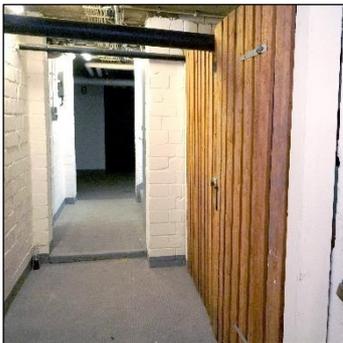




GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.53** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung, 46,25m² angesetzte Wohnfläche, als unvermietet bewertet**, eines mit einer Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage bebauten Grundstücks, **48.639m² Grundstücksfläche**



Haackzeile 6,8,10, Pfefferweg 1-8,10,12,14, Pionierstr.171-183 (ungerade), Wasserwerkstr.4-20 (gerade), 24-42 (gerade), 13589 Berlin-Falkenhagener Feld

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 2/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTER, UNBELASTETER VERKEHRSWERT:**
120.000,00 €
- **WERTE DER LASTEN AUS ABT.II DES GRUNDBUCHS:**

Lfd.Nr.1	Netzstationsrecht	120,00 €
Lfd.Nr.2	Grenzbebauungsrecht	60,00 €
Lfd.Nr.3	Netzstationsrecht	120,00 €
Lfd.Nr.4	Recht zur Anbringung von Werbemitteln	60,00 €
Lfd.Nr.5	Antennenanlagenrecht	120,00 €
- **QUALITÄTS-/WERTERMITTLUNGSTICHTAG:**
12.06.2024



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Aufgabenstellung	3
1.4 Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag	3
1.5 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	5
2.4 Objektdaten	6
2.5 Wohnflächenangabe	7
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	8
2.10 Denkmalschutz	8
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde	8
2.13 Lasten und Beschränkungen aus Abt.II des Grundbuchs	8
2.14 Erschließung	8
2.15 Bodenverunreinigungen	9
2.16 Objektverwaltung	9
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren	10
3.4 Bewertung der Lasten aus Abt.II des Grundbuchs	11
3.4.1 Last Abt.II Nr.1 des Grundbuchs	11
3.4.2 Last Abt.II Nr.2 des Grundbuchs	12
3.4.3 Last Abt.II Nr.3 des Grundbuchs	12
3.4.4 Last Abt.II Nr.4 des Grundbuchs	13
3.4.5 Last Abt.II Nr.5 des Grundbuchs	13
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	14



1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Haackzeile 6,8,10, Pfefferweg 1-8,10,12,14, Pionierstr.171-183 (ungerade), Wasserwerkstr.4-20 (gerade), 24-42 (gerade), 13589 Berlin-Falkenhagener Feld, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.53 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Aufgabenstellung

Auftragsgemäß sind sowohl der Wert des in Abt.II des Grundbuchs fiktiv unbelasteten Wohnungseigentums Nr.53, als auch die Lasten und Beschränkungen der laufenden Nr.1-5 aus Abt.II des betreffenden Wohnungsgrundbuchs als gesonderte Werte zu ermitteln.

1.4 Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Besichtigung am 12.06.2024 angesetzt.

1.5 Ortstermin

Am 12.06.2024 ab 14.00h 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 sowie Teilbereiche eines weiteren Aufgangs, Teilbereiche des Kellergeschosses sowie die Außenanlagen besichtigt. Ein Zugang zur Wohnung Nr.53 wurde nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 13.02.2024)

Amtsgericht Spandau
Grundbuch von Spandau, Blatt 33207 - Wohnungsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 12,05 / 10.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Haackzeile 6,8,10, Pfefferweg 1,2,3,4,5,6,7,8,10,12,14, Pionierstraße 171,173,175,177,179,181,183, Wasserwerkstraße 4,6,8,10,12,14,16,18,20,24,26,28,30,32,34,36,38,40,42

Flur: 5

Flurstück: 100/14

Größe: 48.054 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.53 bezeichneten Wohnung...
Gemäß Bewilligung vom 20.12.1993...



Zu 1:
Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Haackzeile 6,8,10, Pfefferweg 1,2,3,4,5,6,7,8,10,12,14, Pionierstraße 171,173,175,177,179,181,183, Wasserwerkstraße 4,6,8,10,12,14,16,18,20,24,26,28,30,32,34,36,38,40,42
Flur: 5
Flurstück: 100/17
Größe: 585 m²
...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

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

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

- Lfd.Nr.1: Nur lastend auf Flurstück 100/14: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht); für Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Gemäß Bewilligung vom 28.11.1963...
- Lfd.Nr.2: Nur lastend auf Flurstück 100/14: Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht verbunden mit dem Recht, ein auf das dienende Grundstück überragende Hauptgesims mit Traufe herzustellen) für den jeweiligen Eigentümer von Spandau Blatt 9496 (Flurstück 100/21)... Gemäß Bewilligung vom 14.03.1966...
- Lfd.Nr.3: Beschränkte, persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht) für Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Gemäß Bewilligung vom 05.02.1979...
- Lfd.Nr.4: Beschränkte, persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Anbringung von Werbemitteln an den Fassaden und Dächern) für Castell Wohnungsbaugesellschaft mbH in Berlin... Gemäß Bewilligungen vom 20.12.1993 und 15.04.1994...
- Lfd.Nr.5: Beschränkte, persönliche Dienstbarkeit (Antennenanlagenrecht) für Castell Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. in Berlin... Gemäß Bewilligungen vom 20.12.1993 und 15.04.1994...
- ...

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-Spandau, Ortsteil Falkenhagener Feld. Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „einfache Wohnlage“. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Spandau in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein leichter Wanderungsgewinn von rd. 1,1% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,7%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13589 beläuft sich laut „WohnmarktReport Berlin 2024“ mit 3.654,00 €/mtl. unter dem Berliner Durchschnitt von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Spandau lag mit 10,0% im Berichtsmonat Mai 2024 laut einer Veröffentlichung der Bundesagentur für Arbeit indes leicht über dem Berliner Mittel von 9,4%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Spandau mit 2,2% 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 Neubaugebiets, das durch Bebauungen der so genannten „Nachkriegszeit“ geprägt ist. Es handelt sich hierbei

schwerpunktmäßig um 4-6 geschossige Zeilenbebauungen der 1960er Jahre, in denen eine Vielzahl von Wohnungen untergebracht sind.

Östlich an das Bewertungsgrundstück schließen Einfamilienwohnhäuser an.

Die Nahgebietsversorgung wie u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen ist lagebedingt gesichert, wobei diese häufig nicht fußläufig zu erreichen sind. Bedingt durch die Stadtrandlage des Bewertungsobjekts ist die Erschließung und Versorgung für Berliner Verhältnisse unterdurchschnittlich.

Als größere, öffentliche Erholungsfläche befindet sich eine Grünanlage mit Spiel- und Sportplatz in ca. 350m Entfernung. Der sehr großflächige „Friedhof in den Kisseln“ liegt ca. 200m entfernt. Zudem sind die privaten Freiflächen aufgrund der vorherrschenden offenen Bauweise großzügig gestaltet und in der Regel gärtnerisch angelegt. Der Durchgrünungsgrad des Gebiets ist mithin erhöht.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie folgt gegeben:

Bus	Pionierstraße	unmittelbar
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig begrenzt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist mäßig.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Pionierstraße ist leicht erhöht. Aufgrund der Ausrichtung der zu bewertenden Wohnung zur straßenabgewandten Seite ist diese von dem Umstand nicht betroffen. Im Übrigen waren anderweitige, außerordentliche Emissionen bei der Besichtigung nicht 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 Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich die zu bewertende Wohnung befindet, ist unregelmäßig geschnitten. Es handelt sich um eine, soweit erkennbar, weitestgehend ebene Fläche, die im Norden durch die Pionierstraße, im Westen durch die Wasserwerkstraße und im Süden durch die Haackzeile begrenzt ist. Östlich befinden sich Einfamilienhausgrundstücke.

Hierauf wurde ein sehr großer Gebäudekomplex erstellt, der im Wesentlichen zu Wohnzwecken genutzt wird. Es handelt sich um eine 4-6 geschossige Anlage zuzüglich einer Unterkellerung, die als solitäre Zeilenbebauungen in offener Bauweise erstellt wurde. Ferner befinden sich auf dem Grundstück Garagenzeilen sowie ein eingeschossiger, gewerblich genutzter Baukörper.

Im Energiepass ist ein Baujahr der Anlage von 1964 genannt. Beim Gutachterausschuss ist dieses mit einem Erstellungsjahr in 1965 geführt. Die Angaben erscheinen dem vorgefundenen Baustil nach plausibel.

Die Erschließung der Baulichkeit erfolgt über eine Vielzahl separater Treppenträume sowie Aufzugsanlagen.

Baujahrsbedingt ist von Massivbauten auszugehen.

Die Fassaden der Wohnhäuser sind partiell mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Fassadendämmung mit Deckschicht, versehen. Im Übrigen sind diese mit einem Putzbelag gestaltet.

Die Beheizung erfolgt gemäß schriftlicher Angabe des WEG-Verwalters vom 07.05.2024 über einen Fernwärmeanschluss.

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 sowie Parkplatzflächen durchzogen. Die Freiflächen sind nicht mit Einfriedungen versehen und insofern frei zugänglich.

Insgesamt weist die Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, einen soliden Zustand auf. Im Fassadenbereich sind teils witterungsbedingte Verschmutzungen beziehungsweise Vermoo-sungen sowie leichtere Schäden am Vollwärmeschutz erkennbar. Der besichtigte Keller stellte sich bei der Begehung trocken und staubarm dar. Aufgrund dessen eignet sich dieser auch zur Einla-gerung empfindlicherer Gegenstände.

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 07.05.2024 ist „aktuell eine Dachsanierung sowie eine Strangsanierung der Frisch- und Abwasserwasserleitungen“ geplant. „Angebote lie-gen... noch nicht vor. Die Sanierungen werden zurzeit durch Fachingenieure geplant und vorbe-reitet“.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Im Übrigen ist eine vollumfängliche Aussage zum Gebäudezustand der Anlage nicht möglich, da diese nur partiell zugänglich war.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.53

Das Wohnungseigentum Nr.53 befindet sich im 3.Obergeschoss des Gebäudeteils in der Pio-nierstr.179, vom Gebäudeaufgang aus betrachtet in der Mitte.

Die Wohnung ist sowohl über eine Treppenanlage als auch einen Aufzug zu erreichen, der das Zwischenpodest der Treppe anfährt.

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

Die Einheit orientiert sich ausschließlich nach Süden zum ruhigen Hofbereich. Deren Belichtung dürfte aufgrund des Fensterflächenanteils der Wohnung, deren Ausrichtung sowie der Lage im 3.Obergeschoss gut sein.

Im Übrigen sind über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, der Aus-stattung und den Zustand der Wohnung keine Angaben möglich, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.

2.4 Objektdaten

Baujahr

gemäß Angabe im Energiepass beziehungsweise laut Angabe aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses

1964/65

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch, fis-broker, vom 24.06.2024

insgesamt **48.639 m²**

Wohnfläche

des Wohnungseigentums Nr.53 gem. Angabe aus der Teilungserklärung vom 20.12.1993
sh. hierzu auch Punkt „Flächenangaben“

46,25 m²

Vertragszustand

als Annahme
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

unvermietet / eigengenutzt

Mieteinnahmen, monatlich

als Annahme, mithin
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

keine

Hausgeld, monatlich

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 07.05.2024

221,55 €

Instandhaltungsrücklage

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 07.05.2024 per 31.12.2022

rd. 1.600.000,00 €

Sonderumlagen gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 07.05.2024	aktuell keine
Heizsystem gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 07.05.2024	Fernwärme
Energiepass verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche entstammt einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 20.12.1993.

Diese ist dort als „Größe“ der Wohnung mit 46,25m² benannt.

Die Angabe stimmt, zumindest der Größenordnung nach, mit einer überschlägigen Ermittlung der Unterzeichnerin aus dem teilvermaßten Aufteilungsplan überein. Da nur ein geringer Teil der Maße im Aufteilungsplan benannt wurden, ist die Berechnung überwiegend durch grafischen Abgriff erfolgt.

Nachfolgend wird die Angabe aus der Teilungserklärung 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 Angabe der WEG-Verwaltung vom 07.05.2024 nutzt der Eigentümer die zu bewertende Wohnung vermutlich selbst.

Beim Amtsgericht ist dieser unter der Adresse des Bewertungsobjekts geführt. Ferner wurde dessen Vor- und Nachname jeweils am Klingeltableau der Hauseingangstür sowie der Wohnungstür vorgefunden.

Bei der Bewertung wird insofern eine Eigennutzung beziehungsweise ein unvermieteter Zustand unterstellt.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 24.06.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) wurde die Gesamtanlage des Bewertungsobjekts bereits am 31.12.1994 aus der Sozialbindung entlassen.

2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 20.12.1993 wurde eingesehen.

Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.11./25.11.1993 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage. Die zum Bewertungsobjekt gehörige Planunterlage liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Laut Teilungserklärung ist die Anlage in Sondereigentume aufgeteilt, wobei die Garagenstellplätze separates Teileigentum darstellen.

Die Kellerräume sind explizit als Gemeinschaftseigentum benannt. Einem Eigentümer des Bewertungsobjekts steht somit kein spezieller Kellerraum zur Nutzung zu. „Der Verwalter ist berechtigt, den einzelnen Wohnungseigentümern einen Keller zur alleinigen Nutzung zuzuweisen. Die Auswahl des Kellerraumes obliegt dem Verwalter.“

Zu den offenen Stellplätzen auf dem Bewertungsgrundstück macht die Teilungserklärung keine Angaben. Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 24.06.2024 sind diese vermietet, wobei die Mieteinnahmen der Eigentümergemeinschaft zugutekommen.

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

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Angabe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 24.04.2024 ist für das Bewertungsobjekt der Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 maßgeblich.

Dieser sieht für das Grundstück als Art der Nutzung eine „Baulandreserve“ mit einer Grundflächenzahl von 0,1 und einer Geschossflächenzahl von 0,2 bei einer 2-geschossigen Bauweise vor.

Dabei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Unabhängig davon wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

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 24.06.2024 steht die Gesamtanlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

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 Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 23.05.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts keine baubehördlichen Beschränkungen oder bauaufsichtlichen Mängel.

2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 07.05.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Lasten und Beschränkungen aus Abt.II des Grundbuchs

Wie unter dem Punkt „Grundbuch, auszugsweise“ bereits erwähnt, sind in Abt.II desselben eine Reihe von Eintragungen vorgenommen worden.

Hierzu wird nachfolgend im Zusammenhang mit der Ermittlung des Verkehrswertes gesondert Stellung genommen.

2.14 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Fernwärme, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß dem Schreiben des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 29.05.2024 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück voraussichtlich keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.15 Bodenverunreinigungen

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

Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Verunreinigung vor. Diese kann ohne weitere Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß einem Schreiben des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 03.06.2024 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt. Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.16 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	12.06.2022 – 12.06.2024	12.06.2024
Lage	Bodenrichtwertzone 1281	Bodenrichtwertzone 1281
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung etc.)	Etagenwohnung
Baujahr	1965	1965
Vertragszustand	unvermietet	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.

Mikrolage

Sämtliche Vergleichsobjekte befinden sich in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts. Im Übrigen liegen 11 der 14 Vergleichskauffälle innerhalb der Anlage der zu bewertenden Wohnung.

Mithin ist eine außerordentlich gute Vergleichbarkeit gegeben.

Lage der Wohnungen an einer Grünfläche

Es ist bekannt, dass eine der Vergleichswohnungen unmittelbar an eine Grünfläche anschließt. In diesem Zusammenhang wird unterstellt, dass für die betreffende Einheit ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde. Zur Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts wird auf den Kaufpreis der Einheit ein gesonderter Abschlag vorgenommen.

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 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 Wohnnebenkosten 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 gegenüber dem Vorjahr von ca. -6% ermittelt. Im Jahr zuvor hat es sich analog verhalten. Im Übrigen wird nachfolgend 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 Wohnung keine Angabe gemacht werden.

Ferner liegen keine verbindlichen Informationen zum Vermietungsstand der Einheit vor, wenngleich eine Reihe von Hinweisen auf eine Eigennutzung beziehungsweise Vertragsfreiheit hindeuten. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Mietverhältnisse“ wird verwiesen.

Zur Abbildung der Reaktion des Marktes auf die damit verbundenen Unwägbarkeiten erfolgt ein gesonderter Abschlag auf den bis dahin ermittelten Vergleichswert.

Verkehrswert

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

3.4 Bewertung der Lasten aus Abt.II des Grundbuchs

3.4.1 Last Abt.II Nr.1 des Grundbuchs

Die Eintragung in Abt.II Nr.1 des Grundbuchs lautet wie folgt:

Lfd.Nr.1: Nur lastend auf Flurstück 100/14: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht); für Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Gemäß Bewilligung vom 28.11.1963...

Die betreffende Bewilligung hierzu wurde eingesehen. Hiernach ist dem Versorgungsträger „das Recht“ eingeräumt, auf dem Bewertungsgrundstück eine „Netzstation einzurichten und zu betreiben“. Der Versorgungsträger „soll insbesondere befugt sein, die zu diesem Zweck erforderlichen technischen Einrichtungen in den Stationsraum zu bringen, instandzuhalten und auszuwechseln und die notwendigen Kabel durch das Grundstück zu führen und sie ebenfalls instandzuhalten und auszuwechseln. Die bauliche Instandhaltung der Station obliegt“ dem Versorgungsträger.

Die Lage jener Station ist der Bewilligung nicht zu entnehmen.

Die Last ist für einen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums nicht unmittelbar wahrnehmbar, sodass unterstellt wird, dass dieser hierauf lediglich in Form einer so genannten „Grundbuchverschmutzung“ mit einem sehr geringen Abschlag auf den Vergleichswert reagiert.



Wert der Last aus Abt.II Nr.1 - Netzstationsrecht

ermittelter Vergleichswert		123.656,80 €
hiervon als Last aus Abt.II Nr. 1, psch.	0,10%	123,66 €

Wert der Last, gerundet **120,00 €**

3.4.2 Last Abt.II Nr.2 des Grundbuchs

Die Eintragung in Abt.II Nr.2 des Grundbuchs lautet wie folgt:

Lfd.Nr.2: *Nur lastend auf Flurstück 100/14: Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht verbunden mit dem Recht, ein auf das dienende Grundstück überragende Hauptgesims mit Traufe herzustellen) für den jeweiligen Eigentümer von Spandau Blatt 9496 (Flurstück 100/21)... Gemäß Bewilligung vom 14.03.1966...*

In der Bewilligung hierzu vom 14.03.1966 wurde eingesehen. Danach ist der Eigentümer des Grundstücks verpflichtet zu dulden, dass der Eigentümer des „Flurstücks Nr.100/21...“ berechtigt ist, „ohne Einhaltung eines Bauwichts ein Gebäude unmittelbar an der Grenze zu errichten und ein auf das dienende Grundstück überragende Baugesims mit Traufe herzustellen...“.

Ein Flurstück 100/21 konnte der Flurkarte nicht entnommen werden. Möglicherweise ist die Flurstückbezeichnung historisch. Ferner ist nicht erkennbar, welches Gebäude das Grenzbebauungsrecht möglicherweise in Anspruch nehmen könnte.

Auch jener Eintrag geht lediglich als so genannte Grundbuchverschmutzung in die Bewertung ein, da diese zu keiner Beeinträchtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums führt.

Wert der Last aus Abt.II Nr.2 - Grenzbebauungsrecht

ermittelter Vergleichswert		123.656,80 €
hiervon als Last aus Abt.II Nr. 2, psch.	0,05%	61,83 €

Wert der Last, gerundet **60,00 €**

3.4.3 Last Abt.II Nr.3 des Grundbuchs

Die Eintragung in Abt.II Nr.3 des Grundbuchs lautet wie folgt:

Lfd.Nr.3: *Beschränkte, persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht) für Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH. Gemäß Bewilligung vom 05.02.1979...*

Auch jene Bewilligung lag zur Bewertung vor.

Diese entspricht im Wesentlichen der Eintragung der Lfd.Nr.1, wobei hier lediglich die Errichtung und der Betrieb einer weiteren Station gesichert ist.

Der Eintrag ist der Höhe nach mit jenem der Lfd.Nr.1 identisch:

Wert der Last aus Abt.II Nr.3 - weiteres Netzstationsrecht

ermittelter Vergleichswert		123.656,80 €
hiervon als Last aus Abt.II Nr. 3, psch.	0,10%	123,66 €

Wert der Last, gerundet **120,00 €**



3.4.4 Last Abt.II Nr.4 des Grundbuchs

Die Eintragung in Abt.II Nr.4 des Grundbuchs lautet wie folgt:

Lfd.Nr.4: *Beschränkte, persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Anbringung von Werbemitteln an den Fassaden und Dächern) für Castell Wohnungsbaugesellschaft mbH in Berlin... Gemäß Bewilligungen vom 20.12.1993 und 15.04.1994...*

Auch die Bewilligungen vom 20.12.1993 und 15.04.1994 wurden eingesehen. Diesen sind jedoch keine Informationen zu entnehmen, die über den Grundbucheintrag hinausgehen.

Ferner sind offensichtlich keine Regelungen zu etwaigen Rechtsnachfolgender der Castell Wohnungsbaugesellschaft getroffen.

Auch hinsichtlich jenes Eintrages wird unterstellt, dass der Markt hierauf nicht mit einer wesentlichen Kaufpreisanpassung reagiert.

Wert der Last aus Abt.II Nr.4 - Recht zur Anbringung von Werbemitteln

ermittelter Vergleichswert		123.656,80 €
hiervon als Last aus Abt.II Nr. 4, psch.	0,05%	61,83 €

Wert der Last, gerundet **60,00 €**

3.4.5 Last Abt.II Nr.5 des Grundbuchs

Die Eintragung in Abt.II Nr.4 des Grundbuchs lautet wie folgt:

Lfd.Nr.5: *Beschränkte, persönliche Dienstbarkeit (Antennenanlagenrecht) für Castell Wohnungsbaugesellschaft m.b.H. in Berlin... Gemäß Bewilligungen vom 20.12.1993 und 15.04.1994...*

Auch jenen Bewilligungen sind keine Informationen zu entnehmen, die nicht bereits im Grundbucheintrag erwähnt sind. Insbesondere ist nicht bekannt, wo jenes Antennenanlagenrecht ausgeübt und ob dieses Dritten überlassen werden darf.

Eine wesentliche Einschränkung für einen Erwerber des zu bewertenden Wohnungseigentums wird jenem Eintrag ebenfalls nicht unterstellt, sodass wiederum ein pauschaler Ansatz vom Vergleichswert für die Eintragung berücksichtigt wird.

Wert der Last aus Abt.II Nr.5 - Antennenanlagenrecht

ermittelter Vergleichswert		123.656,80 €
hiervon als Last aus Abt.II Nr. 5, psch.	0,10%	123,66 €

Wert der Last, gerundet **120,00 €**

3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 120.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Da die Vergleichswerte aufgrund des Umstandes, dass sich diese weit überwiegend innerhalb der Anlage des Bewertungsobjekts befinden und somit in außerordentlich guter Qualität sowie hinreichender 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.

Sowohl die Lage als auch das Baujahr des Bewertungsobjekts sind am Markt weniger nachgefragt. Hinzu kommt, dass die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich war, sodass über deren Schnitt, deren Ausstattung und Zustand keine Angabe gemacht werden kann.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage der vorgenannten Berechnungen auf folgende Werte geschätzt:

Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Objekts:	120.000,00 €	
Abt.II, lfd.Nr.1	Netzstationsrecht	120,00 €
Abt.II, lfd.Nr.2	Grenzbebauungsrecht	60,00 €
Abt.II, lfd.Nr.3	Netzstationsrecht	120,00 €
Abt.II, lfd.Nr.4	Recht zur Anbringung von Werbemitteln	60,00 €
Abt.II, lfd.Nr.5	Antennenanlagenrecht	120,00 €

geschätzt.

3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- WEG-Verwalter der Anlage ist die Kremer Hausverwaltungen GmbH, Danckelmannstr.9, 14059 Berlin. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 221,55 €.
- Mieter oder Pächter sind vermutlich nicht vorhanden.
- Es besteht keine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG.
- Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 12. Juli 2024

Dipl.-Ing. Arch.
Ursel Schäfer
Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer

