



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an dem mit **Nummer 26** bezeichneten **Teileigentum (Dachbodenflächen)**, als **unvermietet bewertet, 105m² Nutzfläche (ohne Abzug für Dachschrägen)**, eines mit einer Wohnhausanlage bebauten Grundstücks, **521m² Grundstücksfläche**, in der



Genthiner Str.4, 10785 Berlin-Tiergarten

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 1/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
21.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
23.04.2024



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	5
2.4 Objektdaten	6
2.5 Nutzflächenangabe	7
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Teilungserklärung	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	8
2.10 Denkmalschutz	8
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.12 Baulasten	8
2.13 Erschließung	9
2.14 Bodenbelastungen	9
2.15 Objektverwaltung	9
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.4 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	13



1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Gutachtenerstellung über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Genthiner Straße 4,10785 Berlin-Tiergarten, verbunden an dem mit Nr.26 bezeichneten Teileigentum (Dachbodenflächen) erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 23.04.2024 ab 12.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin das Teileigentum Nr.26, die allgemein zugänglichen Bereiche wie Flure, der Treppenaufgang zum Bewertungsobjekt sowie die Außenanlagen begangen. Ein Zugang zum Vorderhaus sowie zum Kellergeschoss bestand nicht.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 14.03.2024)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Lützowviertel, Blatt 2122 - Teileigentumsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 7,77 / 100

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Genthiner Straße 4

Gemarkung: Tiergarten

Flur: 8

Flurstück: 173/2

Größe: 521 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr.26...

...Im Übrigen wird wegen des Inhaltes und des Gegenstandes des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 25.Juli 1988 Bezug genommen...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt im Bezirk Berlin-Mitte, Ortsteil Tiergarten.

Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2023 handelt es sich um eine „mittlere Wohnlage“.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp/CBRE ist die Bevölkerungszahl in Mitte in den Jahren zwischen 2022 und 2023 nahezu konstant geblieben. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,9% bei einem Berliner Mittel von +5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10785 beläuft sich laut Angabe im Wohnmarkt-Report 2024 der BerlinHyp/CBRE mit 4.149,00 €/mtl. deutlich oberhalb des Berliner Durchschnitts von 3.791,00 €/mtl. Anzumerken ist hierbei allerdings, dass innerhalb jenes Postleitzahlgebiets auch extrem hochpreisige Lagen wie etwa das Lenné-Dreieck sowie ein Teilbereich des Potsdamer Platzes, wie z.B. das Sony-Center, erfasst sind, die sich ausdrücklich nicht beispielhaft für die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjekts darstellen.

Die Arbeitslosenquote in Mitte liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 11,3% im Berichtsmonat April 2024 über dem Berliner Mittel von 9,7%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Mitte mit 2,0% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Die Umgebung des Bewertungsobjekts ist von einer geschlossenen Bauweise geprägt. Dabei sind unterschiedlichste Baujahre in der unmittelbaren Umgebung vorzufinden. So sind innerhalb der Genthiner Straße Gebäude mit einem Erstellungsjahr um 1900 sowie auch reine Neubauten, die als hochpreisige Eigentumswohnanlagen errichtet wurden, vorzufinden.

Die Nutzung der Nachbarschaft ist im Übrigen stark gemischt und sowohl von Wohnen, als auch von Büros sowie anderweitigen gewerblichen Nutzungsarten gekennzeichnet. Teils werden die umgebenden Grundstücke vollgewerblich genutzt. So befinden sich im südlichen Verlauf der Genthiner Straße Möbelhäuser.

Der Bereich der ebenfalls südlich angrenzenden Kurfürstenstraße ist von einem ganztägigen Prostitutionsangebot geprägt, während die nördlich gelegenen Bebauungen am Lützowufer / Schöneberger Ufer von ihrem Wasserblick auf den Landwehrkanal profitieren.

Die Mikrolage des Bewertungsobjekts stellt sich somit außerordentlich inhomogen dar.

Als Grünfläche befindet sich der Magdeburger Platz in einer Entfernung von lediglich ca. 150m. Die Wasserfläche des Landwehrkanals ist nach ca. 50m zu erreichen, wobei der dortige Aufenthaltswert aufgrund des stark erhöhten Verkehrsaufkommens am Lützowufer / Schöneberger Ufer entsprechend beeinträchtigt ist. Der etwas größere Park am Karlsbad liegt ca. 550m entfernt. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund der innerstädtischen, stark verdichteten Bauweise gering.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist lagebedingt gesichert, wobei diese teils nicht fußläufig zu erreichen sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie folgt gegeben:

Bus	Schöneberger Ufer	ca. 250 m
U-Bahnhof	Kurfürstenstraße	ca. 800 m
S-Bahnhof	nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts	

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum begrenzt vorhanden. Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Genthiner Straße ist für innerstädtische Verhältnisse vergleichsweise gering.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung keine außergewöhnlichen Emissionen erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise –schadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Die Gesamtanlage

Die Gesamtanlage besteht aus einem 6-geschossigen Vorderhaus mit Flachdach und einem ebenfalls 6-geschossigen Hinterhaus mit Seitenflügel zuzüglich einem Berliner Dach. Beide Baukörper verfügen zusätzlich über ein Kellergeschoss. Das Ursprungsgebäude mit Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus ist kriegsbedingt teilweise zerstört worden. Erhalten geblieben sind ein Teil des Seitenflügels sowie das Hinterhaus, in denen sich das Bewertungsobjekt befindet. Baujahr des Objekts war 1886. Im Jahr 1956 (Jahr der Schlussabnahme durch die Bauaufsicht) wurde das Vorderhaus neu errichtet. Hierbei wurde keine räumlich Anbindung an den Seitenflügel des Ursprungsgebäudes vorgenommen. Es handelt sich somit um 2 getrennte Baukörper.

In der Anlage befinden sich laut Teilungserklärung 25 Wohnungen sowie die im Teileigentum des Bewertungsobjekts stehenden Bodenräume.

Die Erschließung des Vorderhauses und des Seitenflügels/Hinterhauses erfolgt jeweils über einen Treppenraum. Aufzugsanlagen sind nicht vorhanden.

Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Vollwärmeschutzarbeiten, das heißt, ein Aufbringen einer Wärmedämmung mit Putz- oder einer anderweitigen Deckschicht, wurden nicht vorgenommen.

Baujahrsbedingt handelt es sich bei dem Vorderhaus um einen reinen Massivbau, während die rückwärtige Bebauung eine Holzkonstruktion im Decken- und Dachbereich aufweisen dürfte.

Die Versorgung mit Wärme ist über eine Gaszentralheizung sichergestellt.

Die Außenanlagen im Hofbereich sind befestigt, während lediglich im Vorgartenbereich eine Begrünung vorgefunden wurde.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Vorderhauses offensichtlich in einem soliden bis vernachlässigten baulichen Zustand.

An den dortigen Fassaden sind partiell deutliche Farb- und Putzschäden erkennbar. Die Holzfenster des Neubaus zeigen teils erhebliche witterungsbedingte Schädigungen.

Die rückwärtige Bebauung weist erhebliche Gebrauchsspuren auf und erscheint stark überholungsbedürftig. Die dortige, äußere Zugangstreppe zum Treppenraum ist teilzerstört und bedarf einer Instandsetzung. Der Treppenraum ist im Wandbereich partiell geschädigt beziehungsweise verschmutzt und der dortige Stufenbelag verbraucht. Die Wohnungseingangstüren sind tischlermäßig zu überarbeiten.

Gemäß dem Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 16.11.2023 hat die WEG eine „Erneuerung der Heizung mit zentraler Heizversorgung inklusive der dazugehörigen Gemeinschafts-Leitungsstränge, wo notwendig“ beschlossen. „Zusätzlich wird ein neuer Kaltwasserstrang mit verlegt, an den sich die Eigentümer auf eigene Kosten anschließen lassen können. Die Verwaltung beauftragt ein geeignetes Ingenieurbüro mit der Planung, Prüfung und Beantragung von Fördermitteln, Ausschreibung sowie Durchführungsüberwachung der eigentlichen Baumaßnahme. Die Kosten hierfür werden aus der Rücklage finanziert. Sofern die Rücklage nicht ausreicht, wird eine entsprechende Sonderumlage erhoben. Gesamtbudget max. 260.000,00€...“. Die Anlage lässt im Übrigen eine insgesamt wenig umsichtige Behandlung durch die Bewohner erkennen und weist außerordentliche Gebrauchsspuren auf.

Das zu bewertende Teileigentum Nr.26

Die Teileigentum Nr.26 befindet sich im Dachgeschoss des Seitenflügels und des Hinterhauses, vom Treppenaufgang aus betrachtet auf der rechten sowie linken Seite.

Es handelt sich um zwei durch den Treppenraum getrennte Teilflächen, die nicht räumlich miteinander verbunden sind. Diese stellen unausgebaute Dachbodenflächen dar.

Der dortige Holzbohlenbelag wurde im Fußboden partiell aufgenommen, sodass die dortige Schüttung offen liegt. Jene Bereiche sind nicht begehbar.

Die Dachuntersichten sind nicht gedämmt. Vielmehr ist die dortige Pfanneneindeckung vom Innenraum aus sichtbar.

Die Dachbodenfläche verfügt über keine haustechnischen Einrichtungen. Allerdings scheinen einige Leerrohre vorgestreckt zu sein. Ob diese tatsächlich für eine Installation tauglich sind, konnte bei der Besichtigung nicht festgestellt werden.

Ferner wurde bei der Begehung festgestellt, dass dort ein ganz erheblicher Taubenbefall besteht. Der Dachboden ist aufgrund dessen stark mit Taubenkot, Federn sowie Tierkadavern verschmutzt. Insofern konnten die zu bewertenden Flächen nicht vollumfänglich begangen werden.

Insgesamt befindet sich das zu bewertende Teileigentum in einem Rohbauzustand.

Auf der Fläche wurden partiell Schuttablagerungen vorgefunden, die womöglich mit einer Freilegung der Deckenbalken in Verbindung stehen.

An den tragenden Holzbauteilen wurden teils umfangreiche Schädigungen festgestellt. Soweit erkennbar, wurde die dortige Holzkonstruktion partiell nachträglich verstärkt.

Worauf jene Schädigungen zurückzuführen sind, ob es sich hier um Nässeschäden oder einen pflanzlichen beziehungsweise tierischen Befall handelt, ist nicht bekannt.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht

Vorderhaus 1956

Hinterhaus und Seitenflügel 1886

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 14.05.2024

521 m²

Geschossflächenzahl

gemäß Berechnung der Sachverständigen auf Grundlage der Angaben des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Karl Lindemann, baupolizeilich geprüft am 20.12.1954

rd. 3,4

Nutzfläche

des Teileigentums Nr.26 gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 25.07.1988 offensichtlich ohne Abzug für Dachschrägen
sh. hierzu auch Punkt "Nutzflächenangabe"

105m²

Vertragszustand

als Annahme

unvermietet / leerstehend

sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"

Mieteinnahmen, monatlich

mithin, als Annahme

keine

sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"

Wohngeld, monatlich

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 22.04.2024

507,00 €

Instandhaltungsrücklage

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 23.04.2024 per 31.12.2022

rd. 254.000,00 €

Sonderumlage

gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.11.2023

aktuell keine

sh. hierzu auch Punkt "Objektbeschreibung"

Heizsystem

allgemein

Gaszentral

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 22.04.2024

des Bewertungsobjekts

nicht vorhanden

gemäß Inaugenscheinnahme beim Ortstermin

Energiepass

verbrauchsorientiert

liegt vor

2.5 Nutzflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Nutzfläche des Teileigentums Nr.26 ist einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 25.07.1988 entnommen.

Diese ist dort explizit als „Nutzfläche“ benannt.

Addiert man die unter dem Bewertungsobjekt liegenden „Wohnflächen“ der Wohnungseigentume Nr.23 und Nr.25, ergeben sich der Größenordnung nach die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten 105m².

Dies bedeutet wiederum, dass es sich hier um eine Flächenangabe handelt, von der keine Abzüge für Dachschrägen gemacht wurden.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Bewertung und wurde ausdrücklich nicht durchgeführt. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer des Bewertungsobjekts hat trotz schriftlicher Nachfrage keine Angaben zum Vermietungsstand des Bewertungsobjekts gemacht.

Der WEG-Verwaltung liegen laut deren Angabe vom 22.04.2024 keine Informationen zu etwaigen Mietverhältnissen vor.

Bei der Besichtigung stellte sich der Dachboden ungenutzt dar. Im Übrigen ist dieser aufgrund des schadhaften Bodenbelags sowie dem außerordentlichen Taubenbefall nicht oder nur sehr eingeschränkt begehbar.

Bei der Besichtigung wird von der Annahme eines unvermieteten Zustands ausgegangen.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 22.04.2024 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen öffentlich geförderten, sozialen Wohnungsbau.

2.8 Teilungserklärung

Die Sachverständige hat die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs aufgeführte Teilungserklärung vom 25.07.1988 eingesehen.

Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.04.1988 maßgeblich für die Aufteilung des Sondereigentums Nr.15-25. Den Wohnungen Nr.1-12 liegt die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.06.1988 und dem Teileigentum Nr.26 jene vom 07.06.1988 zugrunde.

Die Kellerräume befinden sich im Gemeinschaftseigentum und stehen den jeweiligen Wohnungseigentümern nicht als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht zur Verfügung.

Ferner heißt es in der Teilungserklärung unter anderem:

„Im gemeinschaftlichen Eigentum aller Miteigentümer stehen alle den gemeinschaftlichen Zwecken dienenden Teile, Räume, Anlagen und Einrichtungen. Dies sind insbesondere: ... die tragenden Teile der Dachflächen, die Dachaußenbeschichtung mit Ziegeln, Dachplatten, Dachhaut, Isolierungen und Zinkeinfassungen... Die Wohnungs- und Teileigentümer dürfen Herstellungs- und Umbauarbeiten in ihren Räumen vornehmen und dabei auch, sofern technisch notwendig, nach Absprache mit dem Verwalter, in das gemeinschaftliche Eigentum eingreifen; die Verfügung und Nutzungsrechte der andere Eigentümer dürfen hierdurch nicht beeinträchtigt werden, es sei denn, diese stimmen ausdrücklich zu...“.

Ob sich hieraus ein Recht eines Eigentümers des Bewertungsobjekts zum Ausbau des zu bewertenden Dachbodens zu Wohnzwecken ableiten lässt, bedarf einer juristischen Prüfung, die der Unterzeichnerin nicht zusteht. Dies erscheint zumindest fragwürdig.

Im Übrigen wird auf die weiterführenden Ausführungen aus der Teilungserklärung sowie den Ergänzungsbewilligungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 14.05.2024 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 04.06.1996 festgesetzten Bebauungsplan II-B3. Dieser gibt für das zu bewertende Grundstück ein „allgemeines Wohngebiet“ vor, dessen Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl) sich an die umgebenden Bebauungen anzupassen hat.

Hierbei geben, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Geschosse zur Grundstücksfläche an.

Dem Objekt wird in seinem jetzigen Maß der baulichen Nutzung ein Bestandsschutz unterstellt. Oberhalb des Erdgeschosses ist lediglich eine Wohnnutzung zulässig.

Wegen aller weiteren Details wird auf den vorerwähnten Bebauungsplan verwiesen, der hier ausdrücklich nicht vollinhaltlich wiedergegeben ist.

Ferner befindet sich das Grundstück im Bereich des Erhaltungsgebiets „Tiergarten Süd“ zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“.

Mithin bedürfen bauliche Maßnahmen, insbesondere, wenn diese eine Verdrängung der Wohnbevölkerung zur Folge haben könnten, einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

Regelmäßig kommen aufgrund dessen so genannte „Luxussanierungen“ nicht in Betracht.

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Bereich eines Sanierungsgebiets.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 14.05.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Theoretisch ließe sich aus dem Denkmalobjekt des Lützowufers 1A-5A (s. Flurkarte) ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte. Da jene Anlage jedoch lediglich rückwärtig an das Hinterhaus des Bewertungsobjekts angrenzt, wird davon ausgegangen, dass dem Umstand keine Wertrelevanz beizumessen ist.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß telefonischer Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, Herrn Günther vom 02.05.2024 sind das Bewertungsobjekt betreffend bei der Bauaufsicht keine offenen Vorgänge anhängig.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass eine Angabe zur Möglichkeit eines Ausbaus des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken nicht möglich ist. Hierfür wäre ein Antrag auf Baugenehmigung oder aber eine Bauvoranfrage zu stellen, was im Zuge dieser Gutachtenerstellung nicht erfolgt ist.

Problematisch erscheint insbesondere die Schaffung des so genannten 2.Rettungsweges, der nicht über den Treppenraum, der bereits den 1.Rettungsweg darstellt, sondern anderweitig zu bewerkstelligen wäre.

Hier käme möglicherweise die Erstellung einer Außentreppe vor der Hoffassade oder aber eine Gewährleistung einer so genannten „Anleiterbarkeit“ durch die Feuerwehr in Frage. Ob diese mit einem Leiterwagen den Hof befahren müsste oder ob es ausreichend wäre, lediglich eine Leiter in den Hof zu transportieren und diese bis zum Dachgeschoss hochzuführen, wäre gesondert zu prüfen.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 25.03.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß einem Schreiben des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 28.03.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

2.14 Bodenbelastungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Verunreinigungen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht ausgeführt.

Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 19.03.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten), ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist der ermittelte Verkehrswert entsprechend abzuändern.

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Q.I.M. Quartier Immobilienmanagement GmbH, Werdauer Weg 35, 10829 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der **Sachwert** wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu ermittelnde Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für den Erwerber.

Der **Ertragswert** wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber die Einheit vermietet und insofern nicht eine Eigennutzung, sondern Renditegesichtspunkte im Vordergrund stehen. Da eine Erzielung von Erträgen in dem derzeitigen Zustand des Bewertungsobjekts jedoch nicht zu erwarten ist, findet auch das Ertragswertverfahren keine Anwendung.

Der **Vergleichswert** spiegelt das Marktgeschehen zudem in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Insofern wurde eine Kaufpreisabfrage beim Berliner Gutachterausschuss getätigt.

Hierbei hat sich herausgestellt, dass für einen größeren Anteil der Vergleichskauffälle für Rohdachböden bereits eine Baugenehmigung vorlag. Im Fall des Bewertungsobjekts ist eine Genehmigung zum Ausbau des zu bewertenden Sondereigentums nicht vorhanden sowie im Übrigen voraussichtlich auch nicht zu erwarten. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Baurechtliche Situation“ sowie „Teilungserklärung“ wird verwiesen.

Insofern geht dieses analog eines „Hobbyraums“ in die Bewertung ein.

Zur Ermittlung des Wertes desselben wird zunächst ein fiktiver Wert als originäres Wohnungseigentums ermittelt und die stark eingeschränkten Nutzungs- sowie Ausbaumöglichkeiten der Fläche im Anschluss berücksichtigt. Auf die nachfolgenden Ausführungen wird verwiesen.

Der Abfrage als Wohnungseigentum lagen folgende Kriterien zugrunde:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	23.04.2022 – 23.04.2024	23.04.2024
Ortsteil	Moabit, Tiergarten-Süd	Tiergarten-Süd
Wohnlage	mittel	mittel
Typische Nutzungsart	Wohnen	Wohnen
Art des Sondereigentums	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschosswohnung, Penthouse)	-
Baujahr	bis 1919	1886
Verfügbarkeit	vertragsfrei	vertragsfrei

Die sich so ergebenden, insgesamt 34 Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Jene Kaufpreise werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Lageanpassung

Es ist bekannt, dass sich einige der Vergleichskauffälle an einer emissionsträchtigen Durchgangsstraße befinden. Auf diese wird ein besonderer Aufschlag vorgenommen, da das Bewertungsobjekt nicht über eine derartige, wertmindernde Eigenschaft verfügt.

Auf zwei weitere Kauffälle erfolgt indes ein Abschlag, da diese direkt an einer Grünfläche gelegen sind oder aber vom Grundstück aus ein Wasserblick gegeben ist.

Anordnung der Kauffälle im Erdgeschoss

Einige der Vergleichswohnungen befinden sich im Erdgeschoss. Häufig ist der Umstand mit einer geringeren Besonnung sowie möglicherweise einer Einblickmöglichkeit vom öffentlichen Straßenraum oder gegebenenfalls vom Hof verbunden. Dies zieht wiederum eine Nutzungseinschränkung der hierdurch betroffenen Räumlichkeiten nach sich.

Hinzu kommt ein damit verbundenes, erhöhtes Einbruchrisiko.

Insofern erfolgt auf jene Einheiten ein gesonderter Aufschlag, da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb des Berliner Stadtgebiets stetig gestiegen.

Einerseits sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seitdem unverändert geblieben. Hierzu gehört unter anderem der weiterhin außerordentliche Druck am Berliner Wohnungsmarkt. Das Angebot kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten. Dazu tragen neben fehlenden Kapazitäten im Baugewerbe u.a. auch der Mangel an Baumaterialien sowie ungünstige Konditionen bei der Beschaffung von Fremdkapital zur Errichtung von Neubauwohnungen bei.

Dem hohen Nachfragedruck steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Anfang des Jahres 2022 eingetrübt haben, was die Kaufpreise von Immobilien vermindert hat.

Die Sparquote privater Haushalte hat sich deutlich verringert und auch die erhöhten Wohnnebenkosten schränken den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

Ferner hat sich seit Beginn des Jahres 2022 das Zinsniveau deutlich erhöht, was Finanzierungen mit Fremdkapital für Käufer erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von 2022 auf 2023 von ca. -5% ermittelt. Dieser wird nachfolgend auch für das Bewertungsobjekt als maßgeblich unterstellt, wobei von einer Fortsetzung des Trends bis zum Stichtag ausgegangen wird.

Ferner wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertungszeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes der Vergleichsobjekte anteilig in Abzug gebracht.

Auf die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegende Tabelle wird verwiesen.

Ausreißerbereinigung

Schließlich sind die angepassten Vergleichspreise um Ausreißer zu bereinigen.

Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen. Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Wohnungen hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

Nutzfläche

Der sich so ergebende, bereinigte Mittelwert für eine originäre Etagenwohnung wird sodann mit der Nutzfläche des Bewertungsobjekts multipliziert.

Wie unter dem Punkt „Nutzflächenangabe“ bereits erwähnt, steht lediglich eine Grundfläche des Bewertungsobjekts zur Verfügung.

Um eine bessere Vergleichbarkeit herzustellen, wird nachfolgend ein Abschlag für den Bereich unterhalb von Dachsrägen vorgenommen. Dabei wird bei einer lichten Höhe von unter 1,0m auf einen Ansatz verzichtet, während die Bereiche zwischen einer lichten Höhe von 1,0m bis 2,0m als hälftiger Ansatz in die Nutzfläche eingehen.

Eine Angabe der somit anzusetzenden Nutzfläche ist allerdings nur sehr grob möglich. Bei der Ermittlung wird auf die vorliegenden Planunterlagen abgestellt, wobei exakte Maße zur Ermittlung derselben nicht vorliegen. Infolgedessen ist die Nutzflächenberechnung im Wesentlichen grafisch erfolgt.

Mithin ist von einer größeren Ungenauigkeit der Nutzflächenangabe auszugehen. Die Erstellung eines Aufmaßes war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, zumal die zu bewertende Fläche aufgrund des sehr intensiven Taubenbefalls nur bereichsweise zu besichtigen war.

Der sich so ergebende Wert versteht sich insofern ausdrücklich rein überschlägig.

Nutzung des Bewertungsobjekts als Hobbyraum

Das zu bewertende Sondereigentum geht jedoch nicht mit dem vollen Wert der Fläche für Wohnungen in die Berechnungen ein, da dieses über eine ganz erheblich geringere Qualität verfügt. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ sowie die als Anlage beiliegenden Fotos sei verwiesen.

In Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung, 3.Auflage sind Prozentsätze genannt, die eine anteilige Anrechenbarkeit von „Hobbyräumen“ gegenüber Wohnflächen beschreiben.

Hieraus wird wie folgt zitiert:

Anrechenbarkeit zu 20%: Nutzungsmöglichkeit „einfach“, ohne Innenausbau, unbeheizt, von der Wohnung aus nicht direkt zugänglich, Rohre auf Putz, kein Wasseranschluss, kein Stromanschluss, unwirtschaftliche Größe, Grundrissnachteile

Die vorgenannten Eigenschaften treffen im Wesentlichen auf die Fläche des zu bewertenden Teileigentums zu.

Bei der Bewertung gehen die Räumlichkeiten mithin als eine nur „einfache“ Nutzungsmöglichkeit in die Bewertung ein.

Anpassungen an die Besonderheiten des Bewertungsobjekts

Zusätzlich sind eine Reihe von Besonderheiten des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

So befindet sich die Gesamtanlage in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Neben Mängeln und Schäden im Fassadenbereich weist insbesondere auch der Aufgang zu dem Bewertungsobjekt ganz erhebliche Gebrauchsspuren auf, die den Gesamteindruck erheblich beeinträchtigen. Die von der WEG beschlossene Sanierung der Heizungsanlage dürfte zudem einen deutlichen Anteil der Instandhaltungsrücklage aufzehren, sodass die Möglichkeiten der Gemeinschaft für optische und weitere technische Aufwertungen erheblich begrenzt sein werden.

Ein weiterer, deutlicher Abschlag erfolgt aufgrund des sehr schlechten Zustands des Teileigentums Nr.26.

Die vorgefundenen Holzschäden am Dachtragwerk sind möglicherweise durch die Eigentümergemeinschaft zu beseitigen. Allerdings ist ferner der Fußboden des Sondereigentums herzurichten, um die Fläche gefahrenfrei begehbar zu gestalten.

Insbesondere bedarf diese jedoch einer Taubenbeseitigung. Bei der Begehung war das dortige Aufkommen ganz erheblich. Neben sehr umfangreichem Taubenkot und Federn waren dort eine größere Zahl verstorbener Tiere vorzufinden.

Die damit zusammenhängenden Maßnahmen umfassen neben der Beseitigung der Tiere auch eine Reinigung der Bauteile, um Gesundheitsschäden fiktiver Nutzer zu vermeiden.

Ferner erfolgt ein Abschlag aufgrund der räumlichen Trennung des zu bewertenden Sondereigentums, die eine Nutzungseinschränkung darstellt. Jener Abschlag fällt jedoch vergleichsweise gering aus, da unterstellt wird, dass die Flächen auch separat nutzbar sind.

Schließlich erfolgt ein weiterer Abzug aufgrund des Umstandes, dass das Teileigentum Nr.26 trotz seiner Lage im 6.Obergeschoss nicht mit einem Aufzug anfahrbar ist. Mithin dürfte eine Nutzung, die Transporte nach sich zieht, kaum in Betracht kommen.

Berechnung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert des Teileigentums Nr.26 ergibt sich entsprechend der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden „Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes“.

3.3 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 21.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Da diese Daten zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die vergleichsweise ruhige Straßenlage des Bewertungsobjekts positiv darstellen.

Das Baujahr des Seitenflügels und des Hinterhauses, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist am Markt stark nachgefragt.

Zudem steht derzeit einer außerordentlichen Nachfrage ein nur sehr begrenztes Angebot an Sondereigentumen zur Verfügung.

Nachteilig stellt sich hingegen der schlechte Zustand der Gesamtanlage dar.

Die Einheit ist trotz ihrer Lage im 6.Obergeschoss nicht mit einem Aufzug anfahrbar. Zudem ist diese räumlich durch den Treppenraum getrennt und besteht aus zwei Teilflächen.

Schließlich liegt keine verbindliche Aussage darüber vor, ob das zu bewertende Teileigentum zu Wohnzwecken ausbaubar ist. Punkte wie die fehlenden Regelungen hierzu in der Teilungserklärung sowie aber auch die uneindeutige Rettungswegesituation sprechen eher gegen eine Genehmigungsfähigkeit.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren in Anlehnung an den ermittelten Vergleichswert auf einen

Verkehrswert von 21.000,00 €

geschätzt.

3.4 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Q.I.M. Quartier Immobilienmanagement GmbH, Werdauer Weg 35, 10829 Berlin. Ein Nachweis der Verwalterbestellung liegt einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten bei. Die Höhe des monatlichen Wohngeldes beläuft sich auf 507,00 €.
- c) Es wird von der Annahme ausgegangen, dass keine Mieter oder Pächter vorhanden sind.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Es liegt ein Energiepass vor.

Berlin, den 17.05.2024

Dipl.-Ing. U.Schäfer

