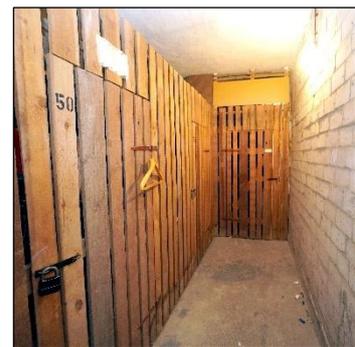




GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.67** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung, 55,89m² angesetzte Wohnfläche, als unvermietet unterstellt**, eines mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebauten Grundstücks, **15.185m² Grundstücksfläche**



Cambridger Str. 1/23, Greenwicher Straße, 13349 Berlin-Wedding

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 1/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
180.000,00 €
- **QUALITÄTS-/WERTERMITTLUNGSSTICHTAG:**
21.08.2024



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag	3
1.4 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	5
2.5 Wohnflächenangabe	6
2.6 Mietverhältnisse	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	6
2.8 Teilungserklärung	6
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde	7
2.13 Erschließung	7
2.14 Bodenverunreinigungen	8
2.15 Objektverwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
3.3 Vergleichswertverfahren	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	11



1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Cambridger Str. 1/23, Greenwicher Straße, 13349 Berlin-Wedding, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.67 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Besichtigung am 21.08.2024 angesetzt.

1.4 Ortstermin

Am 21.08.2024 ab 10.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin die allgemein zugänglichen Bereiche wie einige Flure, der Treppenaufgang zu der zu bewertenden Wohnung, Teilbereiche des dortigen Kellergeschosses sowie die Außenanlagen besichtigt. Ein Zugang zur Wohnung Nr.67 wurde ausdrücklich nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 22.05.2024)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Berlin-Wedding, Blatt 12777 - Wohnungsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 6,92 / 1.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Cambridger Straße 1/23 Greenwicher Straße

Flur: 1 Flurstück: 1/3 Größe: 15.185 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Cambridger Straße 11, 2.Obergeschoss rechts, Aufteilungsplan Nr.67 ...

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 25. April 1979 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 befindet sich im Bezirk Berlin-Mitte, Ortsteil Wedding.

Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „einfache“ am Markt mäßig nachgefragte Wohnlage. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Mitte in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein leichter Wanderungsgewinn von rd. 0,4% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,9%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13349 beläuft sich laut „WohnmarktReport Berlin 2024“ mit 3.151,00 €/mtl. deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Mitte lag mit 11,9% im Berichtsmonat August 2024 der Bundesagentur für Arbeit höher als jene Berlins mit 9,9%.

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.

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist Teil eines großflächigen Gebiets, das in den 1960er Jahren in Form von Geschosswohnungsbauten in offener Bauweise bebaut wurde. Dementsprechend ist eine Wohnnutzung vorherrschend.

Die Nahgebietsversorgung wie u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen ist lagebedingt gesichert. Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die Verkaufseinrichtungen sowie die kleineren Dienstleistungs- und gastronomischen Betriebe entlang der ca. 200m entfernten Müllerstraße. Das Einkaufszentrum „Der Clou“ liegt ca. 500m entfernt.

Als öffentliche Erholungsfläche befindet sich der Freibereich um den „Schwarzen Graben“ direkt nördlich angrenzend an das Bewertungsgrundstück. Der wesentlich großflächigere „Volkspark Rehberge“ liegt ca. 900m entfernt.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie folgt gegeben:

Bus	Müllerstraße	ca. 350 m
U-Bahnhof	Afrikanische Straße	ca. 350 m
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig eingeschränkt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist trotz der auf den Privatgrundstücken befindlichen Stellplätze erhöht. Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Cambridger sowie der Greenwicher Straße ist indes vergleichsweise gering und im Wesentlichen durch Anwohner geprägt.

Im Übrigen waren auch anderweitige, außerordentliche Emissionen bei der Besichtigung nicht erkennbar. Die Lage des Bewertungsobjekts ist als insgesamt ruhig zu bezeichnen. Bei der Besichtigung war allenfalls ein leichtes Verkehrsruschen wahrnehmbar.

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 Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich die zu bewertende Wohnung befindet, ist leicht unregelmäßig geschnitten. Es handelt sich um eine, soweit erkennbar, weitestgehend ebene Fläche, die sowohl von der Greenwicher als auch der Cambridger Straße als öffentlich zugängliche Verkehrswege erschlossen ist.

Hierauf wurden insgesamt 4 Geschosswohnungsbauten in offener Zeilenbauweise errichtet, die mit 4 Obergeschossen zuzüglich einer Unterkellerung erstellt sind.

Das Baujahr derselben ist im Energiepass mit 1960 benannt. Das Baujahr korrespondiert im Übrigen mit einer Angabe aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses. Dieses wird im Folgenden insofern als richtig unterstellt.

Innerhalb der Anlage befinden sich laut Teilungserklärung ausschließlich Wohnungen. Gewerbeeinheiten sind nicht ausgewiesen.

Die Erschließung der Baulichkeit erfolgt über eine Vielzahl separater Treppenträume. Ein Vorhandensein von Aufzugsanlagen war bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Baujahrsbedingt ist von Massivbauten auszugehen. Die Fassaden sind mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Fassadendämmung mit Deckschicht, versehen.

Die Beheizung erfolgt gemäß schriftlicher Angabe des WEG-Verwalters vom 28.10.2024 über eine Ölzentralheizungsanlage.

Die besichtigten Bereiche des Kellergeschosses sind im Wesentlichen in Einzelräume unterteilt, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Außenanlagen sind großflächig begrünt. Ferner sind diese von befestigten Wegen durchzogen und verfügen über Stellplatzflächen.

Insgesamt weist die Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, einen soliden Zustand auf. Allerdings waren altersbedingte Gebrauchsspuren erkennbar. Der besichtigte Keller stellte sich bei der Begehung trocken und staubarm dar. Aufgrund dessen eignet sich dieser auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände. An den Fassaden waren großflächige Vermoosungen des Vollwärmeschutzes erkennbar, die den Gesamteindruck der Anlage beeinträchtigen. Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 06.11.2023 befinden sich die Sanitärleitungen innerhalb der Anlage in einem schlechten Zustand und bedürfen einer Sanierung beziehungsweise eines Austauschs. Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.67

Das Wohnungseigentum Nr.67 befindet sich im 2.Obergeschoss des Gebäudeteils Cambridger Str.11, vom Gebäudeaufgang aus betrachtet rechts. Die Wohnung ist nicht über einen Aufzug zu erreichen.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan sowie Teilungserklärung um eine 2-Zimmer-Wohnung zuzüglich einer separaten Küche, einem Badezimmer, Flur, einem Abstellbereich und einem Balkon. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Einheit orientiert sich mit dem größeren der Wohnräume sowie dem Balkon nach Südwesten zur gemeinschaftlichen Grünfläche sowie mit dem weiteren Wohnraum, der Küche und dem Bad nach Nordosten zur Eingangsseite.

Bedingt durch den Fensterflächenanteil, der Anordnung der Wohnung im 2.Obergeschoss, deren Ausrichtung sowie einem von dort aus möglichen Weitblick ist die Belichtung der Wohnung vermutlich sehr gut.

Im Übrigen kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Wohnung keine Angabe gemacht werden, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Lediglich im Bereich der Wohnungstür war erkennbar, dass diese offensichtlich durch Gewalteinwirkung zerstört und nur unzureichend wieder hergerichtet ist. Auf das als Anlage beiliegende Foto wird verwiesen.

2.4 Objektdaten

Baujahr

gemäß Angabe im Energiepass sowie des Berliner Gutachterausschusses
aus der Kaufpreissammlung

1960

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten
Liegenschaftsbuch fis-broker vom 10.01.2025

15.185 m²



Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr.67 gem. Angabe aus der Teilungserklärung vom 25.04.1979 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	55,89 m²
Vertragszustand als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	unvermietet
Mieteinnahmen, monatlich mithin, als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	keine
Hausgeld, monatlich gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 28.10.2024, zum Stichtag	294,21 €
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 15.01.2025, zu jenem Tage	294,65 €
Instandhaltungsrücklage gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 28.10.2024 per 31.12.2023	rd. 355.000,00 €
Sonderumlagen gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 28.10.2024	aktuell keine
Heizsystem gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 28.10.2024	Ölzentral
Energiepass verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche entstammt einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 25.04.1979.

Diese ist dort als „Größe“ der Wohnung mit 55,89m² benannt.

Die Angabe wird nachfolgend als „Wohnfläche“ unterstellt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Bewertung der Sachverständigen und wurde nicht ausgeführt, zumal die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich war. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung vom 28.10.2024 liegen dieser keine Informationen in Bezug auf Bewohner beziehungsweise Mieter des Bewertungsobjekts vor.

Der Eigentümer der zu bewertenden Wohnung wurde vom Amtsgericht unter der Adresse derselben benannt. Tatsächlich wurde bei der Besichtigung dessen Nachname am Klingelschild der Wohnung Nr.67 vorgefunden.

Im Folgenden wird insofern von der Annahme eines eigengenutzten beziehungsweise unvermieteten Zustands ausgegangen, wenngleich eine gesicherte Aussage hierzu nicht möglich ist.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung vom 28.10.2024 bestehen das Bewertungsobjekt betreffend keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Teilungserklärung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 25.04.1979 wurde eingesehen.

Hiernach ist die Gesamtanlage in Wohnungseigentume aufgeteilt. Gewerbeeinheiten sind nicht ausgewiesen. Die Teilungserklärung nimmt nicht Bezug auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Allerdings wurde der Grundakte eine solche vom 23.01.1979 entnommen. Nachfolgend wird unterstellt, dass jene Abgeschlossenheitsbescheinigung Grundlage der Aufteilung ist, zumal diese dem Vernehen nach mit dem in der Teilungserklärung textlich beschriebenen Sondereigentum Nr.67 korrespondiert.

Einige Kellerräume stellen separates Teileigentum dar. Im Übrigen befinden sich diese im Wesentlichen im Gemeinschaftseigentum und sind den jeweiligen Wohnungen nicht als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht zugeordnet. „Der Verwalter ist berechtigt, den einzelnen Wohnungseigentümern eine Kellerbox zur alleinigen Nutzung zuzuweisen.“ Ein Rechtsanspruch auf einen Kellerraum lässt sich hieraus nicht ableiten.

Einigen Wohnungen steht indes ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zu. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist ein derartiges Recht nicht zugewiesen.

Zu den auf dem Grundstück befindlichen Stellplätzen macht die Teilungserklärung keine Angaben, sodass diese Gemeinschaftseigentum darstellen. Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 15.01.2025 stehen diese den Bewohnern zur freien Nutzung zur Verfügung.

Wegen aller weiteren Details wird auf die Ausführungen in der Teilungserklärung verwiesen, die hier ausdrücklich nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Angabe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 12.01.2025 ist für das Bewertungsobjekt der am 30.11.1960 festgesetzte Bebauungsplan III-63 maßgeblich.

Dieser sieht für das Bewertungsgrundstück entsprechend der dort ausgewiesenen Baugrenzen Baukörper analog des Bestandes vor. Auch die im Bebauungsplan ausgewiesene Geschossigkeit korrespondiert mit den vorgefundenen Baulichkeiten.

Ferner ist als Art der Nutzung ein „Reines Wohngebiet“ vorgesehen. Die Freiflächen sind mit einer Pflanzbindung belegt.

Im Übrigen befindet sich das Grundstück nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus der Berliner Denkmalkarte vom 12.01.2025 steht die Gesamtanlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmalschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf die zu bewertende Anlage haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 18.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen. Im Übrigen seien keine bauordnungsrechtlichen Vorgänge anhängig.

2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 19.06.2024 (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, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß dem Schreiben des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 14.06.2024 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde nicht ausgeführt.

Gemäß einem Schreiben des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 12.06.2024 ist das Bewertungsgrundstück unter der Nummer 17444 im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt. Das vorgenannte Schreiben sowie der Auszug aus dem Kataster einschließlich Lageplan liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Ursächlich für den Eintrag ist laut den vorgenannten Unterlagen ein „Verdacht auf Müllablagerungen im oberen Meter“.

In diesem Zusammenhang wurde mit Datum vom 13.11.2024 ein Altlastengutachten des Dipl.-Ing. U. Möckel angefertigt, das zur Bewertung vorlag.

Hiernach haben Bodenproben eine partielle Belastung u.a. mit Blei sowie polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ergeben, die die „Prüfwerte der BBodSchV und der Berliner Liste für die Bewertung der Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser in 6 bzw. 7 der 25 Proben überschritten.“

In dem vorgenannten Bodengutachten wurden weitergehende Untersuchungen vorgeschlagen, die einen Kostenrahmen von ca. 4.000,00€ netto umfassen. Soweit diese die bisherigen Ergebnisse bestätigen, wäre zur Beseitigung der Verunreinigung ein Bodenaustausch erforderlich, wobei hierfür entsprechend des Anteils des Bewertungsobjekts an der Gesamtanlage auf die zu bewertende Wohnung Kosten von rund 500,00€ netto bzw. rund 600,00€ brutto entfallen würden.

Hierzu wird im Folgenden im Zusammenhang mit der Ermittlung des Verkehrswertes gesondert ausgeführt.

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Kremer Hausverwaltungen GmbH, Danckelmannstr.9, 14059 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 beurteilende 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 einen Erwerber.

Der Ertragswert wird für den Fall hergeleitet, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt vermietet und insofern dessen Renditeerwartung im Vordergrund steht. Der Ertragswert gibt in diesem Zusammenhang eine realistische Größe an.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses liegen gut verwertbare Daten vor, auf die im Folgenden zurückgegriffen wird. Das Vergleichswertverfahren findet insofern Anwendung.

3.3 Vergleichswertverfahren

Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen. Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	21.08.2022 – 21.08.2024	21.08.2024
Bodenrichtwertzone	1089 (ausschließlich Cambridger, Greenwicher, Belfaster Str.)	1089
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung etc.)	Etagenwohnung
Baujahr	1955-1965	1960
Geschoss	Obergeschoss (kein Erdgeschoss, Hochparterre, Souterrain etc.)	Obergeschoss
Vertragszustand	unvermietet	als Annahme: unvermietet

Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der als Anlage beigefügten Tabelle aufgeführt. Diese liegen in nicht anonymisierter Form, mithin unter Angabe der genauen Adresse, der Wohnungsnummer und dem Verkaufsdatum vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Um die Vergleichswerte an die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen, sind Zu- und Abschläge vorzunehmen, die nachfolgend beschrieben werden.

Lageanpassung

Da sich sämtliche Vergleichsobjekte im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsobjekts befinden, kann auf einen Lagezu- oder -abschlag verzichtet werden.

Konjunkturelle Anpassung

Allerdings 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 von Eigentumswohnungen 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 bei.

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Anfang des Jahres 2022 eingetrübt haben, was die Nachfrage nach Eigentumswohnungen vermindert hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich deutlich verringert und auch die erhöhten Lebenshaltungskosten schränken den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

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

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.Quartal 2024“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen zwischen 2023 und 2024 von ca. -6% innerhalb eines Jahres ermittelt. Im Jahr zuvor hat es sich analog verhalten. Im Übrigen wird nachfolgend grundsätzlich von einer Fortsetzung des Trends sinkender Kaufpreise bis zum Stichtag ausgegangen, sodass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer unterstellten, pauschalen 6%igen Kaufpreisminderung pro Jahr beziehungsweise einem anteiligen Rückgang pro Monat basiert. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

Ausreißerbereinigung

Im Übrigen 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.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

Fehlende Informationen zum Bewertungsobjekt

Wie bereits erwähnt, war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich. Insofern kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Einheit keine Aussage gemacht werden. Ersichtlich war lediglich die teilzerstörte Wohnungseingangstür. Ferner liegen keine gesicherten Erkenntnisse zum Vermietungszustand vor, da der Eigentümer hierzu keine Angaben machte. Allerdings erscheint aufgrund des an der Wohnungstür vorgefundenen Namensschildes eine Eigennutzung wahrscheinlich.

Aufgrund der damit verbundenen Unwägbarkeiten erfolgt ein gesonderter Abschlag, der die Reaktion des Marktes hierauf widerspiegelt.

Altlasten

Wie unter dem Punkt „Bodenverunreinigungen“ erwähnt, ist das Bewertungsgrundstück im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt. Auf die Ausführungen hierzu wird verwiesen.

Ein in diesem Zusammenhang angefertigtes Bodengutachten sieht einen Betrag von rund 600,00€ vor, der auf das Bewertungsobjekt für weitere Bodenuntersuchungen sowie die Beseitigung von Verunreinigungen in einem sich derzeit abzeichnenden Umfang entfällt.

Einerseits ist möglicherweise davon auszugehen, dass der Markt auf den Umstand mit einem zusätzlichen „Sicherheitsabschlag“ reagiert, da das genaue Ausmaß der erforderlichen Arbeiten zur Beseitigung des Mangels nicht bekannt ist. Andererseits ist der Umstand bereits anteilig in den Vergleichswert eingeflossen, da bekannt ist, dass sich 4 der Vergleichsobjekte auf dem Bewertungsgrundstück befinden und insofern eine gleiche Belastung aufweisen.

Ferner ist nicht auszuschließen, dass der Boden der weiteren Vergleichsobjekte, die sich in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden, ebenfalls belastet ist.

Unter Abwägung der vorgenannten Ausführungen geht der vorgenannte Wert von pauschal 600,00€ mithin unverändert in die nachfolgende Berechnung ein.

Vergleichswert

Die Ermittlung des Vergleichswertes auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ist der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle zu entnehmen.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 180.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Da diese Daten in guter Qualität und ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht. Das Bewertungsobjekt ist hinreichend erschlossen sowie versorgt.

Zudem ist ein unvermieteter Zustand einer Eigentumswohnung regelmäßig mit einer Werterhöhung gegenüber einem vermieteten Objekts verbunden.

Wertmindernd stellt sich indes der Umstand dar, dass das erhöhte Zinsniveau sowie die Inflation und die erhöhten Wohnnebenkosten zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber führen. Der Umstand hat eine entsprechende Verminderung der Kaufpreise zur Folge.

Hinzu kommt, dass die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich war und somit keine gesicherten Kenntnisse zum Schnitt, dem Zustand sowie der Ausstattung derselben vorliegen. Gleiches gilt auch für deren Vermietungsstand, wenngleich eine Eigennutzung der Wohnung durch den Eigentümer wahrscheinlich ist.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Vergleichswertes auf einen

Verkehrswert von 180.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Kremer Hausverwaltungen GmbH, Danckelmannstr.9, 14059 Berlin. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 294,65 €.
- c) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass Mieter oder Pächter vorhanden sind.
- d) Es besteht keine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG.
- e) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 16. Januar 2025

Dipl.-Ing. Ursei Schäfer

