halbjahr 2024 erzielte Kauffälle ein konjunktureller Marktanpassungsabschlag von 5 % vorgenommen.

▪ der speziellen Wohnlage/Bodenrichtwerthöhe

Bei Lage des Bewertungsgrundstücks in einer Bodenrichtwertzone von 1.400.-€/m² W 2,00 zum 01.01.2024 und 01.01.2025 werden für Kauffälle mit geringerwertigerer Bodenrichtwertausweisung von 1.200.-€/m² W 2,00 zum 01.01.2024 und 01.01.2025 in Spandau/Wilhelmstadt Lageanpassungszuschläge von 5 % vorgenommen.

Dabei bleibt anzumerken, dass sich prozentuale Bodenrichtwertdifferenzen nicht unmittelbar auf das Kaufpreisniveau in €/m² wGF übertragen lassen.

▪ der Nettokaltmiete

Bei erzielter ø Nettokaltmiete von 7,93 €/m² Wfl./Nfl. des Bewertungsobjektes und vorliegender Spanne der ø Nettokaltmieten (soweit für die einzelnen Kauffälle in der Kaufpreissammlung aufgeführt) von 5,47 €/m² Wfl./Nfl. bis 9,65 €/m² Wfl./Nfl. werden für ertragsreichere Kauffälle mit bis zu 9,65 €/m² Wfl./Nfl. Marktanpassungsabschläge von bis zu 7,5 % wegen der umfangreicheren Rendite als wesentlich Kaufpreis prägender Eigenschaft und im Gegenzug für weniger ertragreiche Kauffälle mit bis zu 5,47 €/m² Wfl./Nfl. Marktanpassungszuschläge von bis zu 10 % vorgenommen.

▪ des Bauzustands

Bei als normal zu Grunde gelegtem Bauzustand des Bewertungsobjektes wird für Kauffall Nr. 10 bei schlechtem Bauzustand ein Zuschlag von 10 % für die eingeschränkte Marktgängigkeit vorgenommen.

▪ der Heizungsart

Bei vorliegenden Etagenheizungen (mit Ausnahme einer Gewerbemieteinheit mit anteilig noch vorhandener Nachstromspeicherheizung) für das Bewertungsobjekt wird für Kauffall Nr. 9 mit anteilig noch vorhandenen Ofenheizungen ein Marktanpassungszuschlag von 2,5 % wegen der erschwerten Marktgängigkeit vorgenommen.

Eigenschaften wie das Gebäudejahr oder die Grundstücksgröße in Verbindung mit der jeweiligen Anzahl an aufstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten bleiben hier bei weitgehend moderaten Streuungen um die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ohne Berücksichtigung.

Bei der jeweils angegebenen Gesamtzahl der Wohneinheiten sind auch anteilige Gewerbeeinheiten enthalten.

Kauffall	Eigenschaften	Eigenschaften Kauffall	Prozentuale Anpassungen
Nr. 1	Kaufpreisdatum	05.04.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt	
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	497 m ²	
	Baujahr	1905	
	Wertrelevante Geschossfl. wGF	1.580 m ²	
	Bodenrichtwert BRW	1.200.-€/m ² W 2,00	+ 5 %
	Tatsächliche GFZ	3,18	
	Anzahl der Wohneinheiten WE	14 WE (incl. 2 Gewerbeeinheiten)	
	Wohn-/Nutzfläche insgesamt	ohne Angaben	
	Nettokaltmiete jährlich / LZS	ohne Angaben	
	Bauzustand	normal	
	Heizungsart	Sammelheizung	
	Aufzug	nicht vorhanden	
	Sonstiges	Lage in einem Sanierungsgebiet und in einem Milieuschutzgebiet; gemeinsamer Verkauf von 2 getrennt voneinander liegenden Grundstücken mit einer Gesamtwohn- bzw. -nutzfläche von rd. 2.393 m ² bei einer gemeinsamen jährlichen Bruttokalt-Sollmiete von rd. 109.959.-€	
Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			950.000.-€
Kaufpreis/m² wGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			601.-€/m² wGF
Kaufpreis/m² wGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 601.-€/m ² wGF x 1,05 = 631,05 €/m ² wGF, rd.			631.-€/m² wGF

Kauffall	Eigenschaften	Eigenschaften Kauffall	Prozentuale Anpassungen
Nr. 2	Kaufpreisdatum	29.04.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13353 Berlin - Wedding	
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	621 m ²	
	Baujahr	1910	
	Wertrelevante Geschossfl. wGF	2.360 m ²	
	Bodenrichtwert BRW	1.400.-€/m ² W 2,00	
	Geschossflächenzahl GFZ	3,80	
	Anzahl der Wohneinheiten	24 WE (incl. 2 Gewerbeeinheiten)	
	Wohn-/Nutzfläche insgesamt	1.665 m ² Wfl./Nfl. (bei 43 m ² anteilig gewerblicher Nutzfläche)	
	Nettokaltmiete jährlich / LZS	179.298.-€ bei Ø 8,97 €/m ² Wfl./Nfl. monatlich (verteilt auf Ø 8,83 €/m ² Wfl. und Ø 14,42 €/m ² Nfl.) / 4,2 % LZS	- 5 %
	Bauzustand	normal	
	Heizungsart	Etagenheizung	
	Aufzug	ohne Angaben	
	Sonstiges	Lage im Milieuschutzgebiet	
Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.950.000.-€
Kaufpreis/m² wGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			1.250.-€/m² wGF
Kaufpreis/m² wGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.250.-€/m ² wGF x 0,95 = 1.187,50 €/m ² wGF, rd.			1.188.-€/m² wGF

Kauffall	Eigenschaften	Eigenschaften Kauffall	Prozentuale Anpassungen
Nr. 3	Kaufpreisdatum	06.06.2024	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13353 Berlin - Wedding	
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	872 m ²	
	Baujahr	1900	
	Wertrelevante Geschossfl. wGF	2.850 m ²	
	Bodenrichtwert BRW	1.400.-€/m ² W 2,00	
	Geschossflächenzahl GFZ	3,27	
	Anzahl der Wohneinheiten	32 WE (incl. 2 Gewerbeeinheiten)	
	Wohn-/Nutzfläche insgesamt	ohne Angaben	
	Nettokaltmiete jährlich / LZS	ohne Angaben	
	Bauzustand	normal	
	Heizungsart	ohne Angaben	
	Aufzug	ohne Angaben	
	Sonstiges	Lage im Milieuschutzgebiet	
Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			4.172.100.-€
Kaufpreis/m² wGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			1.464.-€/m² wGF
Kaufpreis/m² wGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			
1.464.-€/m ² wGF x 1,00 (ohne Anpassungen) =			1.464.-€/m² wGF

Kauffall	Eigenschaften	Eigenschaften Kauffall	Prozentuale Anpassungen
Nr. 4	Kaufpreisdatum	22.07.2024	- 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13353 Berlin - Wedding	
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	534 m ²	
	Baujahr	1905	
	Wertrelevante Geschossfl. wGF	1.712 m ²	
	Bodenrichtwert BRW	1.400.-€/m ² W 2,00	
	Geschossflächenzahl GFZ	3,21	
	Anzahl der Wohneinheiten	18 WE (incl. 2 Gewerbeeinheiten)	
	Wohn-/Nutzfläche insgesamt	1.328 m ² Wfl./Nfl. (bei 235 m ² anteilig gewerblicher Nutzfläche)	
	Nettokaltmiete jährlich / LZS	153.830.-€ bei Ø 9,65 €/m ² Wfl./Nfl. monatlich (verteilt auf Ø 7,63 €/m ² Wfl. und Ø 18,19 €/m ² Nfl.) / 4,7 % LZS	- 7,5 %
	Bauzustand	normal	
	Heizungsart	Sammelheizung	
	Aufzug	ohne Angaben	
	Sonstiges	Lage im Milieuschutzgebiet; beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Fernwärmeleitungsrecht; ergänzend sind 2 KG-Lagerräume zu jeweils 100.-€/monatlich vermietet	
Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			2.400.000.-€
Kaufpreis/m² wGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			1.402.-€/m² wGF
Kaufpreis/m² wGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)			
1.402.-€/m ² wGF x 0,95 x 0,925 = 1.232,01 €/m ² wGF, rd.			1.232.-€/m² wGF

Kauffall	Eigenschaften	Eigenschaften Kauffall	Prozentuale Anpassungen
Nr. 5	Kaufpreisdatum	26.09.2024	- 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt	
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	660 m ²	
	Baujahr	1900	
	Wertrelevante Geschossfl. wGF	1.960 m ²	
	Bodenrichtwert BRW	1.200.-€/m ² W 2,00	+ 5 %
	Geschossflächenzahl GFZ	2,97	
	Anzahl der Wohneinheiten	24 WE (incl. 2 Gewerbeeinheiten)	
	Wohn-/Nutzfläche insgesamt	1.451 m ² Wfl./Nfl. (bei 170 m ² anteilig gewerblicher Nutzfläche)	
	Nettokaltmiete jährlich / LZS	140.028.-€ bei Ø 8,04 €/m ² Wfl./Nfl. monatlich (verteilt auf Ø 7,77 €/m ² Wfl. und Ø 10,07 €/m ² Nfl.) / 4,4 % LZS	
	Bauzustand	normal	
	Heizungsart	Sammelheizung	
	Aufzug	ohne Angaben	
	Sonstiges	Lage in einem Milieuschutzgebiet und in einem Sanierungsgebiet (im vereinfachten Verfahren); Altlastenverdacht aufgrund eines Reinigungsbetriebes; von 2020 bis 2023 fanden Instandhaltungsmaßnahmen statt	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.200.000.-€
	Kaufpreis/m² wGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.122.-€/m² wGF
	Kaufpreis/m² wGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.122.-€/m ² wGF x 0,95 x 1,05 = 1.119,20 €/m ² wGF, rd.		1.119.-€/m² wGF

Kauffall	Eigenschaften	Eigenschaften Kauffall	Prozentuale Anpassungen
Nr. 6	Kaufpreisdatum	17.12.2024	- 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	12051 Berlin - Neukölln	
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	411 m ²	
	Baujahr	1896	
	Wertrelevante Geschossfl. wGF	1.000 m ²	
	Bodenrichtwert BRW	1.400.-€/m ² W 2,00	
	Geschossflächenzahl GFZ	2,43	
	Anzahl der Wohneinheiten	7 WE (incl. 1 Gewerbeeinheit)	
	Wohn-/Nutzfläche insgesamt	ohne Angaben	
	Nettokaltmiete jährlich / LZS	ohne Angaben	
	Bauzustand	normal	
	Heizungsart	Sammelheizung	
	Aufzug	ohne Angaben	
	Sonstiges	Lage im Milieuschutzgebiet; Dachdurchfeuchtung	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.063.000.-€
	Kaufpreis/m² wGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.063.-€/m² wGF
	Kaufpreis/m² wGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.063.-€/m ² wGF x 0,95 = 1.009,85 €/m ² wGF, rd.		1.010.-€/m² wGF

Kauffall	Eigenschaften	Eigenschaften Kauffall	Prozentuale Anpassungen
Nr. 7	Kaufpreisdatum	18.12.2024	- 5 %
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt	
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	411 m ²	
	Baujahr	1915	
	Wertrelevante Geschossfl. wGF	1.830 m ²	
	Bodenrichtwert BRW	1.200.-€/m ² W 2,00	+ 5 %
	Geschossflächenzahl GFZ	3,77	
	Anzahl der Wohneinheiten	14 WE (incl. 2 Gewerbeeinheiten)	
	Wohn-/Nutzfläche insgesamt	1.157 m ² Wfl./Nfl. (bei 162 m ² anteilig gewerblicher Nutzfläche)	
	Nettokaltmiete jährlich / LZS	128.374.-€ bei Ø 9,25 €/m ² Wfl./Nfl. monatlich (verteilt auf Ø 8,86 €/m ² Wfl. und Ø 11,61 €/m ² Nfl.) / 3,8 % LZS	- 5 %
	Bauzustand	normal	
	Heizungsart	Sammelheizung	
	Aufzug	ohne Angaben	
	Sonstiges	Lage in einem Milieuschutzgebiet und in einem Sanierungsgebiet; vorliegende Genehmigungsfreistellung des Bezirksamtes von 2023, die den DG-Ausbau mit 4 WE und den Anbau eines Fahrstuhls freistellt - der Käufer übernimmt die Rechte aus der Baugenehmigung bei vorliegendem Befreiungsbescheid zur Überschreitung der GFZ	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.300.000.-€
	Kaufpreis/m² wGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.257.-€/m² wGF
	Kaufpreis/m² wGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.257.-€/m ² wGF x 0,95 x 1,05 x 0,95 = 1.191,16 €/m ² wGF, rd.		1.191.-€/m² wGF

Kauffall	Eigenschaften	Eigenschaften Kauffall	Prozentuale Anpassungen
Nr. 8	Kaufpreisdatum	04.03.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13581 Berlin - Wilhelmstadt	
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	441 m ²	
	Baujahr	1909	
	Wertrelevante Geschossfl. wGF	1.619 m ²	
	Bodenrichtwert BRW	1.200.-€/m ² W 2,00	+ 5 %
	Geschossflächenzahl GFZ	3,10	
	Anzahl der Wohneinheiten	16 WE (incl. 2 Gewerbeeinheiten)	
	Wohn-/Nutzfläche insgesamt	1.267 m ² Wfl./Nfl. (bei 152 m ² anteilig gewerblicher Nutzfläche)	
	Nettokaltmiete jährlich / LZS	140.645.-€ bei Ø 9,25 €/m ² Wfl./Nfl. monatlich (verteilt auf Ø 8,72 €/m ² Wfl. und Ø 13,16 €/m ² Nfl.) / 5,1 % LZS	- 5 %
	Bauzustand	normal	
	Heizungsart	Sammelheizung	
	Aufzug	ohne Angaben	
	Sonstiges	Lage in einem Milieuschutzgebiet und in einem Sanierungsgebiet	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.300.000.-€
	Kaufpreis/m² wGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.421.-€/m² wGF
	Kaufpreis/m² wGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.421.-€/m ² wGF x 1,05 x 0,95 = 1.417,45 €/m ² wGF, rd.		1.417.-€/m² wGF

Kauffall	Eigenschaften	Eigenschaften Kauffall	Prozentuale Anpassungen
Nr. 9	Kaufpreisdatum	15.03.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt	
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	847 m ²	
	Baujahr	1903	
	Wertrelevante Geschossfl. wGF	2.437 m ²	
	Bodenrichtwert BRW	1.200.-€/m ² W 2,00	+ 5 %
	Geschossflächenzahl GFZ	2,42	
	Anzahl der Wohneinheiten	21 WE (incl. 2 Gewerbeeinheiten)	
	Wohn-/Nutzfläche insgesamt	1.811 m ² Wfl./Nfl. (ohne Angaben zur anteiligen gewerblichen Nutzfläche)	
	Nettokaltmiete jährlich / LZS	ohne Angaben	
	Bauzustand	normal	
	Heizungsart	Ofenheizung und Sammel-/Etagenheizung	+ 2,5 %
	Aufzug	nicht vorhanden	
	Sonstiges	Lage in einem Milieuschutzgebiet und in einem Sanierungsgebiet; 4 WE mit Ofenheizung; DG-Ausbau im Vorderhaus, Seitenflügel und Gartenhaus von 1996; ein sanierter Wasserschaden mit Schimmelbildung in einer DG-Wohnung zeigt erneute Schäden des Bodenbelages	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.820.000.-€
	Kaufpreis/m² wGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.157.-€/m² wGF
	Kaufpreis/m² wGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.245.-€/m² wGF
	1.157.-€/m ² wGF x 1,05 x 1,025 = 1.245,22 €/m ² wGF, rd.		

Kauffall	Eigenschaften	Eigenschaften Kauffall	Prozentuale Anpassungen
Nr. 10	Kaufpreisdatum	28.03.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13353 Berlin - Wedding	
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	699 m ²	
	Baujahr	1900	
	Wertrelevante Geschossfl. wGF	1.825 m ²	
	Bodenrichtwert BRW	1.400.-€/m ² W 2,00	
	Geschossflächenzahl GFZ	2,61	
	Anzahl der Wohneinheiten	13 WE (incl. 1 Gewerbeeinheit)	
	Wohn-/Nutzfläche insgesamt	1.324 m ² Wfl./Nfl. (bei 84 m ² anteilig gewerblicher Nutzfläche)	
	Nettokaltmiete jährlich / LZS	86.851.-€ bei Ø 5,47 €/m ² Wfl./Nfl. monatlich (verteilt auf Ø 5,55 €/m ² Wfl. und Ø 4,19 €/m ² Nfl.) / 1,2 % LZS	+ 10 %
	Bauzustand	schlecht	+ 10 %
	Heizungsart	Sammelheizung	
	Aufzug	ohne Angaben	
	Sonstiges	Lage im Milieuschutzgebiet; beschränkt persönliche Dienstbarkeit als Fernheizleitungsrecht	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.230.000.-€
	Kaufpreis/m² wGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.222.-€/m² wGF
	Kaufpreis/m² wGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.479.-€/m² wGF
	1.222.-€/m ² wGF x 1,10 x 1,10 = 1.478,62 €/m ² wGF, rd.		

Kauffall	Eigenschaften	Eigenschaften Kauffall	Prozentuale Anpassungen
Nr. 11	Kaufpreisdatum	12.06.2025	
	Lage/Postleitzahl/Ortsteil	13595 Berlin - Wilhelmstadt	
	Grundstücksgröße/Hauptfläche	381 m ²	
	Baujahr	1900	
	Wertrelevante Geschossfl. wGF	1.234 m ²	
	Bodenrichtwert BRW	1.200.-€/m ² W 2,00	+ 5 %
	Geschossflächenzahl GFZ	2,99	
	Anzahl der Wohneinheiten	8 WE (incl. 2 Gewerbeeinheiten)	
	Wohn-/Nutzfläche insgesamt	1.008 m ² Wfl./Nfl. (bei 223 m ² anteilig gewerblicher Nutzfläche)	
	Nettokaltmiete jährlich / LZS	115.908.-€ bei Ø 9,58 €/m ² Wfl./Nfl. monatlich ohne weitere sonstige Angaben	- 7,5 %
	Bauzustand	normal	
	Heizungsart	Sammelheizung	
	Aufzug	ohne Angaben	
	Sonstiges	Lage in einem Milieuschutzgebiet und in einem Sanierungsgebiet	
	Kaufpreis insgesamt (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		2.200.000.-€
	Kaufpreis/m² wGF (vor Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes)		1.783.-€/m² wGF
	Kaufpreis/m² wGF (nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes) 1.783.-€/m ² wGF x 1,05 x 0,925 = 1.731,74 €/m ² wGF, rd.		1.732.-€/m² wGF

Für die 11 Kauffälle ergibt sich ein nach erster Anpassung der Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjektes ein durchschnittlicher Kaufpreis als Mittelwert in Höhe von 13.708.-€/m² wGF : 11 Kauffälle = 1.246,18 €/m² wGF, rd. 1.246.-€/m² wGF, der allerdings unter dem Vorbehalt einer teilweise umfangreicheren Abweichung einzelner Vergleichspreise vom Mittelwert steht.

Kauffallnummer gemäß Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Kaufpreis nach Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in €/m ² wertrelevanter Geschossfläche wGF
1	631
2	1.188
3	1.464
4	1.232
5	1.119
6	1.010
7	1.191
8	1.417
9	1.245
10	1.479
11	1.732
Summe aus 11 Kauffällen	13.708
Mittelwert aus 11 Kauffällen = 13.708.-€/m² : 11 Kauffälle =	1.246.-€/m² wGF

Bezogen auf Grundstückswertermittlungen lässt sich die statistische Aussagekraft einer vorhandenen Reihe von Stichproben/Kauffälle durch den Variationskoeffizienten als Streuungsmaß bestimmen, welches das Verhältnis der Standardabweichung der Stichproben/Kauffälle um den Mittelwert der Stichprobenreihe beschreibt. Je geringer der Variationskoeffizient ausfällt, desto aussagekräftiger ist der ermittelte arithmetische Mittelwert.

Ab einem Variationskoeffizienten von über 0,25 wird der Mittelwert und somit die statistische Aussagekraft/-qualität der herangezogenen Stichproben/Kauffälle für Grundstückswertermittlungen im Regelfall als nicht mehr verwertbar eingestuft.

Abschließendes Ziel der statistischen Auswertung bei Ermittlung des Variationskoeffizienten ist die Angabe eines Vertrauensbereiches.

Der Vertrauensbereich gibt bei vorgegebener Irrtumswahrscheinlichkeit (hier gewählt mit 10 %) und unter Bezug des Freiheitsgrades (Anzahl der Stichproben/Kauffälle - 1) an, in welchem Konfidenzintervall (C-Wert x Standardabweichung : Wurzel aus Anzahl der gesamten Stichproben/Kauffälle) und somit in welcher Spannweite um den Mittelwert herum 90 % der herangezogenen Kauffälle/Kaufpreise bei unterstellter statistischer Normalverteilung liegen.

Unter Verwendung der verbliebenen 11 Kauffälle ergibt sich bei einem Mittelwert von 1.246.-€/m² wGF mit vorliegender Standardabweichung von 287.-€/m² wGF ein Variationskoeffizient von 0,23.

Der Mittelwert ist somit bei sehr bedenklicher statischer Aussagequalität nicht verwertbar.

Ein notwendiger Ausschluss von Kauffällen zur Verbesserung der statistischen Aussagekraft des Mittelwertes würde zu einer erheblichen Reduzierung der verbleibenden Kauffälle führen bei zusätzlich erheblicher Einschränkung, dass nur für 7 der insgesamt 11 Kauffälle Angaben zur Ertragssituation vorliegen.

Folglich werden die Kauffälle aus der Kaufpreissammlung hier nur nachrichtlich aufgeführt.

9. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der aktuell verfügbaren, durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin abgeleiteten und veröffentlichten „Liegenschaftszinssätze 2025 für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mindestens vier Mieteinheiten zum Stichtag 31.12.2024“ durchgeführt (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 39 vom 19.09.2025 Seite 2477 ff.).

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 ≤ 20 % leerstehenden Wohn- und Gewerbeeinheiten 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 Auswertung eine Eliminierung von Kauffällen vorgenommen: Grundstücksfläche > 20.000 m², Wohn-/Nutzfläche > 8.000 m², Kaufpreis/Jahresnettorohertrag > 70-fach, Objektmiete > 25.-€/m².

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.

1.264.000.-€

Die durchschnittliche monatliche Objektkaltmiete zum Kaufvertragszeitpunkt (nettokalt in €/m² Wohn-/Nutzfläche) ist die auf das Gesamtobjekt bezogene tatsächliche monatliche Durchschnittsmiete incl. nutzflächenbezogener gewerblicher Mieterträge (Ladenräume, Büroräume, Praxen, Lagerräume etc.) sowie der 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 zu Grunde gelegt:

Vorgenommener Ansatz der monatlichen Nettokaltmiete (gemäß Punkt 5.5) = **10.141.-€**

Jährliche Nettokaltmiete Wohnen/Gewerbe = 10.141.-€ x 12 = **121.692.-€**

Anzusetzende Bewirtschaftungskosten BWK/Restnutzungsdauer RND

Als Bewirtschaftungskosten BWK und Restnutzungsdauer RND werden folgende Ansätze der vorausgehend aufgeführten Auswertungen zu den Liegenschaftszinssätzen 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin unter Bezugnahme auf die dortigen Unterpunkte/Tabellen vorgenommen:

- Verwaltungskosten Wohnen 351.-€ jährlich je Wohnung und 3 % jährlich aus Mieterträgen aus Gewerbe und Sonstigem (incl. Stellplätzen und Garagen):
 - bei 14 Wohneinheiten x 351.-€/Wohneinheit = 4.914.-€
 - bei rd. 3.952.-€ monatlichem Mietertrag aus Gewerbe x 12 Monate x 0,03 = rd. 1.423.-€
- Instandhaltungskosten Wohnen/Gewerbe = 1.278,64 €/m² Wfl./Nfl. jährlich
 - bei insgesamt rd. 1.279 m² Wfl./Nfl. x 13,80 €/m² Wfl./Nfl. = rd. 17.650.-€
- Mietausfallwagnis 2 % des Nettjahresrohertrages für Wohnnutzung und 4 % des Nettjahresrohertrages für Gewerbenutzung und sonstige Nutzungen
 - bei rd. 6.189.-€ Nettokaltmietertrag Wohnen x 12 Monate x 0,02 = rd. 1.485.-€
 - bei rd. 3.952.-€ Nettokaltmietertrag Gewerbe x 12 Monate x 0,04 = rd. 1.897.-€
- Restnutzungsdauer RND 40 Jahre bei Baujahren bis 1918 unter Berücksichtigung des Baujahres und des als überwiegend normal angesetzten Bauzustands
 - Restnutzungsdauer RND 40 Jahre

Liegenschaftszinssatz LZS zum 31.12.2024 Gebietsgruppe Nord (dazu gehört Wedding)

Bei Zugrundelegung des angesetzten Nettokaltmietniveaus von $\varnothing$ 7,93 €/m² Wfl. ist Tabelle 8/Liegenschaftszinssätze für Objekte:

- in der Gebietsgruppe Nord
 - für Objekte ohne gewerblichem Anteil am Nettojahresrohertrag
 - mit Baujahren vor 1919, 1919 bis 1972 und 1973 bis 1990 Ost und ab 2003
- ein interpolierter LZS von rd. 3,2 % zu entnehmen.

Tabelle 8 als Auszug aus den „LZS 2025“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Tabelle 8 Liegenschaftszinssätze für Objekte in der Gebietsgruppe Nord (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 ⁹	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	12,00	20,00 ⁹
2,6	2,9	3,0	3,2	3,3	3,4	3,6	3,7	4,7

Zwischenwert Liegenschaftszinssatz LZS rd.

3,20 %

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 39 % ist als Zuschlag zum LZS in Höhe von + rd. 0,31 % auf insgesamt 3,20 % + 0,31 % = 3,51 % zu berücksichtigen.

Vorzunehmender Ansatz des Liegenschaftszinssatzes LZS somit rd.

3,50 %

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 8 zu entnehmen, dass der LZS mit abnehmender monatlicher Objektkaltmiethöhe 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 = 21,36 zur Kapitalisierung des Gebäudereinertrags über die zu Grunde gelegte RND von 40 Jahren bei LZS = 3,50 % zu entnehmen.

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

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

Auszug der Barwertfaktoren nach ImmoWertV

Restnutzungsdauer von ... Jahren	Zinssatz								
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %	3,0 %	3,5 %	4,0 %	4,5 %	5,0 %
35	29,41	27,08	25,00	23,15	21,49	20,00	18,66	17,46	16,37
36	30,11	27,66	25,49	23,56	21,83	20,29	18,91	17,67	16,55
37	30,80	28,24	25,97	23,96	22,17	20,57	19,14	17,86	16,71
38	31,48	28,81	26,44	24,35	22,49	20,84	19,37	18,05	16,87
39	32,16	29,36	26,90	24,73	22,81	21,10	19,58	18,23	17,02
40	32,83	29,92	27,36	25,10	23,11	21,36	19,79	18,40	17,16
41	33,50	30,46	27,80	25,47	23,41	21,60	19,99	18,57	17,29
42	34,16	30,99	28,23	25,82	23,70	21,83	20,19	18,72	17,42
43	34,81	31,52	28,66	26,17	23,98	22,06	20,37	18,87	17,55
44	35,46	32,04	29,08	26,50	24,25	22,28	20,55	19,02	17,66
45	36,09	32,55	29,49	26,83	24,52	22,50	20,72	19,16	17,77

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 3,50 % gemindert.

Danach wird der sich so ergebende jährliche Gebäudereinertrag mittels Barwertfaktor gemäß Anlage 1 ImmoWertV in Höhe von 21,36 über die angesetzte RND von 40 Jahren bei einem LZS von 3,50 % kapitalisiert.

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

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert (bei anzusetzendem Bodenwert von 1.264.000.-€) (unter Verwendung der vorausgehend aufgeführten Ansätze gemäß Punkt 9.1 als allgemeines Ertragswertverfahren)		
Jahresrohertrag nettokalt	10.141.-€ x 12 Monate =	121.692.-€
abzüglich Bewirtschaftungskosten BWK	Instandhaltung Wohnen/Gewerbe jährlich 1.279 m² Wfl./Nfl. x 13,80 €/m² Wfl./Nfl. =	- 17.650.-€
	Verwaltungskosten 14 Wohneinheiten x 351.-€/Wohneinheit =	- 4.914.-€
	Verwaltungskosten Gewerbe insgesamt bei 3.952.-€ monatlichem Mietertrag x 12 Monate x 0,03 = 1.422,72 €, rd.	- 1.423.-€
	Mietausfallwagnis bei rd. 6.189.-€ Nettokaltmietertrag Wohnen monatlich x 12 Monate x 0,02 = 1.485,36 €, rd.	- 1.485.-€
	Mietausfallwagnis bei rd. 3.952.-€ Nettokaltmietertrag Gewerbe monatlich x 12 Monate x 0,04 = 1.896,96 €, rd.	- 1.897.-€
Zwischensumme (aus Boden und Gebäude)	Abzug jährliche BWK insgesamt 27.369.-€ (bzw. 22,49 % des Jahresrohertrags in Höhe von 121.692.-€) =	94.323.-€
abzüglich Bodenwertverzinsung bei LZS 3,50 %	0,035 x 1.264.000.-€ = rd. (gemäß Punkt 7)	- 44.240.-€
Zwischensumme jährlicher Gebäudereinertrag	94.323.-€ - 44.240.-€ =	50.083.-€
Jährlicher Reinertrag Gebäude bei Barwertfaktor LZS 3,50 % und 40 Jahren RND = 21,36 gemäß ImmoWertV	50.083.-€ x 21,36 = 1.069.772,88 €, rd.	1.070.000.-€
zuzüglich Bodenwert		+ 1.264.000.-€
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	1.070.000.-€ + 1.264.000.-€ =	2.334.000.-€

Ausgangsgröße (Zwischensumme marktangepasster vorläufiger Ertragswert zum 31.12.2024) = **2.334.000.-€**

Abschließend sind noch die konjunkturelle Entwicklung vom 31.12.2024 (als Stichtag der Liegenschaftszinssätze 2024) bis zum 06.10.2025 (als Wertermittlungsstichtag) und die bisher noch nicht in die Ertragswertermittlung eingegangenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale boG zu berücksichtigen.

Konjunkturelle Marktanpassung als Gesamtobjekt

Auszüge aus den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur quartalsweisen Entwicklung des Immobilienmarktes bis incl. des 2.Quartals 2025 bezüglich der Kauffallzahlen und des mittleren Kaufpreinsniveaus für Wohn- und Geschäftshäuser zeigen für den Verlauf des Jahres 2025 - soweit bisher ausgewertet - ein weitgehend konstantes Kaufpreinsniveau.

Dieser Entwicklung folgend, wird von einer konjunkturellen Marktpassung zwischen dem 31.12.2024 und dem 06.10.2025 abgesehen.

Konjunkturelle Marktanpassung = +/- 0.-€

Aufwendungen Sanierung/Modernisierung der Leerstandseinheit im VH 3.OG re.

Für die Leerstandseinheit im Vorderhaus 3.OG rechts wird ein pauschaler Abschlag für Sanierung/Modernisierung von 1.000.-€/m² Wfl. unter Bezugnahme auf den vorgenommenen Nettokaltmietansatz im Ertragswertverfahren und des vorliegenden Milieuschutzes vorgenommen. Daraus folgt bei einer Wohnfläche von 100,73 m² gemäß Mieterliste ein Abschlag in Höhe von:

Marktanpassungsabschlag 100,73 m² Wfl. x 1.000.-€/m² Wfl. = 100.730.-€, rd. - 101.000.-€

Ausbaureserve, Zuschnitt und Ausstattungsstandard

Der (vorbehaltlich einer zu klärenden genehmigungsrechtlichen Zulässigkeit) Ausbaureserve im DG zzgl. Ergänzung des Seitenflügels um das augenscheinlich kriegsschadenbedingt fehlende 4.OG sowie der guten Anbindung an den ÖPNV stehen negative Eigenschaften hinsichtlich Zuschnitt und Ausstattungsstandard gegenüber wie:

- die einhüftige Ausbildung von Seitenflügel und Quergebäude mit überwiegend einseitiger Belichtung/Belüftung
- Wohnungsausstattungen im Seitenflügel mit im Flur aufgestellten Pumpduschen bei insgesamt beengt zugeschnittenen Sanitärbereichen von Seitenflügel und Quergebäude
- noch vorhandene „Altberliner Badezimmer“ der Mieteinheiten im Vorderhaus mit rückwärtig hinter den Speisekammern der Küchen angeordneten Badezimmern/WCs bei Belichtung/Belüftung über Gestänge für die oberhalb der fassadenseitigen Speisekammerfenster angeordneten Badezimmerfenster
- teilweise noch vorhandene Nachstromspeicherheizung in der Gewerbeeinheit im 1.OG des Vorderhauses

wofür ein gewichteter Marktanpassungsabschlag in Höhe von 2,5 % der Ausgangsgröße von 2.334.000.-€ vorgenommen wird:

Marktanpassungsabschlag 2.334.000.-€ x 0,025.-€/m² = 58.350.-€, rd. - 58.000.-€

Endsumme Ertragswert nach abschließender Anpassung somit = 2.175.000.-€

9.3 Ertragswert zum 06.10.2025

Ertragswert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 06.10.2025 rd.

2.175.000.-€

10. VERKEHRSWERT

Gemäß Punkt 6.6 wird der Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertes unter Punkt 9.3 in Höhe von rd. 2.175.000.-€ abgeleitet.

Verkehrswert zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 06.10.2025 rd. **2.175.000.-€**

Dieser Verkehrswert entspricht:

- einem Ansatz von rd. 1.701.-€/m² Wohn-/Nutzfläche Wfl./Nfl.
(bei einem Ansatz von insgesamt 1.278,64 m² Wfl./Nfl. gemäß Punkt 5.5)
- einem Ansatz von rd. 954.-€/m² wertrelevanter Geschossfläche wGF
(bei einem Ansatz von insgesamt rd. 2.280 m² wGF gemäß Punkt 5.3)
- einem Ansatz als 17,87-faches des Jahresrohertrags nettokalt von rd. 121.692.-€

Diesen Verhältniszahlen des Bewertungsobjektes 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 ohne weiterer Differenzierung nach Wohnlageneinstufungen einfach/mittel/gut oder Lage in Milieuschutzgebieten etc.) im restlichen Stadtgebiet für Baujahre bis 1919 bei normalem Bauzustand gegenüber mit:

Ø 1.396.-€/m² wGF (in einer Spanne von 820.-€/m² bis 1.956.-€/m² wGF

(bei Auswertung aus 55 Kauffällen bzw. als Ø 19,8-faches der Jahresnettokaltmiete aus 38 Kauffällen)

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

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.

30 K 13-25, aufgestellt am 03.11.2025



11. BEANTWORTUNG DER VOM AMTSGERICHT GESTELLTEN FRAGEN

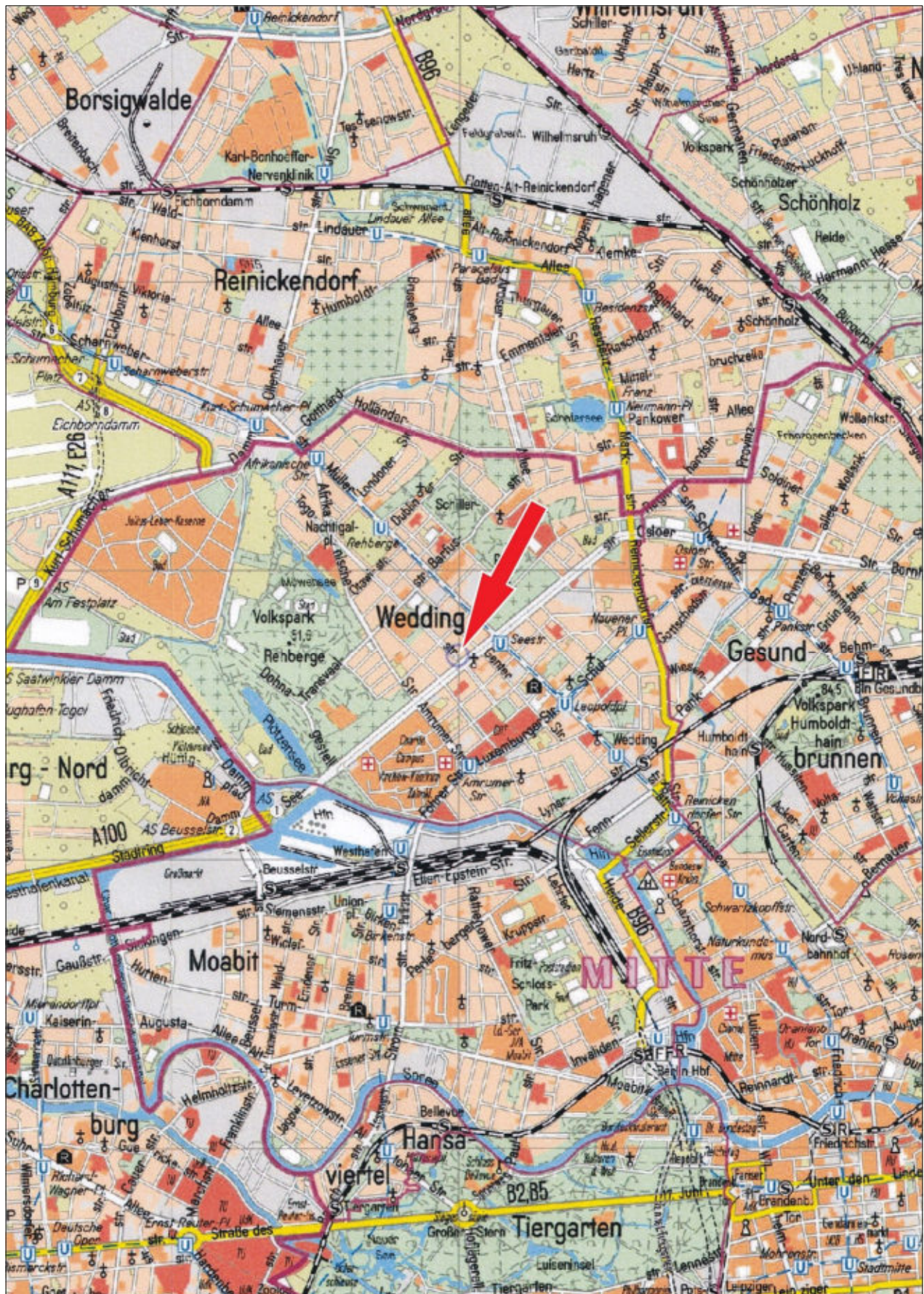
- a) Gemäß Auskunft vom 12.06.2025 vom Bezirksamt Mitte/Umwelt- und Naturschutzamt/Frau Swart ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster BBK des Landes Berlin verzeichnet. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird zum 06.10.2025 von einem altlastenfreien Zustand ohne Eintragung im Bodenbelastungskataster BBK ausgegangen.
- b) Bei nicht vorliegendem Wohnungs- oder Teileigentum entfallen Angaben zum Verwalter.
- c) Vorhandene Mieter werden dem Amtsgericht aus Gründen des Datenschutzes mit separatem Anschreiben in Form einer Mieterliste mitgeteilt.
- d) Seitens des bezirklichen Wohnungsamtes/Herr Dörr wurde am 27.05.2025 mitgeteilt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Bindungen oder Förderungen bestehen. Dem Verkehrswertgutachten wird ein Objektzustand ohne Wohnpreisbindungen gemäß § 17 WoBindG zu Grunde gelegt.
- e) Im EG links des Vorderhauses wird ein Kosmetikstudio/IPL-Waxstudio, im EG rechts des Vorderhauses eine Praxis für Krankengymnastik und im 1.OG des Vorderhauses eine Zahnarztpraxis betrieben. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Inhaber der drei Gewerbeeinheiten dem Amtsgericht Wedding mit separatem Anschreiben bzw. als Bestandteil der Mieterliste mitgeteilt.
- f) Maschinen und Betriebsvorrichtungen, die von mir nicht geschätzt wurden, sind mir nicht bekannt.
- g) Der zur Verfügung gestellte Energieausweis vom 30.12.2023 mit Gültigkeit bis zum 29.12.2033 auf Grundlage des berechneten Energiebedarfs des Gebäudes (Aussteller Schornsteinfeger Sebastian Dittmar) weist einen Endenergiebedarf von 134,9 kWh/(m²·a) bei einem Primärenergiebedarf von 149,1 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 2521
- e) Planunterlagen als Bestandteile der Baugenehmigungsunterlagen
- f) Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 06.10.2025

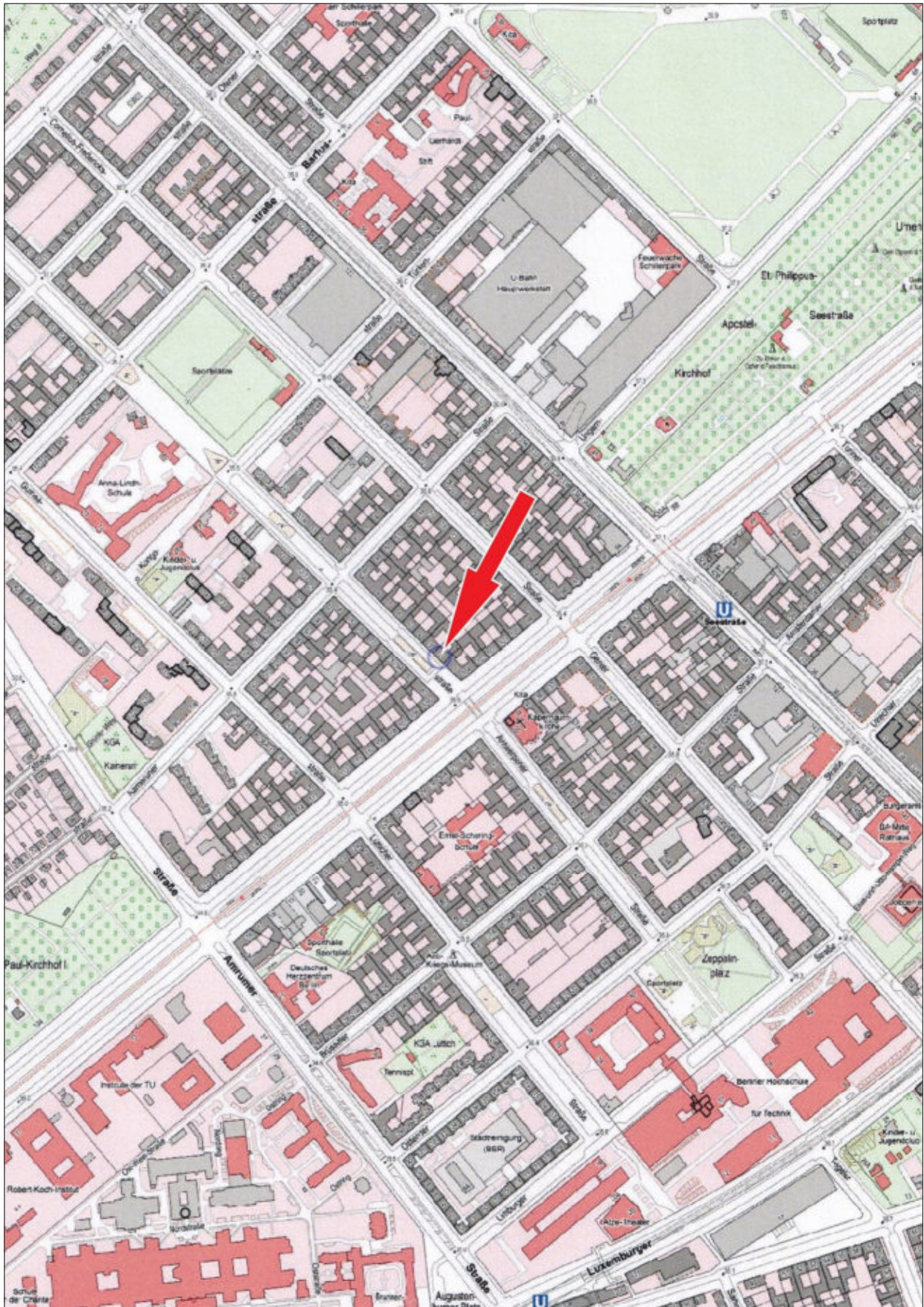
Anlage a

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



Anlage b

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



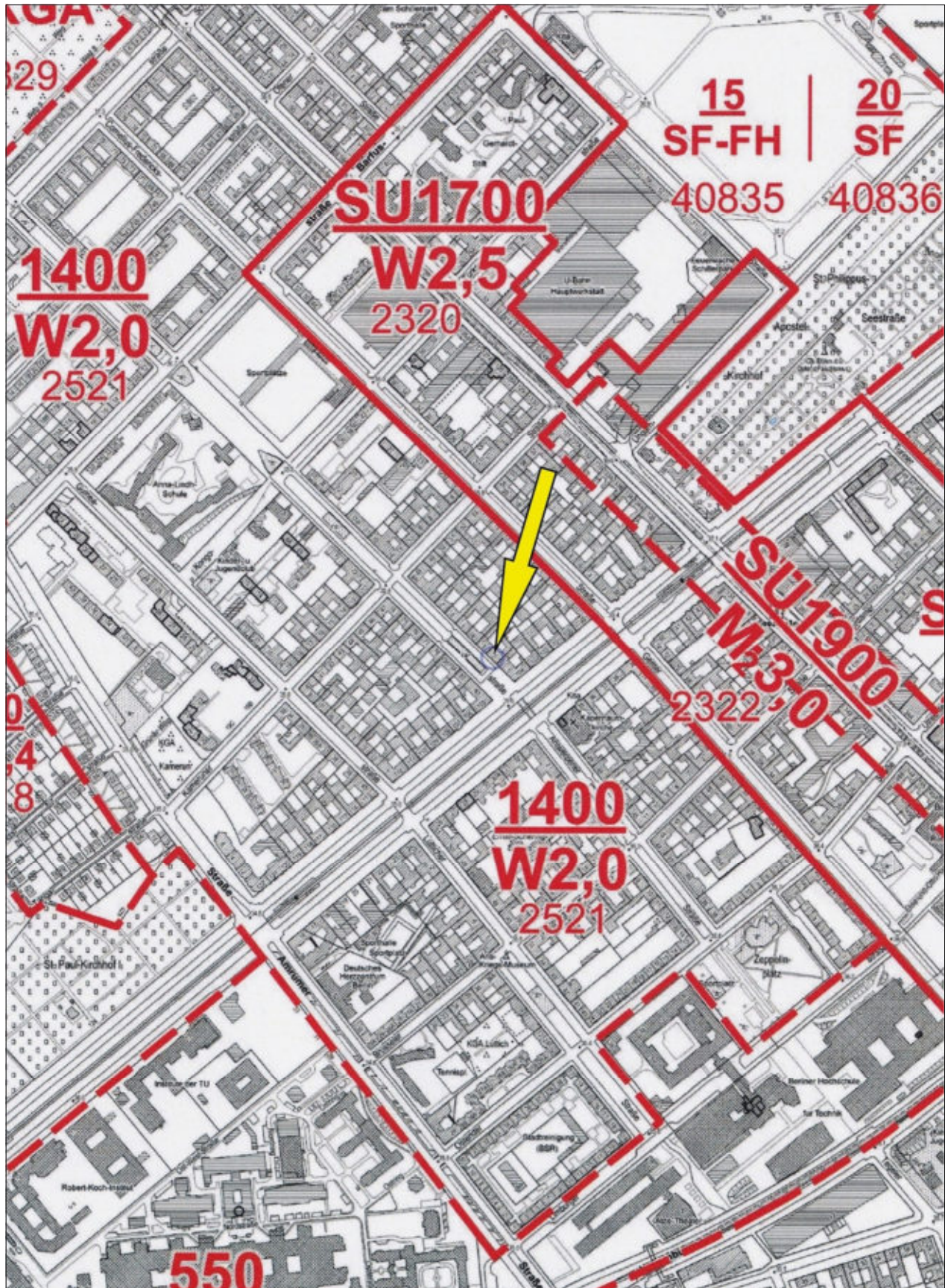
Anlage c

Flurkartenausschnitt mit Rotumrahmung des Bewertungsgrundstücks



Anlage d

Bodenrichtwertkarte zum Stand 01.01.2025 mit Pfeilmarkierung der Lage des Bewertungsobjektes innerhalb der Bodenrichtwertzone 2521

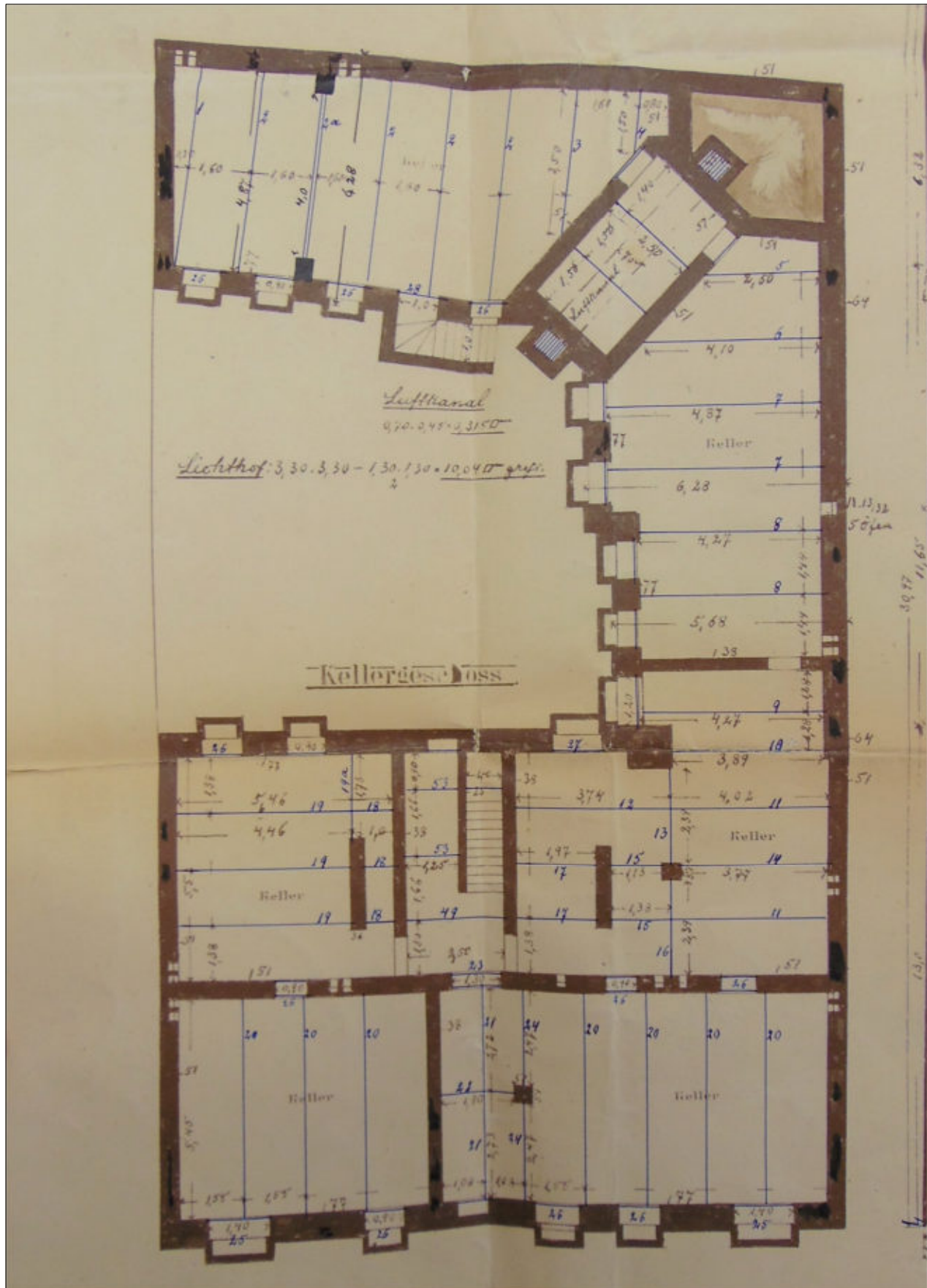


Anlage e

Planunterlagen als Bestandteile der Baugenehmigungsunterlagen

Grundriss KG

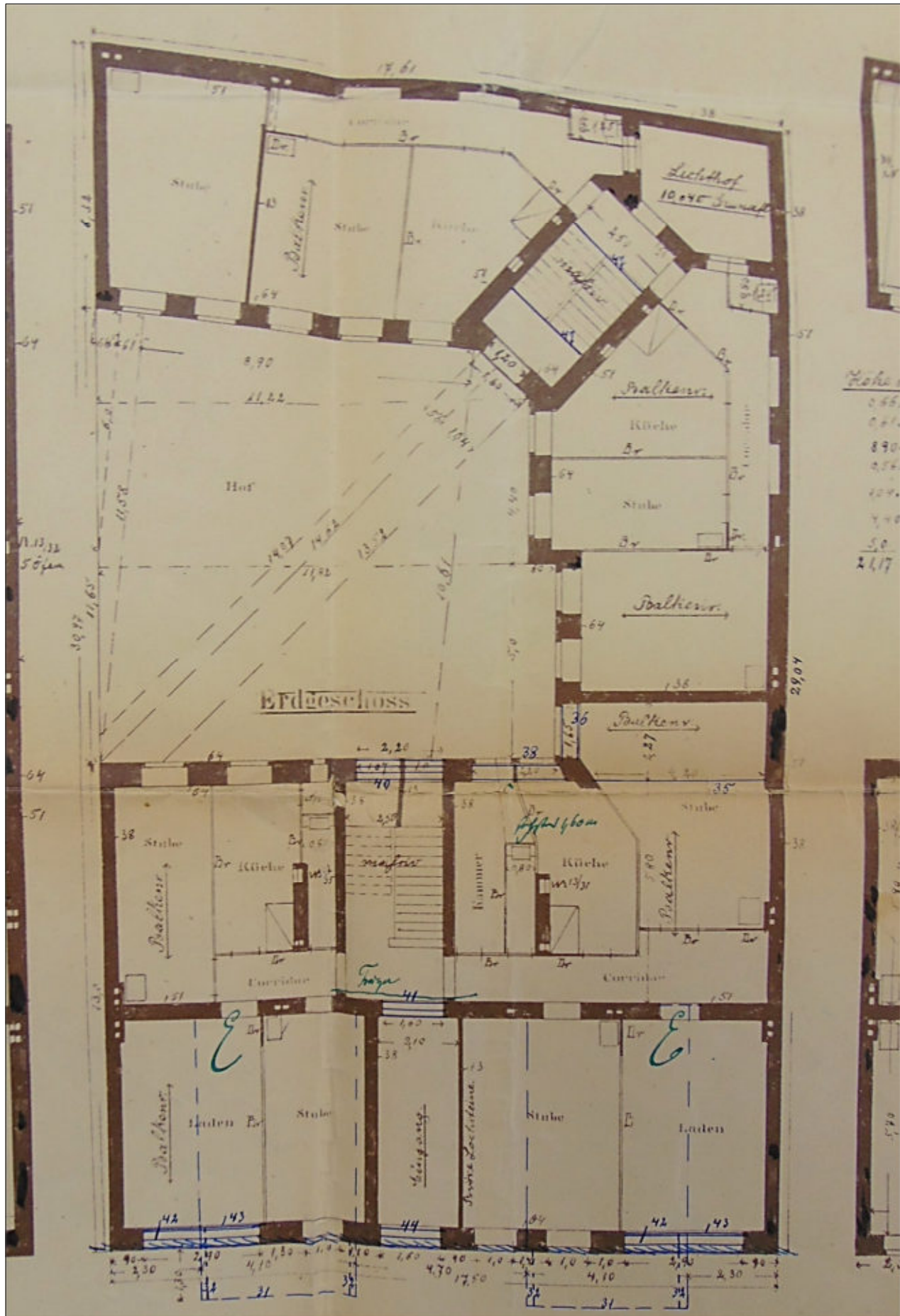
Nordostseite



Südwestseite/Togostraße

Grundriss EG

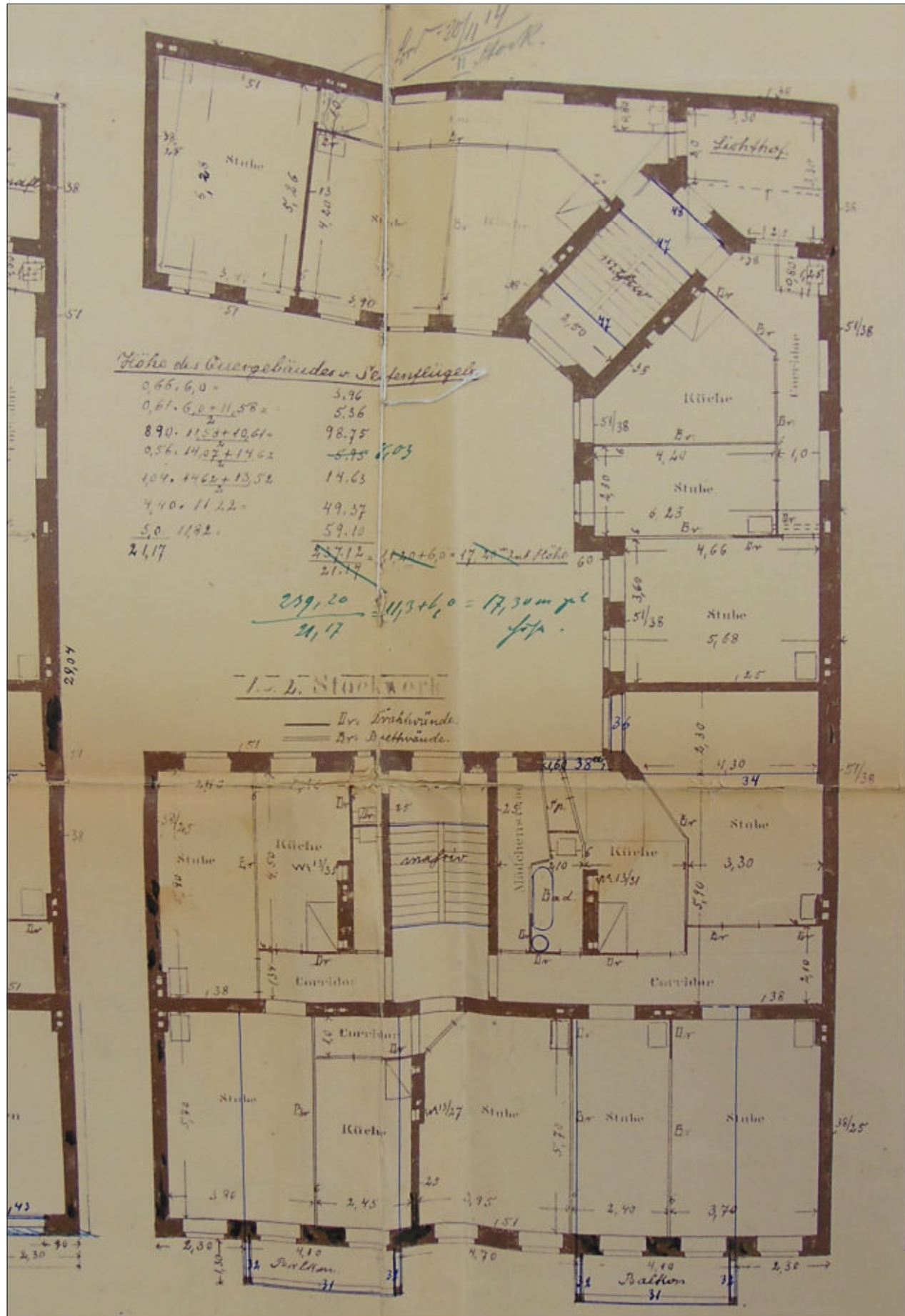
Nordostseite



Südwestseite/Togostraße

Grundriss 1.OG/2.OG

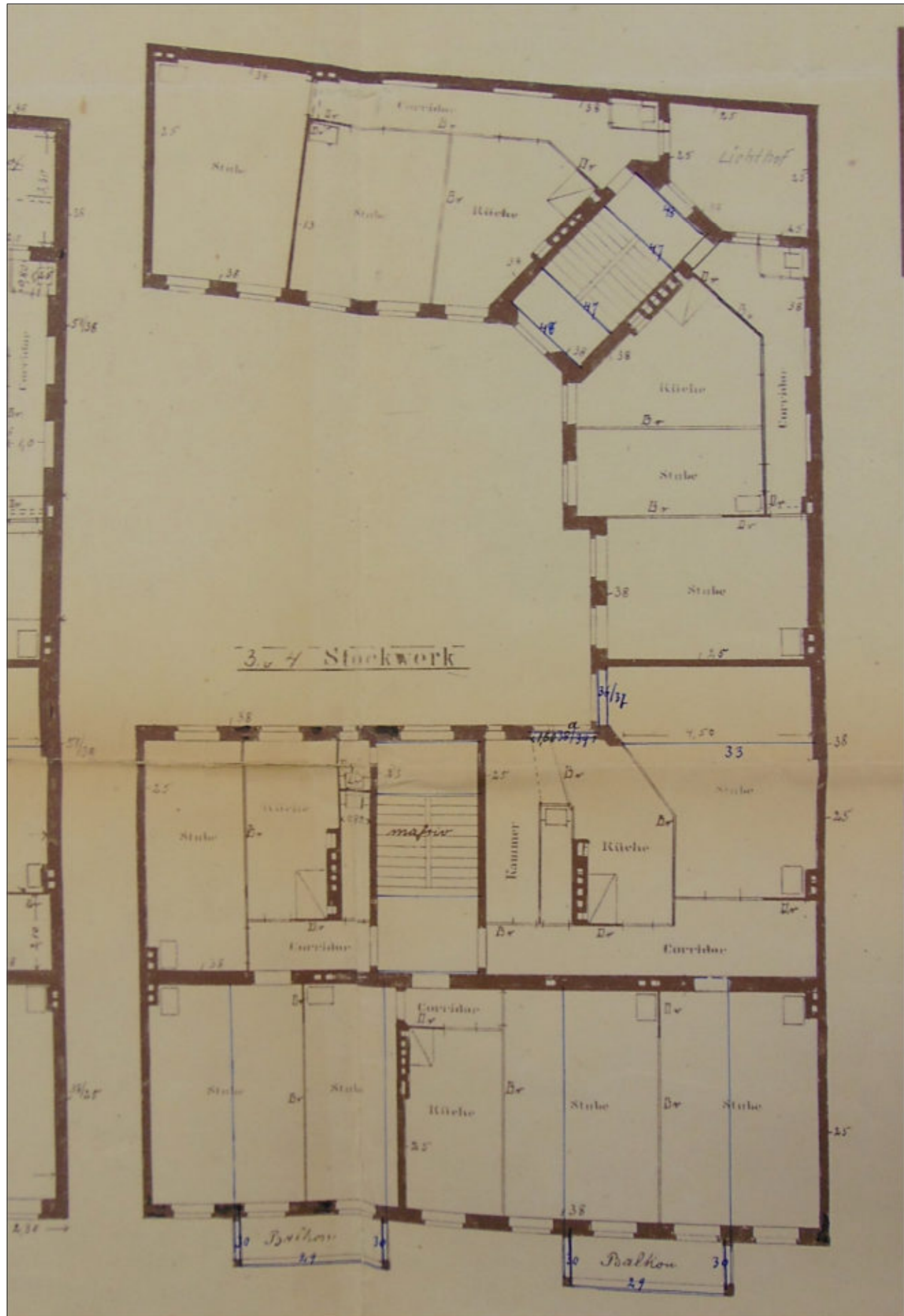
Nordostseite



Südwestseite/Togostraße

Grundriss 3.OG/4.OG

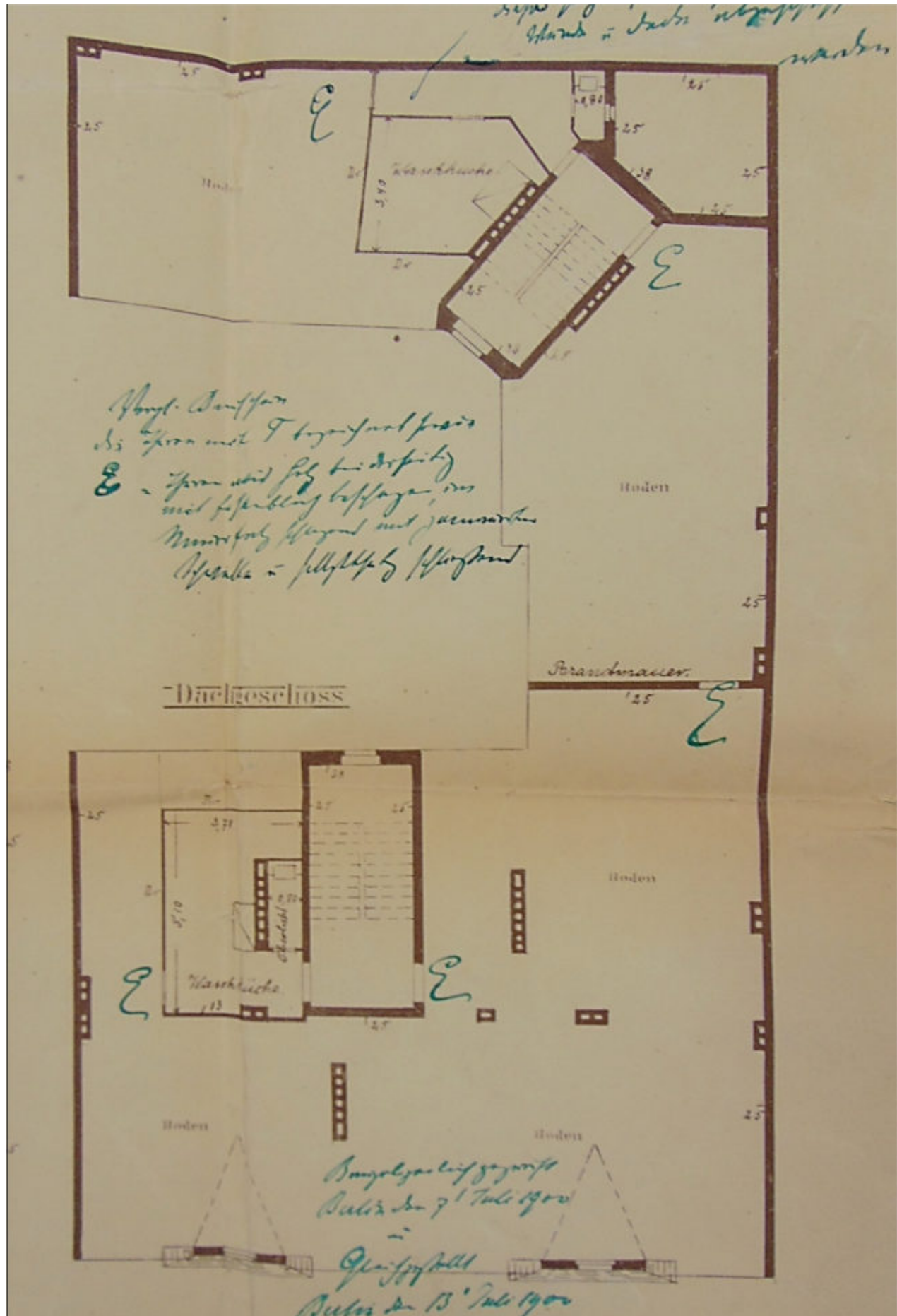
Nordostseite



Südwestseite/Togostraße

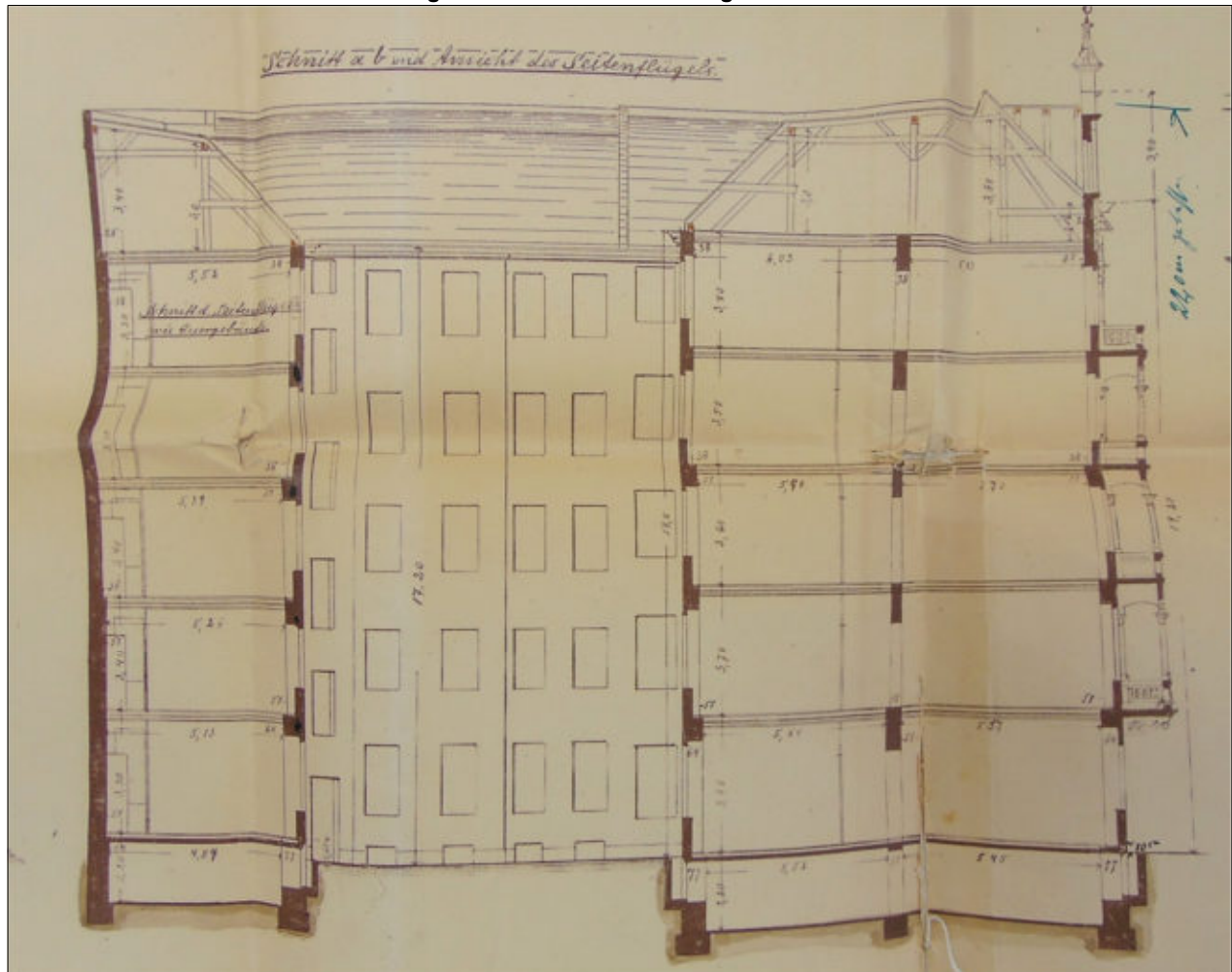
Grundriss DG

Nordostseite

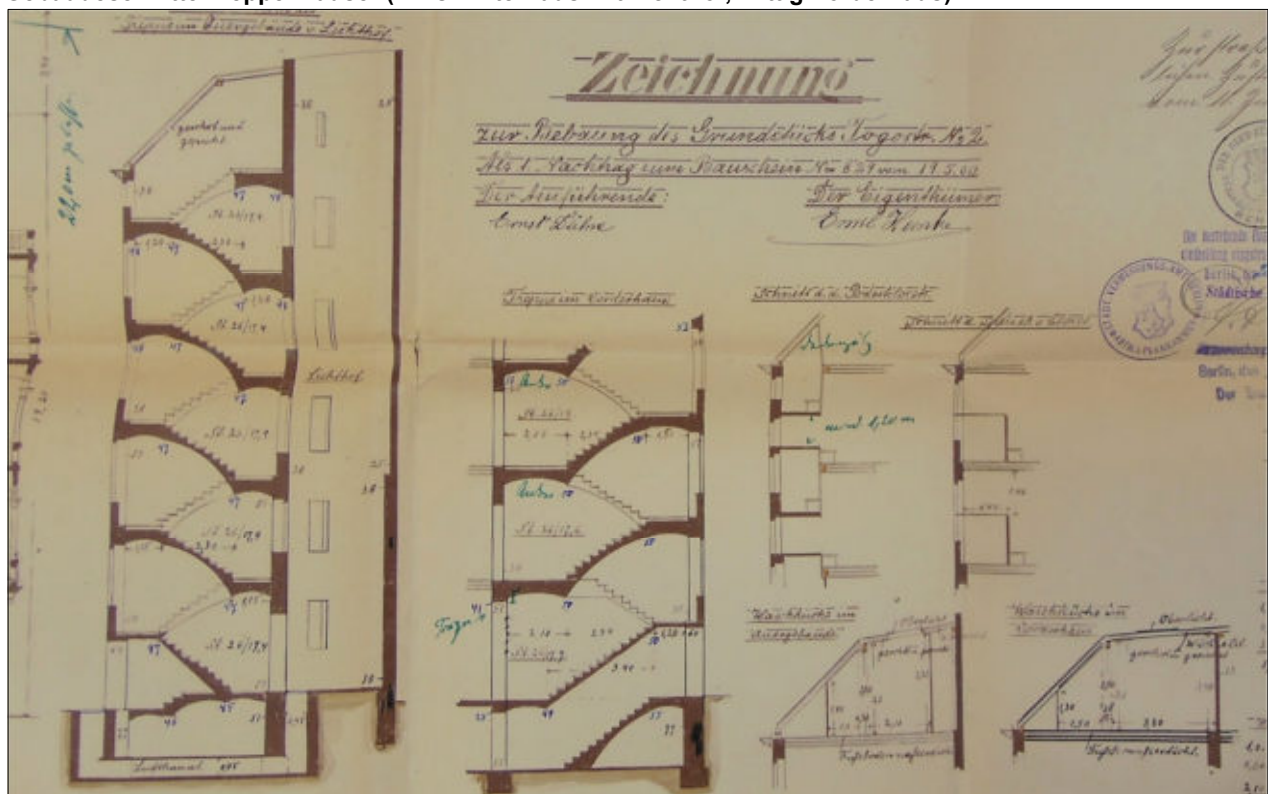


Südwestseite/Togostraße

Gebäudeschnitt Vorderhaus und Quergebäude/Ansicht Seitenflügel



Gebäudeschnitte Treppenhäuser (links Hinterhaus mit Lichthof, mittig Vorderhaus)



Anlage f

Fotoanlage zur Ortsbesichtigung vom 06.10.2025

Foto 1

Blick aus der Togostraße auf die Straßenfassade des Bewertungsobjektes (Pfeilmarkierung).

**Foto 2**

Hoffassade im Übergang vom Seitenflügel (links) zum Vorderhaus (rechts).

**Foto 3**

Hoffassade mit Treppenhaus (mittig) im Übergang von Quergebäude (links) zum Seitenflügel (rechts).

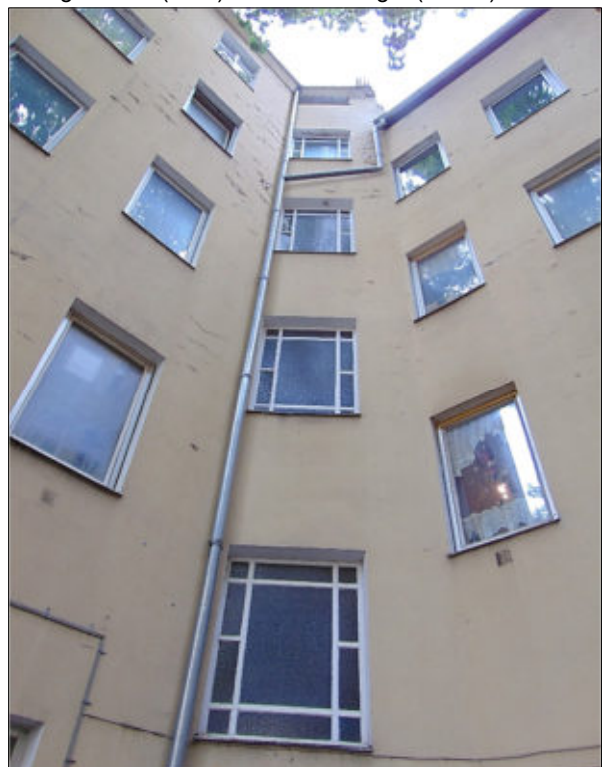


Foto 4/4a

Links: Hoffassade Quergebäude.
Rechts: Hoffassade Vorderhaus.

**Foto 5**

Überblick Hofanlage.

**Foto 6**

Hofdurchgang zum Treppenhauszugang des Hinterhauses.

**Foto 7**

Ausblick in die Togostraße mit begrüntem Mittelstreifen bzw. dortigem Spielplatz.

**Foto 8**

Dachfläche des Seitenflügels (bei dort fehlendem 4.OG und DG) mit Blick zum Vorderhaus.

**Foto 9**

Gegenaufnahme zu Foto 8 mit Blick auf das Treppenhaus und dahinter liegendem Lichthof.



Foto 10

Überblick Dachfläche vom Vorderhaus zum Seitenflügel mit fehlendem 4:OG und DG.

**Foto 11**

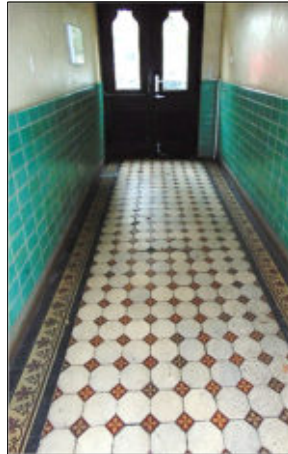
Überblick Dachfläche vom Vorderhaus.

**Foto 12/12a**

Links: Dachbereich Seitenflügel am Treppenhaukern.
Rechts: Dachbereich am Seitenflügel.

**Foto 13/13a**

Links: Hauseingangsbereich Vorderhaus.
Rechts: Treppenhaus Vorderhaus Hofausgang.

**Foto 14**

Lichthof hinter dem Treppenhaus des Hinterhauses.

**Foto 15**

Treppenhaus Vorderhaus mit Podesttoilette.



Foto 16

Überarbeitungsbedürftige Balkontür Vorderhaus.

**Foto 17**

Leerstandswohnung 3.OG im Vorderhaus.

**Foto 18**

Leerstandswohnung 3.OG im Vorderhaus.

**Foto 19**

Leerstandswohnung 3.OG im Vorderhaus.

**Foto 20**

Leerstandswohnung 3.OG im Vorderhaus.

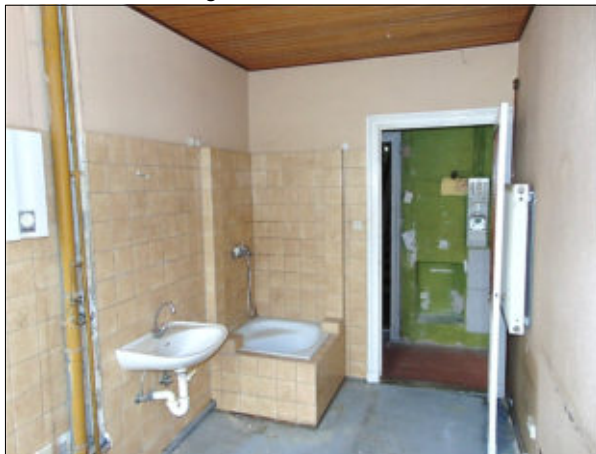
**Foto 21**

Leerstandswohnung 3.OG im Vorderhaus.



Foto 22

Leerstandswohnung 3.OG im Vorderhaus.

**Foto 23**

Leerstandswohnung 3.OG im Vorderhaus.

**Foto 24/24a**

Leerstandswohnung 3.OG im Vorderhaus.

**Foto 25**

Dachgeschoss Vorderhaus mit nachträglichen Verstärkungen der Holzkonstruktion.

**Foto 26**

DG Vorderhaus.

**Foto 27**

DG Hinterhaus/Quergebäude.



Foto 28/28a

Links: Versottungen an einem Schornsteinzug im DG Quergebäude.
Rechts: Versottungen an einem Schornsteinzug im DG Vorderhaus.

**Foto 29**

Links: Kellerabgangsaußentreppe am Quergebäude.
Rechts: Kellerflur.

**Foto 30**

Kellerraum.

**Foto 31**

Kellerraum.

**Foto 32**

Ausschnitt Erdgeschosszone Straßenfassade.

**Foto 33**

Straßenraum auf Höhe des Bewertungsobjektes mit Blick Richtung Nordwesten in die Togostraße bei Ausbildung als Sackgasse ohne Durchfahrtsmöglichkeit zur Seestraße.

