

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Mitte
Zwangsversteigerungsabteilung
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

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

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

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 10.05.2024
AZ: 2023 - 034_V2

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaute Grundstück in 10117 Berlin, Friedrichstraße 71, Taubenstraße 34.

Aktenzeichen: 30 K 62/22

Gemarkung: Mitte

Flur: 720

Flurstück: 222



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Grundstücks** wurde zum Stichtag 15.03.2024 ermittelt mit rd.

187.000.000,00 €

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

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 192 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 136 Seiten. Das Gutachten wurde 1-fach digital ausgefertigt.

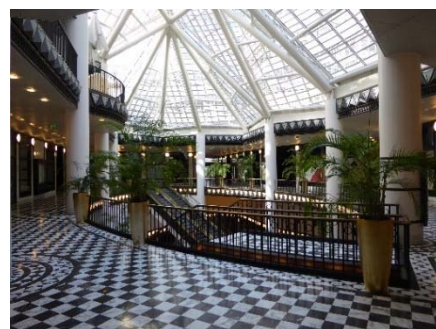
¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mitte, Blatt 4176N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mitte, Flur 720, Flurstück 222 (4.801 m ²)
Objektadresse:	Friedrichstraße 71, Taubenstraße 34, 10117 Berlin
Grundstückszuschnitt:	Straßenfront Friedrichstraße ca. 77 m; Straßenfront Taubenstraße ca. 65 m
Bebauung:	Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage
Baujahr:	1996 (gemäß Bauakte)
Ausführung:	Für das Baujahr besteht eine gehobene Ausstattung. Der Bau- und Unterhaltungs- zustand ist zusammenfassend durchschnitt- lich bis ausreichend. Es sind nicht nur uner- hebliche Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Nutzung erforderlich. Hierzu wird auf die Ausführungen im Gutachten verwiesen.
Raumaufteilung:	Es wird hierzu auf die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Es handelt sich um eine mehrgeschossige Einkaufs- passage mit Ladeneinheiten (Einzelhand- elsflächen) nebst darüberliegenden Büro/ Praxisetagen sowie einem geringen Anteil an Wohnungen. Die Nutzflächen betragen rd.: 8.110 m ² Einzelhandelsflächen, 15.125 m ² Büro-/Praxisflächen, 940 m ² Lagerflä- chen, 1.270 m ² Wohnflächen. Zudem beste- hen 262 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage.
Nutzung:	überwiegend Gewerbe (Einzelhandel, Büro, Praxis) und geringfügig Wohnen
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist nur tlw. vermietet und steht überwiegend leer.
örtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ber- liner Bezirk Mitte und ist als Quartier 206 Bestandteil der Friedrichstadt-Passagen. Die Entfernung zum Potsdamer Platz be- trägt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Be- darfs, Ärzte, Schulen, öffentliche Verkeh- rmittel, usw. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Be- zirksamt Berlin Mitte (Bürgeramt Rathaus Mitte) ist ca. 3 km entfernt. Es handelt sich um eine gute Wohnlage und eine sehr gute Geschäftslage.
Verkehrswert:	187.000.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2024)

30 K 62/22

Straßenansicht



Innenansicht Einkaufspassage



Innenansicht Tiefgarage



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags.....	11
1.4.1	Auskunft aus dem Altlastenkataster	11
1.4.2	Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	12
1.5	Fragen des Gerichts	14
1.6	Revitalisierungsbedarf	15
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	18
2.1	Lage	18
2.1.1	Großräumige Lage.....	18
2.1.2	Kleinräumige Lage	19
2.2	Gestalt und Form	20
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	21
2.4	Privatrechtliche Situation	22
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	23
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	23
2.5.2	Bauplanungsrecht	24
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	25
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	25
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	25
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	25
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	31
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	31
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	31
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	31
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	32
3.2.3	Flächenaufstellung.....	33
3.2.4	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	37
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	37
3.2.6	Raumausstattungen und Ausbauzustand	38
3.2.7	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes	39
3.3	Außenanlagen.....	39
4	Ermittlung des Verkehrswerts	40
4.1	Grundstücksdaten	40
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	40
4.3	Bodenwertermittlung	41
4.4	Ertragswertermittlung.....	42
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	42
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	42
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	44
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	45
4.5	Verkehrswert.....	54
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	55
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	55
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	56
5.3	Verwendete fachspezifische Software	56
6	Verzeichnis der Anlagen	56

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage. Es handelt sich um eine mehrgeschossige Einkaufspassage mit Ladeneinheiten (Einzelhandelsflächen) nebst darüberliegenden Büro-/Praxisetagen sowie einem geringen Anteil an Wohnungen.
Objektadresse:	Friedrichstraße 71, Taubenstraße 34, 10117 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mitte, Blatt 4176N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mitte, Flur 720, Flurstück 222 (4.801 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Mitte, Abt. Zwangsversteigerungen, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin Auftrag vom 12.02.2024 (Datum des Auftragsschreibens), eingegangen am 22.02.2024 bzgl. der Aktualisierung des Gutachtens vom 28.06.2023 (zurückliegender Wertermittlungstichtag 10.05.2023), sofern eine Innenbesichtigung durch die Schuldnerin ermöglicht wird.
---------------	--

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens vom 28.06.2023 (zurückliegender Wertermittlungstichtag 10.05.2023) im Rahmen der Zwangsversteigerung.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	15.03.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	zwei Eigentümervvertreter, Rechtspflegerin, Mieter/Nutzer, der unterzeichnende Sachverständige und seine Mitarbeiterin
Durchführung des Ortstermins:	Der Ortstermin wurde um 9:30 Uhr begonnen. In der Zeit von ca. 12:00 Uhr bis ca. 12:15 Uhr wurde der Ortstermin für eine Pause unterbrochen. Die Rechtspflegerin und beide Eigentümervvertreter nahmen an der Besichtigung bis ca. 15:40 Uhr teil. Von 15:40 Uhr bis ca. 15:50 Uhr erfolgte die Fortführung der Besichtigung von Funktionsräumen in der Tiefgarage mit einem der Eigentümervvertreter, dem unterzeichnenden Sachverständigen und seiner Mitarbeiterin. Ab ca. 15:50 Uhr erfolgte die Begehung der Tiefgarage durch den unterzeichnenden Sachverständigen und seiner Mitarbeiterin. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem 1. Besichtigungstermin am 10.05.2023 erfolgte zusammenfassend die Besichtigung der zurückliegend nicht zugänglichen Einheiten/Bereiche. Die zurückliegend in Augenschein genommenen, vermieteten Einheiten wurden nach Erklärung der Eigentümervvertretung, dass es seit deren Besichtigung am 10.05.2023 keine Zustandsveränderungen gab, nicht erneut besichtigt. Die Tiefgarage, die leerstehenden Ladengeschäfte im 1. UG und EG, sowie die leerstehenden Büro-/Praxisflächen im 1. bis 3. und 7. OG konnten vollständig besichtigt werden. Die Funktions- und Lagerflächen im Zwischengeschoss sowie die vermieteten Büro-/Praxisflächen im 4. bis 6. OG konnten tlw. in Augenschein genommen werden. Weiter konnten die Wohnungen im 2. OG links und rechts, im 3. OG links, im 4. OG, im 5. OG links und rechts, sowie im 6./7. OG in besichtigt werden. Die Wohnungen im 1. OG links und rechts und im 3. OG rechts konnten nicht in Augenschein genommen werden.

vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

vom Verfahrensbevollmächtigten der Gläubigerin bis zum 28.06.2023 zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Grundbuchauszug v. 24.03.2023;
- Anschreiben v. 17.04.2023 zur Übersendung von Unterlagen; Nachfolgende Bezeichnungen von Gläubiger, Schuldner, Sachverständige, etc. beziehen sich in der Auflistung der Unterlagen auf den jeweiligen Zeitpunkt der Dokumente. Sie haben grundsätzlich keinen Bezug zu den Verfahrensbeteiligten, etc. in dem vorliegenden Verfahren.
- Verkehrswertgutachten des SV im Zwangsversteigerungsverfahren v. 26.09.2013;
- Beschluss AG Mitte, Verkehrswertfestsetzung v. 17.02.2014;
- Final Report, Vendor Technical and Environmental Due Diligence v. 30.04.2015 (Englisch);
- Stellungnahme des SV an das LG Berlin zum Verkehrswertgutachten und diesbzgl. Einwendungen v. 30.09.2015;
- Gutachten zu einer Gefährdung der Standsicherheit des Gebäudes durch vorhandene Rissbildung, 2./3. UG Tiefgarage v. 17.05.2016;
- sachverständiger Bericht zur Beurteilung des Zustands der Klimakaltwasserleitungen v. 20.06.2016;
- Finalbericht, Aktualisierte Technische und Umwelt Due Diligence v. 21.06.2016;
- Schreiben LG Berlin v. 19.08.2016 mit Stellungnahme des SV zum Verkehrswertgutachten v. 12.08.2016;
- Schreiben LG Berlin v. 12.10.2016 mit Stellungnahme des SV zum Verkehrswertgutachten v. 07.10.2016 nebst Bericht zur orientierenden Untersuchung zu Schimmelpilzbelastung;
- Schreiben LG Berlin v. 10.01.2017 mit Beschluss v. 09.01.2017 und Stellungnahme des SV bzgl. der Verkehrswertermittlung v. 16.12.2016
- Schreiben AG Mitte, beabsichtigten Verkehrswerterhöhung v. 08.06.2017;
- Schreiben AG Mitte v. 21.02.2019 mit Stellungnahme des Verfahrensbevollmächtigten der Schuldnerin v. 12.07.2017, gutachterlicher Stellungnahme über den Bodenwert v. 28.06.2017, gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrswert des fiktiv unbebauten Grundstücks v. 30.06.2017 und gutachterliche Stellungnahme zur Untersuchung und Beurteilung für den Abbruch der oberirdischen Gebäudeteile v. 23.06.2017;
- Finalbericht, Aktualisierte Technische und Umwelt Due Diligence v. 26.09.2017;
- Beschluss AG Mitte, Verkehrswertfestsetzung v. 05.01.2018;
- Beschluss AG Mitte, Versteigerungstermin v. 05.01.2018;
- Schreiben LG Berlin v. 04.10.2018 mit Stellungnahme des Verfahrensbevollmächtigten der Schuldnerin v. 24.09.2018 nebst sachverständiger Beurteilung von Wasserschäden an den Fenstern der Schrägfassade v. 23.06.2018 und Unterlagen zu Sanierungsmaßnahmen Wohnungen v. 20.09.2018, 17.07.2018; sowie mit Stellungnahme des Verfahrensbevollmächtigten der Schuldnerin v. 17.09.2018
- Schreiben LG Berlin zur Stellungnahmefrist bzw. Terminanberaumung v. 29.10.2018;
- Schreiben LG Berlin zur beabsichtigten Verkehrswertfestsetzung v. 16.09.2019;
- Beschluss LG Berlin v. 13.11.2019 zur Übertragung des Beschwerdeverfahrens an die Kammer;
- Beschluss LG Berlin v. 13.11.2019, Abänderung Beschluss des AG Mitte v. 05.01.2018, Verkehrswertfestsetzung;
- Final Report, Technical and Environmental Due Diligence (Phase I) v. 20.03.2020 (Englisch)

vom Verfahrensbevollmächtigten bzw. von einem Vertreter der Schuldnerin bis zum 28.06.2023 zur Verfügung gestellte Unterlagen:

Nachfolgende Bezeichnungen von Gläubiger, Schuldner, Sachverständige, etc. beziehen sich in der Auflistung der Unterlagen auf den jeweiligen Zeitpunkt der Dokumente. Sie haben grundsätzlich keinen Bezug zu den Verfahrensbeteiligten, etc. in dem vorliegenden Verfahren.

- Befreiungsantrag für Kinderspielplätze und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder v. 03.11.1992;
- Ausnahmeanträge für Verkaufsräume im 1. UG und für Abstandsflächen v. 21.06.1993 als Anlage zum Bauantrag v. 15.05.1992;
- Befreiungsanträge für Treppenräume und Anschlüsse, Querlüftung und Trockenräume Wohnungen v. 19.05.1993 als Anlage zum Bauantrag v. 15.05.1992;
- Inhaltsverzeichnis zum Bauantrag ohne Datum;
- Anschreiben an BA Mitte, Bau-/Wohnungsaufsicht v. 12.05.1993 mit einem Verzeichnis der bereits ausgehändigten Unterlagen und einem Planverzeichnis (ohne Anlagen);
- Planverzeichnis ohne Pläne (erneute Übersendung, siehe Punkt zuvor);
- Baugenehmigung und Befreiungsbescheid v. 03.08.1993;
- Baubeschreibung Quartier 206 als Bestandteil des Bauantrags;
- Ausführungen zur Löschwasserversorgung v. 14.04.1993;
- Stellplatznachweis als Anlage zum Bauantrag v. 15.05.1992;
- Betriebsbeschreibung zum Bauantrag v. 15.05.1992;
- Beschreibung zu baulichen Maßnahmen für Behinderte, ohne Datum;
- Grundriss 7. OG zur Baugenehmigung;
- Planverzeichnis ohne Pläne (erneute Übersendung, siehe Punkt oben);
- Ansichtszeichnung zur Baugenehmigung;
- Gebäudeschnitt B-B zur Baugenehmigung;
- Gebäudeschnitt E-E zur Baugenehmigung;
- Grundriss 1. OG zur Baugenehmigung;
- Grundriss Zwischenebene zur Baugenehmigung;
- Grundriss EG zur Baugenehmigung;
- Grundriss 3. OG zur Baugenehmigung;
- Grundriss 4. OG zur Baugenehmigung;
- Grundriss 2. OG zur Baugenehmigung;
- Grundriss Dachaufbauten zur Baugenehmigung;
- Grundriss 5. OG zur Baugenehmigung;
- Grundriss 6. OG zur Baugenehmigung;
- Grundriss 7. OG zur Baugenehmigung (erneute Übersendung, siehe Punkt weiter oben);
- Brandschutzplan 2. UG zur Baugenehmigung;
- Brandschutzplan 3. UG zur Baugenehmigung;
- Brandschutzplan 2. OG zur Baugenehmigung;
- Wärmeschutznachweis Teil 1 v. 18.05.1993;
- Wärmeschutznachweis Teil 2 v. 18.05.1993;
- Baugenehmigung und Befreiungsbescheid v. 03.08.1993 (erneute Übersendung, siehe Punkt oben);
- Excel-Tabelle zur Berechnung der Miet- und Allgemeinflächen nach gif MF/G v. 08.09.2017;
- Grundriss 5. OG v. 28.04.2017, Plan zur Flächenberechnung;
- Grundriss 6. OG v. 28.04.2017, Plan zur Flächenberechnung;
- Grundriss 7. OG v. 28.04.2017, Plan zur Flächenberechnung;
- Grundriss EG v. 07.09.2017, Plan zur Flächenberechnung;
- Grundriss ZG v. 04.09.2017, Plan zur Flächenberechnung;
- Grundriss 1. OG v. 07.09.2017, Plan zur Flächenberechnung;
- Grundriss 1. UG v. 04.09.2017, Plan zur Flächenberechnung;

- Grundriss 2. OG v. 05.09.2017, Plan zur Flächenberechnung;
- Grundriss 2. UG v. 04.09.2017, Plan zur Flächenberechnung;
- Grundriss 3. OG v. 08.09.2017, Plan zur Flächenberechnung;
- Grundriss 3. UG v. 04.09.2017, Plan zur Flächenberechnung;
- Grundriss 4. OG v. 28.04.2017, Plan zur Flächenberechnung;
- Energieausweis v. 07.04.2015
- Grundbuchauszug Bl. 4176N v. 03.04.2023;
- Verkehrswertgutachten des SV im Zwangsversteigerungsverfahren v. 26.09.2013;
- 1. Nachtrag v. 31.07./16.08.2013, zum Mietvertrag v. 06.03./29.02.2012, zur Ladeneinheit P9 im UG;
- 2. Nachtrag v. 30.01.2013, zum Mietvertrag v. 14.07.2011 und zum 1. Nachtrag v. 03.07.2012, zur Ladeneinheit 11 im EG sowie einer Lagerfläche im ZG;
- 2. Nachtrag v. 17.04./21.03.2013, zum Mietvertrag v. 30.09./10.10.2011 und zum 1. Nachtrag v. 12.06.2012, zur Ladeneinheit 2 im EG sowie einer Lagerfläche im ZG;
- Anschreiben eines Unternehmens bzgl. einer Umfirmierung v. 04.02.2013 nebst Handelsregisterauszug;
- Mietvertrag v. 10.06./06.06.2013 mit 3 Anlagen, zur Einheit Shop 14/15 im EG und ZG;
- Nutzungsvertrag v. 27.06./24.06.2013 mit 3 Anlagen, zur Einheit Shop P9 im UG und zur Einheit Shop P9 im 1. OG;
- Anschreiben des AG Mitte v. 08.11.2013 nebst Jahresbericht / Rechnungslegung des Zwangsverwalters für den Zeitraum 01.09.2012 bis 31.08.2013;
- Mietvertrag v. 03.06./28.05.2013 mit den Anlagen 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, zu den Mietflächen: 6. OG - Einheit 1 bis 7, 5. OG - Einheiten 1, 6, 7 und Teilfläche 5, ZG – Lagerraum 14, sowie 15 Pkw-Stellplätzen;
- Beschluss Kammergericht v. 17.06.2013 zu einem Vergleich zwischen dem Mieter/Nutzer zu den Mietflächen: 6. OG - Einheit 1 bis 7, 5. OG - Einheiten 1, 6, 7 und Teilfläche 5, ZG - Lagerraum 14, sowie 20 Pkw-Stellplätzen, und dem Zwangsverwalter;
- Urteil LG Berlin v. 19.03.2013 zu einem Rechtsstreit eines Mieters/Nutzers zu den Mietflächen im UG, ZG, EG, 1.OG, 6./7. OG sowie Atrium im EG und dem Zwangsverwalter; Protokoll des LG Berlin v. 19.03.2013; Empfangsbekanntnis der Zustellung (ohne Datum, Unterschrift);
- 1. Nachtrag v. 07.02.2013, zum Mietvertrag v. 19.07.2011, zur Ladeneinheit Shop 8 im UG; eine Anlage zur Vereinbarung (ohne Datum, Unterschrift); 2. Nachtrag v. 19.09./30.08.2013 zum Mietvertrag v. 19.04.2011 und zum 1. Nachtrag v. 21.07.2011, zur Ladeneinheit P8 im UG;
- Mietvertrag v. 24.06./17.06.2013 mit den Anlagen 1, 1A, 2, 3, 4, 5, 6, 7. zu den Mietflächen: Einheit 11a/12 im EG und Einheit 11 im 1.OG;
- Mietvertrag v. 21.09./30.08.2012 für einen Tiefgaragenstellplatz auf dem Parkdeck 2 im 3. UG;
- Mietvertrag v. 21.09./03.09.2012 für einen Tiefgaragenstellplatz auf dem Parkdeck 2 im 3. UG;
- 6. Nachtrag v. 13.03./01.03.2013, zum Mietvertrag v. 30.06./02.07.1998, zur Änderungsvereinbarung v. 24.09./18.10.2002, zur 2. Änderungsvereinbarung v. 11.09./15.09.2003, zum 3. Nachtrag v. 20.01.2006, zum 4. Nachtrag v. 27.03.2007, zum 5. Nachtrag v. 09.01./16.01.2013, zur Ladeneinheit P5a im 1. UG sowie der Lagerfläche 11 im ZG;
- Verkehrswertgutachten des SV im Zwangsversteigerungsverfahren v. 26.09.2013;

vom Verfahrensbevollmächtigten bzw. von einem Vertreter der Schuldnerin für die Gutachtenaktualisierung am 05.03.2024 zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Mietvertrag v. 21.07./24.07.2023 für Flächen im 4. OG (Mietbereich 2) nebst 1. Nachtrag v. 29.09./16.10.2023 und 2. Nachtrag v. 30.01./06.02.2024, jeweils mit Anlagen;
- Mietvertrag v. 15.02./20.02.2024 für Flächen im 4. OG (Mietbereich 3 und 4) mit Anlagen;

von einem Vertreter der Schuldnerin für die Gutachtenaktualisierung am 15.03.2024 während der Ortsbesichtigung zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- 2 Seiten Auflistung geplanter Baumaßnahmen ohne Datum;
- 2 Seiten „Kostenberechnung Herstellen Wirksamkeit Klimatisierung“ v. 13.03.2024;
- 2 Seiten „Kostenberechnung Sanierung Sprinkleranlage“ v. 13.03.2024;
- 9 Seiten Einwendungen v. 15.08.2023 gegen das Gutachten v. 28.06.2023;

von der Schuldnerin für die Gutachtenaktualisierung am 03.04.2024 zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- 27 Seiten Anschreiben mit Informationen und Einwendungen gegen das Gutachten v. 28.06.2023 (tlw. wiederholend zu den bereits hergereichten Unterlagen);

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

- Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;
- Auskunft Bodenrichtwert;
- Unterlagen/Urkunden zu Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs (vgl. hierzu auf die Ausführungen zu den Eintragungen im Gutachten);
- Auszug Straßenkarte, Stadtplan;
- Bauunterlagen aus dem Bauaktenarchiv:
Die Beschreibungen der Bauakten erfolgen nur zusammenfassend für eine thematischen Darstellung des Akteninhalts.
- Bauakte Nr. 111193-10000675
Antrag aus 2015 mit Anlagen zum Mieterausbau 2. OG nebst Grundriss;
- Bauakte Nr. 111193-10001184
Antrag aus 2017 mit Anlagen zum Mieterausbau 3. OG nebst Grundriss;
- Bauakte Nr. 111193-10057887
Befreiung bauordnungsrechtliche Vorschriften v. 15.04.2004 für Vorhaben: Ladenumbau, Befreiung § 9 (2) VkkVO-Deckenverkleidungen, Dämmstoffe, Unterkonstruktion, mit Zeichnungen;
- Bauakte Nr. 111193-10062310
Bauantrag v. 13.12.2012 zum Vorhaben: Umbau Mietbereiche im 1. UG, Läden 8, 9 und 9a, Erweiterung Fluchttunnel; Grundrisse; Baugenehmigung v. 03.04.2013;
- Bauakte Nr. 111193-10069631
Baugenehmigung v. 27.04.1998 u.a. zum Vorhaben: Umbau/ Errichtung einer Praxisklinik im 5. und 6. OG mit partieller Nutzungsänderung;
- Bauakte Nr. 111193-10069667
Antrag Sondernutzungsgenehmigung für Werbeveranstaltung aus 1996 nebst Lageplan, Grundrissen, etc.; Antrag auf Änderung der Baugenehmigung bzgl. Besetzung der BMZ v. 07.08.1996; Bauunterlagen zu Antennen aus 1995; Unterlagen zur Grundstücksteilung aus 1993; Schriftverkehr zur Baumaßnahme am Grundstück (Beteiligung angrenzender/ nahegelegener Grundstückseigentümer) um 1992;
- Bauakte Nr. 111193-10069690
Antrag auf Baugenehmigung v. 11.02.1998 zum Vorhaben: Lufttechnische Anlagen eines Ladenausbaus nebst Baugenehmigung; Antrag auf Baugenehmigung v. 30.07.1997 zum Vorhaben: Ladenausbau nebst Genehmigung und Befreiungsbescheid jeweils v. 15.09.1997; nebst Zeichnungen;
- Bauakte Nr. 111193-10069691
2. Nachtrag zum Bauantrag zum Vorhaben: Umbau von 2 Bürotagen zu Klinik; nebst Zeichnungen; 2. Nachtrag zur Bau-

genehmigung v. 15.04.1999;
- Bauakte Nr. 111193-10069692
Statische Berechnungen zu Deckenöffnungen aus 2001 für Treppe/Aufzug; Zeichnungen;
- Bauakte Nr. 111193-10069693
Prüfbericht Umbauarbeiten Ladengeschäft; Zeichnungen;
- Bauakte Nr. 111193-10069694
Antrag auf Baugenehmigung v. 22.10.2002 zum Vorhaben: Umbau Verkaufsstätte, neuer Deckendurchbruch, Schließung alter; Zeichnungen; Baugenehmigung v. 16.01.2004;
- Bauakte Nr. 111193-10069695
Historische Unterlagen der Altbebauung um 1966-1980; Antrag auf Baugenehmigung v. 16.04.1998 zum Vorhaben: Nutzungsänderung von Mietbereichen für Lagernutzungen; Genehmigungsverzicht v. 05.05.1998; Antrag auf Baugenehmigung v. 18.05.2000 zum Vorhaben: Erweiterung Atrium-Café, Nutzungsänderung Laden EG; Genehmigungsverzicht v. 30.06.2000; Antrag auf Baugenehmigung v. 03.09.1993 für Grundstücksentwässerung, Feuerlöschanlagen, Lüftungsanlagen und Anlagen für Rauch- und Wärmeabführung; Baugenehmigung v. 06.12.1993; Antrag auf Baugenehmigung 19.09.2006 zum Vorhaben: Umbau Zellenbüro in Kombibüro; Genehmigungsverzicht v. 06.10.2006;
- Bauakte Nr. 111193-10069720
Antrag auf Baugenehmigung v. 30.07.1997 zum Vorhaben: Ladenausbau; Baugenehmigung und Befreiungsbescheid v. 15.09.1997; Zeichnungen;
- Bauakte Nr. 111193-10069721
Baugenehmigung v. 03.04.2013 zum Vorhaben: Umbau Mietbereiche 1. UG, Läden 8, 9 und 9a und Erweiterung Fluchttunnel; Zeichnungen;
- Bauakte Nr. 111193-10069722
Antrag auf Baugenehmigung v. 20.08.2005 zum Vorhaben: Einbau interne Verbindungstreppe zwischen 3. und 4. OG; Baugenehmigung v. 21.01.2006; Antrag auf Baugenehmigung v. 18.01.1999 zum Vorhaben: Werbeanlage; Baugenehmigung v. 15.07.1999; Antrag auf Baugenehmigung v. 04.10.2001 zum Vorhaben: Nutzungsänderung im Zwischengeschoss; Baugenehmigung v. 10.12.2001;
- Bauakte Nr. 111193-10069723
Antrag auf Baugenehmigung v. 10.08.1998 zum Vorhaben: Einrichtung Café im 1. UG; Baugenehmigung v. 13.10.1998;
- Bauakte Nr. 111193-10069724
Antrag auf Baugenehmigung v. 12.03.2001 zum Vorhaben: Einrichtung Laden im EG/1.OG, Lager im ZG und Einbau von zwei Treppen; Baugenehmigung v. 04.03.2002;
- Bauakte Nr. 111193-10069725
Antrag auf Baugenehmigung v. 03.02.1998 zum Vorhaben: Einrichtung Praxisklinik im 5./6.OG; Baugenehmigung v. 27.04.1998;
- Bauakte Nr. 111193-10069726
weitere Unterlagen zum Vorhaben: Einrichtung Laden im EG/1.OG, Lager im ZG und Einbau von zwei Treppen; Baugenehmigung v. 04.03.2002;
- Bauakte Nr. 111193-10069727
Antrag auf Baugenehmigung v. 09.04.2009 zum Vorhaben: Umgestaltung Bar im 1. UG; Baugenehmigung v. 19.05.2009;
- Bauakte Nr. 111193-10069924
Antrag auf Baugenehmigung aus 03/2014 zum Vorhaben: Werbeanlage für Umbau Ladenfläche zu Café-Shop; Baugenehmigung v. 26.03.2014;
- Bauakte Nr. 111193-10069925
Antrag auf Baugenehmigung v. 07.10.2013 zum Vorhaben: Umbau Ladenfläche zu Café-Shop; Baugenehmigung v.

15.01.2014;

- Bauakte Nr. 111193-10072099

Antrag auf Baugenehmigung v. 12.07.2016 zum Vorhaben: Vermieterausbau Mietbereich im 2. OG; Baugenehmigung v. 04.11.2016;

- Bauakte Nr. 111193-110075668

Besondere Baugenehmigung v. 16.09.1993 und 20.09.1993 zum Vorhaben: RLT-Anlagen und Anlagen für Rauch-/Wärmeabführung, etc. (Dokumente auf Grund der Alters tlw. nur eingeschränkt lesbar)

- Bauakte Nr. 111193-10075723

Antrag auf Baugenehmigung für Sonderbauten v. 07.08.2014 zum Vorhaben: Mieterausbau Laden EG/1.OG; Baugenehmigung v. 23.09.2014;

- Bauakte Nr. 111193-10075727

Unterlagennachreichung v. 13.09.1993 bzgl. Schmutz-/Regenwasser Berechnung und Leitungsführung;

- Bauakte Nr. 111193-10075728

technische Planzeichnungen/Beschreibungen aus 1993;

- Bauakte Nr. 111193-10075967

Antrag auf Baugenehmigung für Sonderbauten v. 19.12.2016 zum Vorhaben: Vermieterausbau Mietbereich 2. OG; Baugenehmigung v. 21.03.2017

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis v. 28.04.2023;
- Auskunft zum Denkmalschutz v. 12.04.2023;
- Auskunft zur planungsrechtlichen Beurteilung v. 02.05.2023;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster v. 12.04.2023;
- Auskunft zur Erschließung KAG/BauGB v. 16.05.2023;
- örtliche Recherchen

Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 7 beigefügt.

1.4 Besonderheiten des Auftrags

1.4.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster

Die behördliche Auskunft über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund- und Bodens ergab, dass das Bewertungsobjekt im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nr. 16601 verzeichnet ist. Entsprechend Katasterauszug wird das Bewertungsobjekt mit Anhaltspunkten für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast durch die Behörde bewertet. Bisher liegen der Behörde keine Recherchen, Gutachten, etc. zum Bewertungsgrundstück vor. Die Aufnahme im Bodenbelastungskataster erfolgte durch den Branchenstandort und die zurückliegenden Nutzungen. Hierzu ist im Kataster wie folgt chronologisch ausgeführt:

Grundstücksnutzung			
Ehemalige Nutzung:	Chemotechn. Erzeugnisse		
Nutzung von:	1942	bis:	1944
Bemerkung:	ehem. Jägerstr. 19		
Ehemalige Nutzung:	Gewehrfabrik		
Nutzung von:	1920	bis:	1930
Bemerkung:	ehem. Friedrichstr. 73		
Ehemalige Nutzung:	Waffenfabrik		
Nutzung von:	1906	bis:	1913
Bemerkung:	ehem. Taubenstr. 34		
Ehemalige Nutzung:	Gravieranstalt		
Nutzung von:	1859	bis:	1873
Bemerkung:	ehem. Friedrichstr. 75		
Ehemalige Nutzung:	Schuhfabrikation		
Nutzung von:	1852	bis:	1860
Bemerkung:	ehem. Jägerstr. 18		

Es wird hierzu auch auf die behördliche Auskunft in Anlage 7 des Gutachtens verwiesen. Zum Wertermittlungsstichtag kann bezüglich des schwebenden Kontaminierungsverdachts und des vom Bewertungsobjekt ggf. ausgehenden Gefahrenpotenzials, welches unterhalb der polizeirechtlichen Gefahrenschwelle liegen kann und damit nicht die Ordnung und Sicherheit in dem Maße beeinträchtigt, dass eine Sanierungspflicht besteht, keine abschließende Beurteilung erfolgen.

Ausgehend von der erfolgten, vollflächigen Neubebauung in den 1990er Jahren mit mehreren Untergeschossen, der damit verbundenen Versiegelung des Bewertungsgrundstücks, den zurückliegenden Bodengutachten für die Baugenehmigung der Neubebauung, etc. besteht nach sachverständiger Einschätzung durch die Eintragung im Bodenbelastungskataster (gewerbliche Vornutzungen) kein für die Ermittlung des Verkehrswerts zu berücksichtigender Werteeinfluss. Ausgehend vom Marktgeschehen in der Lage des Bewertungsobjekts wird sachverständig eingeschätzt, dass ein Erwerber der Eintragung im Bodenbelastungskataster keinen gesonderten Wert beimessen würde. In der nachfolgenden Wertermittlung wird hinsichtlich des Risikos eines schwebenden Kontaminierungsverdachts, einer damit eventuell verbundenen Nutzungseinschränkung bzw. Wiederinwertsetzung daher keine Würdigung vorgenommen.

Es wird grundsätzlich empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts, vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Sollte bei einer Bodenbegutachtung eine Kontamination des Bodens festgestellt werden, wären die Kosten einer Dekontaminierung gesondert als Werteeinfluss vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

1.4.2 Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs von Mitte, Blatt 4176N, sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 2, Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenbenutzungsrecht)

Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Mitte Blatt 2279N. Gemäß Bewilligungen vom 30.06.1993/ 1.7.1993 (UR-Nr. 445/1993, Notar Eike Maaß in Frankfurt/Main) und vom 21.10.1993 (UR-Nr. 766/1993, Notar Eike Maaß in Frankfurt/Main) eingetragen am 09.08.1994 auf Blatt 2280N. Hierher übertragen am 14.06.1996.

Die der Eintragung zugrundeliegenden Urkunden konnten eingesehen werden. Hierbei handelt es sich um Vereinbarungen und Dienstbarkeitsbestellungen für Tiefgaragenanlagen des Gebäudekomplex Friedrichstadt-Passagen, deren Bestandteil auch das vorliegende Bewertungsobjekt ist. Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben Vereinbarungen über die Zusammenarbeit hinsichtlich der Parkplätze in der Tiefgarage der drei Quartiere sowie über die gemeinsame Offenhaltung der Passagen zwischen den drei Quartieren getroffen.

Die Tiefgaragenanlage ist dauernd offen zu halten und Aufzugsanlagen/Treppenhäuser sowie Fluchtwege sind ständig betriebsbereit bzw. offen zu halten. Die Ausfahrtrampe und die Einfahrtrampe sowie die Verkehrswege innerhalb der Tiefgarage im 2. und 3 UG sowie die Treppenhäuser und Aufzüge aus der Tiefgarage dürfen durch die jeweiligen Eigentümer des/der herrschenden Grundstücke mitbenutzt werden. Es besteht zusammenfassend eine Wechselbeziehung im Hinblick auf die Nutzung der Tiefgarage zwischen dem Bewertungsobjekt (Quartier 206) und den Nachbargrundstücken (Quartier 205 und 207).

Aus sachverständiger Sicht führt die Eintragung des Rechts zur Tiefgaragenmitbenutzung nicht zu einem Werteinfluss für das Bewertungsobjekt. Die jeweiligen Rechte und Pflichten aus der Grunddienstbarkeit kompensieren sich soweit ersichtlich mit den analogen Eintragungen von Grunddienstbarkeiten auf den betroffenen Nachbargrundstücken zugunsten des Bewertungsobjekts.

Es wird letztlich darauf hingewiesen, dass entsprechend der Aufgabenstellung und der Regelungen des ZVG in diesem Gutachten der unbelastete Verkehrswert ermittelt wird.

lfd. Nr. 3, Grunddienstbarkeit (Zugangsrecht)

Grunddienstbarkeit (Zugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Mitte 2378N lfd. Nr.: 1 (Flurstück 158) des Bestandsverzeichnisses. Gemäß Bewilligung vom 31.03.1993, 14.06.1995 und 07.02.1996 (UR-Nr. 70/1993, 273/1995 und 64/1996 Notar Murawo). Im Gleichrang mit Abt. II Nr. 4 und 5 eingetragen am 14.06.1996.

Die der Eintragung zugrundeliegenden Urkunden konnten eingesehen werden. Hierbei handelt es sich u.a. um ein Vertrag über die gemeinsame Offenhaltung von Passagen der Friedrichstadt-Passagen. Es wurde zusammenfassend vereinbart, dass die jeweiligen Passagen der drei Quartiere als Verbund den besonderen Anforderungen an ein gehobenes Einkaufs- und Bürozentrum genügen sollen. Zur Gewährleistung einer optimalen Ausnutzung der Passagen besteht die gegenseitige Verpflichtung, die auf den jeweiligen Grundstücken gelegenen Eingänge zu den Passagen an Werktagen zumindest während der Ladenöffnungszeiten gemäß Ladenschlussgesetz für Kunden und Besucher in der Weise offenzuhalten, dass ein ungehinderter Zugang zu den durch die Passagen verbundenen Quartieren möglich ist.

Aus sachverständiger Sicht führt die Eintragung des Rechts zur Offenhaltung des Zugangs der Passagen nicht zu einem Werteinfluss für das Bewertungsobjekt. Die jeweiligen Rechte und Pflichten aus der Grunddienstbarkeit kompensieren sich soweit ersichtlich mit den analogen Eintragungen von Grunddienstbarkeiten auf den betroffenen Nachbargrundstücken zugunsten des Bewertungsobjekts.

Es wird letztlich darauf hingewiesen, dass entsprechend der Aufgabenstellung und der Regelungen des ZVG in diesem Gutachten der unbelastete Verkehrswert ermittelt wird.

Ifd. Nr. 4, Grunddienstbarkeit (Zugangsrecht)

Grunddienstbarkeit (Zugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Mitte 274N lfd. Nr.: 6 (Flurstück 220) des Bestandsverzeichnisses. Gemäß Bewilligung vom 31.03.1993, 14.06.1995 und 07.02.1996 (UR.- Nr. 70/1993, 273/1995 und 64/1996, Notar Murawo). Im Gleichrang mit Abt. II Nr. 3 und 5 eingetragen am 14.06.1996.

Es wird hierzu auf die Ausführungen zur Eintragung in Abt. II, Nr. 3 verwiesen. Die Eintragungen stehen im Gleichrang. Vorliegend besteht die Eintragung lediglich zu Gunsten eines anderen Grundstücks.

Ifd. Nr. 5, Grunddienstbarkeit (Zugangsrecht)

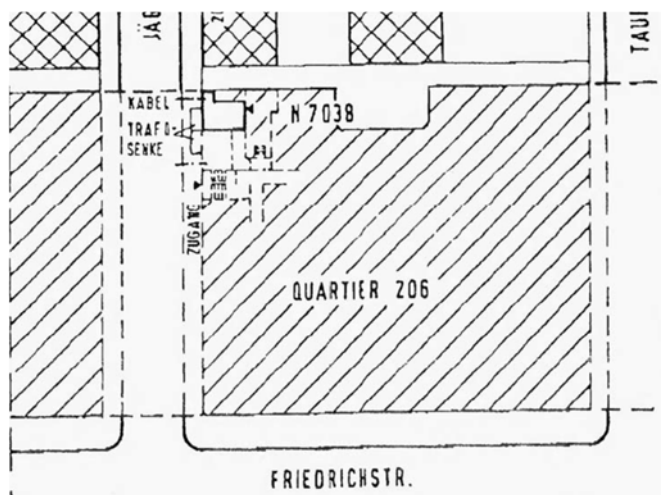
Grunddienstbarkeit (Zugangsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Mitte Blatt 2377N lfd. Nr.: 1 (Flurstück 158) des Bestandsverzeichnisses. Gemäß Bewilligung vom 31.03.1993, 14.06.1995 und 07.02.1996 (UR-Nr. 70/1993, 273/1995 und 64/1996, Notar Morawo). Im Gleichrang mit Abt. II Nr. 3 und 4 eingetragen am 14.06.1996.

Es wird hierzu auf die Ausführungen zur Eintragung in Abt. II, Nr. 3 verwiesen. Die Eintragungen stehen im Gleichrang. Vorliegend besteht die Eintragung lediglich zu Gunsten eines anderen Grundstücks.

Ifd. Nr. 6, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht)
für die Berliner [REDACTED],
[REDACTED], in Berlin.
Gemäß Bewilligung vom 15.07.1995 (UR-Nr. 979/95, Notar Dr. Neuhalfen in Aachen) gleichrangig mit Abt. II Nr. 7 eingetragen am 21.03.1997.

Die der Eintragung zugrundeliegende Urkunde konnte eingesehen werden. Der Berechtigten (Versorgungsträger) wurde das Recht eingeräumt, eine Netzstation (Trafostation Nr. 7038) einzurichten und zu betreiben. Sie ist befugt die technischen Einrichtungen in den Stationsraum zu bringen, instandzuhalten und auszuwechseln, sowie die notwendigen Kabel durch das Grundstück zu führen und diese ebenfalls instandzuhalten/auszuwechseln. Die Lage der Netzstation ist wie folgt in der Lageskizze als Anlage zur Urkunde gekennzeichnet:



Ausschnitt aus Lageskizze

Aus sachverständiger Sicht führt die Eintragung des Netzstationsrechts nicht zu einem Werteeinfluss für das Bewertungsobjekt, da die Netzstation des Versorgungsträgers nach den vorliegenden Unterlagen u.a. auch der Energieversorgung des Bewertungsobjekts dient.

Es wird letztlich darauf hingewiesen, dass entsprechend der Aufgabenstellung und der Regelungen des ZVG in diesem Gutachten der unbelastete Verkehrswert ermittelt wird.

Ifd. Nr. 7, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht)
für die [REDACTED],
[REDACTED], in Berlin.
Gemäß Bewilligung vom 02.08.1995 (UR-Nr. 1090/95, Notar Dr.
Neuhalfen in Aachen) gleichrangig mit Abt. II Nr. 6 eingetragen
am 21.03.1997.

Es wird hierzu auf die Ausführungen zur Eintragung in Abt. II, Nr. 6 verwiesen. Die Eintragungen stehen im Gleichrang. Vorliegend besteht die Eintragung lediglich für eine weitere Netzstation (Trafostation Nr. 7037), welche sich entsprechend der Lageplanskizze dieser Urkunde direkt neben der Trafostation zur Eintragung Abt. II, Nr. 6 befindet.

1.5 Fragen des Gerichts

Mieter/Nutzer:	Durch die Verfahrensbeteiligten erfolgten hierzu überwiegend keine Auskünfte. Es wurden auch im Rahmen der Gutachtenaktualisierung weder einer Mieterliste, noch vollständige Mietverträge zur Verfügung gestellt. Bezüglich der hergereichten Unterlagen wird auf Punkt 1.3 des Gutachtens verwiesen. Es konnte tlw. nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Das Bewertungsobjekt ist, soweit ersichtlich und gemäß Auskunft im Ortstermin, nur geringfügig vermietet. Es besteht überwiegend Leerstand. Die im Ortstermin festgestellten Mieternamen werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.
baulicher Zustand, Reparaturen:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist zusammenfassend durchschnittlich bis ausreichend. Es sind nicht nur unerhebliche Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Nutzung erforderlich. Hierzu wird auf die Ausführungen im Gutachten verwiesen.
Gewerbebetrieb:	Es bestehen auf Grund des überwiegenden Leerstandes nur vereinzelte Gewerbebetriebe (Ladengeschäfte, Café-Shop im EG und 1. UG, Büros- und Praxen (Klinik) in den OGs.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen ersichtlich gewesen, welche nicht mitgeschätzt wurden. Ausgehend von der tlw. Außenbesichtigung kann hierzu jedoch keine abschließende Auskunft erfolgen.
Verdacht auf Hausschwamm:	Anhaltspunkte, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Ausgehend von der tlw. Außenbesichtigung kann hierzu jedoch keine abschließende Auskunft erfolgen.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Es bestehen u.a. Baulasteneintragungen und Umgebungschutz durch umliegende Denkmäler, vgl. Punkt 2.5.1 des Gutachtens. Weitergehende Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung zusammenfassend nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Das Bewertungsgrundstück ist im Bodenbelastungskataster eingetragen, vgl. Punkt 1.4.1 des Gutachtens.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Energieausweis vom 07.04.2015: Endenergieverbrauch Wärme: 145 kWh/(m ² *a) Endenergieverbrauch Strom: 133 kWh/(m ² *a)

1.6 Revitalisierungsbedarf

Entsprechend [11] befinden sich Handelsimmobilien in einem permanenten Spannungsfeld zwischen der Erfüllung ihres Nutzungszwecks einerseits und den in Abständen wiederkehrenden Strukturänderungen der Gesellschaft (Lebensgewohnheiten, Modetrends, Bevölkerungsstruktur, usw.) andererseits.

Hieraus ergeben sich Erneuerungsanforderungen, die bei der Marktwertableitung eine Rolle spielen. Im Rahmen der Immobilienbewertung ist diesem Umstand insbesondere bei der Betrachtung des Modernisierungs-/Revitalisierungsrisikos, sowie bei der Bemessung eines erforderlichen Abzugswertes für einen vorhandenen Reparatur-/Instandhaltungsrückstau (z. B. festgestellt anlässlich der Objektbesichtigung) eine besondere Beachtung zu schenken.

Die sachgerechte Wertermittlung von Handelsimmobilien erfordert demzufolge eine genaue Beobachtung der Kundengewohnheiten und Kundenansprüchen, da insbesondere die Kundenfrequenz den Ertrag dieser Immobilien sicherstellt und damit in direktem Zusammenhang mit der Wertentwicklung steht. Auf Grund des starken Wandels des Konsumverhaltens verändern sich Mietflächenkonzepte und Mieteransprüche an die Immobilie laufend, weshalb sich Nutzungszyklen von Einzelhandelsimmobilien immer mehr verkürzen.

Kriterien zur Einschätzung des Revitalisierungsbedarfs

Für eine umfassende Beurteilung eines notwendigen Revitalisierungsbedarfs standen erforderliche Informationen nicht zur Verfügung. Die Einschätzung des Revitalisierungsbedarfs erfolgt auf der Grundlage der Erkenntnisse im Ortstermin und der von der Schuldnerin bzw. deren Vertretern zur Verfügung gestellten Auskünfte/Informationen insbesondere hinsichtlich

- des Instandhaltungsstaus,
- der nicht mehr funktionstüchtigen Fassadenbefahranlage,
- der partiell undichten Schrägfassade,
- der tlw. defekten Klima-Kaltwasser- sowie Warmwasserleitungen.

Grundsätzlich lassen sich drei Hauptgruppen für Revitalisierungsmaßnahmen bilden:

- objektbezogene Revitalisierungen (baulicher und technischer Art),
- finanzwirtschaftliche Revitalisierungen (Erhaltung des Immobilienwerts),
- marktbezogene Revitalisierungen (Anpassung an sich ändernde Einkaufsgewohnheiten, aktuelle Trends usw.).

Bezüglich der finanzwirtschaftlichen und der marktbezogenen Revitalisierung wird aus sachverständiger Sicht unterstellt, dass ein Erwerber hierfür erforderliche Maßnahmen im Rahmen des Betriebes umsetzt. Die objektbezogenen, aus sachverständiger Sicht erforderlichen Revitalisierungen finden in der nachfolgenden Wertermittlung Berücksichtigung.

Begriffliche Abgrenzung und Definitionen

Die Revitalisierung ist klar von Instandsetzung oder Modernisierung abzugrenzen. Die Reihenfolge dieser Begriffe spiegelt den steigenden Aufwand bei der Unterhaltung/Umgestaltung von Einzelhandelsimmobilien wider.

- **Instandsetzung**
Bei der Instandsetzung geht es um die Behebung von Mängeln oder Schäden, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind. Aus § 535 BGB ergibt sich die Verpflichtung des Vermieters, die Mietsache im vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, d. h. er muss den ursprünglichen wirtschaftlichen Bestand erhalten.
- **Modernisierung (Sanierung)**
Unter dem Begriff Modernisierung fallen dagegen solche Maßnahmen, die der Verbesserung der gemieteten Räume, des Gebäudes selbst oder der Schaffung neuen Wohnraumes dienen. Eine analoge Anwendung auf den Bereich Gewerbemietraum ist nach hiesiger Auffassung möglich. Eine Verbesserung liegt vor, wenn sich der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht, sich die allgemeinen Nutzungsverhältnisse auf Dauer verbessern oder die Maßnahmen eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie oder Wasser bewirken. Ziel einer Sanierung ist die Wiederherstellung des standsicheren und zweckbestimmt nutzbaren Zustands.
- **Revitalisierung (Refurbishment)**
Unter Revitalisierung einer Einzelhandelsimmobilie verstehen die meisten Marktteilnehmer die komplexe bauliche Umgestaltung einer in die Jahre gekommenen Bestandsimmobilie (z. B. Kaufhausgebäude), die den Nutzungsanforderungen am jeweiligen Standort nicht mehr genügt. In der Fachliteratur versteht man unter Revitalisierung bzw. Refurbishment die Anpassung der Ausstattung und der Qualität der Immobilie an die geänderten Marktverhältnisse unter Beibehaltung der bestehen-

den Nutzungsart.² Oder anders ausgedrückt: Revitalisierung ist eine Projektentwicklung im Bestand.

Eine Revitalisierung kann bei allen Einzelhandelsobjekten erforderlich werden, vom kleinen Ladengeschäft in Nebenlage bis zum überregional bekannten Shopping-Center. Art und Umfang stehen in direktem Zusammenhang mit der Marktsituation und dem Objektzustand. Einheitliche Bewertungsansätze für Revitalisierungsmaßnahmen können aufgrund der Variabilität und Komplexität nicht greifen - eine Einzelfallbetrachtung wird erforderlich.

Als Indikator für eine erforderlich werdende Revitalisierungsmaßnahme können durchaus auch die Aktivitäten im Einzelhandel für Investitionen in bestehende Shopflächen gesehen werden. Im Kampf um den Kunden zwingt der Wettbewerb im Einzelhandel zu einer fortlaufenden Überprüfung und Weiterentwicklung bestehender Store-Konzepte. Immer kürzer werdende Renovierungszyklen (d. h. Modernisierung des Ladenbaus) sind die Folge.

Unter Revitalisierungs-/Modernisierungskosten von Einzelhandelsimmobilien versteht man die Kosten für notwendige Anpassungsmaßnahmen, die zusätzlich zu den Instandhaltungskosten zur Aufrechterhaltung der Marktgängigkeit und der dauerhaften Sicherung des Mietausgangsniveaus notwendig sind.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung zum aktuellen Wertermittlungsstichtag wurde festgestellt, dass augenscheinlich seit Errichtung des Objekts keine ordnungsgemäße bzw. übliche Instandhaltung durchgeführt wurde. Im Ortstermin zur Guachtenaktualisierung wurden insbesondere die leerstehenden Einheiten, in welchen tlw. Rückbaumaßnahmen erkennbar waren, besichtigt. Ebenfalls konnte bei der Besichtigung der Wohnungen sachverständig festgestellt werden, dass diese überwiegend augenscheinlich seit Errichtung keine ordnungsgemäße Instandhaltung erfahren haben. Es wird hierzu insgesamt auf die Fotodokumentation in Anlage 6 des Gutachtens verwiesen.

Eine konkrete Kalkulation erforderlicher Revitalisierungs-/Modernisierungsmaßnahmen bezüglich des Bewertungsobjektes liegt nicht vor. Ein Vertreter der Schuldnerin übergab im Ortstermin am 15.03.2024 eine Auflistung geplanter Baumaßnahmen ohne Datum mit der Überschrift „*Bauvorhaben Quartier 206 Aktenvermerk Begehung 01.03.2024*“ mit diversen bepreisten Positionen, aus denen sich jedoch nicht abschließend erkennen lässt, ob es sich dabei um geplante Instandsetzungen/-haltungen, geplante Modernisierungen oder geplante Revitalisierungsmaßnahmen handelt. Hierin sind die Gesamtkosten mit 54.948.900,00 € zzgl. 40.000.000,00 € für Umsetzung ESG-Richtlinie und zzgl. 23.580.000,00 € für Austausch der Fassade, mithin Gesamtkosten in Höhe von 118.528.900,00 € aufgelistet. Dem gegenüber steht die im Nachgang am 03.04.2024 von der Schuldnerin übersandte Auflistung geplanter Baumaßnahmen ebenfalls ohne Datum und ebenfalls mit der Überschrift „*Bauvorhaben Quartier 206 Aktenvermerk Begehung 01.03.2024*“ welche mit lediglich 72.548.900,00 € abschließt. In den Aufstellungen sind zudem Kostenpositionen zu am Wertermittlungsstichtag nicht vorhandener, jedoch seitens des Vertreters der Schuldnerin befürchteter, künftig möglicherweise auftretender Mängel/Schäden enthalten. Der Vertreter der Schuldnerin erklärte hierzu im Ortstermin, dass er die Auflistung geplanter Baumaßnahmen in seiner Eigenschaft als Architekt erstellt hätte, unterschrieben oder mit einem entsprechenden Hinweis (z.B. Stempel) versehen, ist diese Aufstellung jedoch nicht. Die übergebenen, gleichnamigen Auflistungen können aus sachverständiger Sicht in ihrer Gesamtheit daher nicht für die Gutachtenerstattung herangezogen werden.

Gängige Tabellenwerke aus der Fachliteratur (wie beispielsweise BKI Baukosten-Tabellen) sind häufig stark „neubauorientiert“ bzw. bieten eine Kosten-Aufschlüsselung in Anlehnung an gewerkeweise Ausschreibungen, wodurch häufig ein Differenzierungsgrad erreicht werden kann, der dem Zweck einer lediglich möglichst realitätsnahen, groben Überschlagsrechnung aus sachverständiger Sicht nicht gerecht wird. Eine Auswahl (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) gängiger Ansätze für bauteilbezogene Revitalisierungskosten für Handelsimmobilien liefert jedoch beispielhaft die nachfolgende Tabelle:

Bezeichnung, Bauteile	Übliche Lebensdauer der einzelnen Bauteile in Jahren	Übliche Zuordnung: V = vermierterseitig M = mieterseitig	Ausbaustandard Einfach bis gut
Ausbau			
Fußboden (Kunststein)	30	V	Werkstein 80 – 120 €/m ² Granit 120 – 200 €/m ²
Abgehängte Decken	30	V	80 – 200 €/m ²
Trennwände	40	V	50 – 80 €/m ² Wandfläche
Rolltor	20	V	200 – 300 €/m ²
Fassade neu (Putz)	30 – 40	V	Wärmedämmung 100 – 120 €/m ²

² Fachlexikon Immobilienwirtschaft, 2004, S. 730

Fassade neu (Naturstein)	50	V	ab 150 €/m ²
Schaufensteranlage	30	V	300 – 400 €/m ²
Dachdeckung	25 Betonziegel 40 Tonziegel	V	50 – 80 €/m ²

Haustechnik

Heizung	20	V	rd. 5 – 7 % v. GK (17 – 20 €/m ²)
Klimaanlage		V	30 – 60 €/m ² (Teil-/Vollklima)
Elektroanlage (Verkabelung)	40	V	40 – 60 €/m ²
Shop-Beleuchtung	20	V, M	12 – 15 €/m ²
Automatik- Eingangstüren	25	V, M	500 – 800 €/m ²
Personen-Aufzug (Basis = 3 Geschosse)	20	V	10 – 15.000 €/Geschoss
Rolltreppe (zweiläufig, Ansatz pro Etage)	25	V, M	Pauschal 150.000 €
Sprinkleranlage	40	V	Hallenbauten 5.000 m ² = 20 €/m ²
Rauchmeldeanlage	15	V	Rauchmelder rd. 40 – 60 € pro Stck = 3 – 5 €/m ²

Quelle: Studie Bewertung von Einzelhandelsimmobilien HypZert Fachgruppe Einzelhandel, 2013, HypZert GmbH

Das gemäß Bauakte ca. 1996 errichtete Wohn- und Geschäftshaus wurde ausgehend von den Erkenntnissen in der Ortsbesichtigung zum aktuellen Wertermittlungstichtag seit der Inbetriebnahme nicht in einem nach sachverständiger Einschätzung üblichen Umfang instandgehalten oder modernisiert, weshalb es nicht mehr den ständig wachsenden Anforderungen zur Sicherstellung der Vermietbarkeit entspricht. Die Erstellung einer differenzierten Kosten-Kalkulation zu den erforderlichen Revitalisierungs-/Modernisierungsmaßnahmen fällt grundsätzlich nicht in das Sachgebiet eines Sachverständigen für die Immobilienbewertung. In der nachfolgenden Wertermittlung erfolgt die Berücksichtigung des Werteeinflusses etwaiger Maßnahmen insbesondere unter Berücksichtigung der vorgenannten Tabelle und üblicher Instandhaltungskosten. Der Werteeinfluss des Risikos kaufzeitpunktnah auftretender Schäden in Folge der unterdurchschnittlichen Instandhaltung wird sachverständig pauschal mit 75 % der am Wertermittlungstichtag üblichen Instandhaltungskosten über den Zeitraum seit Errichtung im herangezogenen Verfahren berücksichtigt. Die mit der erforderlichen Revitalisierung/Modernisierung entstehenden Aufwendungen werden überschläglich auf der Grundlage von Erfahrungswerten geschätzt. In dieser Kostenschätzung sind jedoch Risiken, Unwägbarkeiten, wie verschiedene Einflussfaktoren bei Vergleichswerten, welche einen Durchschnittswert darstellen, die das Ergebnis der Kostenschätzung beeinflussen können, enthalten. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

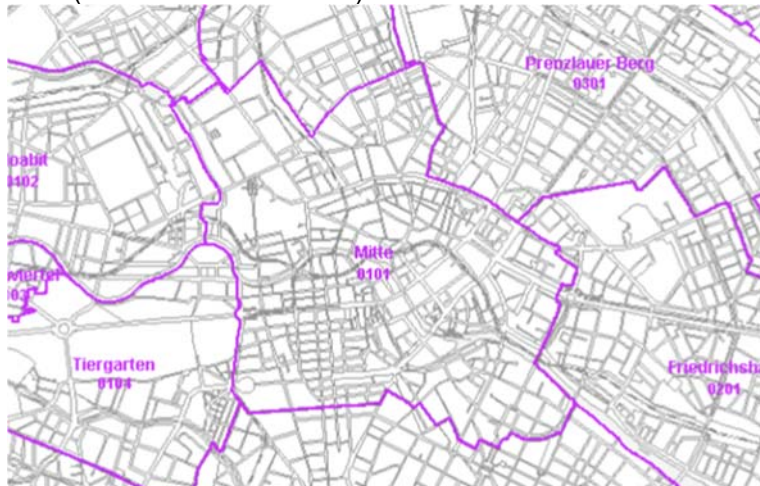
Berlin (ca. 3.878.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Mitte (ca. 397.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Potsdam (ca. 29 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Berlin, Potsdamer Platz (ca. 1 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 1 und B 2 (jeweils ca. 350 m entfernt)

Autobahnzufahrt:

A 100, AS Tempelhofer Damm (ca. 5 km entfernt)

Bahnhof:

S-Bahnhof Friedrichstraße (ca. 800 m entfernt)

S-Bahnhof Brandenburger Tor (ca. 800 m entfernt)

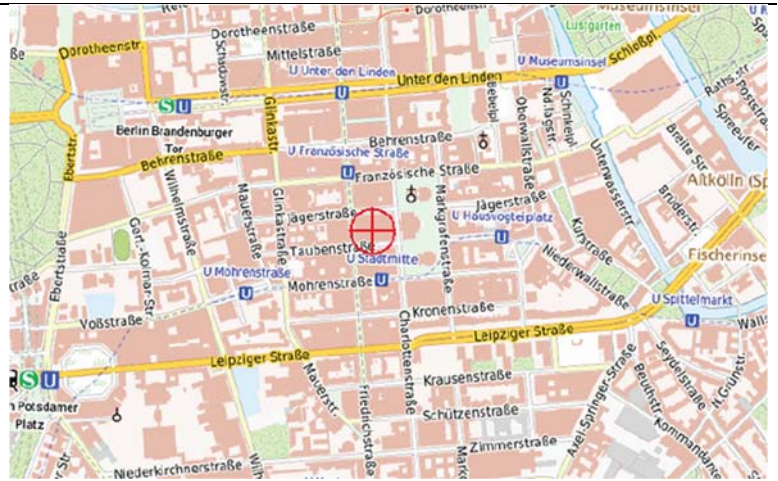
Berlin Hauptbahnhof (ca. 2,5 km entfernt)

Flughafen:

Berlin-Brandenburg BER (ca. 25 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Berliner Bezirk Mitte und ist als Quartier 206 Bestandteil der Friedrichstadt-Passagen. Die Entfernung zum Potsdamer Platz beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel, usw. befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufiger Entfernung. Das Bezirksamt Berlin Mitte (Bürgeramt Rathaus Mitte) ist ca. 3 km entfernt. Es handelt sich um eine gute Wohnlage und eine sehr gute Geschäftslage.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

(Auszug Legende)

gute Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin / Wohnlagenkarte zum Berliner Mietspiegel 2023

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

wohnbauliche- und gewerbliche Nutzungen, überwiegend Wohn- und Geschäftshausbebauung mit Ladengeschäften sowie Einkaufspassagen;
überwiegend geschlossene, V-X geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

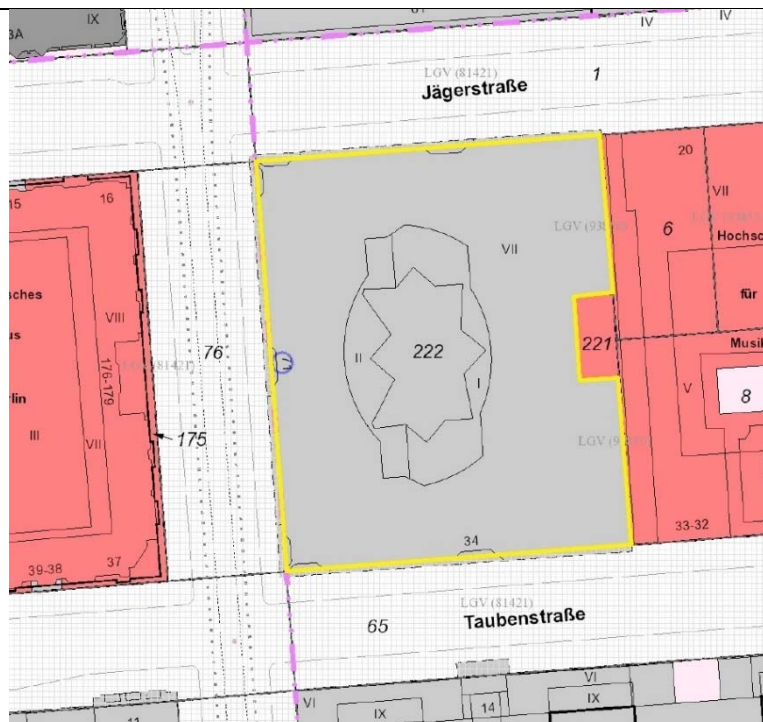
keine erkennbar

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens; Bewertungsgrundstück gelb gekennzeichnet

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens; Bewertungsgrundstück gelb gekennzeichnet

Gestalt und Form:

Straßenfront Friedrichstraße ca. 77 m;
Straßenfront Taubenstraße ca. 65 m;
Grundstücksgröße 4.801 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

Rasterkarte

L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex)

Gesamtlärm Summe Verkehr

L_DEN in dB(A)

	<= 50
	> 50 - 55
	> 55 - 60
	> 60 - 65
	> 65 - 70
	> 70 - 75
	> 75

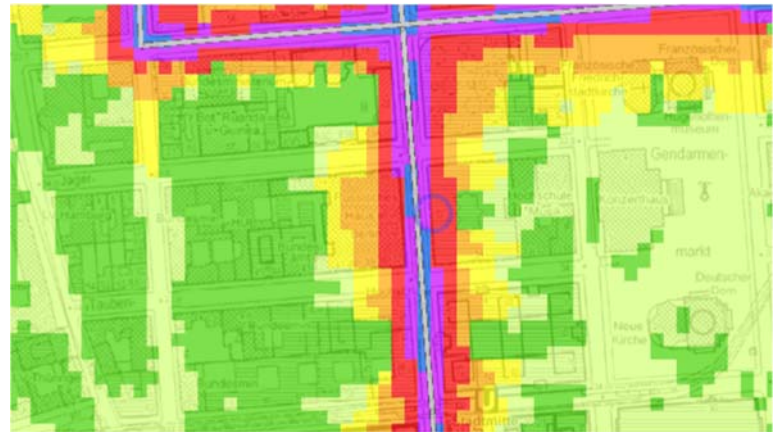
Lärmquellen

— BAB und Bundesstraßen

— Sonstiges untersuchtes Straßennetz

Es wurde nur das dargestellte Straßennetz in die Lärmrechnungen einbezogen (jedoch z.B. keine Tempo-30-Zonen)

(Auszug Legende)



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

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahnen aus Bitumen; Gehwege vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten und Kleinmosaik

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Fernwärme, Gas aus öffentlicher Versorgung; Telefon-, Breitbandkabel- und Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

allseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses; Das Bewertungsgrundstück ist vollständig überbaut und grenzt dreiseitig direkt an das öffentliche Straßenland an. Eine Einfriedung ist nicht vorhanden.

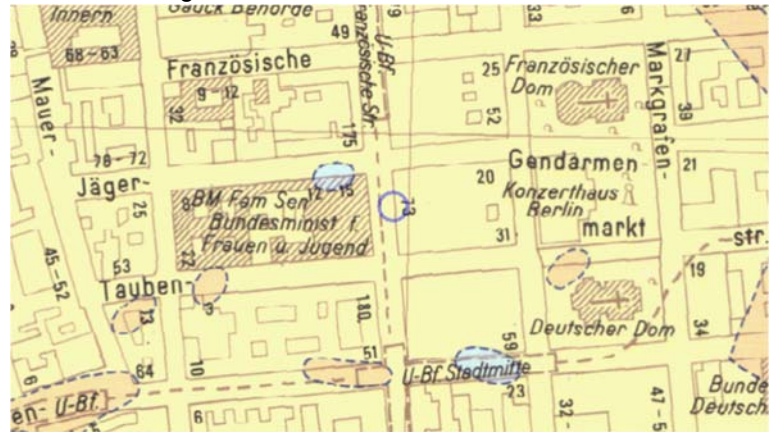
Baugrunderkennung:

Tragfähiger Baugrund für normale Belastung in einer Tiefe von (m):

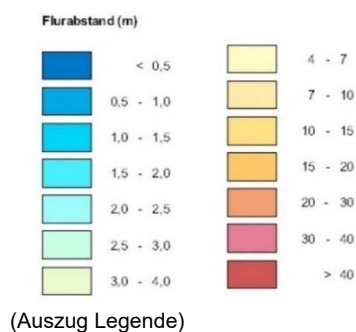
	0 - 2
	2 - 3
	3 - 4
	4 - 6
	6 - 8
	> 8
	durch Auffüllung und Ausschachtung vollkommen verändertes Gelände

(Auszug Legende)

Gute Gründungsverhältnisse mit tragfähigem Baugrund für normale Belastungen ab einer Tiefe von 0,0 - 2,0 m.



Quelle: Geoportal Berlin (Baugrunderkennung)

Grundwasserkarte:

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt zwischen 3,0 - 4,0 m. Im Bereich der Taubenstraße sind vereinzelt und im Bereich der Jägerstraße durchgehend Flurabstände von 2,5 - 3,0 m vorhanden.



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand Grundwasser 2009 (Umweltatlas)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung besteht ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Die Auskunft über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab eine Eintragung des Bewertungsgrundstücks im Bodenbelastungskataster. Vgl. hierzu in Punkt 1.4.1 des Gutachtens. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 24.03.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Mitte, Blatt 4176N, folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenbenutzungsrecht);
- lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Zugangsrecht);
- lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Zugangsrecht);
- lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit (Zugangsrecht);
- lfd. Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht);
- lfd. Nr. 7: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht);
- lfd. Nr. 15: Zwangsversteigerungsvermerk.

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

Anmerkung:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

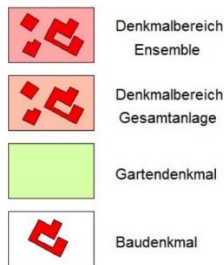
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und die diesbezügliche Eintragung im Baulastenblatt Nr. 61, Seite 1 vor. Die behördliche Auskunft nebst Baulastenblatt und Planzeichnungen ist in Anlage 7 des Gutachtens beigelegt. Hierauf wird vorliegend verwiesen. Die Baulast erstreckt sich zusammenfassend auf Flächen, welche als Fahrgasse bzw. als Ausfahrtsrampe für Kraftfahrzeuge zu Gunsten des als Quartier 207 bezeichneten Grundstücks jederzeit und uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Die übernommenen öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen (Quartier 206 und 207) sollen voneinander abhängen. Die jeweiligen Eigentümer übernehmen die Verpflichtungen nur, wenn und soweit die Verpflichtungen auch zu Lasten des jeweils anderen Grundstücks bestehen und gleichzeitig für die Grundstücke in das Baulastenverzeichnis eingetragen werden. Die übernommenen Verpflichtungen entstehen und entfallen demnach nur für die belasteten Grundstücke gemeinschaftlich.

Ausgehend von der Gegenseitigkeit der Baulasten und unter der Annahme, dass die Baulasten zu Gunsten des Bewertungsobjekts auch auf den angrenzenden Grundstücken eingetragen sind, wird sachverständig für die Wertermittlung eingeschätzt, dass die o.g. Baulasteneintragung nicht wertbeeinflussend ist.

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)



Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

Die hiesige Anfrage an die Untere Denkmalschutzbehörde blieb unbeantwortet und wurde offensichtlich innerhalb der Behörde an das Landesdenkmalamt weitergeleitet. Die Auskunft des Landesdenkmalamts ist in der Anlage 7 des Gutachtens beigelegt.

Nach Einsicht in die Denkmalkarte Berlin und unter Bezugnahme auf die ergänzend eingeholte behördliche Auskunft ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste eingetragen. Es handelt sich nicht um ein Baudenkmal oder um einen Teil eines Denkmalbereichs. Das Bewertungsobjekt befindet sich jedoch in der unmittelbaren Umgebung von Baudenkmalen und konstituierender Ensemblebestandteile. Bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück und am Gebäude unterliegen daher grundsätzlich dem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt auf Grund des Umgebungsschutzes.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Bauflächen

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





(Auszug Legende)

Gemischte Baufläche (M1)



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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

	B-Plan, im Verfahren
	vorhabenbezogener B-Plan, im Verfahren
	B-Plan, festgesetzt
	vorhabenbezogener B-Plan, festgesetzt



(Auszug Legende)

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vgl. hierzu auch die behördliche Auskunft in Anlage 7 des Gutachtens.



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

Erhaltungsverordnungsgebiet:

	Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)
	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)

(Auszug Legende)

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb eines Erhaltungsverordnungsgebiets gemäß § 172 BauGB. Hierbei handelt es sich um den Geltungsbereich der Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für das Gebiet „Dorotheenstadt, Friedrichstadt“ im Bezirk Mitte von Berlin gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB. Vgl. hierzu auch die behördliche Auskunft in Anlage 7 des Gutachtens.



Quelle: Geoportal Berlin / Erhaltungsverordnungsgebiete § 172 BauGB

2.5.3 Bauordnungsrecht

Im Bauaktenarchiv konnten die unter Punkt 1.3 des Gutachtens aufgeführten Bauakten eingesehen werden. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG gemäß behördlicher Auskunft derzeit beitrags- und abgabenfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungstichtag nur tlw. vermietet und überwiegend leerstehend. Der Objektbetreuer teilte bzgl. der Gewerbeeinheiten im zurückliegenden Ortstermin auf Nachfrage mit, dass der Leerstand bereits seit Jahren besteht und aktuell keine Anstrengungen einer Vermietung unternommen werden. Bzgl. der Nutzungen der Wohnungen erfolgte durch den Objektbetreuer im zurückliegenden Ortstermin auf Nachfrage keine Auskunft.

Für die vorliegende Gutachtenaktualisierung teilte die Schuldnerin nunmehr u.a. mit, dass seit vielen Jahren ein Großteil der Flächen im Objekt leer stehen. Die Flächen konnten nach ihrer Aussage in den letzten 10 Jahren nicht einmal ansatzweise vermietet werden. Im Prinzip seien alle Einzelhandelsflächen und Wohnungen fast vollständig unvermietet. Das Objekt habe gemäß Auskunft der Schuldnerin eine Vermietungsquote von etwas mehr als 20 %. Bezüglich der Ladenlokale teilte die Schuldnerin mit, dass diese seit 13 Jahren zu 90 % leerstehend seien. Hinsichtlich der Wohnungen weist die Schuldnerin darauf hin, dass in den 30 Jahren fast nie eine Vermietung stattgefunden habe, wie dies auch aktuell der Fall sei. Ergänzend trägt die Schuldnerin vor, dass die Stellplätze in der Tiefgarage gemäß eines Mietvertrages insgesamt für eine jährliche Miete i.H.v. 135.000,00 € vermietet seien.

Durch die Schuldnerin (Vertretung der Schuldnerin) wurden für die zurückliegende Gutachtenerstattung diverse Mietunterlagen übergeben, wie diese in Punkt 1.3 des Gutachtens aufgeführt sind. Eine aktuelle Mieteraufstellung/Mieterliste wurde weder zum zurückliegenden, noch zum aktuellen Wertermittlungstichtag zur Verfügung gestellt. Es wurden die aktuellen Mieteinnahmen nicht benannt. Eine allgemeine Erläuterung zu den übermittelten Mietunterlagen durch ein Anschreiben o.ä. erfolgte ebenfalls nicht.

Bei den Unterlagen handelt es sich vereinzelt um Mietverträge, überwiegend um Nachträge zu Mietverträgen und tlw. um Mietvertragsunterlagen, die ausgehend von den Erkenntnissen in den Ortsterminen überwiegend nicht aktuell sind. Die Mietvertragsunterlagen konnten tlw. nicht zugeordnet werden. Zur Übersichtlichkeit erfolgt nachfolgend eine zusammenfassende Darstellung bzgl. der übermittelten mietvertraglichen Unterlagen, wie diese durch die Schuldnerin (Vertretung der Schuldnerin) für den zurückliegenden Wertermittlungstichtag zur Verfügung gestellt wurden, einschließlich einer sachverständigen Würdigung zur Heranziehung in der Wertermittlung:

1. Nachtrag v. 31.07./16.08.2013, zum Mietvertrag v. 06.03./29.02.2012, zur Ladeneinheit P9 im UG

Es wurden mit diesem 1. Nachtrag Sonderkündigungsrechte für den Mieter vereinbart. Der als Grundlage des Nachtrags bestehende Mietvertrag wurde nicht zur Verfügung gestellt, so dass keine weiteren Informationen zum Mietverhältnis vorliegen. Ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin steht die Ladeneinheit jedoch leer. Es wird eingeschätzt, dass der Mietvertrag beendet ist, so dass der zur Verfügung gestellte 1. Nachtrag keiner Würdigung in der Wertermittlung bedarf.

2. Nachtrag v. 30.01.2013, zum Mietvertrag v. 14.07.2011 und zum 1. Nachtrag v. 03.07.2012, zur Ladeneinheit 11 im EG sowie einer Lagerfläche im ZG

Es wurden mit diesem 2. Nachtrag u.a. die Festmietzeit bis zum 31.12.2017 verlängert und die Mietzahlung für den Zeitraum 01.12.2012 bis 30.11.2013 reduziert. Ab dem 01.12.2013 soll wieder die ursprünglich ver-

einbarte Miete in Höhe von 12.775,00 €/Monat sowie eine Mietstaffel gelten. Der als Grundlage des 2. Nachtrags bestehende Mietvertrag sowie der 1. Nachtrag wurden nicht zur Verfügung gestellt, so dass keine weiteren Informationen zum Mietverhältnis vorliegen. Ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin wird die Ladeneinheit am Wertermittlungsstichtag durch die Mieterin genutzt. Da jedoch weder die aktuelle Mietzahlung noch die bestehenden mietvertraglichen Vereinbarungen bekannt sind, kann das konkrete Mietverhältnis in der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

2. Nachtrag v. 17.04./21.03.2013, zum Mietvertrag v. 30.09./10.10.2011 und zum 1. Nachtrag v. 12.06.2012, zur Ladeneinheit 2 im EG sowie einer Lagerfläche im ZG

Es wurden mit diesem 2. Nachtrag u.a. die Rücknahme der mieterseitigen Kündigung, das Ende des Mietverhältnisses zum 30.06.2014 und eine Änderung der monatlichen Miete für die Ladenfläche vereinbart. Der als Grundlage des Nachtrags bestehende Mietvertrag sowie der 1. Nachtrag wurden nicht zur Verfügung gestellt, so dass keine weiteren Informationen zum Mietverhältnis vorliegen. Ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin steht die Ladeneinheit jedoch leer. Es wird eingeschätzt, dass der Mietvertrag beendet ist, so dass der zur Verfügung gestellte 2. Nachtrag keiner Würdigung in der Wertermittlung bedarf.

Anschreiben eines Unternehmens bzgl. einer Umfirmierung v. 04.02.2013 nebst Handelsregisterauszug

Eine Zuordnung zu einem Mietverhältnis ist mit diesem Anschreiben nicht möglich. Eine Berücksichtigung kann daher nicht erfolgen.

Mietvertrag v. 10.06./06.06.2013 mit 3 Anlagen, zur Einheit Shop 14/15 im EG und ZG

Der Mietvertrag bezieht sich auf eine Mietzeit vom 11.06.2013 bis 10.07.2013. Die Mietsache durfte in diesem Zeitraum als Ausstellungsfläche genutzt werden. Da der Mietvertrag bereits rd. 10 Jahre zurückliegt und beendet ist, erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Nutzungsvertrag v. 27.06./24.06.2013 mit 3 Anlagen, zur Einheit Shop P9 im UG und zur Einheit Shop P9 im 1. OG

Der Nutzungsvertrag bezieht sich auf ein Nutzungsverhältnis vom 02.07.2013 bis 07.07.2013. Der Nutzungsgegenstand durfte in diesem Zeitraum als Ausstellungsfläche genutzt werden. Da der Nutzungsvertrag bereits rd. 10 Jahre zurückliegt und beendet ist, erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Anschreiben des AG Mitte v. 08.11.2013 nebst Jahresbericht / Rechnungslegung des Zwangsverwalters für den Zeitraum 01.09.2012 bis 31.08.2013

Der Jahresbericht des Zwangsverwalters bezieht sich auf einen Zeitraum von vor rd. 10 Jahren, so dass die diesbezüglichen Angaben in der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Mietvertrag v. 03.06./28.05.2013 mit den Anlagen 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, zu den Mietflächen: 6. OG - Einheit 1 bis 7, 5. OG - Einheiten 1, 6, 7 und Teilfläche 5, ZG – Lagerraum 14, sowie 15 Pkw-Stellplätzen

Der Mietvertrag vom 03.06./28.05.2013 bezieht sich auf die Mietflächen 6. OG - Einheit 1 bis 7, 5. OG - Einheiten 1, 6, 7 und Teilfläche 5, ZG – Lagerraum 14, sowie 15 Pkw-Stellplätzen. In der Präambel des Mietvertrages heißt es zusammenfassend, dass der Mieter entsprechend einem Urteil des LG Berlin vom 17.10.2012 zur Räumung und Herausgabe der Mietsache verurteilt wurde. Hiergegen ist ein Berufungsverfahren beim KG Berlin anhängig. Mit dem Abschluss des Mietvertrages beabsichtigen die Parteien den Rechtsstreit beizulegen.

Vereinbart wurde zusammenfassend:

Mietbeginn am 01.03.2013, da der Mieter bereits im Besitz der Mietsache ist;

Befristung des Mietvertrages bis zum 28.02.2023, im Anschluss unbefristet;

Nutzung der Mietsache als Privatklinik;

monatliche Grundmiete vom 01.09.2013 bis 31.12.2013 = 23.175,00 €; vom 01.01.2014 bis 30.06.2014 = 46.350,00 €; ab dem 01.07.2014 = 69.525,00 €; monatliche Miete für Stellplätze ab 01.09.2013 = 100,00 € pro Stück, gestaffelt ab 01.07.2014 = 110,00 € pro Stück, ab 01.01.2015 = 120,00 € pro Stück, ab 01.01.2016 = 140,00 € pro Stück, ab 01.01.2017 = 160,00 € pro Stück; für den Zeitraum ab dem 01.03.2013 (Mietbeginn) sind keine Mieten angegeben; ab dem 01.07.2015 ist eine Indexmiete nach dem Verbraucherpreisindex vereinbart;

Kündigungsmöglichkeit des Mieters für die Stellplätze (einzeln oder alle) mit 3-monatiger Frist zum Monatsende, erstmals jedoch mit Wirkung zum 31.12.2014;

Ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin ist eine Privatklinik auch aktuell im Bewertungsobjekt vorhanden. Hierbei erstreckt sich die Nutzung soweit ersichtlich insbesondere auf Flächen im 5. und 6. OG. In welchem tatsächlichen Umfang die Geschosse genutzt werden, ob bzw. in welchem Umfang weitergehende Lagerflächen angemietet sind und in welchem Umfang ggf. Stellplätze angemietet sind, konnte nicht abschließend ermittelt werden. Die Mieteinheit konnte im Ortstermin nicht vollständig besichtigt werden, da der Mieter nur einer partiellen Besichtigung zustimmte. Zudem erfolgten durch die Verfahrensbeteiligten keine Auskünfte.

Es ist sachverständig daher nicht bekannt, ob sich das Mietverhältnis auf den vorliegenden Mietvertrag bezieht, ob sich die Mietsache ggf. erweitert/verringert hat, welche Mietzahlungen geleistet werden, usw. Aus diesem Grund kann das konkrete Mietverhältnis in der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Beschluss Kammergericht v. 17.06.2013 zu einem Vergleich zwischen dem Mieter/Nutzer zu den Mietflächen: 6. OG - Einheit 1 bis 7, 5. OG - Einheiten 1, 6, 7 und Teilfläche 5, ZG - Lagerraum 14, sowie 20 Pkw-Stellplätzen, und dem Zwangsverwalter

Es wird hierzu auf die Ausführungen zum Mietvertrag zuvor verwiesen.

Urteil LG Berlin v. 19.03.2013 zu einem Rechtsstreit eines Mieters/Nutzers zu den Mietflächen im UG, ZG, EG, 1.OG, 6./7. OG sowie Atrium im EG und dem Zwangsverwalter; Protokoll des LG Berlin v. 19.03.2013: Empfangsbekanntnis der Zustellung (ohne Datum, Unterschrift)

Das Urteil des LG Berlin verpflichtet die Beklagte (Mieterin) u.a. zur Räumung und Herausgabe der Flächen im UG, ZG, EG, 1.OG, 6./7. OG sowie Atrium im EG. Eine weitergehende Erläuterung und Bezugnahme auf einen Mietvertrag ist nicht möglich, da keine weitergehenden mietvertraglichen Unterlagen hergereicht worden. Es wird sachverständig davon ausgegangen, dass das Urteil aus 2013 umgesetzt wurde und diesbezüglich kein Mietverhältnis besteht.

1. Nachtrag v. 07.02.2013, zum Mietvertrag v. 19.07.2011, zur Ladeneinheit Shop 8 im UG; eine Anlage zur Vereinbarung (ohne Datum, Unterschrift); 2. Nachtrag v. 19.09./30.08. 2013 zum Mietvertrag v. 19.04.2011 und zum 1. Nachtrag v. 21.07.2011, ohne Zuordnung einer Mietsache

Es wurden diesbezüglich unterschiedliche Mietvertragsunterlagen eingereicht. Der 1. Nachtrag vom 07.02.2013, zum Mietvertrag vom 19.07.2011, bezieht sich auf die Ladeneinheit Shop 8 im UG. Es wurde u.a. vereinbart, dass die Mietsache um einen Lagerraum im ZG ergänzt wird, einschl. der diesbezüglichen Kündigungsfrist, des Mietzinses, etc. Der als Grundlage des 1. Nachtrags bestehende Mietvertrag wurde nicht zur Verfügung gestellt, sodass keine weiteren Informationen zum Mietverhältnis vorliegen. Ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin steht die Ladeneinheit jedoch leer. Es wird eingeschätzt, dass der Mietvertrag beendet ist, so dass der zur Verfügung gestellte 1. Nachtrag keiner Würdigung in der Wertermittlung bedarf.

Die „Anlage zur Vereinbarung“ ist ohne Datum und Unterschrift versehen, bezieht sich jedoch auf die Mieterin im zuvor genannten 1. Nachtrag. Da hierin keine weiteren Angaben zur Mietsache, etc. angegeben sind, kann eine abschließende Zuordnung nicht erfolgen. Bezugnehmend auf die Ausführungen zuvor wird jedoch davon ausgegangen, dass ein diesbezügliches Mietverhältnis nicht mehr besteht.

Des Weiteren wurde ein 2. Nachtrag vom 19.09./30.08.2013 zum Mietvertrag vom 19.04.2011 und zum 1. Nachtrag vom 21.07.2011 für die Mieteinheit Laden P8 im UG zur Verfügung gestellt. Der 2. Nachtrag enthält den gleichen Mieternamen wie der zuvor beschriebene 1. Nachtrag, jedoch sind die Angaben abweichend. Der 2. Nachtrag bezieht auch auf einen anderen Mietvertrag und einen anderen 1. Nachtrag, jedoch nahezu gleichlautend auf einen Laden P8 im UG. Ob mit der Mietsache Laden P8, die zuvor beschriebene Ladeneinheit Shop 8 im UG gemeint ist, kann aus den Dokumenten nicht entnommen werden. Zumindest sind die Grundlagen, auf die der 2. Nachtrag Bezug nimmt, abweichend hinsichtlich der Daten. In diesem 2. Nachtrag worden u.a. die Kündigungsmöglichkeit des Mieters, die Miete und die Mietzahlungen abgeändert/ergänzt. Ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin und unter Bezugnahme auf die zuvor erfolgten Ausführungen steht die Ladeneinheit jedoch leer. Es wird eingeschätzt, dass der Mietvertrag beendet ist, so dass der zur Verfügung gestellte 2. Nachtrag keiner Würdigung in der Wertermittlung bedarf.

Mietvertrag v. 24.06./17.06.2013 mit den Anlagen 1, 1A, 2, 3, 4, 5, 6, 7. zu den Mietflächen: Einheit 11a/12 im EG und Einheit 11 im 1.OG

Der Mietvertrag vom 24.06./17.06.2013 bezieht sich auf die Mietflächen Einheit 11a/12 im EG und Einheit 11 im 1.OG.

Vereinbart wurde zusammenfassend:

Mietbeginn am 01.07.2013, mit Übergabe der Mietsache am 30.06.2013;

Dauer des Mietvertrages 10 Jahre; Das Mietverhältnis endet mit Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr der Übergabe; Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils 1 Jahr, wenn es nicht 12 Monate vor Ablauf der Festmietzeit von einer der beiden Parteien gekündigt wird;

Nutzung der Mietsache (Einzelhandelsfläche) als Café/Ladenlokal (Verkauf von losem und abgepacktem Kaffee, kleinen Snacks und Zubehör, sowie Kaffeeausschank);

Der jährliche Mietzins bestimmt sich nach dem Umsatz des Mieters (Umsatzmiete), er beträgt 10 % vom Nettoumsatz; die monatliche Grundmiete beträgt gemäß Mietvertrag ab dem 1. Mietjahr = 13.000,00 €, ab dem 2. Mietjahr = 14.000,00 €, ab dem 3. Mietjahr = 15.000,00 €, ab dem 4. Mietjahr = 16.000,00 €, ab dem 5. Mietjahr = 17.000,00 €; ab dem 6. Mietjahr gilt eine Wertsicherung anhand des Verbraucherpreisindex; Der Grundmietzins ist ab dem 01.11.2013 zu entrichten;

Ausgehend von den Erkenntnissen im aktuellen Ortstermin ist das Café auch aktuell im Bewertungsobjekt vorhanden. Hierbei erstreckt sich die Nutzung soweit ersichtlich auf die im Mietvertrag beschriebenen Ein-

heiten 11a/12 im EG und Einheit 11 im 1.OG. Die Mieteinheit konnte im Ortstermin im Umfang eines üblichen Kundenverkehrs besichtigt werden. Es ist sachverständig jedoch nicht bekannt, welche Mietzahlungen aktuell geleistet werden, da hierzu durch die Verfahrensbeteiligten keine Auskünfte erfolgten. Aus diesem Grund kann das konkrete Mietverhältnis in der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Mietvertrag v. 21.09./30.08.2012 für einen Tiefgaragenstellplatz auf dem Parkdeck 2 im 3. UG

Der Mietvertrag bezieht sich auf einen Tiefgaragenstellplatz im 3. UG ohne Zuordnung einer Stellplatzfläche. Das Mietverhältnis ist mit einer Privatperson geschlossen und beginnt am 01.09.2012. Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von 4 Wochen zum Ende des Folgemonats gekündigt werden. Die monatliche Miete beträgt 67,22 € zzgl. MwSt. Ob der Mietvertrag aktuell fortbesteht, ist nicht bekannt. Durch die Verfahrensbeteiligten erfolgten keine Auskünfte zur aktuellen Vermietung. Da als Mietsache kein konkreter Stellplatz zugeordnet ist, war auch eine Inaugenscheinnahme nicht möglich. Ausgehend vom Umfang der ggf. bestehenden Vermietung (1 Stellplatz) und der im Übrigen fehlenden Informationen, erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung keine gesonderte Berücksichtigung des Mietvertrages. Zudem teilte die Schuldnerin aktuell mit, dass die Stellplätze in der Tiefgarage insgesamt vermietet sind. Hierzu wurden jedoch keine weiteren Unterlagen hergereicht, so dass keine abschließende Beurteilung erfolgen kann.

Mietvertrag v. 21.09./03.09.2012 für einen Tiefgaragenstellplatz auf dem Parkdeck 2 im 3. UG

Der Mietvertrag bezieht sich auf einen Tiefgaragenstellplatz im 3. UG ohne Zuordnung einer Stellplatzfläche. Das Mietverhältnis ist mit einer Privatperson geschlossen und beginnt am 01.10.2012. Es läuft auf unbestimmte Zeit und kann mit einer Frist von 4 Wochen zum Ende des Folgemonats gekündigt werden. Die monatliche Miete beträgt 67,22 € zzgl. MwSt. Ob der Mietvertrag aktuell fortbesteht, ist nicht bekannt. Durch die Verfahrensbeteiligten erfolgten keine Auskünfte zur aktuellen Vermietung. Da als Mietsache kein konkreter Stellplatz zugeordnet ist, war auch eine Inaugenscheinnahme nicht möglich. Ausgehend vom Umfang der ggf. bestehenden Vermietung (1 Stellplatz) und der im Übrigen fehlenden Informationen, erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung keine gesonderte Berücksichtigung des Mietvertrages. Zudem teilte die Schuldnerin aktuell mit, dass die Stellplätze in der Tiefgarage insgesamt vermietet sind. Hierzu wurden jedoch keine weiteren Unterlagen hergereicht, so dass keine abschließende Beurteilung erfolgen kann.

6. Nachtrag v. 13.03./01.03.2013, zum Mietvertrag v. 30.06./02.07.1998, zur Änderungsvereinbarung v. 24.09./ 18.10.2002, zur 2. Änderungsvereinbarung v. 11.09./ 15.09.2003, zum 3. Nachtrag v. 20.01.2006, zum 4. Nachtrag v. 27.03.2007, zum 5. Nachtrag v. 09.01./16.01.2013, zur Ladeneinheit P5a im 1. UG sowie der Lagerfläche 11 im ZG

Es wurden mit diesem 6. Nachtrag u.a. die Festmietzeit bis zum 31.12.2016 verlängert und die Grundmiete neu geregelt. Der als Grundlage des Nachtrags bestehende Mietvertrag und die Nachträge 1. bis 5. wurden nicht zur Verfügung gestellt, so dass keine weiteren Informationen zum Mietverhältnis vorliegen. Ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin besteht das Mietverhältnis am Wertermittlungsstichtag nicht mehr fort. Es wird eingeschätzt, dass der Mietvertrag beendet ist, so dass der zur Verfügung gestellte 6. Nachtrag keiner Würdigung in der Wertermittlung bedarf.

Durch die Schuldnerin (bzw. die Vertretung der Schuldnerin) wurden für die aktuelle Gutachtenerstattung weitere Mietunterlagen übergeben, wie diese ebenfalls in Punkt 1.3 des Gutachtens aufgeführt sind. Eine aktuelle Mieteraufstellung/Mieterliste nebst aktuellen Mieteinnahmen wurde jedoch weiterhin nicht vorgelegt. Die im geringen Umfang aktuell übermittelten Mietvertragsunterlagen sind daher aus sachverständiger Sicht nur ergänzend zu den bereits zurückliegend vorgelegten Unterlagen heranzuziehen. Eine allgemeine Erläuterung zu den übermittelten Mietunterlagen durch ein Anschreiben o.ä. erfolgte durch die Schuldnerin erneut nicht. Zur Übersichtlichkeit erfolgt nachfolgend eine zusammenfassende Darstellung bzgl. der ergänzend übermittelten mietvertraglichen Unterlagen, wie diese durch die Schuldnerin (Vertretung der Schuldnerin) für den aktuellen Wertermittlungsstichtag zur Verfügung gestellt worden sind, einschließlich einer sachverständigen Würdigung zur Heranziehung in der Wertermittlung:

Mietvertrag v. 21.07./24.07.2023 mit den Anlagen 1, 2, 3, 4 zur Mietfläche im 4. OG (Mietbereich 2); sowie 1. Nachtrag v. 29.09./16.10.2023 und 2. Nachtrag v. 30.01./06.02.2024

Zunächst wird sachverständig davon ausgegangen, dass sich das Mietvertragsdatum auf den 21.07./24.07.2023 bezieht und es sich bei der Jahresangabe 2021 mieterseitig um einen Schreibfehler handelt. Alle übrigen Unterlagen verweisen auf den Mietvertrag v. 21.07./24.07.2023. Der Mietvertrag bezieht sich auf die Mietfläche (Büro) im 4. OG, Mietbereich 2, mit einer Gesamtfläche von 633,34 m². Die Gesamtfläche wurde im 1. Nachtrag mit 670,86 m² klargestellt.

Vereinbart wurde zusammenfassend:

Mietbeginn am 01.09.2023;

Dauer des Mietvertrages 10 Jahre; Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils 1 Jahr, wenn es nicht 12 Monate vor Ablauf der Festmietzeit von einer der beiden Parteien gekündigt wird und das Optionsrecht nicht ausgeübt wird; Die Befristung des Mietvertrages gilt nur für den Vermieter, der Mieter hat ein Sonderkündigungsrecht welches monatlich mit einer Frist von 12 Monaten ausgeübt werden kann. Die Kündigung

muss dem Vermieter am 3. Werktag eines jedes Monats zugehen; Im Fall jedweder vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses durch Vermieterkündigung vor Ablauf des 31.12.2033 verpflichtet sich der Vermieter zur Zahlungen eines Betrages i.H.v 700.000,00 € an den Mieter zur Kompensation der seitens des Mieters erfolgten Investitionen, etc.;

Nutzung der Mietsache als Büroräume;

Entsprechend 2. Nachtrag ist folgende Mietzahlung vereinbart:

Ab dem 01.01.2024 beträgt die monatliche Nettokaltmiete 16.771,50 € (25,00 €/m²). Ab dem 01.01.2025 beträgt die monatliche Nettokaltmiete 23.480,10 € (35,00 €/m²).

Ausgehend von den Erkenntnissen im aktuellen Ortstermin ist die Mieteinheit durch den Mieter als Büro- raum genutzt. Im Ortstermin konnte jedoch nur ein Referenzraum besichtigt werden, da anderweitig keine Zustimmung des Mieters bestand. Die sachverständige Angabe zur Nutzung der Mieteinheit ist daher nicht abschließend möglich.

Mietvertrag v. 15.02./20.02.2024 mit den Anlagen 1, 2, 3, 4 und 5 zur Mietfläche im 4. OG (Mietbereiche 3 und 4)

Der Mietvertrag bezieht sich auf eine Mietfläche im 4. OG, welche in zwei Mietbereiche aufgeteilt ist. Der Mietbereich 3 ist mit einer Fläche von ca. 541,13 m² und der Mietbereich 4 mit einer Fläche von ca. 628,00 m² vereinbart. Die Mietbereiche grenzen entsprechen Grundriss (Anlage 1 des Mietvertrages) unmittelbar aneinander.

Vereinbart wurde zusammenfassend:

Mietbeginn: Der Mietbereich 4 wird am 01.03.2024 und der Mietbereich 3 am 01.09.2024 übergeben. Der Mieter ist verpflichtet die Geschäftsräume bis spätestens binnen 3 Monaten nach erfolgter Übergabe zu eröffnen bzw. zu betreiben;

Es wurde insgesamt eine Festmietzeit bis zum 28.02.2029 vereinbart;

Dem Mieter sind die Optionsrechte eingeräumt wurden, das Mietverhältnis dreimal um jeweils weitere 5 Jahre zu verlängern. Hierzu bedarf es jeweils einer schriftlichen Erklärung des Mieters, die dem Vermieter jeweils spätestens 12 Monate vor Ablauf der regulären Mietzeit bzw. optionsbedingt verlängerten Mietzeit zugegangen sein muss. Nach Ablauf der Festmietzeit oder der jeweiligen Optionszeit erfolgt eine Ver- längerung des Mietverhältnisses um jeweils 1 Jahr, wenn es nicht 12 Monate vor Ablauf von einer der bei- den Parteien gekündigt wird;

Nutzung der Mietsache als Zentrum für Gangtherapie, Ergotherapie und Physiotherapie;

Der Vermieter hat sich zu keinem Konkurrenz- und Sortimentsschutz verpflichtet, jedoch sichert er dem Mieter zu, keine weiteren Flächen an ein vergleichbares Unternehmen mit der Dienstleistung roboterge- stützte Therapie zu vermieten;

Die Mietzahlung ist wie folgt vereinbart:

Mietbereich 3: monatliche Nettokaltmiete 15.963,34 € (29,50 €/m²).

Mietbereich 4: monatliche Nettokaltmiete 18.526,00 € (29,50 €/m²).

Die Verpflichtung zur Mietzahlung für den Mietbereich 4 beginnt am 01.06.2024 und für den Mietbereich 3 am 01.01.2025. Ab dem 2. Mietjahr (klarstellend vereinbart für beide Mietflächen ab dem 01.01.2025) be- trägt die monatlich für die Mietflächen zu zahlende Nettokaltmiete 33,50 €/m². Ab dem 3. Mietjahr (klarstell- end vereinbart für beide Mietflächen ab dem 01.01.2026) beträgt die monatlich für die Mietflächen zu zahl- ende Nettokaltmiete 36,50 €/m².

Ausgehend von der mietvertraglichen Vereinbarung besteht eine Widersprüchlichkeit hinsichtlich der Miet- zahlung für den Mietbereich 3. Entsprechend der Vereinbarung beginnt die Verpflichtung zur Zahlung der Miete für diesen Bereich am 01.01.2025 (29,50 €/m²). Hintergrund dieser Vereinbarung ist, dass dieser Mietbereich erst am 01.09.2024 übergeben wird. Entsprechend der bzgl. der Mieterhöhung im Mietvertrag erfolgten Klarstellung, beginnt das 2. Mietjahr für beide Flächen jedoch am 01.01.2025, so dass ab diesem Zeitpunkt ein Mietpreis i.H.v. 33,50 €/m² zu zahlen ist. Es ist daher unklar, ob für den Mietbereich 3 ab dem 01.01.2025 eine Miete i.H.v. 29,50 €/m² oder 33,50 €/m² zu zahlen ist.

Zudem wurde im Mietvertrag eine weitere Mietanpassung vereinbart: Nach Ablauf der o.g. Mieterhöhungen (erstmalig zum 01.01.2027) erhöhen sich Miete und Nebenkosten-/Heizkostenvorauszahlungen jährlich zum 01.01. eines jeden Jahres um 3%. Die Mieterhöhung erfolgt automatisch.

Ausgehend von den Erkenntnissen im aktuellen Ortstermin befindet sich die Mieteinheit (soweit bereits zum 01.03.2024 übergeben) durch den Mieter im Ausbau. Eine aktive Nutzung besteht zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages nicht.

Zusammenfassend können die zum zurückliegenden Wertermittlungsstichtag übermittelten Mietvertragsun- terlagen, ausgehend von den zuvor erfolgten Ausführungen, nicht für die nachfolgende Wertermittlung her- angezogen werden. Es besteht insgesamt keine hinreichend genaue Übersichtlichkeit und Nachvollziehbar- keit. Im Zuge der Guachtenaktualisierung erfolgten durch die Verfahrensbeteiligten auch keine diesbezüg- lichen Klarstellungen durch etwaige Mietteilungen, ergänzende/vervollständige Unterlagen, eine aktuelle

Mieterliste/Mietaufstellung, usw. Auf Grund des aktuell bestehenden überwiegenden Leerstandes des Bewertungsobjekts, ist sachverständig davon auszugehen, dass die ggf. weiteren, tatsächlich erzielten Mieteinnahmen keinen bzw. keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben. In der nachfolgenden Wertermittlung wird die marktübliche Nutzung des Bewertungsobjekts und eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt.

Ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin ist die aktuelle Nutzung des Bewertungsobjekts wie folgt zusammenzufassen:

Die Einkaufspassage im Erd- und Obergeschoss, Zwischengeschoss und 1. Untergeschoss ist nahezu vollständig leerstehend/ungenutzt. Die am Gebäude angebrachten Werbeschilder, sowie die Wegweiser sind überwiegend nicht aktuell. Teilweise sind Schaufenster provisorisch eingerichtet, ohne dass Ladengeschäfte betrieben werden. Teilweise sind Schaufenster abgeklebt. Es sind nur noch vereinzelte Ladengeschäfte in Betrieb. Bei diesen handelt es sich zusammenfassend um ein Café, Modegeschäfte (augenscheinlich tlw. bereits geschlossen), ein Antiquitätenhandel und ein Kosmetikgeschäft. Besucherverkehr war im Wesentlichen im Ortstermin für die Einkaufspassage nicht festzustellen.

Die Obergeschosse sind ebenfalls überwiegend leerstehend. Im 4. OG befindet sich u.a. eine vermietete und bereits in Nutzung befindliche Bürofläche (Büroraum), sowie eine vermietete, sich im Ausbau befindliche weitere Bürofläche (zukünftige Nutzung ab Mitte/Ende 2024 als Zentrum für Gangtherapie, Ergotherapie und Physiotherapie). Im 5. und 6. OG befindet sich eine Privatklinik, im 7. OG eine Privatpraxis. Die übrigen Bereiche (Büroeinheiten) sind ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin leerstehend und im vorgefundenen Bau-/Unterhaltungszustand nicht nutzbar. Teilweise sind noch Firmenschilder und Wegweiser vorhanden, die jedoch nicht aktuell sind.

Im Bewertungsobjekt befinden sich zurzeit 10 Wohnungen, da 2 Wohnungen zu einer Einheit verbunden wurden. Grundsätzlich sind 11 Wohnungen im Bewertungsobjekt vorhanden (vgl. hierzu die Grundrisse aus den Bauunterlagen in Anlage 4 des Gutachtens) und die Infrastruktur entsprechend ausgelegt (Wohnungseingangstür, Klingel, Briefkasten etc.). Ausgehend von den Erkenntnissen und Auskünften im aktuellen Ortstermin sollen die Wohnungen im 1. OG links und rechts, im 2. OG rechts und im 3. OG rechts vermietet sein. Diesbezüglich konnte jedoch nur die Wohnung im 2. OG rechts besichtigt werden, da die Nutzerin anwesend war. Im Übrigen waren die vermieteten/genutzten Wohnungen nicht zugänglich. Weder durch die anwesende Nutzerin, noch durch den Vertreter der Schuldnerin, erfolgten im Ortstermin Angaben zur Vermietung der Wohnungen. Ob und auf welcher vertraglichen Grundlage die benannten Wohnungen genutzt bzw. vermietet werden, ist daher für die vorliegenden Gutachtenerstattung nicht bekannt. Es erfolgte durch die Schuldnerin auch im Zuge der Gutachtenaktualisierung keine Übersendung von Wohnungsmietverträgen bzw. einer Mieterliste/Mietaufstellung. Die übrigen Wohnungen stehen aktuell leer und sind ausgehend vom vorgefundenen Bau-/Unterhaltungszustand am Wertermittlungsstichtag nicht nutzbar/vermietbar.

Im Gebäude befindet sich zudem ein Facilitymanagement mit Objektbetreuung und Sicherheits-/Wachpersonal. Die diesbezüglichen Räumlichkeiten konnten jedoch nur partiell besichtigt werden, da der Zutritt nur für einzelne Räume als Referenz zur Einsicht gewährt wurde.

Die Tiefgaragenebenen waren im Ortstermin zugänglich und nur im geringen Umfang ausgelastet. Einen Mietvertrag haben die Verfahrensbeteiligten nicht zur Verfügung gestellt, so dass in der nachfolgenden Wertermittlung diesbezüglich keine sachgerechte Berücksichtigung der Angabe der Schuldnerin, dass die Stellplätze in der Tiefgarage gemäß eines Mietvertrages insgesamt vermietet seien, erfolgen kann. Die Aussage der Schuldnerin bzgl. einer Gesamtvermietung der Tiefgaragenstellplätze ist insoweit auch widersprüchlich, da durch die Schuldnerin ebenso Mietvertragsunterlagen vorgelegt wurden aus denen sich eine Mitbenutzung oder kleinteilige Mitvermietung von einzelnen Stellplätzen am Gewerbieter ergibt.

Im aktuellen Ortstermin war zudem das Flachdach des Bewertungsobjekts zugänglich, auf dem sich Antennenanlagen befinden. Hierzu erfolgten durch die Schuldnerin keine weiteren Auskünfte. Weder wurden im Ortstermin durch den Schuldnervertreter Erklärungen zur Nutzung der Antennenanlagen abgegeben, noch hat die Schuldnerin vertragliche Grundlagen für eine etwaige Nutzung zur Verfügung gestellt. Es ist daher sachverständig unbekannt, ob die Antennenanlagen funktionsfähig sind, ob diese betrieben werden, ob hierfür vertragliche Vereinbarungen bestehen und in welcher Höhe ggf. Erträge/Mieten erzielt werden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der am 10.05.2023 und am 15.03.2024 erfolgten Besichtigungen sowie die vorliegenden Auskünfte, Bauakten und Beschreibungen. Insoweit keine Bauunterlagen/-beschreibungen vorliegen, wird hinsichtlich der nicht sichtbaren konstruktiven Bauteile (Gründung, Wände, Decken, Dachkonstruktion) eine dem Baujahr übliche Ausführung unterstellt. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden/Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der Umfang der Besichtigung am 15.03.2024 ist in dieser Gutachtenaktualisierung unter Punkt 1.3 beschrieben. Zusammenfassend konnte das Bewertungsobjekt überwiegend besichtigt werden. Teilweise waren Bereiche nicht zugänglich, sodass diesbezüglich nur eine Außenbesichtigung stattfand. Zusammenfassend erfolgte die Verkehrswertermittlung somit teilweise auf der Grundlage einer Außenbesichtigung. Es wird hierzu auch auf die Fotodokumentation zum aktuellen Besichtigungstermin in Anlage 6 verwiesen.

Der am Bewertungsobjekt vorherrschende Ausstattungsstandard wird durch den Sachverständigen als für das Baujahr überwiegend gehobener Ausstattungsstandard eingeschätzt. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist zusammenfassend durchschnittlich bis ausreichend. Es sind nicht nur unerhebliche Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Nutzung erforderlich. Zum Zustand der Innenausstattung der nicht besichtigten Einheiten/Bereiche ist auf Grund der Außenbesichtigung keine bzw. keine abschließende Angabe möglich. Durch den Schuldnervertreter wurde im Ortstermin jedoch erklärt, dass die nicht besichtigten Bereiche ausstattungsgleich zu den besichtigten Bereichen sind. Eine Würdigung möglicher Risiken bei dieser Art der Wertermittlung in Form eines Außenbesichtigungsabschlages erfolgt unter Berücksichtigung, dass dies zu einer Doppelberücksichtigung im Vollstreckungsverfahren führen könnte, nicht.

Es wird ergänzend zur Beschreibung auch auf die Fotodokumentation in den Anlagen 5 und 6 verwiesen.

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



8-geschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus; 4 Geschosse liegen unterirdisch, 8 Geschosse liegen oberirdisch

Baujahr:	1996 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Energieausweis vom 07.04.2015: Endenergieverbrauch Wärme: 145 kWh/(m ² *a) Endenergieverbrauch Strom: 133 kWh/(m ² *a)
Barrierefreiheit:	Die Zugänge sind barrierefrei. Zudem befinden sich Fahrstühle im Bewertungsobjekt. Die Türöffnungen sind in den Besucherverkehrsflächen ausreichend dimensioniert. Die Türöffnungen in den Wohnungen sind grundsätzlich nicht 90 cm breit oder breiter und die Räume/Bäder verfügen tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum, etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	vorgehängte Konstruktion mit Naturstein-Fassadenplatten und Metallbändern; gegliederte Fassadengestaltung durch hervorspringende/herausragende Fronten/Elemente

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Nutzungseinheiten und die Raumaufteilungen stellen sich gemäß den vorliegenden Plänen wie nachfolgend aufgeführt dar. Die Beschreibung erfolgt nur in einer zusammenhängenden Kurzform, da eine Aufteilung von Nutzungseinheiten, etc. im Bereich von Büro-, Praxis- und Ladenflächen i.d.R. einem stetigen Wandel unterliegt und im Zuge von bestehenden oder beabsichtigten Nutzungen häufig Anpassungen vorgenommen werden. Es wird diesbezüglich auch auf die Grundrisse in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen.

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über insgesamt zwölf Geschosse, von denen vier Geschosse unterirdisch und acht Geschosse oberirdisch errichtet sind. Die Nutzungen bestehen in den Geschossen zusammenfassend aktuell wie folgt (soweit im Ortstermin ersichtlich):

- 3. UG: Tiefgarage mit Parkplätzen
- 2. UG: Tiefgarage mit Parkplätzen
- 1. UG: Einzelhandel/Gastronomie
- ZG: Lager, Technik, Pausenraum
- EG: Einzelhandel/Gastronomie
- 1. OG: Einzelhandel/Gastronomie, Büro, Wohnen
- 2. OG: Büro, Wohnen
- 3. OG: Büro, Wohnen
- 4. OG: Büro, Wohnen
- 5. OG: Büro/Praxis (als Privatklinik genutzt), Wohnen
- 6. OG: Büro/Praxis (als Privatklinik genutzt), Wohnen (verbunden mit der WE im 7. OG)
- 7. OG: Büro/Praxis (überwiegend leerstehend), Wohnen (verbunden mit der WE im 6. OG)

Als sog. Quartier 206 ist das Bewertungsobjekt Bestandteil der Friedrichstadt-Passage, welche insgesamt aus drei Gebäudekomplexen besteht. Angrenzend befinden sich die Quartiere 205 (Einkaufszentrum) und 207 (Warenhaus). Die Quartiere sind sowohl über die Ladenpassage im 1. Untergeschoss, als auch über die Tiefgaragenbereiche untereinander verbunden/zugänglich. Eine Zugänglichkeit zum Bewertungsobjekt ist insoweit auch direkt über die angrenzenden Quartiere möglich. Das Bewertungsobjekt ist zudem von der Straße über Zugänge für den Besucherverkehr fußläufig zugänglich. Die Zugänge befinden sich an den Gebäudeseiten der Friedrichstraße, Taubenstraße und Jägerstraße. Die Tiefgaragenein-/ausfahrten bestehen i.V.m. mit den Quartieren 205 und 207. Vgl. hierzu auch in Punkt 1.4.2 und die diesbezüglichen Ausführungen zum Tiefgaragenmitbenutzungsrecht. Die Tiefgarage ist über Treppenhäuser und Aufzüge mit der Einkaufspassage verbunden. Die Einkaufspassage verfügt zudem über eine Treppe und Rolltreppen im Bereich des Atriums.

Die Büro- und Praxisgeschosse sind grundsätzlich über den Haupteingang Friedrichstraße erreichbar. In diesem Bereich führen Aufzüge und Rolltreppen zum 1. OG und von dort aus erfolgt die weitere Zuwegung zum 2. - 7. OG mit weiteren Aufzügen.

Die im Objekt vorhandenen Wohnungen sind über einen Hauseingang in der Taubenstraße mit Treppenhauseingang und Aufzügen zugänglich. Im 1. bis 5. OG sind jeweils zwei Wohnungen genehmigt (1-Zimmer und 2-Zimmer Wohnungen). Im 6./7.OG ist eine Wohnung als Maisonette-Einheit, welche über das 6. OG direkt mit dem Aufzug erreichbar ist, genehmigt. Genehmigt ist eine 4-Zimmer Wohnung mit innenliegender Treppe. Am Wertermittlungsstichtag sind die Wohnungen tlw. abweichend von der genehmigten Aufteilung hergestellt. Die Wohnungen im 4. OG sind miteinander verbunden, jedoch grundsätzlich weiterhin als separate Wohnungen nutzbar, soweit die Verbindungsöffnung wieder verschlossen wird. Die Maisonette-Wohnung wurde zudem zu einem Büroraum hin geöffnet und um diesen erweitert.

Ein Anlieferungsbereich mit LKW-Stellplatz befindet sich im EG in der Jägerstraße.

3.2.3 Flächenaufstellung

Ausgehend von der durch die Schuldnerin (Vertretung der Schuldnerin) zur Verfügung gestellten Flächenberechnung verfügt das Bewertungsobjekt über folgende Flächenaufteilungen, welche in der nachfolgenden Wertermittlung nach erfolgter Plausibilisierung berücksichtigt werden:

3. UG	Lager 39_3.UG	38,02
2. UG	Lager 149_2.UG	37,89
1. UG	01_1.UG	239,54
	02_1.UG	205,29
	03_1.UG	148,37
	04_1.UG	84,09
	05_1.UG	78,66
	06_1.UG	40,64
	07_1.UG	46,05
	08_1.UG	346,75
	09_1.UG	229,20
	10_1.UG	58,77
	11_1.UG	336,91
	12_1.UG	126,09
	13_1.UG	190,33
	14_1.UG	475,53
	15_1.UG	357,83
	16_1.UG	325,00
	17_1.UG	232,60
	Summe	3.521,65
ZG	Lager 007/007a_ZG	52,49
	Lager 01_ZG	15,18
	Lager 03_ZG	72,53
	Lager 04/1_ZG	36,41
	Lager 04/2_ZG	25,51
	Lager 04/3_ZG	23,46
	Lager 11c/d_ZG	69,04
	Lager 11h_ZG	7,46
	Lager 11i_ZG	6,86
	Lager 11j_ZG	12,62
	Lager 11k_ZG	10,94
	Lager 11l_ZG	15,44
	Lager 11m_ZG	41,67

	Lager 17_ZG	3,70
	Lager 18_ZG	12,26
	Lager 20_ZG	3,76
	Lager 22_ZG	8,15
	Lager 30_ZG	32,74
	Lager 30a_ZG	29,03
	Lager 31_ZG	146,04
	Lager 33_ZG	25,94
	Lager 35_ZG	28,78
	Lager 36_ZG	20,61
	Lager 37_ZG	7,81
	Lager 37a_ZG	14,86
	Lager 38_ZG	37,17
	Lager 39_ZG	32,87
	Lager 49_ZG	101,82
	<i>Pacht-WC_ZG</i>	<i>24,77</i>
	Summe	919,92
EG	01_EG	59,48
	02_EG	127,74
	03_EG	119,51
	04_EG	93,12
	05_EG	86,25
	06_EG	164,54
	07_EG	212,99
	08_EG	397,21
	09_EG	242,27
	10_EG	21,44
	11_EG	109,09
	12_EG	105,27
	13_EG	69,84
	14_EG	242,07
	15_EG	4,13
	17_EG	88,94
	<i>G/G_EG</i>	<i>87,22</i>
	Lager 05_EG	27,26
	Lager 44_EG	19,48
	Summe	2.277,85
1. OG	08_1.OG	1.845,99
	09_1.OG	273,72
	12_1.OG	200,28
	15_1.OG	124,00
	<i>Freifläche_1.OG_Terrasse</i>	<i>114,89</i>
	Whg. 01_1.OG	119,88
	Whg. 02_1.OG	67,16
	Summe	2.745,92

2. OG	ME 01_2.OG	838,65
	ME 02_2.OG	663,32
	ME 03_2.OG	541,82
	ME 04_2.OG	582,64
	Whg. 01_2.OG	111,14
	Whg. 02_2.OG	60,59
	Summe	2.798,16
3. OG	ME 01_3.OG	850,73
	ME 02.01_3.OG	278,06
	ME 02.02_3.OG	398,11
	ME 03_3.OG	571,70
	ME 04_3.OG	566,75
	Whg. 01_3.OG	116,67
	Whg. 02_3.OG	62,49
	Summe	2.844,51
4. OG	ME 01_4.OG	888,08
	ME 02_4.OG	633,34
	ME 03_4.OG	527,12
	ME 04_4.OG	608,92
	Whg. 01_4.OG	186,64
	Summe	2.844,10
5. OG	ME 01_5.OG	832,62
	ME 02.01_5.OG	265,89
	ME 02.02_5.OG	390,38
	ME 03.01_5.OG	284,83
	ME 03.02_5.OG	257,47
	ME 04_5.OG	564,99
	Whg. 01_5.OG	111,19
	Whg. 02_5.OG	60,64
Summe	2.768,01	
6. OG	ME 01_6.OG	830,41
	ME 02_6.OG	655,83
	ME 03_6.OG	596,01
	ME 04_6.OG	518,36
	Whg. 01_6.OG	178,09
	Summe	2.778,70
7. OG	ME 01.01_7.OG	292,79
	ME 01.01_7.OG_Balkon	65,90
	ME 01.02_7.OG	231,94
	ME 02.01_7.OG	180,59
	ME 02.01_7.OG_Balkon	52,72
	ME 02.02_7.OG	314,94
	ME 02.02_7.OG_Balkon	39,54

ME 03_7.OG	695,36
ME 03_7.OG_Balkon	105,44
Whg. 01_7.OG	157,16
Whg. 01_7.OG_Balkon	39,54
Summe	2.175,92

Entsprechend der vorgenannten Flächenaufstellungen ergeben sich folgende Gesamtfächen in m²:

	Fläche ges.	Lager	Verkauf	Büro/Praxis	Wohnen	nicht vermietbar
UG 1	3.521,65		3.521,65			
ZG	919,92	895,15				24,77
EG	2.277,85	46,74	2.143,89			87,22
1. OG	2.745,92		2.443,99		187,04	114,89
2. OG	2.798,16			2.626,43	171,73	
3. OG	2.844,51			2.665,35	179,16	
4. OG	2.844,10			2.657,46	186,64	
5. OG	2.768,01			2.596,18	171,83	
6. OG	2.778,70			2.600,61	178,09	
7. OG	1.872,78			1.715,62	157,16	
7. OG Balkone	303,14			263,60	39,54	
Summen	25.674,74	941,89	8.109,53	15.125,25	1.271,19	226,88

Da der Mietwert der Balkonflächen im 7. OG auf der Grundlage von 25 % der Grundfläche ermittelt wird, erfolgt in der nachfolgenden Berechnung für eine besser Übersichtlichkeit der Ansatz der vollen Fläche mit 25 % Anteil an der jeweiligen Grundmiete.

Im EG entfallen von der Gesamtverkaufsfläche in m² anteilig folgende Flächen in m² auf die Straßenfront:

08_EG	297,94
09_EG	213,83
11_EG	96,97
12_EG	102,81
13_EG	<u>69,84</u>
	781,39

Ausgehend von der besonderen Lage ist hierfür ein gesonderter Mietwertansatz zugrunde zu legen.

Bei den nach sachverständiger Einschätzung als nicht vermietbare Flächen angegebenen Flächen handelt es sich um:

24,77 m² Pacht-WC

Die möglich Verpachtung dieser Fläche optimiert die lfd. Reinigung der WC-Anlagen. Bei Wegfall einer derartigen Verpachtung könnten nach sachverständiger Einschätzung dort anfallende, im Verhältnis marginale Kosten der Reinigung auf die gewerblichen Mieter umgelegt werden, sodass eine Verpachtung keine wirtschaftlichen Vorteile für einen Eigentümer bedeuten. Es erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung für diese Fläche kein gesonderter Mietansatz.

87,22 m² Funktionsräume Räume der Objektbetreuung- und Überwachung

Die Funktionsräume stellen erforderliche Räume für das Objektbetreuungs- und Sicherheitspersonal dar. Derartige Flächen werden als Funktionsflächen regelmäßig für den Betrieb der Baulichkeiten benötigt und sind folglich Bestandteil der üblichen Nebenflächen. Es erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung für diese Fläche kein gesonderter Mietansatz.

114,89 m² Freifläche, 1. OG Terrasse

Die Freifläche ist vom Flur und der Verkaufsfläche Nr. 8 des 1. OG aus erreichbar. Unter Berücksichtigung einer üblichen Nutzung der Verkaufsfläche als Einzelhandelsfläche kann der Freifläche im Zusammenhang mit der Verkaufsfläche keine wirtschaftlich sinnvolle Funktion beigemessen werden. Bei Zuordnung zu dem öffentlich zugänglichen Flur im Bereich der Gebäudeerschließung kann der Freifläche ebenfalls keine wirtschaftlich nachhaltige Nutzung zugeordnet werden. Es erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung für diese Fläche kein gesonderter Mietansatz.

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

Konstruktionsart:	Massivbau als Stahlbetonkonstruktion
Fundamente:	Bodenplatte
Keller/Tiefgarage:	Massivbau aus wasserundurchlässigem Beton (Weiße Wanne); Tiefgaragenebenen mit Zementestrich und Bodenbeschichtung, Brandschutztore und raumluftechnische Anlage; abgetrennte Bereiche durch Gitterwände, z. B. für Fahrräder; abgetrennter Stellplatzbereich mit Metalltür und Metalltor
Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk, tlw. leichte nichttragende Trennwände und Glas-trennwände
Geschossdecken:	massiv
Treppen, Aufzüge:	Stahlbetonkonstruktionen; innenliegende Treppen in den Einheiten massiv bzw. aus Holz; Geländer aus Metall mit Handläufern aus Messing, Geländer mit Glasfüllungen, tlw. einfache Geländer an den Nebentreppen, zur Tiefgarage, etc.; 4 Rolltreppen (Fahrtreppen) und 14 Personenaufzüge, ein Lastenaufzug
Eingangsbereiche:	überwiegend Automatiktüren aus Metall und Glas; Karussell-drehtüranlage im Haupteingangsbereich zu den Büroetagen; Wärmeschleusen zur Einkaufspassage durch Warmluftschleier; diverse Nebeneingangstüren zu Funktionsräumen; Brandschutz-/Gittertore an den Quartiersübergängen in der Ladenpassage im 1. UG
Dach:	Stahlbetonkonstruktionen mit Flachdach, begehbare Dämmung, Kiesschüttung und innenliegender Entwässerung; straßen-seitig Steildach/Schrägdach mit Metallkassettenbekleidung; Fassadenaufzug zur Wartung/Reinigung von Fenstern/Fassade; Zelt Dachkonstruktion aus Stahl und Glas über dem 1. OG (Atrium) als Überdachung des zentralen Luftraums über den Geschossen 1. UG, ZG, EG und 1. OG

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Auf Grund der teilweisen Außenbesichtigung ist hierzu keine abschließende Angabe möglich.

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	dem Baujahr entsprechend gehobene Ausstattung mit ausreichender Anzahl von Lichtauslässen, Schaltern, Steckdosen, Bodentanks, Kanälen, etc.; diverse Beleuchtungselemente als Einbau-, Pendel- und Wandleuchten, Lichtband, etc.; Fassadenbeleuchtung; Fluchtwege- und Notstrombeleuchtung; Notstromversorgung; Breitbandkabel-, DSL-, ISDN-, Telefonanschlüsse etc.; Leitungsnetz für Tele-/Datenkommunikation; RWA-Anlagen; Rauchmelder; Brandmeldeeinrichtungen; elektr. gesteuerte Sprinkleranlage; Alarmanlagen; Überwachungsanlagen: Entrauchungssysteme; Klingeln mit Video-Wechselsprechanlage bzw. Gegensprechanlage; Zugangskontrollsysteme mit cod. Magnetkarten; elektr. Schranken im Tiefgaragenbereich und Parkscheinautomaten

Heizung:	Versorgung über Fernwärme mit Wärmetauscher bzw. über raumluftechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung bzw. über Gebläsekonvektoren zur individuellen Beheizung/Kühlung; Versorgung der Tiefgarage mit Abwärme; Handtuchheizkörper in Wohnungen
Lüftung, Kühlung:	Belüftung von innenliegenden Sanitärbereichen und Küchen; raumluftechnische Anlagen mit Klimatisierung und Wärmerückgewinnung; in der Tiefgarage CO2 Warnmelder mit automatischer Anpassung der Lüftungsrate; individuelle Steuerung/Regulierung der raumluftechnischen Anlagen über Thermostate in den Nutzungseinheiten (Annahme: übliche Ausführung bis in die jeweilige Einheit und eine Weiterführung des Nutzers je nach Bedarf)
Warmwasserversorgung:	Boiler bzw. über zentral über Heizungsanlage

3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Auf Grund der teilweisen Außenbesichtigung ist hierzu keine abschließende Angabe möglich.

Bodenbeläge:	Marmorplatten, tlw. Fliesen, tlw. PVC-Belag, tlw. Bodenbeschichtung/-anstrich; in den Ladeneinheiten unterschiedliche Beläge mit Teppich, Parkett, Laminat, Fliesen, etc.; in den Büro-/Praxiseinheiten unterschiedliche Beläge mit Teppich, Parkett, Laminat, Fliesen, etc., soweit ersichtlich tlw. als Doppel-/Installationsböden
Wandbekleidungen:	verputzt/gespachtelt, schalungsglatte Wände, Tapeten bzw. Vlies, Anstrich, Paneele und Wandleisten, Marmorplatten mit Messingbändern, Fliesen, tlw. Schutzleisten aus Metall als Anprallschutz in den Fluren des haustechnischen Bereichs; in den Sanitärbereichen Fliesen bzw. Marmorplatten, in Küchen Fliesen-/Wandspiegel
Deckenbekleidungen:	untergehängte Decken aus Stahlblech-Kassetten, in den Einheiten untergehängte Decken tlw. als Rasterdecken bzw. Gipskarton gespachtelt/gestrichen; schalungsglatte Decken mit Anstrich; Dämmplatten mit Anstrich
Fenster:	Metallfenster mit Isolierverglasung, tlw. in Schallschutzausführung; Aluminiumrahmenfenster mit Verbund-Sicherheitsglas, im Außenbereich als Isolierverglasung (Schaufensteranlagen) einschließlich der zugehörigen Eingangstüren zu den Läden; überwiegend Markisen straßenseitig der Ladengeschäfte im EG; Dachflächenfenster; tlw. Fenster-/Glasscheiben in den Trennwänden der Büro-/Praxiseinheiten
Innentüren.:	Metalltüren mit Glasfüllung, Holztüren, Stahlblechtüren, tlw. ausgeführt als Brandschutztüren und rauchdichte Türen mit Selbstschließung
sanitäre Installation:	dem Baujahr entsprechend überwiegend gehobene Ausstattung der Wasser- und Abwasserinstallation; in den Sanitärbereichen wandhängende WCs, Stand-WCs, Urinale, Waschbecken/tische; eingebaute Duschen (Duschasse/ Duschwanne tlw. mit Spritzschutzwand); Waschmaschinenanschluss; Feuerschutzanlage mit Wandhydranten (Flurbereiche); trockene Löschwasserleitungen

Küchenausstattung: Teeküchen in diversen Gewerbeeinheiten; in den Wohnungen tlw. Einbauküchen; Die Küchenausstattungen sind augenscheinlich aus dem Baujahreszeitraum und weisen überwiegend eine noch zweckmäßige Qualität auf, tlw. sind sie bereits wirtschaftlich überaltert.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.2.7 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile, Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Bauschäden und Baumängel, Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist, soweit im Ortstermin zum aktuellen Wertermittlungsstichtag ersichtlich, durchschnittlich bis ausreichend. Soweit im Ortstermin feststellbar und durch die Teilnehmer im Ortstermin erklärt, sind im Wesentlichen

- die Fassadenbefahranlage defekt;
- partielle Undichtigkeiten an der Schrägfassade vorhanden (durch Mieter im 6. OG mitgeteilt und in 2 Räumen dort vorgefunden);
- nicht nur unerhebliche Teile der Gebäudeklimatisierung schadhaft bzw. wirtschaftlich überaltert und auszutauschen;
- Kalt- und Warmwasserleitungen wirtschaftlich überaltert, tlw. schadhaft;
- Abwasserleitungen wirtschaftlich überaltert;
- Dreh- und Karusselltüren tlw. defekt,
- die Wohnungen im 5., 6./7. OG tlw. im rohbauähnlichen Zustand;
- von der Baugenehmigung tlw. abweichende Flächenzuordnung/Raumaufteilung in den Wohnungen im 4., 6./7. OG;
- nicht genehmigter Kamin in der Wohnung im 6./7. OG;
- begonnene Sanierungen in leerstehenden Büroeinheiten (Entfernung der Bekleidung der leichten Trennwände bis überwiegend ca. 1 m Höhe beidseitig, tlw. Bodenbeläge und Doppelböden aufgenommen, Neuinstallation in den Sanitärbereichen begonnen);
- überwiegend zurückgelassene Mietereinbauten in den leerstehenden Ladengeschäften und tlw. in leerstehenden Wohnung;
- überwiegend wirtschaftlich überalterte Sanitärobjekte in den leerstehenden Wohnungen und Gewerbeeinheiten;
- tlw. begonnener Rückbau nach u. a. Wasserschäden in den leerstehenden Wohnungen im 3. 4., 6./7. OG;

Ausgehend vom baulichen Zustand wird sachverständig eingeschätzt, dass seit Errichtung keine ordnungsgemäße Instandhaltung stattgefunden hat. Es wurden im Ortstermin durch den Vertreter der Schuldnerin eine Vielzahl von geplanten Maßnahmen benannt, welche Bestandteil üblicher Instandhaltung sind. Es wird zudem auf die Erläuterungen unter Punkt 1.6 des Gutachtens verwiesen.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; ebenerdige Freiflächen mit Grünanlagen, etc. sind nicht vorhanden, da das Bewertungsgrundstück vollständig überbaut ist; im Bereich angrenzend an die Glas-/Stahldachkonstruktion (Innenhof/Lichthof) befinden sich auf dem diesbezüglichen Dachbereich Betonplatten, Kies und eine geringfügige Begrünung in Pflanztrögen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

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

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbelastete, mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaute Grundstück in 10117 Berlin, Friedrichstraße 71, Taubenstraße 34, zum Wertermittlungstichtag 15.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Mitte	4176N	1	720	222	4.801 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **11.000,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M1 (Kerngebiet, gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	4,5
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.03.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M1 (Kerngebiet, gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	5,9
Grundstücksfläche	=	4.801 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	11.000,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	15.03.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	11.000,00 €/m ²	
GFZ	4,5	5,9	× 1,26	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	4.801	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	13.860,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	13.860,00 €/m²	
Fläche		×	4.801 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	66.541.860,00 € <u>rd. 66.500.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2024 rd. **66.500.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

E2 Die Umrechnung von der Geschossflächenzahl des BRW-Grundstücks auf die Geschossflächenzahl des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der durch den örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Dienstleistungs- und Büronutzungen in Citylagen, bei denen der Flächenanteil für Büros/Dienstleistungen mindestens 80 % beträgt.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	5,90	1,3889
Vergleichsobjekt	4,50	1,1023

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,26

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

lfd. Nr.	Mieteinheit Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² /Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
1	Stellplätze		262,00	100,00	26.200,00	314.400,00
2	Lager	941,89		20,00	18.837,80	226.053,60
3	Verkauf UG	3.521,65		45,00	158.474,25	1.901.691,00
4	Verkauf EG Front	781,39		250,00	195.347,50	2.344.170,00
5	Verkauf EG	1.362,50		95,00	129.437,50	1.553.250,00
6	Verkauf OG	2.443,99		45,00	109.979,55	1.319.754,60
7	Büro/Praxis	14.861,65		45,00	668.774,25	8.025.291,00
8	Balkonflächen Büro	263,60		11,25	2.965,50	35.586,00
9	Wohnen	1.231,65		20,00	24.633,00	295.596,00
10	Balkonflächen Wohnen	39,54		5,00	197,70	2.372,40
		25.447,86	262,00		1.334.847,05	16.018.164,60

Die tatsächliche Nettokaltmiete konnte nicht ermittelt werden. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	16.018.164,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters), vgl. Einzelaufstellung	– 1.487.241,57 €
jährlicher Reinertrag	= 14.530.923,03 €
Reinertragsanteil des Bodens	
6,00 % von 66.500.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 3.990.000,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.540.923,03 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)	
bei p = 6,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 38 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,846
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 156.490.543,30 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 66.500.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 222.990.543,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 36.485.296,46 €
Ertragswert	= 186.505.246,80 €
	rd. 187.000.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Berechnungsbasis

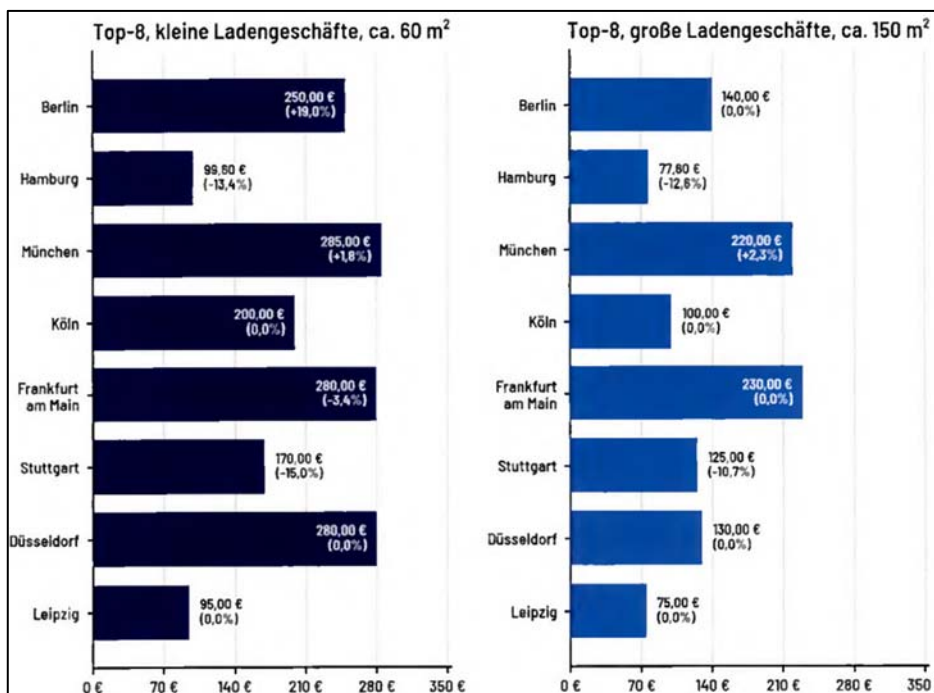
Die Gebäudeflächen (Wohn- und Nutzflächen (WF/NF)) sowie die Stellplatzanzahl wurden aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nach Plausibilisierung entsprechend Punkt 3.2.3 in diesem Gutachten herangezogen. Der Ansatz der Balkonflächen erfolgt zu 25 %, wobei die verhältnismäßige Anpassung bei dem Rohertrag erfolgt, um die Flächen in ihrer Gesamtheit korrekt bei den Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen.

Rohertrag

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

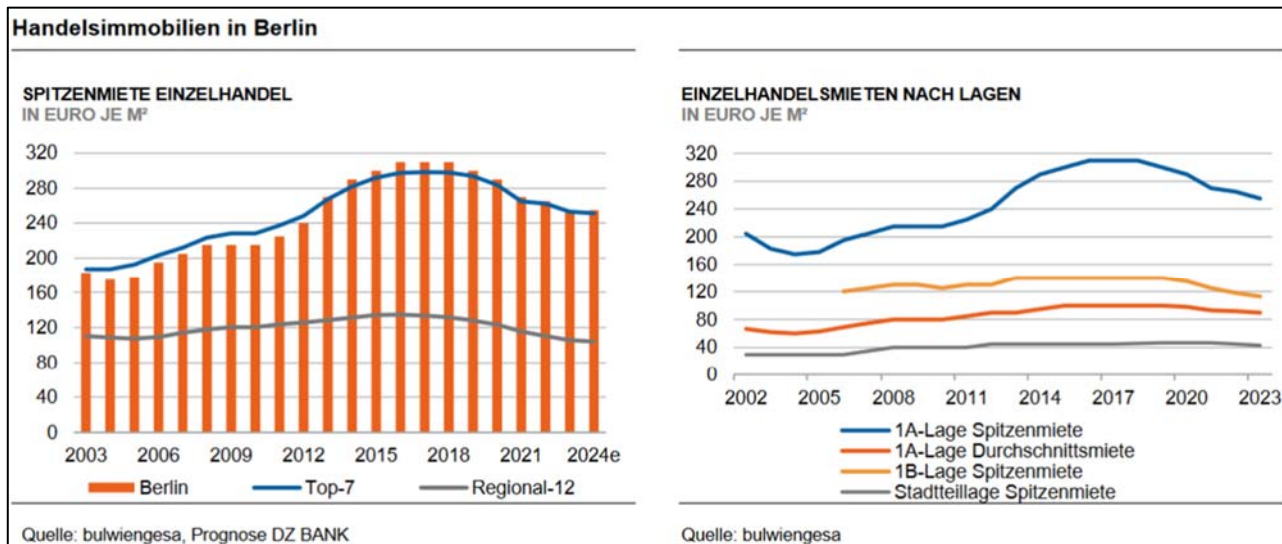
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
 - aus dem Mietspiegel der Gemeinde,
 - aus dem Gewerbemietspiegel vergleichbarer Gemeinden,
 - dem örtlichen Grundstückmarktbericht,
 - weiteren Mietpreisveröffentlichungen/-auswertungen,
 - und weitergehenden Internetrecherchen,
- als mittelfristiger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

Im IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023 wird u.a. die Entwicklung der Mieten für Ladenflächen in den 1A-Lagen der Metropolen in Deutschland gegenübergestellt. Für Berlin wurde ausgewertet, dass diesbezüglich kleine Ladengeschäfte für einen Mietpreis von Ø 250,00 €/m² und große Ladenflächen für einen Mietpreis von Ø 140,00 €/m² vermietet wurden. Entgegen der Entwicklung in anderen Metropolen besteht in Berlin bei kleinen Ladenflächen ein deutlicher Preiszuwachs. Die großen Ladenflächen sind im Vergleich zum Vorjahr in Berlin unverändert geblieben. Vgl. hierzu die nachfolgende Darstellung aus dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel:



Die Spitzenmiete in Top-Lagen von Berlin wurde für Ladenflächen (ohne Flächenangabe) durch den IVD mit ca. 300 €/m² ausgewiesen.

Des Weiteren erfolgte in der Fachthemenreihe der DZ HYP im März 2024 die Auswertung „Regionale Immobilienzentren Deutschland 2024“. Für Handelsimmobilien in Berlin wurde die Spitzenmiete für den Einzelhandel im Jahr 2024 mit rd. 250 €/m² ausgewertet. Entsprechend der weitergehenden Auswertungen betrug die Spitzenmiete 2023 für Einzelhandel in 1A-Lagen rd. 250 €/m², die Durchschnittsmiete 2023 für Einzelhandel in 1A-Lagen rd. 95 €/m² und die Spitzenmiete 2023 für Einzelhandel in 1B-Lagen rd. 115 €/m². Vgl. hierzu die nachfolgende Darstellung aus der Auswertung „Regionale Immobilienzentren Deutschland 2024“ bzgl. Handelsimmobilien Berlin:



Für die vorliegende Wertermittlung wird ausgehend vom aktuellen Marktgeschehen sachverständig eingeschätzt, dass die Verkaufsflächen (Einzelhandel-/Ladenflächen) des Bewertungsobjekts im Erdgeschoss zu einem Mietpreis von $\text{Ø } 95 \text{ €/m}^2$ wirtschaftlich nachhaltig vermietbar sind. Die Orientierung erfolgt hierbei an den langfristig nahezu konstant bleibenden Durchschnittsmieten für Einzelhandel in 1A-Lagen. Hiervon abweichend werden die Verkaufsflächen im Erdgeschoss mit unmittelbarem Bezug zur Friedrichstraße (Erdgeschoss mit Schaufensterfront) mit einem Mietansatz i.H.v. $\text{Ø } 250 \text{ €/m}^2$ berücksichtigt. Unter Zugrundelegung der unverändert erzielten Spitzenmiete im Jahr 2023 und weiterführend bis 2024 wird der Ansatz zum Wertermittlungsstichtag als sachgerecht eingeschätzt.

Die Verkaufsflächen im 1. Untergeschoss werden auf Grund der Lage innerhalb des Objekts und dem damit verbundenen fehlenden direkten Bezug zur Straße mit einem Mietpreis i.H.v. $\text{Ø } 45,00 \text{ €/m}^2$ in Ansatz gebracht. Dies entspricht rd. 50 % des Mietansatzes für die Verkaufsflächen im Erdgeschoss. Der gleiche Ansatz erfolgt für die Verkaufsflächen im 1. Obergeschoss, da diese Flächen zwar ausgehend von der Lage über eine bessere Belichtung im Vergleich zum Untergeschoss verfügen, jedoch nicht durch eine Passage, sondern unter Berücksichtigung der aktuellen Raumstruktur lediglich über die Einheiten im Erdgeschoss zugänglich sind.

Bezüglich des Mietansatzes für Büro-/Praxismieten im Bewertungsobjekt erfolgte ebenfalls eine Orientierung an den veröffentlichten, aktuellen Auswertungen. Durch BNP Paribas Real Estate erfolgte eine Auswertung zum Büromarkt Deutschland für das 4. Quartal 2023. Danach hat die schwache konjunkturelle Entwicklung 2023 erwartungsgemäß deutliche Bremsspuren auf den deutschen Büromärkten hinterlassen. Hinsichtlich des Flächenumsatzes wurde sowohl das Vorjahresergebnis, als auch der 10-Jahresdurchschnitt um rd. 25 % verfehlt. Allerdings konnte im 4. Quartal ein Plus von rd. 12 % gegenüber dem Vorquartal vermeldet werden. In vielen Märkten war das 4. Quartal trotz anhaltend widrigen Rahmenbedingungen mit Abstand das umsatzstärkste des Jahres. Es scheint entsprechend des Büromarktberichtes Deutschland insgesamt wieder zunehmend Sicherheit zurückzukehren.

Gemäß der Auswertung kann sich der Standort Berlin als umsatzstärkster Markt als große Konstante weiterhin an der Spitze der wichtigsten Büromärkte behaupten. Trotz bestehendem Rückgang weist Berlin weiterhin den größten Flächenumsatz auf. Der bestehende Flächenrückgang basiert entsprechend der Auswertung zu den erfolgten Vertragsabschlüssen insbesondere auf den fehlenden Abschlüssen im Segment über 5.000 m^2 . In den jeweiligen Größenklassen unterhalb von 5.000 m^2 überstieg der Flächenumsatz im Jahr 2023 jeweils den Flächenumsatz im Jahr 2022. Besonders erwähnt werden die Größenklassen $500\text{-}1.000 \text{ m}^2$ und $2.000\text{-}5.000 \text{ m}^2$, da diese deutlich überdurchschnittlich abschneiden und 2023 den meisten Umsatz generieren.

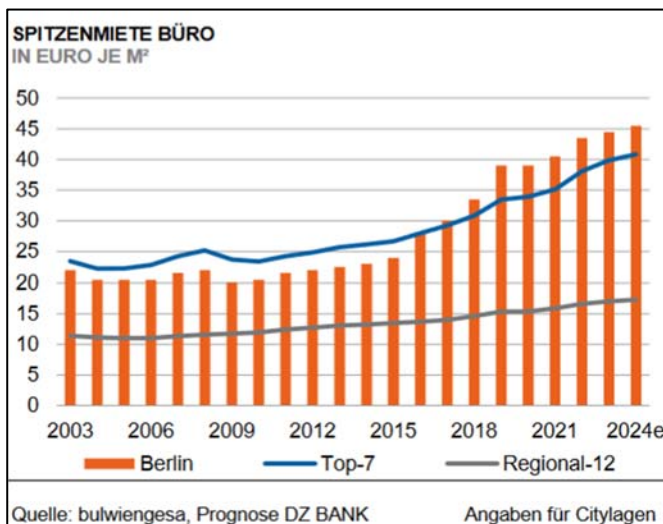
Demgegenüber hat sich der Leerstandsanstieg zum Jahresende fortgesetzt, allerdings hat sich das Tempo weiter verlangsamt. Trotz des Anstiegs notieren die Leerstandsquoten in den analysierten Märkten unter den aus vorherigen Zyklen bekannten Hochwerten. Berlin verzeichnet mit einer Leerstandsquote von 4,1% gemeinsam mit Hamburg und Köln den niedrigsten Leerstand. Für sämtliche Top-Büromärkte wird für 2023 ein Anstieg der Spitzenmiete registriert.

Im Ergebnis der Auswertung bleiben die Rahmenbedingungen in der 1. Jahreshälfte 2024 herausfordernd. Es wird jedoch eingeschätzt, dass die Wirtschaft spätestens ab Sommer 2024 Fahrt aufnimmt und zunehmend Wachstumssignale aussendet. Wie aus vorherigen Zyklen bekannt, dürften die Büromärkte mit leichter Verzögerung positiv reagieren. Der Flächenumsatz sollte sich daher wieder in Richtung des Lang-

zeitdurchschnitts bewegen und das Leerstandsniveaus sich stabilisieren. Im Vergleich zum Jahr 2022 sind die Büromieten in allen Top-Standorten gestiegen. In Berlin lag die Spitzenmiete im Jahr 2023 bei 45 €/m². Vgl. hierzu die nachfolgende Darstellung aus der Auswertung zum Büromarkt Deutschland für das 4. Quartal 2023:

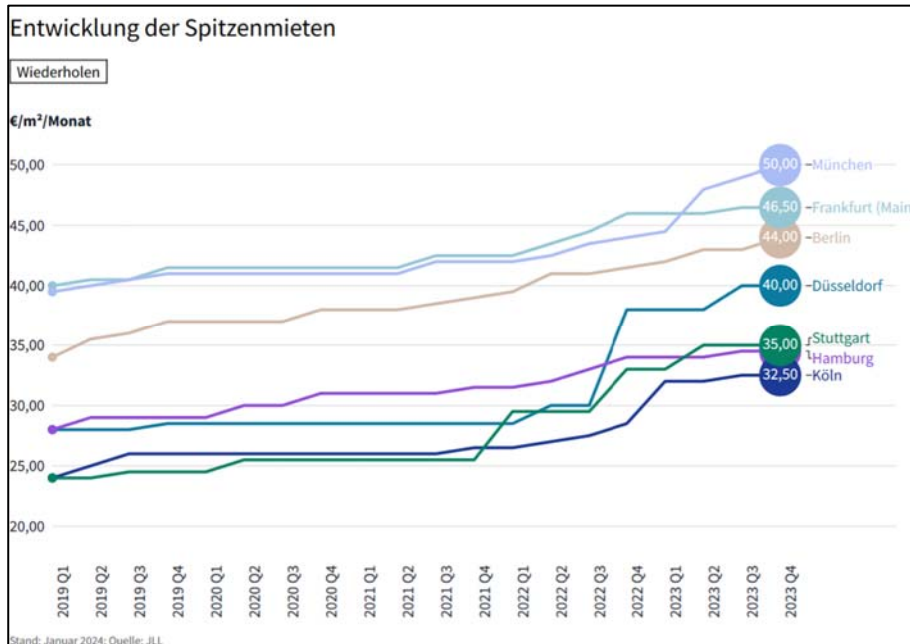


Des Weiteren erfolgte in der Fachthemenreihe der DZ HYP im März 2024 die Auswertung „Regionale Immobilienzentren Deutschland 2024“. Für Büroimmobilien in Berlin wurde die Spitzenmiete Büro im Jahr 2023 mit 44,50 €/m² ausgewertet. Für das Jahr 2024 wird eine Spitzenmiete um 45 €/m² erwartet. Es ist eine abgeschwächte, aber fortlaufende Steigerung vorhanden. Erneute kräftige Mietzuwächse sind nicht mehr zu erwarten, jedoch wird von einem weiteren leichten Mietplus ausgegangen. Vgl. hierzu die nachfolgende Darstellung aus der Auswertung „Regionale Immobilienzentren Deutschland 2024“ bzgl. Büroimmobilien Berlin:

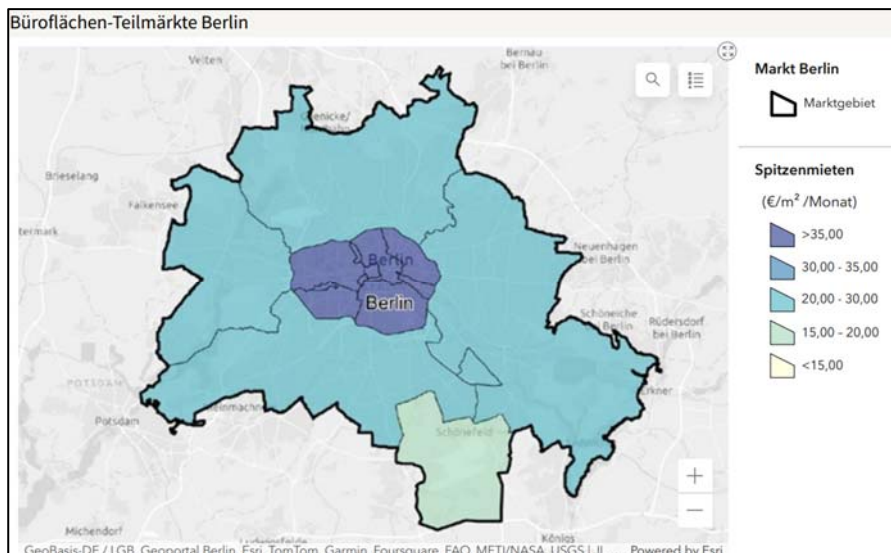


Weiter erfolgte durch den Immobiliendienstleister JLL die Auswertung „Büromarktüberblick“ für das 4. Quartal 2023. Auch diese Auswertung bestätigt, dass der Flächenumsatz für Berlin zurückliegend zwar deutlich rückläufig war, jedoch der Rückgang im Vergleich zu anderen Metropolen noch moderater ausfiel. Entsprechend der Auswertung lag die durchschnittliche Transaktionsgröße bei 759 m². Auf die Größenklasse unter 500 m² entfiel 2023 etwa 22 % des gesamten Flächenumsatzes (18 % vor einem Jahr), womit diese Größenklasse den höchsten Anteil im abgelaufenen Jahr aufweist. Insbesondere bei den Großabschlüssen von über 5.000 m² und über 10.000 m² ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Umsatzstärkster Teilmarkt war 2023 Kreuzberg-Tempelhof mit einem Umsatzanteil von rund 17 %, gefolgt von Mitte mit 13 % und Charlottenburg-Tiergarten mit 12 %. Im Licht einer leichten gesamtwirtschaftlichen Erholung 2024 wird entsprechend der Auswertung zum derzeitigen Stand damit gerechnet, dass auch die Büroflächenumsätze wieder zunehmen werden. Die aktuelle Prognose zeigt ein Plus von zehn Prozent für das Jahr 2024.

Die Leerstandsquote lag gemäß dieser Auswertung für Berlin bei 5,4 % im 4. Quartal 2023 und damit 1% über dem Vorjahresquartal. Hierbei wies aber u.a. der Teilmarkt des Areals Flughafen Berlin-Brandenburg mit einem Wert von 37,9 % die höchste Leerstandsquote und der Teilmarkt Areal Hauptbahnhof-Europacity mit 1,3 % die niedrigste Leerstandsquote. Für Berlin wurde die Spitzenmiete für Büroflächen im 4. Quartal 2023 mit 44,00 €/m² ausgewertet. Hierbei ist weiter ein Anstieg im Vergleich zu den zurückliegenden Quartalen/Jahren zu beobachten. Vgl. hierzu die nachfolgende Darstellung aus der Auswertung „Büromarktüberblick“:

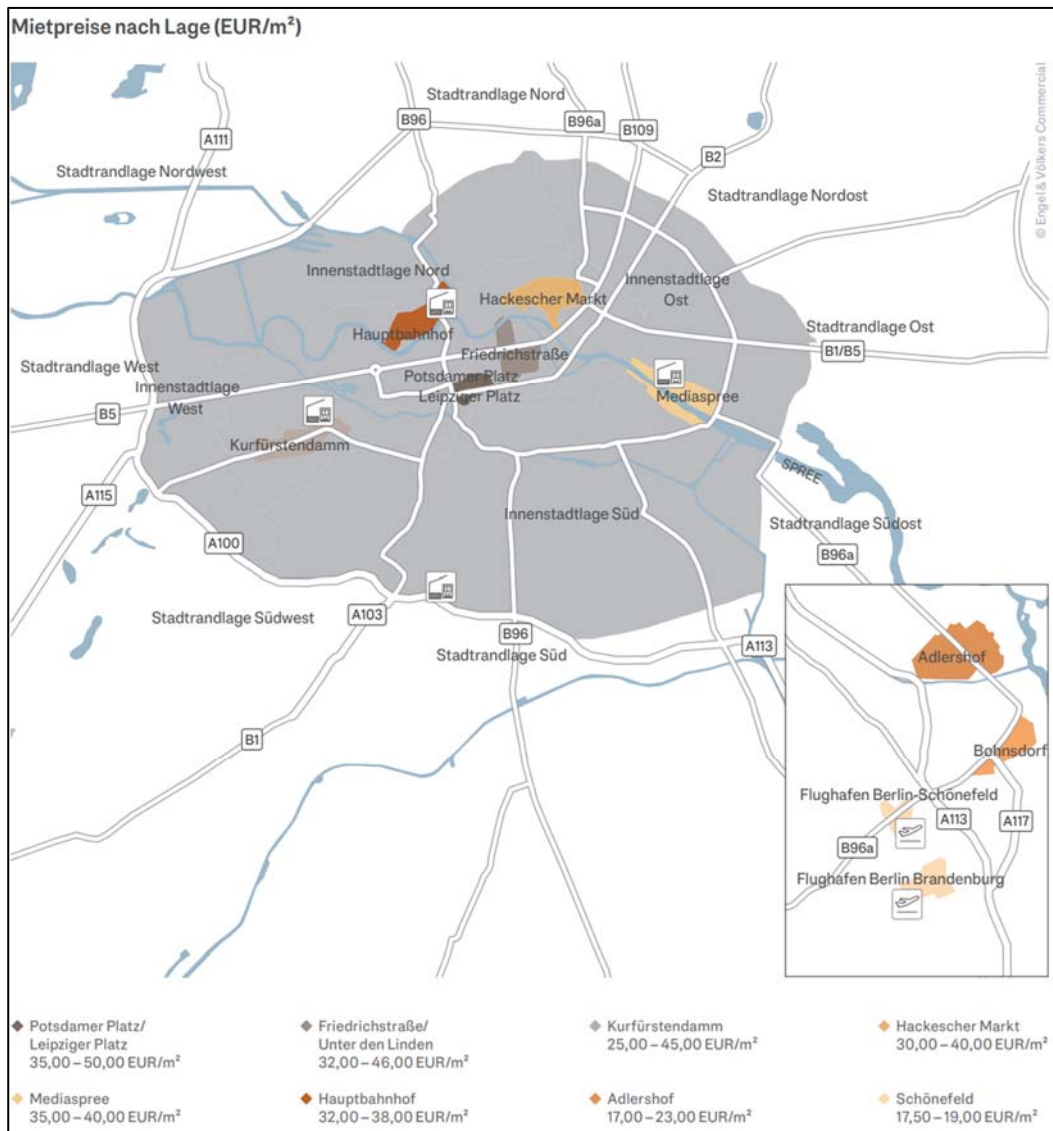


Zudem wurden in der JLL-Auswertung die Büroflächen-Teilmärkte in Berlin differenziert dargestellt, da innerhalb der Stadt lageabhängig unterschiedliche Spitzenmieten erzielt werden. Für Berlin-Mitte beträgt die Spitzenmiete hiernach über 35 €/m². Vgl. hierzu die nachfolgende Darstellung aus der Auswertung „Büromarktüberblick“:



Weiter erfolgten auch durch Engel & Völkers Commercial im „Marktreport 2024 – Berlin“ Auswertungen zu Büroflächen. Ausgehend von diesen Auswertungen beträgt die Spitzenmiete 45 €/m² und die Durchschnittsmiete 28,60 €/m². Die Transaktionen von kleinen und mittleren Flächen (unter 5.000 m²) machten demnach rd. zwei Drittel des Flächenumsatzes im Jahr 2023 aus. Auf die Größenklassen unter 500 m² entfielen 16 %, zwischen 501-1.000 m² entfielen 14 %, zwischen 1.001-2.500 m² entfielen 24 % und zwischen 2.501-5.000 entfielen 12 % des Flächenumsatzes. Auch diese Auswertung kommt zu dem Ergebnis, dass der Rückgang des Flächenumsatzes insbesondere durch das Ausbleiben von Großabschlüssen zurückzuführen ist. Dennoch weist der Büromarkt Berlin im bundesweiten Vergleich weiterhin das größte Vermietungsgeschehen auf. Die Anmietungsentscheidungen werden demnach durch Unsicherheiten in der konjunkturellen Entwicklungen verzögert. Gemäß Engel & Völkers Commercial sind die Top-Bürolagen vom Leerstandsanstieg weitgehend ausgenommen. Die Leerstandsquote im stadtweiten Durchschnitt wurde mit 5,7 % ausgewertet.

Die Spitzenmiete verharrt gemäß der Auswertung auf einem hohen Niveau von 45,00 €/m². In den Top-Lagen, wie z. B. Friedrichstraße/Unter den Linden, betragen die Mieten gemäß der Auswertung zwischen 32 € - 46 €/m². Vgl. hierzu die nachfolgende Darstellung aus der Auswertung „Marktreport 2024 – Berlin“:



Für die vorliegende Wertermittlung wird ausgehend vom aktuellen Marktgeschehen sachverständig eingeschätzt, dass die Büro-/Praxisflächen des Bewertungsobjekts zu einem Mietpreis von Ø 45,00 €/m² wirtschaftlich nachhaltig vermietbar sind. Die Orientierung erfolgt hierbei an den veröffentlichten Spitzenmieten, da sich das Bewertungsobjekt in einer repräsentativen 1A-Lage in Berlin-Mitte, unmittelbar an der Friedrichstraße befindet.

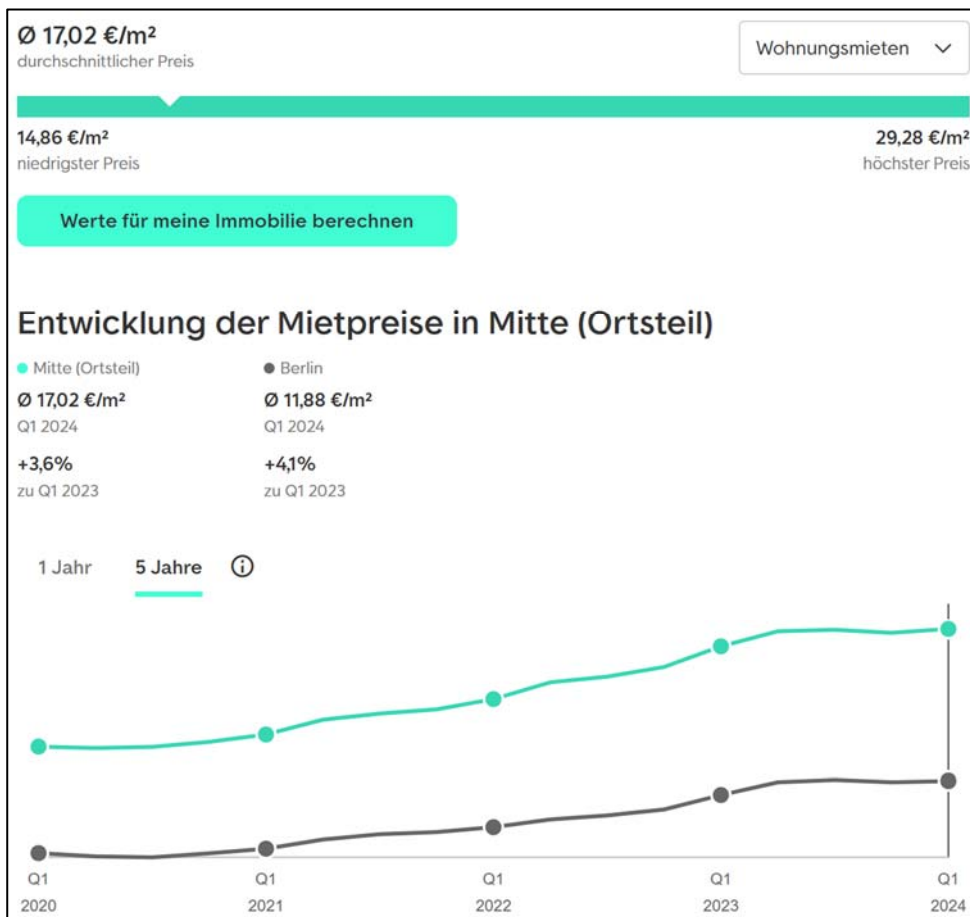
Zudem entspricht der gewählte Mietansatz auch den zuletzt abgeschlossenen Mieten, wie diese von der Schuldnerin mit Mietverträgen vorgelegt wurden, vgl. hierzu in Punkt 2.8 des Gutachtens. Im Juli 2023 (zzgl. Nachträgen) wurde eine Mietfläche (rd. 671 m²) zu einer Nettokaltmiete ab dem 01.01.2024 i.H.v. 25,00 €/m² und ab dem 01.01.2025 i.H.v. 35,00 €/m² vermietet. Die Vermietung erfolgte jedoch im Ist-Zustand. Hierbei wurde im Mietvertrag insbesondere vereinbart, dass der Zustand des Mietgegenstandes (u.a. hoher Instandhaltungstau, hoher Leerstand) in der Mietvereinbarung und den mietvertraglichen Konditionen berücksichtigt ist. Der Mieter hat den aktuellen Zustand der Mietsache als vertragsgerecht anerkannt, das gilt insbesondere für den derzeitigen Zustand der Klimatisierung/Klimakaltwassersystem. Zudem erfolgen durch den Mieter Investitionen in Eigenleistung, u.a. Einrichtung EDV-Anlage, Erneuerung Verkabelung, Durchführung von Schönheitsreparaturen zur Nutzbarkeit der Räume. Auch unter Berücksichtigung dieser Sondervereinbarungen wird ab dem 01.01.2025 eine Nettokaltmiete i.H.v. 35,00 €/m² erzielt.

Diese Beurteilung wird auch durch die Vermietung der Schuldnerin von zwei weiteren Mietflächen (rd. 541 m² und rd. 628,00 m²) mit Mietvertrag aus Februar 2024 verstärkt. Unter Bezugnahme auf die diesbezüglichen Ausführungen in Punkt 2.8 des Gutachtens ist die Nettokaltmiete jeweils mit 29,50 €/m² vereinbart. Ab dem 01.01.2025 beträgt die Nettokaltmiete jeweils 33,50 €/m² und ab dem 01.01.2026 jeweils 36,50 €/m². Zudem wurde eine weitere Mietanpassung vereinbart: Erstmals zum 01.01.2027 erhöhen sich Miete und Nebenkosten-/Heizkostenvorauszahlungen jährlich zum 01.01. eines jeden Jahres um 3%. Im Mietvertrag wurde weiter festgehalten, dass das Bewertungsobjekt aktuell restrukturiert wird und die Mietflächen unrenoviert an den Mieter überlassen werden. Der Mieter hat sämtliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten den Mietgegenstand betreffend einschließlich Fenster und Türen im Bereich der

Außenfassade des Gebäudes bzw. in der Mall ausschließlich auf seine Kosten vorzunehmen. Diese Verpflichtung erstreckt sich auf alle Einrichtungen, die sich innerhalb oder an der Mietfläche befinden und ausschließlich für den Mieter zur Verfügung gestellt bzw. von diesem in Anspruch genommen werden. Der Mieter hat zudem anteilig die Kosten der Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an Gemeinschaftsflächen, -anlagen und -einrichtungen zu tragen. Diese Kosten beinhalten die Instandhaltung und Instandsetzung sowie Pflege und Wartung aller nicht innerhalb des Mietgegenstandes gelegenen Gemeinschaftsflächen, -anlagen und -einrichtungen (z.B. Aufzug, Fahrtreppe, Leuchtschriftenanlagen, Lüftungsanlagen, Türanlagen, usw.). Der vom Mieter zu tragende jährliche Kostenanteil der vorgenannten Gemeinschaftsflächen, etc. wird begrenzt auf höchstens 10 v. H der Jahresnettomiete. Auch unter Berücksichtigung dieser Sondervereinbarungen wird ab dem 01.01.2025 eine Nettokaltmiete i.H.v. 33,50 €/m² und ab dem 01.01.2026 i.H.v. 36,50 €/m² erzielt.

Zudem befinden sich im Bewertungsobjekt flächenmäßig untergeordnete Wohnflächen im Bezug zur Gesamtfläche. Hierbei handelt es sich um überwiegend 1-/2-Zimmer Wohnungen in guter Wohnlage. Entsprechend Auswertung der Fahrländer Partner AG (FPRE) zur „Standortanalyse Wohnen, Taubenstraße 34, 10117 Berlin-Mitte“ für das 1. Quartal 2024 werden Wohnungen im Neubau für Ø 25,10 €/m² und im Altbau für Ø 19,80 €/m² vermietet. Die Haushaltsstruktur ist in der Lage des Bewertungsobjekts durch 1- und 2-Personen-Haushalte dominiert. Der Anteil dieser Haushalte beträgt im Quartier über 90 %.

Der Preisatlas des Vermarktungsportals ImmobilienScout24 weist für das 1. Quartal 2024 einen Mietpreis von Ø 17,03 €/m² für Wohnungen in der Taubenstraße 34 und Umgebung aus. Hierbei erfolgte die Auswertung einer Preissteigerung von 4,5 % im Vergleich zum 1. Quartal 2023 und von 1,1 % im Vergleich zum 4. Quartal 2023 mit leicht steigenden Mietpreisen. Entsprechend der Auswertungen für den gesamten Ortsteil Mitte beträgt der Mietpreis Ø 17,02 €/m² und entspricht damit der Durchschnittsmiete in der Lage des Bewertungsobjekts. Der niedrigste Mietpreis beträgt demnach 14,86 €/m² und der höchste Mietpreis 29,28 €/m². Hierbei erfolgte die Auswertung einer Preissteigerung von 3,6 % im Vergleich zum 1. Quartal 2023. Vgl. hierzu die nachfolgende Darstellung aus dem Preisatlas ImmobilienScout24.



Die Auswertungen von ImmobilienScout24 werden durch zahlreiche weitere Veröffentlichungen für das 1. Quartal 2024 bestätigt. Die Durchschnittsmieten bewegen sich hierbei in einem Bereich um 20,00 €/m².

Beispielhaft wird auch auf die Auswertung des Vermarktungsportals Immowelt verwiesen. Entsprechend dem Immowelt-Mietspiegel für Berlin-Mitte beträgt die Kaltmiete um 20,00 €/m², vergleiche hierzu die nachfolgende Darstellung aus dem Vermarktungsportal Immowelt:



Es erfolgte ergänzend ein Abruf des „Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten“ zum zuletzt veröffentlichten Stichtag 01.10.2023 für die Lage des Bewertungsobjekts. Hiernach betragen die Vergleichsmieten für Wohnungen im PLZ-Bereich des Bewertungsobjekts 14,29 € bis 23,90 €/m² und die Angebotsmieten 11,73 € bis 27,14 €/m². Vgl. hierzu die nachfolgende Darstellung aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten:



Für die vorliegende Wertermittlung wird ausgehend vom aktuellen Marktgeschehen die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete unter Berücksichtigung der Erkenntnisse im Ortstermin für die Wohnflächen des Bewertungsobjekts mit $\text{Ø } 20,00 \text{ €/m}^2$ eingeschätzt.

Die im Bewertungsobjekt vorhandenen Lagerflächen werden nach sachverständiger Einschätzung grundsätzlich i.V.m. den übrigen Verkaufs-, Büro- und Praxisflächen vermietet. In der Regel erfolgt durch die diesbezüglichen Mieter auch die Anmietung von ergänzenden Lagerflächen, u.a. für Akten, Verkaufsware, usw. Entsprechend der aktuellen Auswertungen zu Lagerflächen (1. Quartal 2024) werden diese zu Mietpreisen zwischen ca. 6,50 € und 9,00 €/m² vermietet. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um kleinteilige Lager innerhalb eines Wohn- und Geschäftshauses mit Einkaufspassage, sondern i.d.R. um für die konkrete Nutzungsart ausgelegte Lager- und Logistikflächen. Die Veröffentlichungen beziehen sich aus sachverständiger Sicht daher auf entsprechende Spezialimmobilien. Für die im Bewertungsobjekt vorhandenen Lagerflächen wird ausgehend vom örtlichen Marktgeschehen sachverständig eingeschätzt, dass eine Miete von $\text{Ø } 20,00 \text{ €/m}^2$ bei Gegenüberstellung mit der Büro-/Praxisflächenmieten sowie der Verkaufsflächenmieten wirtschaftlich nachhaltig erzielbar ist.

Bezüglich der Stellplätze in der Tiefgarage (2. und 3 UG) könnten ausgehend von der Lage des Bewertungsobjekts und dem nur geringen öffentlichen Parkraumangebot aus sachverständiger Sicht monatliche Mieten zwischen 150 € und 200 €/Stück erzielt werden, sofern eine individuelle Vermietung je Stellplatz erfolgt. Damit würde jedoch ein nicht nur unerheblicher Verwaltungsaufwand einhergehen, der i.d.R. durch die Mieteinnahmen nicht wirtschaftlich nachhaltig abgedeckt wird. Zudem ist die Tiefgarage nicht in sich abgeschlossen, sondern durch die untereinander verbundenen Quartiere offen. Insoweit ist eine konkrete Zuordnung individueller Stellplätze zu einzelnen Mietern kaum bzw. nur mit nicht nur unerheblichem Aufwand

(Beschriftung, regelmäßige Kontrolle, etc.) möglich. Es wird daher sachverständig eingeschätzt, dass eine zusammenhängende Vermietung der Stellplätze an einen Parkhausbetreiber, o.ä. zu einem Mietpreis von Ø 100 €/Stück erfolgt.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die in [1], [8], der ImmoWertV21 sowie der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF/Stck.]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00		480.544,94
Instandhaltungskosten			
Stellplätze		104,00	27.248,00
Lager		6,90	6.499,04
Verkauf UG		13,80	48.598,77
Verkauf EG Front		13,80	10.783,18
Verkauf EG		13,80	18.802,50
Verkauf OG		13,80	33.727,06
Büro		13,80	205.090,77
Balkonflächen Büro		13,80	3.637,68
Wohnen		13,80	16.996,77
Balkonfläche Wohnen		13,80	545,65
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,00		628.807,84
Mietausfallwagnis Wohnen	2,00		5.959,37
Summe			1.487.241,57

Liegenschaftszinssatz

Da der örtlich zuständige Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze für die Objektart des Bewertungsobjekts abgeleitet bzw. veröffentlicht hat, wird der zur Erzielung eines marktkonformen Ergebnisses benötigte Liegenschaftszinssatz auf der Grundlage

- der in [1], Kapitel 3.04, veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte, gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts),
- der in [8] veröffentlichten Empfehlung,
- der in [11], Kapitel VIII, veröffentlichten Datenblätter und Empfehlungen,
- der in [13] und [14] veröffentlichten Empfehlung sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

unter Berücksichtigung des Standortes, der Ausstattung, sowie der noch verbleibenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer mit 6,0 % bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard mit 60 Jahren. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer, differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn z. B. unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [1], Kapitel 3.02.4 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken der Anlagen zur ImmoWertV21. Das 1996 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus zunächst in Anlehnung an die Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“ sachverständig qualifiziert. Danach ist dem Gebäude ein mittlerer Modernisierungsgrad zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1996 = 28 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von

(60 Jahre – 28 Jahre =) 32 Jahren und aufgrund des mittleren Modernisierungsgrads ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 38 Jahren zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder mitgeteilt worden sind. Seitens der Verfahrensbeteiligten erfolgten auf Nachfrage keine bzw. keine abschließenden Auskünfte zu den tatsächlich gezahlten Mieten am Wertermittlungsstichtag. Eine Berücksichtigung möglicher Ertragsdifferenzen ist somit differenziert sachgerecht nicht möglich. Ausgehend von der aktuellen Vermietungssituation wird eingeschätzt, dass der Vermarktungszeitraum und die Zuführung der verfügbaren Flächen des überwiegend leerstehenden Bewertungsobjektes zu einer wirtschaftlich nachhaltigen Nutzung im Mittel rd. 1 Jahr betragen wird. Aus diesem Grund erfolgt die Berücksichtigung des Werteeinflusses der dadurch entstehenden Ertragsdifferenzen pauschal in Höhe des marktüblich erzielbaren Rohertrages am Wertermittlungsstichtag für 1 Jahr.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Ertragsdifferenzen	-16.018.164,60 €
Werteinfluss Baumängel/-schäden, etc. (-25.583.914,83 € mit steuerlichem Dämpfungsfaktor f_s 0,8 gedämpft)	-20.467.131,86 €
Werteinfluss Sanierung der Gewerbeflächen 2. – 7. OG (ohne Balkonflächen) inkl. Strangsanierung u. Heiz-/Kühltechnik, etc., 14.861,65 m ² x pauschal rd. 1.000,00 €/m ²	-14.861.650,00 €
Werteinfluss Sanierung der Wohnungen (ohne Balkonflächen) inkl. Strangsanierung, Herstellung genehmigter Grundrisse, etc., 1.231,65 m ² x pauschal rd. 1.500,00 €/m ²	-1.847.475,00 €
Revitalisierung zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus (vgl. Punkt 1.6 und 3.2.7), rd. 28 Jahre x 10,35 €/m ² (75 % üblicher Instandhaltung) x 25.447,86 m ²	-7.374.789,83 €
Werteinfluss Rückbau zurückgelassener Mietereinbauten, pauschal rd.	-1.500.000,00 €
Summe	-36.485.296,46 €

Diese Schätzung stellt kein Angebot (Leistungsverzeichnis) dar und ersetzt nicht die Architektenleistungen gemäß HOAI § 15 Phase 6 und 7 sowie ggf. das Einholen von Angeboten von Fachbetrieben.

Es ist zu beachten, dass Investitionskosten den Erwerber aufgrund steuerlicher (insbesondere Abschreibungs-)Regelungen unterschiedlich belasten. Demzufolge sind die Investitionskosten, die Ausgangspunkt der Ermittlung des boG-Einflusses sind, diesbezüglich zu modifizieren. Bei Ansatz der Wertminderungen wegen zu tätiger Investitionen ist zu berücksichtigen, ob ein Erwerber Modernisierungs- und Instandsetzungskosten gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG anders (i.d.R. höher) steuerlich geltend machen kann, als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Anschaffungskosten (gemäß § 7 EStG) können nur über einen längeren Zeitraum mit einem bestimmten jährlichen Prozentsatz abgeschrieben werden. Dagegen sind bei vermieteten Objekten Instandsetzungs- und Modernisierungskosten, sofern keine bauliche Erweiterung (Substanzvermehrung) vorliegt, der Gebäudestandard nicht wesentlich gehoben wird³ und die Aufwendungen in den ersten 3 Jahren nach der Anschaffung nicht 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen, im Jahre ihres Entstehens unmittelbar in voller Höhe als Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten sofort steuerlich abzugsfähig.⁴ Bei Berücksichtigung dieser Umstände ist (je nach durchschnittlicher Einkommenshöhe der Erwerber) nur eine effektive Belastung des Käufers (nach Steuern) durch die Beseitigung der Bauschäden und Baumängel in Höhe von 60 - 90 % der tatsächlichen Aufwendungen gegeben. D.h. der steuerliche Vorteil gegenüber vergleichbaren Anschaffungskosten eines bereits renovierten oder modernisierten Objekts (und für diese sind vorrangig die Marktanpassungsfaktoren - Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren – abgeleitet) beträgt 10 - 40 %, durchschnittlich 20 %, so dass sich für sofort voll steuerlich absetzbare Aufwendungen ein zusätzlicher durchschnittlicher Dämpfungsfaktor f_s von 0,8 ergibt⁵.

³ Zu beachten ist, dass ein sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand nicht vorliegt, wenn die Maßnahmen insgesamt eine "Modernisierung des Hauses von Grund auf" darstellen; selbst dann, wenn diese die 15 %-ige-Grenze nicht voll erreichen. Vgl. hierzu BFH, Urteil vom 28.05.2005 - IX R 20/08.

⁴ Die jeweils aktuell geltenden steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten der Erwerbs-, Modernisierungs- und Instandsetzungs- sowie der Neubaukosten sind in Sprengnetter, Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.43 zusammengefasst.

⁵ Siehe Sprengnetter, Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Kapitel 9/61/2.6

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **187.000.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaute Grundstück in 10117 Berlin, Friedrichstraße 71, Taubenstraße 34,

Grundbuch, Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Mitte	4176N	1	720	222	4.801 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2024 mit rd.

187.000.000,00 €

in Worten: einhundertsevenundachtzig Millionen Euro

geschätzt.

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

Berlin, den 10.05.2024



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV 21:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

gif:

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G) von der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 - Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2022/2023, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss
- [11] Studie Bewertung von Einzelhandelsimmobilien HypZert Fachgruppe Einzelhandel, April 2023, 6. Auflage, HypZert GmbH
- [12] Veränderung der Einzelhandelsimmobilien durch die Digitalisierung – Einfluss auf die Bewertung, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [13] IVD-Wohn-Preisspiegel 2023, Immobilienverband Deutschland IVD, Oktober 2023
- [14] IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023, Immobilienverband Deutschland IVD, November 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Stand Mai 2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild
- Anlage 4: Grundrisse, Schnitt
- Anlage 5: Fotodokumentation zurückliegender Ortstermin, 10.05.2023
- Anlage 6: Fotodokumentation aktueller Ortstermin, 15.03.2024
- Anlage 7: behördliche Auskünfte