

Amtsgericht Lichtenberg

GZ: 30 K 21/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einer Gewerbehalle mit Büroteil bebauten Grundstücks

**Grenzgrabenstraße 1
in 13053 Berlin**

erstattet von

INGO KUHWARD

*durch die Industrie- und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines mit einer Gewerbehalle mit Büroteil
bebauten Grundstücks

**Grenzgrabenstraße 1
in 13053 Berlin**

Land : Berlin
Amtsgericht : Lichtenberg
Grundbuch : von Hohenschönhausen
Gemarkung : Hohenschönhausen

Blatt	Flur	Flurstück	Flurstücksgröße
2240N/lfd. Nr. 4	16	69	4.907 m ²

Wertermittlungstichtag : 28.10.2025

Verkehrswert : **1.686.000 €**

Dieses Gutachten enthält 38 Seiten und 24 Anlagen. Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon 1 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Lichtenberg GZ 30 K 21/25

erstattet von Ingo Kuhwald

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin; Tel: 030 221621270; Fax 030 77209145

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN	4
1.1.1	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.2	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.3	<i>Unterlagen</i>	4
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	LAGE UND GRUNDSTÜCK	6
2.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	8
2.1.2	<i>Bauleitplanung</i>	9
3	WERTERMITTLUNG STICHTAG	11
3.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	11
4	BODENWERTERMITTLUNG	13
4.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	13
4.2	ANPASSUNG FLURSTÜCK 69	14
4.2.1	<i>Zusammenfassung</i>	14
5	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	15
5.1	ERLÄUTERUNGEN DER VERWENDETEN BEGRIFFE	16
5.2	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN UND NUTZUNGEN	18
5.2.1	<i>Historie</i>	18
5.2.2	<i>Baubeschreibung</i>	19
5.2.3	<i>Nutzfläche Büro- und Hallenteil</i>	24
5.3	GEWERBEMIETEN IN PLZ 13053	24
5.4	WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER	26
5.5	BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	27
5.5.1	<i>Liegenschaftszinssatz</i>	28
5.5.2	<i>Berechnung</i>	30
6	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	31
6.1	AKTUELLE VERKÄUFE	32
7	VERKEHRSWERT	34
7.1	ZUSAMMENFASSUNG	34
8	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	35
9	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	36
9.1	URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ	36
10	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	37
11	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	38

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
- Auftrag vom 04.08.2025
- Frist zur Fertigstellung des Gutachtens bis zum 06.10.2025

1.1.1 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer
Amtsgericht Lichtenberg Roedeliusplatz 1 10365 Berlin Tel.: 030 / 902537 419	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270; Fax.: 030 / 77209145

Gläubiger

Berliner Volksbank eG, vertreten durch d. Vorstand, Bundesallee 206, 10717 Berlin, Gz.:
K-FM-SAB-Sc-279029300

Schuldnerin

- Wird aus Datenschutzgründen nicht genannt
- Schuldner = Eigentümer

1.1.2 Ortsbesichtigung

Ein erster Ortsbesichtigungstermin wurde für den 08.10.2025 vorgeschlagen, dieser Termin wurde im Vorfeld telefonisch abgesagt.

Ein Zweiter Ortsbesichtigungstermin wurde für den 21.10.2025 vorgeschlagen, der Gutachter war vor Ort. Der Schuldner bat vor Ort um eine weitere Verschiebung des Termins, da er nicht vorbereitet war und Unterlagen fehlten.

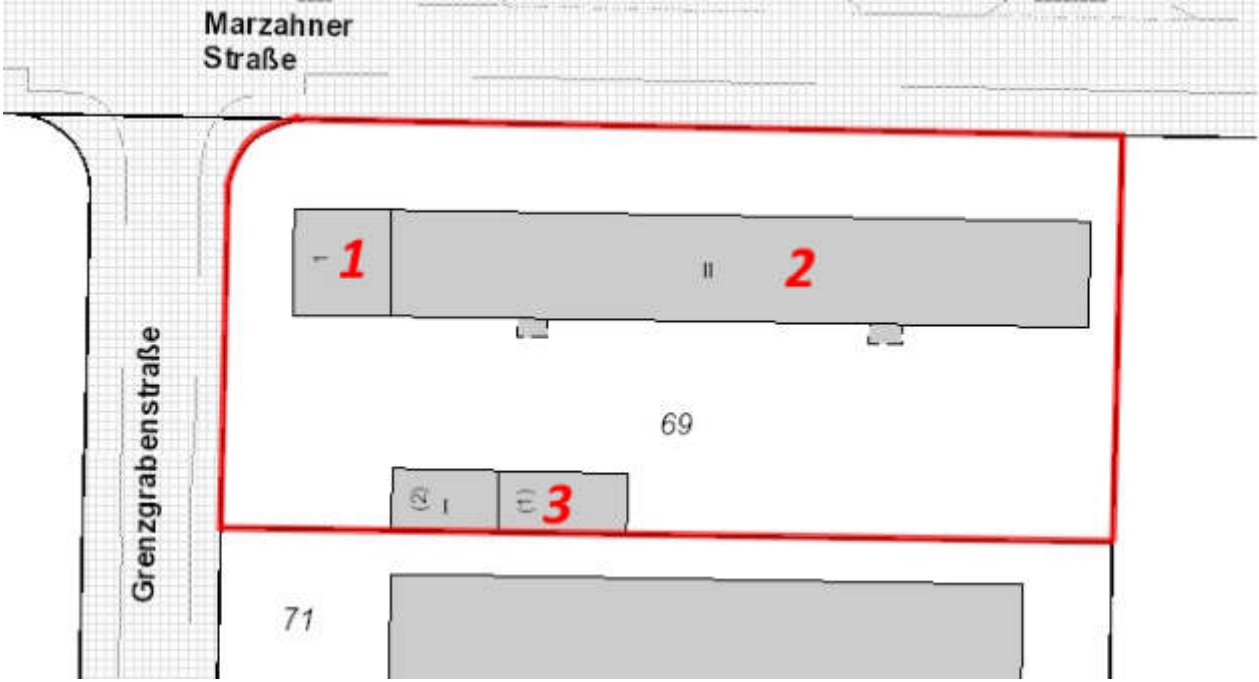
Der 3. Besichtigungstermin wurde am 28.10.2025 im teilweisen Beisein des Schuldners durchgeführt.

- Die Gläubigerin erklärte im Vorfeld per Mail, dass sie auf eine Teilnahme am Besichtigungstermin verzichtet.
- Durch den Sachverständigen erfolgte ein überschlägiges Aufmaß. Aus diesem Aufmaß, sowie aus Luftbilder und dem Katasterplan wird die BGF sowie die relevanten Nutzflächen überschlägig anhand von Erfahrungswerten (Nutzflächenfaktoren) abgeleitet, diese haben eine Genauigkeit von ca. +/- 5%.

1.1.3 Unterlagen

- Grundbuch (Ausdruck vom 11.07.2025)
- Einsicht im Bauarchiv (Bauarchivakte) am 07.10.2025
- Baulastauskunft
- Altlastenauskunft
- Die beteiligten Parteien reichten keine Unterlagen zu.

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Rechte in Abt. II	- Lfd.Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk - wird auftragsgemäß nicht berücksichtigt
Baulasten	Keine Baulasteintragung (siehe Anlage 11)
Überbauungen	- Das Flurstück 69 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 69 gehen keine Überbauungen aus - Bei der baulichen Anlage 3 (Lager/Abstellräume) handelt es sich jedoch um einen Grenzbebauung zum Flurstück 71, so dass geringfügige Überbauungen des Nachbarflurstückes nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.
	
Baubehördliche Beanstandungen	Offiziell nicht bekannt

2 Lage und Grundstück

Das Grundstück ist im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen gelegen

Quelle: Wikipedia

Alt-Hohenschönhausen ist ein **Berliner** Ortsteil im **Bezirk Lichtenberg**. Der Ortsteil hat 53.086 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2024).

Mikrolage Gewerbegebiet Marzahner Straße und Plauener Straße

Der Osten des Ortsteils zwischen Rhinstraße und dem Außenring wurde bis weit in das 20. Jahrhundert vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. In den 1970er Jahren erfolgte der Neubau des Akademiekomplexes der Bauakademie der DDR in dem Gebiet. Das dazugehörige Plattenwerk des **Wohnungsbaukombinats** befand sich weiter nördlich in der Gehrenseestraße.

Nach dem **Mauerfall**, Mitte der 1990er Jahre entstand auf dem Gelände der 1991 geschlossenen Akademie ein Gewerbegebiet mit Firmenansiedlungen für bis zu 2000 Arbeitsplätze. Das Gewerbegebiet wird als Teil der **Berlin eastside** vermarktet.

Quelle: chatgpt

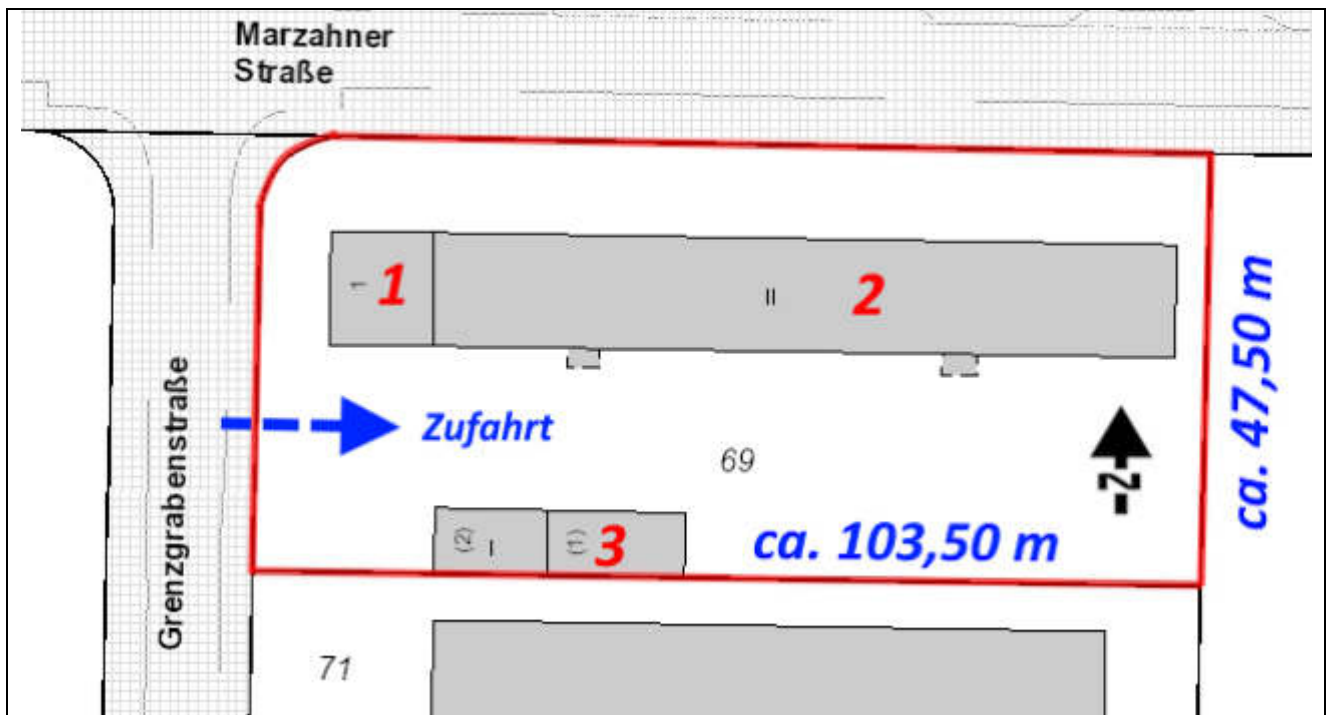
Nutzungsstruktur & Branchen

- Im Gewerbegebiet befinden sich viele Klein- und Mittelunternehmen (KMU) aus verschiedensten Branchen: produzierendes Gewerbe, Logistik, Groß- und Einzelhandel, Transport, Dienstleistungen.
- Ein konkretes Teilobjekt: Im Gewerbehof auf der Wolfener Straße sind z. B. Firmen aus Tischlerei, Schlosserei, Elektrik, Computer-Firmen und auch Hightech angesiedelt.
- Es gibt Hallen- und Büroflächen, auch kombiniert nutzbar (z. B. Produktion + Verwaltung + Logistik) verfügbar.

Infrastruktur & Ausstattung

- Gute Verkehrsanbindung: z. B. ein direkter Zugang zum S-Bahnhof S-Bhf. Mehrower Allee, etwa 20 Minuten mit dem Auto zur City-Ost, Autobahnanbindung zum Berliner Ring in ca. 7 km.
- Teilweise werden neue Gewerbeparks geplant bzw. entwickelt: Beispiel: Der Gewerbepark „City Docks“ an der Marzahner Straße 21 mit ca. 57 000 m² Hallenfläche





Grundstück

- **Größe 4.907 m²**; Eckgrundstück (gelegen an der Ecke Grenzgrabenstraße/Marzahner Straße)
- rechteckiger Zuschnitt; ebene Lage
- mittlere Länge ca. 103,50 m
- mittlere Grundstückstiefe: ca. 47,50 m

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Telekom- und Stromanschluss vorhanden
- Fernwärmeanschluss



- Zufahrt vorhanden, befestigt, abgesenkter Bordsteine

Grenzgrabenstraße

- Zweispurige Straße, (Asphalt), beidseitiger Fußgängerweg, Straßenbeleuchtung,
- Parkmöglichkeiten vorhanden
- Der Sachverständige unterstellt einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG

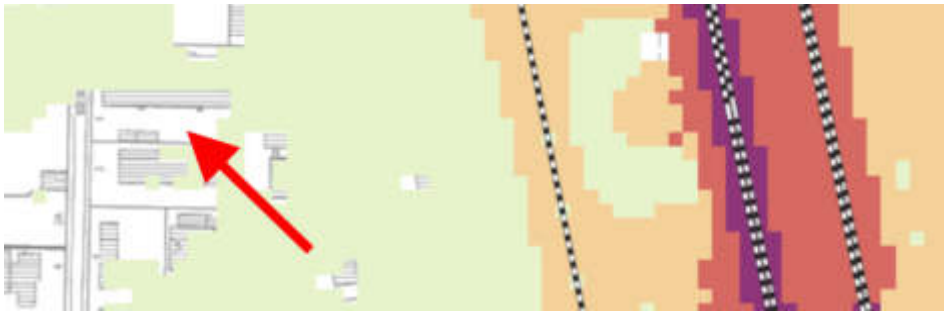
- niedrige Bebauung mit Hausgärten
- Bebauung mit Gärten und halbprivater Umgrünung
- Villenbebauung mit parkartigen Gärten
- dörfliche Bebauung
- Bebauung mit überwiegender Nutzung Handel und Dienstleistung
- geringe Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gewerbe und Industrie

Stadtstruktur



Geringe Bebauung mit überwiegender Nutzung durch Gewerbe und Industrie

2.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	- im Bodenbelastungskataster erfasst (siehe Anlagen 7 bis 10) - Auszüge aus der Auskunft vom 09.09.2025 das von Ihnen angefragte Grundstück Grenzgrabenstr. 1 in 13053 Berlin ist Bestandteil der BBK-Fläche 9363, die wegen der langjährigen, ehemaligen Nutzung im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin als Altlastenverdachtsfläche erfasst ist. - Auf dem Grundstück befanden sich von 1976 bis ca. 1991 Garagen und Verwaltungsräume der VEB Bezirksdirektion des Straßenwesens Ehemalige Nutzung: Asphaltaufbereitung Nutzer: VEB Bezirksdirektion des Strassenwesens Nutzung von: 1976 bis: 1991 WZ-Nr.: 22290 WZ-Typ: Verarbeitung von Schiefer, Steinen, Erden (z.B. Asphaltherstellung) Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: Branche 2
Bodenordnung	Keine aktive Bodenordnung
Flächennutzungsplan	Gelegen im Gewerbegebiet „gewerbliche Baufläche“
Bauleitplanung	- Das Grundstück ist im Geltungsbereich des qualifizierten B-Planes XXII – 5aa gelegen - Dieser B-Plan befindet sich im Verfahren (noch keine Rechtskraft)
Erhaltungsgebiet	Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung
Sanierungsgebiet	Kein Sanierungsgebiet
Baugrund	Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.
Mietzustand	Teilweise vermietet
Hochwasser	Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.
Bergbau	Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier.
Strategische Lärmkarte 2022	 Gesamtlärminde L_DEN (Tag-Abend-Nacht) in dB(A): ab 55 bis 59 dB(A)

2.1.2 Bauleitplanung

Qualifizierter Bebauungsplan - Inhalte

Ein **qualifizierter Bebauungsplan** ist ein besonderer Typ von **Bebauungsplan** nach dem deutschen **Baugesetzbuch (BauGB)**, der **verbindliche Festsetzungen** für die städtebauliche Ordnung eines Gebiets enthält.

Er ist in **§ 30 Abs. 1 BauGB** geregelt und spielt eine zentrale Rolle bei der Beurteilung, **ob und wie auf einem Grundstück gebaut werden darf**.

Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan

Damit ein Bebauungsplan als *qualifiziert* gilt, **muss er mindestens vier Dinge festsetzen**:

1. **Art der baulichen Nutzung**
→ z. B. Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet usw. (nach BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung**
→ z. B. wie dicht gebaut werden darf: Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ), Gebäudehöhe usw.
3. **Überbaubare Grundstücksflächen**
→ also, *wo genau* auf dem Grundstück gebaut werden darf (Baugrenzen oder Baulinien)
4. **Örtliche Verkehrsflächen**
→ z. B. Straßen, Wege, Wendeplätze im Plangebiet

Rechtswirkung

Wenn diese vier Punkte festgesetzt sind, gilt:

- § 30 Abs. 1 BauGB:
 - Ein Vorhaben ist *zulässig*, wenn es den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans **nicht widerspricht** und die Erschließung gesichert ist.

Das heißt: In einem Gebiet mit qualifiziertem Bebauungsplan braucht man **keine zusätzliche Prüfung** nach § 34 (im Innenbereich) oder § 35 BauGB (im Außenbereich). Der Plan selbst regelt, was gebaut werden darf.

Wenn ein **qualifizierter Bebauungsplan sich noch im Verfahren befindet**, also **noch nicht rechtskräftig** ist, bedeutet das Folgendes:

Planstatus: „im Verfahren“

Ein Bebauungsplan durchläuft mehrere gesetzlich geregelte **Verfahrensschritte** nach dem **Baugesetzbuch (BauGB)** – etwa:

- 1.) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
 - Die Gemeinde beschließt, dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Der Plan existiert noch **nicht als Rechtsnorm**.
- 2.) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden (§§ 3, 4 BauGB)
 - Entwürfe werden vorgestellt, Hinweise und Einwände gesammelt.
- 3.) Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
 - Der Entwurf des Bebauungsplans liegt aus; jeder kann Stellungnahmen abgeben. Erst jetzt ist er inhaltlich erkennbar, aber noch nicht verbindlich.

4.) Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

- Der Gemeinderat oder die Bezirksverordnetenversammlung beschließt den Plan als Satzung.
- **Aber:** Rechtskraft tritt **erst mit der öffentlichen Bekanntmachung** (§ 10 Abs. 3 BauGB) ein.

Rechtliche Bedeutung in dieser Phase

Solange der Bebauungsplan **nicht rechtskräftig** ist (also **noch nicht bekanntgemacht wurde**):

- Er hat **keine unmittelbare Rechtswirkung** gegenüber Bürgern oder Bauherren.
- **Bauanträge** werden in dieser Zeit **noch nicht** nach § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter B-Plan), sondern
☞ **§ 34 BauGB** (im Innenbereich: „Einfügen in die Umgebung“) oder
☞ **§ 35 BauGB** (im Außenbereich: „Privilegierte und sonstige Vorhaben“) beurteilt.

Ausnahme: „Planreife“ (§ 33 BauGB)

Es gibt aber eine **Übergangsregelung**:

Wenn der Bebauungsplan **„planreif“** ist (also das Verfahren weit fortgeschritten ist), **kann** ein Vorhaben **vorzeitig genehmigt** werden, **wenn**:

1. Der Entwurf bereits **öffentlich ausgelegt** war,
2. das Vorhaben den künftigen Festsetzungen **nicht entgegensteht**,
3. und die Erschließung gesichert ist.

→ Dann **kann** die Behörde schon auf Grundlage des *noch nicht rechtskräftigen* Plans eine Genehmigung erteilen.

Resümè des Gutachters

- **Aktuelles Baurecht nach § 34 BauGB**

3 Wertermittlung Stichtag

3.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

- **Gewerbegrundstücke werden üblicherweise nach dem Ertragswertverfahren bewertet, dieses kommt auch zur Anwendung.**

4 Bodenwertermittlung

Allgemeines

Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** genutzt.

Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

4.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- o Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. *Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen*



350 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zu Grunde:

- Art der zulässigen baulichen Nutzung - **Gewerbe**
- **Richtwertzone 1468**
- **Stand 01.01.2025**

4.2 Anpassung Flurstück 69

1.	Bodenrichtwert	
	Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes	350,00 €/m²
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.	-70,00 €/m²
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land	280,00 €/m²
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag	
	Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2025, keine weitere Anpassung	0 %
	die Lage:	
	Im Richtwertgebiet gelegen	0 %
	die Art der baulichen Nutzung :	
	Baurecht nach § 34 BauGB / Gewerbegebiet	0 %
	das Maß der baulichen Nutzung	
	Vergleichbares Maß der baulichen Nutzung	0 %
	die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften	
	Keine Besonderheiten	0 %
	Zu- und Abschläge insgesamt :	0,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	280,00 €/m²
	zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	70,00 €/m²
5.	Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB)	350,00 €/m²

Resümè

- Es handelt sich um ein typisches Gewerbegrundstück innerhalb der Richtwertzone ohne wertrelevante Abweichungen der Zustandsmerkmale, so dass der Bodenrichtwert übernommen werden kann.

4.2.1 Zusammenfassung

Flurstück	Charakterisierung	Grundstücksgröße in m²	Bodenwert in €/m²	Grundstückswert in €
69	Bauland-/Baulandnebenfläche	4.907	350,00	1.717.450,00
	Gesamt			1.717.450

5 Ertragswertermittlung

Die Definition des Ertragswerts lässt sich aus den Vorschriften über das Ertragswertverfahren in der ImmoWertV ableiten. Danach handelt es sich um die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswert. Das Ertragswertverfahren wird eingesetzt, um den Verkehrswert solcher Immobilienobjekte zu ermitteln, bei denen der Ertrag aus dem Grundstück der wichtigste Wertfaktor ist, z. B. Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, gemischtgenutzte Immobilien.

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 alter Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (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.

5.1 Erläuterungen der 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag - 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

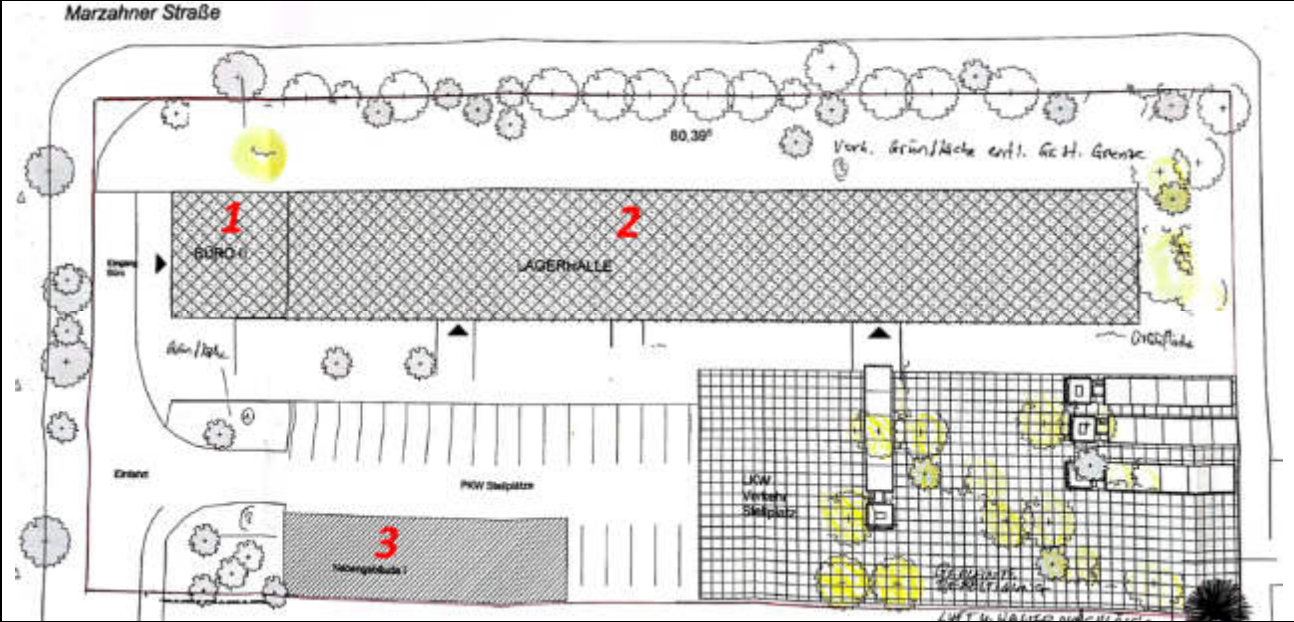
- Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

- Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang 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 Unterhaltungsaufwendungen, 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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.2 Vorhandene bauliche Anlagen und Nutzungen

- Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht.
- Es handelt sich um einen Massivbau ohne wesentliche Holzbauteile, so dass ein Schwammbefall nahezu unmöglich ist

	
Gebäude 1	- Bürogebäude, 2 Vollgeschosse - Bebaute Fläche Ca. 12,64 m x 12,06 m = ca. 152,44 m² BGF: 304,88 m²
Gebäude 2	- Lagerhalle, Hochregallager (innenhöhe ca. 5,25 m) - Bebaute Fläche Ca. 12,10 m x 81 m = ca. 980,10 m² BGF: 980,10 m²
Gebäude 3	Nebengebäude (Kaltlager/Abstellräume)

5.2.1 Historie

Historie (die Angaben wurden der Bauarchivakte entnommen und vor Ort überprüft, sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit):

Gebäude 1 und 2

- Errichtet ca. 1975/76
- 1976-1990: ehemaliges Verwaltungsgebäude „Verwaltungsräume der VEB Bezirksdirektion des Straßenwesens“
- 1990-1991: Verwaltungsräume Straßeninstandsetzung Berlin GmbH
- 1991-2010: Verwaltungsräume Deutsche Asphalt Berlin GmbH
- Ca. 2010: Verkauf an den heutigen Eigentümer
- Ca. 2011: Umbau zum heutigen Bestand (Hochregallager mit Büronutzung)
 - Baugenehmigung 2011/337 vom 16.06.2011
 - Fertigstellung des Umbaus/Sanierung: 2012

5.2.2 Baubeschreibung

Entnommen den Bauantragsunterlagen von 2011



Hallenbereich

Das Hallengebäude soll im inneren Bereich mit Geschosßdecke komplett entkernt werden. Nur nach Statik erforderliche Stahlstützen werden erhalten und gemäß Statik verstärkt.

Die Außenwände und das Dach werden erhalten. Ebenso werden Regenwasserleitungen erhalten.

Hallenfußböden werden für Stapler-Last Verkehr geeignet neu beschichtet. Die Fenster werden abgerissen und beseitigt.

6 Stück RWA Anlagen werden in Form von Lichtkuppel auf dem Dach ne herrichtet. Die Lichtkuppeln sind jeweils 150/250cm Rauchabzugsflächen. Diese sind mit elektronischen Steuerungsanlagen mit Rauch und Wärmefühler ausgestattet. 2 Stück Toranlagen für LKW-Betrieb 3,00m/4,00m werden geliefert und gemäß Planung eingebaut. Die Toranlagen dienen gleichzeitig als Zuluft Öffnungen in Verbindung mit Rauchabzugsanlagen.

Die Halle wird mit einem Temporären Heizungssystem, Heißluftblasanlage mit Fernwärme-Zuspeisen ausgestattet.

Die Hallendecke und Außenwand Innenseiten sind mit Trapezblech Elementen verkleidet. Die Hallenwände werden zusätzlich mit 80mm Styropor -Wärmedämmplatten beschichtet. Entlang der Außenwände werden Spritzwasserschutz Maßnahmen errichtet. Dazu werden Sockelflächen saniert und ein 10 cm starke Kiesschicht angebracht.

Elektroanlagen werden für Beleuchtung und Reinigung erhalten oder ergänzt.

Bürotrakt

Das 2 geschossige Bürogebäude hat 190 m² Nutzfläche und wird außen und Innen nach Architektenplänen modernisiert. Sämtliche Fenster werden mit Isolierglas Kunststoff Fenster Anlagen versehen. Das flachgeneigte Dach wird mit Schutzbeschichtung ausgestattet. Die Außenwände werden mit VWS-Thermohaut modernisiert. Innenwände werden gemäß Architektenplänen repariert oder erneuert. Die erforderliche Tür und Toranlagen werden geliefert oder repariert. Sämtliche Wand, Fußböden und Deckenflächen werden repariert bzw. erneuert. Neue WC und Teeküche werden gem. Planung hergestellt. Heizung und Elektroausstattung werden erneuert.

Hierbei wird der Energiesparverordnung (EnEV 2009) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und des Schallschutzes gemäß den Anforderungen der DIN 4109 beachtet.

Fundamente

Streifenfundamente aus Beton und Ziegelstein und 120 cm Stahlbeton Sohlplatte auf Kapillar brechende Schicht sind bestand.

Wände

Außenwände: Die tragenden Außenwände Hallenbereichs, als Leichte Wandkonstruktion mit Trapezblechdeckung, werden erhalten. Die Fensteröffnungen im EG-OG Bereich werden mit identischen Elementen zugeschlossen.

Bürotrakt:

Massive Wände 36,5 cm werden erhalten

Der Raumhöhe im Erdgeschoss und Obergeschoss (die Lichte- Rohbaumaß) ca. 2,50 m.

Fundamente

Streifenfundamente aus Beton und Ziegelstein und 120 cm Stahlbeton Sohlplatte auf Kapillar brechende Schicht sind bestand.

Wände

Außenwände: Die tragenden Außenwände Hallenbereichs, als Leichte Wandkonstruktion mit Trapezblechdeckung, werden erhalten. Die Fensteröffnungen im EG-OG Bereich werden mit identischen Elementen zugeschlossen.

Bürotrakt:

Massive Wände 36,5 cm werden erhalten

Der Raumhöhe im Erdgeschoss und Obergeschoss (die Lichte- Rohbaumaß) ca. 2,50 m.

Innenwände EG und DG: Die nicht tragenden Innenwände aus Ziegel (11,5 cm), alternativ in Trockenbauweise gemäß statischen Vorgaben; die tragenden Innenwände sind aus 36,5 cm dicken Ziegel Steinen errichtet.

Die Abkofferung von Installationsschächten und der Vorwandinstallation im Bad und WC wird mit Gipskartonplatten versehen.

Decke

Bürotrakt Geschossdecke über Erdgeschoss ist Stahlbetondecke. Wird erhalten.

Die Decken Unterseiten werden gespachtelt und gestrichen.

Dach

Bestehendes Satteldach 2°, wird erhalten und mit bituminösem Reparaturschicht versehen. Regenwasserleitungen bleiben erhalten.

Klempnerarbeiten/Regenwasser

Die Dachentwässerung ist aus Zinkblech (d = 0,7 mm) mit gelöteten Regenfallrohren. Regenwasser versickert auf eigenem Grundstück. Die Anlage bleibt erhalten.

Fenster und Fenstertüren

Es werden weiße Kunststofffenster bzw. -Fenstertüren ohne Blei- und Cadmiumzusätze (Isolierverglasung mit Wärmedämmwert von Ug-Wert 1,0 W/m² / Schallschutzklasse 2, 32 dB) aus Profilen mit einer 5-Kammerkonstruktion eingebaut.

Alle Fensterelemente in Klar Glas, mit Sicherheitsverriegelung durch Pilzkopfbeschläge. Sicherheitsbeschläge nach Widerstands-klasse 1 im EG, Rahmen mit umlaufender Gummidichtung. Beschläge für bewegliche Fensterteile als Dreh – Kipp mit Zentralverschluss, verdeckt mit je Raum mindestens 1 Dreh-Kippflügel.

Die **Außenfensterbänke** bestehen aus Zinkblech.

Die **Innenfensterbänke** aus Jura-Marmor in einer Stärke von ca. 20 mm (Farbton gelb, b= 20 cm). Im Bad und WC wird die Fensterbank in Fliesen ausgeführt und somit den Fliesenarbeiten zugeordnet.

Haustür

Haustür mit Doppelflügel aus Kunststoff Profilen mit Glasausschnitt.

3fach-Verriegelung ausgeführt. Rahmenaußenmaß ca. 210 cm x 210 cm. Die Tür erhält einen Sicherheitsbeschlag. Die Tür wird mit einem Sicherheitsschloss (Profilzylinder mit 3 Schlüsseln) mit **Not- und Gefahrfunktion** geliefert.

Innentüren

Innentüren als Holztüren mit Umfassungszarge. Türblatt aus Röhrenspanplatten. Echtholzfurniert. Höhe = ca. 2,01 m.

Standardbeschlag weiß oder eloxiert.

Innenwände EG und DG: Die nicht tragenden Innenwände aus Ziegel (11,5 cm), alternativ in Trockenbauweise gemäß statischen Vorgaben; die tragenden Innenwände sind aus 36,5 cm dicken Ziegel Steinen errichtet.

Die Abkofferung von Installationsschächten und der Vorwandinstallation im Bad und WC wird mit Gipskartonplatten versehen.

Decke

Bürotrakt Geschossdecke über Erdgeschoss ist Stahlbetondecke. Wird erhalten.
Die Decken Unterseiten werden gespachtelt und gestrichen.

Dach

Bestehendes Satteldach 2°, wird erhalten und mit bituminösem Reparaturschicht versehen. Regenwasserleitungen bleiben erhalten.

Klempnerarbeiten/Regenwasser

Die Dachentwässerung ist aus Zinkblech (d = 0,7 mm) mit gelöteten Regenfallrohren. Regenwasser versickert auf eigenem Grundstück. Die Anlage bleibt erhalten.

Fenster und Fenstertüren

Es werden weiße Kunststofffenster bzw. -Fenstertüren ohne Blei- und Cadmiumzusätze (Isolierverglasung mit Wärmedämmwert von Ug-Wert 1,0 W/m² / Schallschutzklasse 2, 32 dB) aus Profilen mit einer 5-Kammerkonstruktion eingebaut.
Alleisterelemente in Klar Glas, mit Sicherheitsverriegelung durch Pilzkopfbeschläge. Sicherheitsbeschläge nach Widerstands-klasse 1 im EG, Rahmen mit umlaufender Gummidichtung. Beschläge für bewegliche Fensterteile als Dreh – Kipp mit Zentralverschluss, verdeckt mit je Raum mindestens 1 Dreh-Kippflügel.

Die Außenfensterbänke bestehen aus Zinkblech.

Die Innenfensterbänke aus Jura-Marmor in einer Stärke von ca. 20 mm (Farbton gelb, b = 20 cm). Im Bad und WC wird die Fensterbank in Fliesen ausgeführt und somit den Fliesenarbeiten zugeordnet.

Haustür

Haustür mit Doppelflügel aus Kunststoff Profilen mit Glasausschnitt.
3fach-Verriegelung ausgeführt. Rahmenaußenmaß ca. 210 cm x 210 cm. Die Tür erhält einen Sicherheitsbeschlag. Die Tür wird mit einem Sicherheitsschloss (Profilzylinder mit 3 Schlüsseln) mit Not- und Gefahrfunktion geliefert.

Innentüren

Innentüren als Holztüren mit Umfassungszarge. Türblatt aus Röhrenspanplatten. Echtholzfurniert.
Höhe = ca. 2,01 m.
Standardbeschlag weiß oder eloxiert.

Treppen

Die außenliegende Treppenanlage vom Erdgeschoss zum Obergeschoss offene Stahltreppe wird abgerissen und entfernt. Eine innenliegende Stahltreppe wird neu hergestellt.

Außenputz / Wärmedämmung

Außen Vollwärmeschutz. Vollwärmeschutz besteht aus Wärmedämmschicht-Platten geklebt, vollflächige Spachtelung der Wärmedämmschichtplatten. Farbe leicht getönt mit Korngröße ca. 1 mm Glattputzstruktur. Dämmstärke 12 cm, Styroporplatten WLG 0,25

Innenputz / Beiputzarbeiten

Schließen der Wand- und Deckendurchbrüche, bzw. der Wandschlitz der ausgeführten Heizungs-, Sanitär- und Elektroarbeiten. Wände, Decken, Innenlaibungen werden gespachtelt und Innenfensterbänke angeputzt. An allen neu zu bildenden Außenecken werden nichtrostende Eckschutzschienen eingearbeitet. Die Innenwände und die Innenseite der Außenwände werden mit einem ca. 1,5 cm starken Gipsputz versehen.

Malerarbeiten, außen

Das Gebäude wird von außen mehrfarbig gestaltet.

Malerarbeiten, innen

Büroräume: Wände und Decken erhalten einen neuen Dispersions-Farbanstrich.

Teeküche: Die Küche erhält Spülen, Arbeitsplatten und über den Herden eine vier Schichte hohe aus weißen Fliesen bestehende Wandbekleidung. Die Oberwandflächen werden einem wischfesten Bindeanstrich versehen. Im Sockelbereich ist ein Ölfarbeanstrich aufzubringen.

Waschräume: Die WC/Waschräume erhalten im Bereich der Waschbecken und Duschwannen eine zwei Meter hohe weiße Fliesenbekleidung. Darüber wischfester Binderanstrich in weiß

Heizkörper und Installationsleitungen erhalten nach fachgerechter Vorbehandlung Deckanstriche aus Kunstharz-Emaillack.

Fliesenarbeiten

Standard: Fliesen – Brutto – Materialpreis 15 €/m² nach Mustervorlage.
Dehnungsfugen und Fugenanschlüsse aus dauerelastischem Material.

Bodenbeläge (textile, Laminat, Parkett, PVC-Belag, Fliesen)

Die Büro und Verkehrsbereiche werden mit Keramik belag versehen. Obergeschossräume und Fluren werden mit Textilien belag versehen.

Heizung

Die Heizung, Fernwärme basierende Anlage mit Außentemperaturfühler, wird im Bereich des HA/HAR/HWR montiert.

Alle Räume haben Stahlradiatoren mit Kupfer Zuleitungen. Diese werden ergänzt und erhalten.

Be- und Entwässerungsleitungen: Frischwasserleitungen aus Edelstahlrohren, Abwasserleitungen aus PVC, Außenanlagen eine Zapfstelle zur Säuberung der Außenanlagen und das Sprengen des Rasens bzw. des Hofes, Querschnitte nach Erfordernis, einschließlich Entlüftung.

Kalt- und Warmwasserleitungen: Leitungen aus nahtlosem Kupferrohre, Installation der Warmwasserleitungen ab Warmwasserspeicher und Installation der Kaltwasserleitungen ab bauseitigem Wasserzähler im Gebäude.

Küche: Warm- und Kaltwasseranschluss für Spüle, Spülmaschinenanschluss.

WC: Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken und Duschwanne: Vorwandinstallation für wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Wasserspartaste.

Bad: Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken, Duschwanne und Badewanne (siehe Planzeichnung), Vorwandinstallation für wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Wasserspartaste.

Waschmaschinenanschluss: im Hauswirtschaftsraum, Küche, Bad oder WC (nach Planzeichnung)

Außenzapfstelle: Kaltwasser über einfaches Auslaufventil mit Frostschutzsicherung im Hauswirtschaftsraum.

Sanitäröbekte

Bad: Handwaschbecken, Porzellan ca. 45/65 cm in weiß mit Einhebelmischer, Duschwanne 70/70 / weiß emailliert. Handtuchrockner, Keramik, Duschabtrennung oder ähnlichem (siehe Planzeichnung) mit Einhebelmischer und Handbrause, wandhängendes WC mit WC – Sitz.

WC: Handwaschbecken, Porzellan ca. 45/65 cm in weiß mit Einhebelmischer, Duschwanne 70/70, Stahlblech weiß emailliert und ein wandhängendes WC-Becken aus weißem Porzellan mit Tiefspülkasten. Sitz und Deckel aus weißem Kunststoff.

Sonstige Ausstattungen erhalten Bäder/WC's Toilettenpapierhalter aus verchromtem Stahlblech, Kristallspiegel ca. 40 x 60 cm groß, über dem Waschbecken eine weiße Porzellanablage und neben dem Waschbecken einen verchromten Handtuchhalter.

Alle Sanitäröbekte werden mit der Marke Villeroy & Boch oder gleichwertig, Farbe Weiß ausgeführt. Armaturen, verchromt, Marke Hans Grohe oder gleichwertig. Wanne und Duschtasse aus Stahlblech weiß emailliert.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach gültigen DIN- und VDE-Vorschriften bzw. nach einschlägigen Bestimmungen der regionalen E-Werke fachmännisch ausgeführt.

Die Installation beginnt ab Hausanschluss. Der Zäblerschrank wird an der Wand des Hausanschlussraumes mit notwendigem Zählerplatz und mitgelieferten Sicherungsautomaten (Einbauautomaten) montiert.

Schalter und Steckdosen Fabrikat ELSO oder gleichwertig, in Farbe weiß.

Sämtliche Leitungen unter Putz.

An den Fundamente der wird die Potentialausgleichschiene angeschlossen.

Für die Installation von Fernmeldeleitungen der Post (Telefon-, Computer/Internet - und TV-Anschluss) werden in Verbindung mit der elkt. Installation Leerrohre unter Putz eingebaut mit Verteilungen bis hinter die Zimmereingangstüren. Verteilerdose für diese Räume installiert.

Baumängel/Bauschäden:

- Normaler Instandhaltungszustand entsprechend dem Alter seit Sanierung und entsprechend der Beanspruchung durch die gewerbliche Nutzung

Gebäude 3



Lager/Abstellräume

- Massivbau
- Bebaute Fläche Ca. 27 m x 7,10 m = 191,70 m²
- Höhe ca. 3,80 m
- Halbkeller
- Baujahr ca. 1976
- Nutzfläche ca. 170 m²
- Geringer Nutzungswert

5.2.3 Nutzfläche Büro- und Hallenteil

Erdgeschoss • Empfang, Flur, Ausstellung, HAR, Personal, Teeküche und WC: Ca. 120,53 m² Nfl. • Innenhöhe EG: ca. 2,50 m • Bruttogrundfläche ca. 152,44 m² (NFK ca. 0,79)	Obergeschoss • 3 x Büro, Flur, WC, Küche, Serverraum/Archiv: Ca. 120 m² Nfl. • Innenhöhe OG: ca. 2,50 m • Bruttogrundfläche ca. 152,44 m² (NFK ca. 0,77)
Gesamt (Büroteil): 240,53 m² Nfl.	

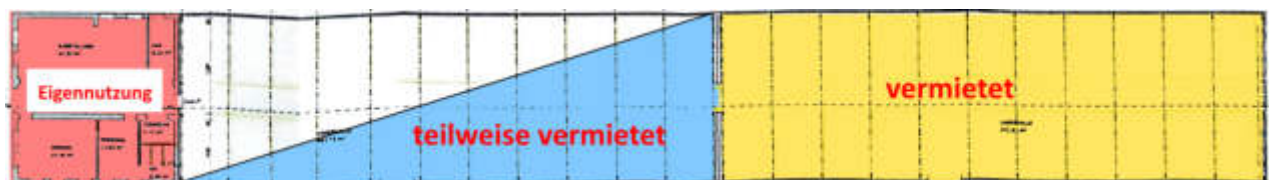
Hallenteil

- Lagerhalle links: 463,72 m²; Lagerhalle rechts: 471,61 m² = Gesamt: 935,33 m²
- Eigenes Aufmaß: **910 m²**
- Innenhöhe ca. 5,25 m
- Bebaute Fläche Ca. 12,10 m x 81 m = ca. 980,10 m²
- NFK ca. 0,93

5.3 Gewerbemieten in PLZ 13053

Aktuelle Mieten im Objekt

- Dem Gutachter wurden keine Mietverträge zugereicht. Er geht von folgenden Nutzungen aus:



Laut Aussagen des Eigentümers vor Ort beträgt die aktuelle Kalt-Miete = 6.000 €/Monat

- Der Gutachter kann diese Aussage aber nicht verifizieren.

Marktlage: Die IHK weißt seit 2014 keine Orientierungsrahmen mehr aus.

Quelle: IHK Berlin - Orientierungsrahmen für Hallen, Werkstätten				2025 Einschätzung Gutachter PLZ 13053
Hallen (ab ca. 600 m²)				
Beispielstraßen	Lage	Qualität	Kaltmietniveau (in €/m² und Monat)	
Alboinstraße, Sonnenallee, Sickingenstraße	innerstädtisch (bis S-Bahnring und markante Ausfallstraßen)	Bestand	5,50-6,50 (kaum Angebot)	5,5 – 7,0
		neubaueähnlich	6,00-8,50	6,5 – 9,0
Großbeerenstraße (Mariendorf), Holzhauser Straße, Wolfener Straße, Ahrensfelder Chaussee	typ. Industriegebiete (in den Außenbezirken)	Bestand	3,50-5,50	4,0 – 6,0
		neubaueähnlich	5,50-7,00	6,00 – 9,00

Quelle: IHK Berlin - Orientierungsrahmen für Hallen, Werkstätten				2025 Einschätzung Gutachter PLZ 13053
Serviceflächen, Werkstätten (bis ca. 600 m²)				
Beispielstraßen	Lage	Qualität	Kaltmietniveau (in €/m² und Monat)	
Kaiserin Augusta Straße, Kottbusser Tor, Koltholzstraße, Wilhelm Kabus Straße	innerstädtisch (bis S-Bahnring und markante Ausfallstraßen)	Bestand	5,00-8,00	5,5 – 8,5
		neubaueähnlich	6,50-9,50	7,5 – 10,0
Ullsteinstraße, Rhinstraße, Motzener Straße, Gartenfelder Straße	typ. Industriegebiete (in den Außenbezirken)	Bestand	4,50-6,50 ab 2,75 (Lager) ab 4,50 (Produktion)	4,5 – 7,5 Ab 2,75 (Lager) Ab 4,5 (Produktion)
		neubaueähnlich	5,50-7,50	

Büro- und Praxismieten im PLZ-Bereich 13053

Einfacher Nutzungswert Größe 100 bis 250 m²	Mittlerer Nutzungswert Größe 100 bis 250 m²	Guter Nutzungswert Größe 100 bis 250 m²
4 - 7 €/m²	6 – 10 €/m²	8 – 13 €/m²

Mietansätze des Gutachters

Bauliche Anlage	Wohn-/Nutzfläche in m²	Miete netto-kalt In €/m²	Miete netto-kalt Monat
Gebäude 1 (Büroteil)	240,53	8,50	2.044,51
Gebäude 2 (Hochregallager)	910	5,50	5.005,00
Freifläche/Gebäude 3	Pauschaler Ansatz		500,00
Gesamt			7.549,51
Gerundet (Monat)			7.550 €
Gerundet (Jahr)			90.600,00 €

5.4 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Das Objekt wird in seiner wirtschaftlichen Gesamtheit betrachtet.

ImmWertV2021 Anlage 1

Anlage 1

(zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Mittlerer Ansatz: 40 Jahre

Der Gutachter hält folgenden Ansatz für gerechtfertigt:

A	Baujahr Gewerbeobjekt	1976
B	Gebäudealter in 2025	49 Jahre
C	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
D	Rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre

2. Sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Tabelle 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades.

Einschätzung des Gutachters: 15 Modernisierungspunkte

- Eigene empirische Untersuchungen ergeben folgende Abhängigkeiten:

Kategorie	Beschreibung	Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren: 40 Alter > 40 Jahre	Wirtschaftliche RND
A	- Umfassend modernisiert - Kernsaniert - Gute Marktgängigkeit (Nachfrage)	70 % - 80 % der GND	28 bis 32 Jahre
B	- Teilweise bis überwiegend saniert/modernisiert - Mittlere Marktgängigkeit	50 % - 70 % der GND	20 bis 28 Jahre
C	- Keine wesentlichen Sanierungen/Modernisierungen - Mittlere Marktgängigkeit	30 % - 50 % der GND	12 bis 20 Jahre
D	- Nicht saniert/modernisiert - Einfache oder keine Marktgängigkeit	0 bis 30 % der GND	0 bis 12 Jahre

Mit „Marktgängigkeit“ ist gemeint, ob es auf dem örtlichen Markt Nachfrage nach vergleichbaren Nutzflächen gibt.

Der Sachverständige das Objekt und ordnet es in die Kategorie B ein (= Mittelwert Kategorie B)

- Mittlere Restnutzungsdauer: gerundet **25 Jahre**

5.5 Bewirtschaftungskosten

ImmWertV2021 Anlage 3

2. Instandhaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)

11,70 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
88 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind die Beträge wie unter III. dargestellt anzupassen.

III. Jährliche Anpassung

Die Anpassung der Werte nach den Nummern I.1 und I.2 erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

- Angepasste Instandhaltungskosten (Stand 09/25): 14,20 €/m² (Büronutzung)
- Angepasste Instandhaltungskosten (Stand 09/25): 4,20 €/m² (Lagernutzung = 30 % von Büronutzung)

II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

1. Verwaltungskosten

3 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	---

2. Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
50 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
30 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

3. Mietausfallwagnis

4 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	--

Ansätze des Gutachters

Verwaltungskosten Gewerbe	:	... 3 % des Jahresrohertrages	3 %	von	90.600	€	=	2.718,00
Mietausfallwagnis 4% Gewerbe	:	.. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	4 %	von	90.600	€	=	3.624,00
Instandhaltungskosten Büroteil	:	... €/m ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	14,20 €/m ²	X	240,53	m ²	=	3.415,53
Instandhaltungskosten Lagerteil	:	... €/m ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	4,20 €/m ²	X	910,00	m ²	=	3.822,00
Instandhaltungskosten	:	Außenanlagen/Gebäude 3 in €/Jahr (pauschal)	500 €	X	1		=	500,00
Gesamt in € gerundet								14.079,53 14.080

5.5.1 Liegenschaftszinssatz

Der Bestimmung des Liegenschaftszinses kommt eine entscheidende Bedeutung zu.

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP} \right] \times 100$$

Der Gutachterausschuss hat für reine Gewerbeobjekte keinen Liegenschaftszins veröffentlicht.

RE: Reinertrag; KP: Kaufpreis; BW: Bodenwert

Die vereinfachte Berechnung des Liegenschaftszinses ergibt sich wie folgt:

$$\text{Liegenschaftszins} = \frac{\text{Jahresreinertrag}}{\text{Kaufpreis}}$$

Liegenschaftszinssatz Stand 2025: 3,5 % bis 5,5%

Aufgrund der tatsächlichen Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin wird die Spanne des Liegenschaftszinssatzes wie folgt angenommen:

3,5 % bis 5,5 %

In der Fachliteratur ist folgende Ableitung eines Liegenschaftszinses veröffentlicht.

Risikofaktor	Ausprägung			Gewicht (W)	Gewichtung
R 1.1) Lage für Büro- und Geschäftshäuser ¹³	Sehr gute repräsentative Lagen oder Lagen in Fußgängerzonen in den Zentren von Großstädten (Landeshauptstädten) oder größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Gute bis schlechte Lagen in den Zentren oder zentrumsnahe Randlagen von Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren oder mittelgroßen Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung oder sehr gute bis mittlere Lage in kleineren Städten oder in Märkten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung	Lagen in Zentren dörflicher Siedlungen oder Einzellagen	W ₁	0,25
	R 1.2) Lage für Einkaufszentren und Gewerbeparks ¹⁴	Sehr gute bis gute Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung. Lagen am Rande derartiger Städte in sehr guter Verkehrslage (sehr gute Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug oder öffentlichen Verkehrsmitteln).	Gute bis mittlere Lagen in Großstädten (Landeshauptstädten) oder in mittelgroßen Städten. Lagen im Nahbereich derartiger Städte. Sehr gute bis mittlere Lagen in Kleinstädten oder Märkten mit wirtschaftlich regionaler Bedeutung. Lage in Kleinstädten.	Schlechte bis sehr schlechte Lagen in allen Städten oder Orten.	
R 2) Gestaltung der Mietverträge	Indexierte, langfristige, vermietetfreundliche Mietverträge	Indexierte Mietverträge	Kurzfristige Mietverträge	W ₂	0,10
R 3) Bonität der Mieter	Zweifelsfreie Bonität der Mieter	Normale Verhältnisse	Bonität der Mieter über nicht jeden Zweifel erhaben	W ₃	0,10
R 4) Gebäudekonditionelle Konzeption ¹⁵	Überzeugend	Mittel	Weniger überzeugend	W ₄	0,10
R 5) Restnutzungsdauer	> 50 Jahre	50 – 30 Jahre	< 30 Jahre	W ₅	0,10
R 6) Marktsituation	Steigende Mieten und damit steigende Erträge oder die Immobiliennachfrage in der zu bewertenden Gruppe ist größer als das Angebot	Stabile Mieten und Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist gleich der Nachfrage	Sinkende Mieten und damit sinkende Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist größer als die Nachfrage	W ₆	0,30
R 7) Größe des Objekts	Für die zu bewertende Objektart typische Gebäudegröße	Kleiner als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	Größer als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	W ₇	0,05
Note (N)	0	1	2		Gesamt: 1,00

Der Liegenschaftszins kann nun wie folgt ermittelt werden:

$$LZ = Z_{\min} + \frac{(N_1 \times W_1 + N_2 \times W_2 + N_3 \times W_3 + N_4 \times W_4 + N_5 \times W_5 + N_6 \times W_6 + N_7 \times W_7) \times (Z_{\max} - Z_{\min})}{2}$$

oder

$$LZ = Z_{\min} + \frac{\left(\sum_{i=1}^7 N_i \times W_i\right) \times (Z_{\max} - Z_{\min})}{2} \quad \text{mit: } \sum_{i=1}^7 W_i = 1$$

LZ = Liegenschaftszinssatz
 Z_{min} = minimaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne
 Z_{max} = maximaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne
 N_R = Note des jeweiligen Risikofaktors
 W_R = Gewichtung des jeweiligen Risikofaktors
 (R = Risikofaktor)

Sonderfall				Normalfall ¹⁶			Sonderfall	
-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4
←							→	
Besonders positive Ausprägung der Risikofaktoren							Besonders negative Ausprägung der Risikofaktoren	

Ableitung

Der Gutachter nimmt aufgrund einer eigenen Gewichtung folgende Ableitung vor:

			W ₁ +	W ₂ +	W ₃ +	W ₄ +	W ₅ +	W ₆ +	W ₇ +
3,5% +	(5,5-3,5)	x	1 x 0,25	1 x 0,10	1 x 0,10	1 x 0,10	1 x 0,10	1 x 0,30	1 x 0,05
2									

(Summe aus W1 bis W7)/2 = 0,50

$$= 3,5 \% + ((5,5\% - 3,5) \times 0,50)$$

$$= 3,50 \% + 1 \%$$

$$= 4,50 \% \text{ (nachfolgend kommt ein Liegenschaftszins von gerundet 4,50 \% zur Anwendung)}$$

5.5.2 Berechnung

Mieteinheiten	Ca. Nutzfläche in m ²	Nettokaltmiete (marktübliche Miete)		
		Monatlich	Jährlich	
		in €/m ²	in €	in €
Gesamtobjekt				90.600,00
jährliche Nettokaltmiete insgesamt:				90.600,00
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung)			-15,54%	-14.080,00
angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen				
jährlicher Reinertrag =				76.520,00

Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):

Fläche in m ²	Bodenwert in €/m ²	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszins- satz in %	
4.907	350	1.717.450	4,50	-77.285,25
<i>Ertrag des Eigentums</i>				- 765,25

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung

bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %): 4,50

und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren X

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen und Freifläche (in €) =

Underrent/Overrent

in €

0,00

•

Abschlag für vorhandene Baumängel/Bauschäden/Sonstiges

• **Risikoabschlag für die Eintragung im Bodenbelastungskataster**

in €

-20.000,00

Bodenwertanteil des anteiligen Grundstücks in € +

1.717.450,00

Bodenwertanteil der verbleibenden Restfläche in € +

0,00

Ertragswert des Grundstücks

1.686.102,87

6 Vergleichsfaktorverfahren

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

- Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den § 24—26 ImmoWertV 21 beschrieben.
- Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.
- Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.
- Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=>objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).
- Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.
- Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt.

6.1 Aktuelle Verkäufe

Der Sachverständige hat Einsicht in Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen.

Selektionskriterien:

Abfrage Info

		Preisbestimmende Grundstücksart: 420 ...Lagerhalle 510 ...Werkstattgebäude 520 ...Industriebauten 521 Produktions-, Werkhalle
		Bezirk: 10 Marzahn-Hellersdorf 11 Lichtenberg
		Vertragsdatum: 2020; 2021; 2022; 2023; 2024; 2025
		Baujahr: 1970; 1971; 1972; 1973; 1974; 1975; 1976; 1977; 1978; 1979; 1980; 1981; 1982; 1983; 1984; 1985

Ausgewertete Verkäufe

Nr.	Bz	Jahr	Straßenname(HL)	Größe(HL)	Hfläche	BRW	Bauj	GF	BGF	KP/GF	Kaufpreis
1	10	2020	Birkenallee	2	616	420,00	1977	420	420	393	165.000
2	10	2021	Rhinstraße	0	11.878	250,00	1985	4.180	4.797	1.268	5.300.000
3	10	2021	Alt-Friedrichsfelde	3	28.347	200,00	1980	3.287	3.287	4.927	16.195.300
4	11	2022	Am Wasserwerk	2	1.228	250,00	1970	900	900	283	85.000
5	11	2022	Marzahnstraße	3	40.875	250,00	1973	20.156	3.836	1.166	23.500.000
6	11	2024	Herzbergstraße	7	4.828	300,00	1970	3.188	3.188	1.317	4.200.000
7	11	2024	Herzbergstraße	4	4.390	300,00	1976	5.440	5.440	303	1.650.000
8	11	2024	Am Wasserwerk	2	1.228	300,00	1970	900	900	200	60.000

Folgende Kauffälle bleiben unberücksichtigt

Kauffall 1	Weit abweichender Kaufpreis < 0,5 €
Kauffall 3	Weit abweichender Kaufpreis > 10 Mio €
Kauffall 4	Weit abweichender Kaufpreis < 0,5 €
Kauffall 5	Weit abweichender Kaufpreis > 10 Mio €
Kauffall 7	Kaufpreis je m² GF ist zu gering Unsaniertes Objekt
Kauffall 8	Weit abweichender Kaufpreis < 0,5 €

Selektierte Verkäufe

- Kauffall 2
- Kauffall 6

- **Achtung:** dient nur dem internen Gebrauch für das Zwangsversteigerungsverfahren
- Auch die Luftbilder unterliegen dem Urheberrecht und dürfen nur innerhalb des Gutachtens (digital signiertes Gutachten) verwendet werden.

	• Kauffall 2 • Bezirk Marzahn-Hellersdorf • Lager/Produktionsgebäude Büro- und Sozialtrakt • Grundstücksgröße 11.878 m² • Verkaufsdatum 2021 • Baujahr 1985 • (KP) Kaufpreis 5.300.000 € • (GF) Geschossfläche 4.180 m² • Faktor KP/GF: 1.268 €/m²
	• Kauffall 6 • Bezirk Lichtenberg • Lager/Produktionsgebäude mit Büro- und Sozialtrakt • Grundstücksgröße 4.828 m² • Verkaufsdatum 2024 • Baujahr 1970 • (KP) Kaufpreis 4.200.000 € • (GF) Geschossfläche 3.188 m² • Faktor KP/GF: 1.317 €/m²

Mittlerer Vergleichsfaktorwert (KP/GF): **1.292,50 €/m²**

Vergleichsfaktorwert bezogen auf das Objekt Grenzgrabenstraße 1

Gebäude 1	• Bürogebäude, 2 Vollgeschosse • Bebaute Fläche Ca. 12,64 m x 12,06 m = ca. 152,44 m² • BGF: 304,88 m²
Gebäude 2	• Lagerhalle, Hochregallager (innenhöhe ca. 5,25 m) • Bebaute Fläche Ca. 12,10 m x 81 m = ca. 980,10 m² • BGF: ca. 980,10 m²
BGF gesamt	• Gerundet 1.285 m²

- Untergeordnete Nebengebäude bleiben bei dieser Vergleichsfaktorberechnung unberücksichtigt.

Geschossfläche in m ²	Vergleichsfaktorwert in €/m ²	Vergleichsfaktorwert in €
1.285	1.292,50	1.660.862,5

- Der Vergleichsfaktorwert weicht nur leicht (< 5 %) vom Ertragswert ab und stützt den ermittelten Ertragswert.

7 Verkehrswert

7.1 Zusammenfassung

Der Verkehrswert wird nur vom Ertragswert, das Vergleichsfaktorverfahren erfolgt nur zur Stützung

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines mit einer Gewerbehalle mit Büroteil
bebauten Grundstücks

**Grenzgrabenstraße 1
in 13053 Berlin**

zum Wertermittlungstichtag 28. Oktober 2025

geschätzt mit

1.686.000 €

8 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

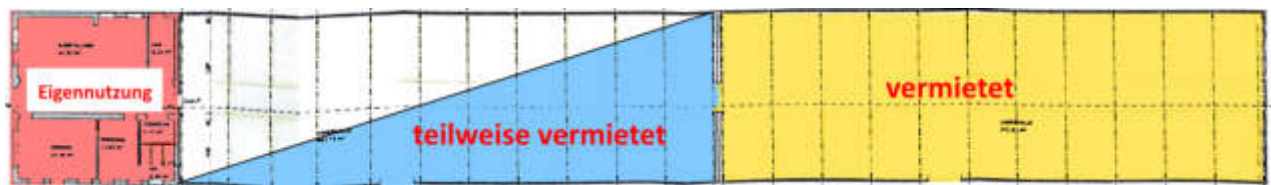
- Ökologische Altlasten sind vorhanden (siehe Auskunft Bodenbelastungskataster)

b) WEG – Verwalter

WEG-Verwaltung	Kein Wohneigentum
----------------	-------------------

c) Mieter und Pächter

- Dem Gutachter wurden keine Mietverträge zugereicht. Er geht von folgenden Nutzungen aus:



Die Mieter laut Briefkasten werden dem Gericht gesondert mitgeteilt.

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- besteht nicht

e) Gewerbebetrieb

- In dem zu bewertenden Eigentum **wird ein Gewerbebetrieb geführt.**

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Vorhandenes Zubehör gehört dem Mieter bzw. wurde nicht gesondert erfasst (siehe hierzu gesonderte Mitteilung an das Gericht).

g) Energiepass

- Wurde nicht zugereicht.

h) Hausschwamm

- Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden,
- Aufgrund der Baukonstruktion ist ein Befall praktisch unmöglich (keine Holzbauteile)

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- Offiziell nicht bekannt

9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte
Anlage	2	Auszug aus dem Katasterplan
Anlage	3	Luftbild, Stand 2024
Anlage	4	Bodenrichtwert: Stand 01.01.2025
Anlage	5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015
Anlage	6	Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld
Anlage	7-10	Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
Anlage	11	Baulastauskunft
Anlage	12-16	Leitungspläne der Versorger
Anlage	17-19	Lageplan und Grundrisse
Anlage	20-24	Fotoansichten

9.1 Urheberrecht/Datenschutz

Es 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.

Hinweise zur Datenspeicherung

Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen

10 **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [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 Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

11 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Berlin, den 28.10.2025

Dokument unterschrieben
von: Ingo Kuhwald
am: 28.10.2025 18:42



Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner 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. 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 Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- o Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- o Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungstichtag.**