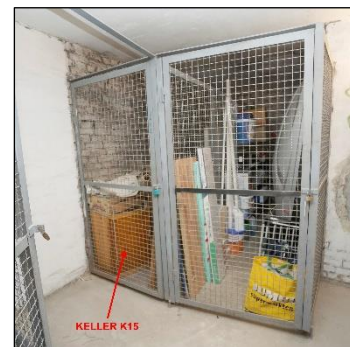
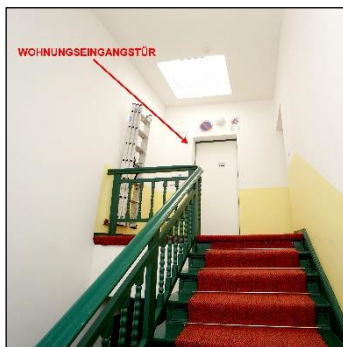




GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.15** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung, 112,76m² angesetzte Wohnfläche, nebst Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr.15, als unvermietet bewertet**, eines mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebauten Grundstücks, **361 m² Grundstücksfläche**



Hiddenseer Str. 8, 10437 Berlin-Prenzlauer Berg

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 3/22
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
740.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
28.06.2022



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	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	6
2.6 Mietverhältnisse	6
2.7 Wohnflächenangabe	7
2.8 Planungsrechtliche Situation	7
2.9 Denkmalschutz	7
2.10 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.11 Baulasten	8
2.12 Erschließung	8
2.13 Bodenverunreinigungen	8
2.14 Objektverwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	12

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Hiddenseer Str.8, 10437 Berlin-Prenzlauer Berg, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 15 bezeichneten Wohnung nebst Sondernutzungsrecht dem Keller Nr. 15 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 28.06.2022 ab 10.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer war eine Vertreterin des Amtsgerichts Mitte, der Eigentümer der zu bewertenden Wohnung sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden der Aufgang zu der Wohnung Nr.15, Teilbereiche des Kellergeschosses und die Freianlagen im Hof besichtigt. Ferner wurden die zu bewertende Wohnung Nr.15 in allen ihren Räumen sowie der Keller Nr.15 begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 29.04.2022)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Prenzlauer Berg, Blatt 10979N
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	8.614 / 100.000
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche Hiddenseerstraße 8
Flur:	318
Flurstück:	386
Größe:	361 m ²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung – im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 15 sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum gleicher Nummerierung...

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 23.12.1997, 15.07.1998 und 03.12.1998... Bezug genommen...

Grundlage... sind auch die Bewilligungen vom 08.09.1999 und 21.12.1999...

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-Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2022“ der Berlin Hyp, CBRE war in Pankow in den Jahren zwischen 2020 und 2021 ein Wanderungsgewinn von 0,6% zu verzeichnen. Die Prognose für 2018-2030 liegt bei erheblichen +11,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10437 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2022 mit 3.028,00 €/mtl. unterhalb des Berliner Durchschnitts von 3.304,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Pankow liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 6,8% im Berichtsmonat Juni 2022 ebenfalls unter dem Berliner Mittel von 8,7%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2021/22 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Pankow mit 1,9% 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.

Im Mietspiegel 2021 ist das Bewertungsgrundstück als „gute“ Wohnlage ausgewiesen. Entlang der Prenzlauer Allee ist indes eine „mittlere“ Wohnlage angegeben.

Die Umgebung ist durch Geschosswohnungsbauten geprägt, die weit überwiegend in geschlossener, stark verdichteter Bauweise errichtet wurden. Dabei dominieren Baukörper mit einem Erstellungsjahr um 1900.

Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. In den Erdgeschosebenen haben sich häufiger gewerbliche Nutzungen angesiedelt.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als gut zu bezeichnen. Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf die Einrichtungen entlang der lediglich ca. 150m entfernten Prenzlauer Allee. Aber auch in den umgebenden Nebenstraßen ist ein umfangreiches Angebot von Geschäften sowie kleineren Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen vorhanden, die das besondere Flair der Umgebung ausmachen.

Nächstgelegene Grünflächen sind der Freibereich um das Zeiss-Großplanetarium sowie der Fröbelplatz in jeweils ca. 300m Entfernung.

Zudem ist in den umgebenden Nebenstraßen ein teils intensiver Altbaumbestand vorhanden, der die dortige Aufenthaltsqualität erhöht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Fröbelstraße	ca. 150 m
Tram	Fröbelstraße	ca. 150 m
U-Bahnhof	Eberswalder Straße	ca. 1.100 m
S-Bahnhof	Prenzlauer Allee	ca. 400 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur sehr begrenzt verfügbar. Der Parkdruck des Gebiets ist stark erhöht.

Das Verkehrsaufkommen der Hiddenseer Straße als Anlieger- sowie als Einbahnstraße ist für innerstädtische Verhältnisse sehr gering. Die Lage des Bewertungsobjekts ist als vergleichsweise ruhig zu bezeichnen.

Auch anderweitige Emissionen waren beim Ortstermin 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 das Bewertungsobjekt befindet, ist regelmäßig geschnitten und über die Hiddenseer Straße erschlossen.

Hierauf wurde eine straßenseitige Bebauung mit einem kleineren, rechten Seitenflügel erstellt.

Es handelt sich um ein reines Wohnhaus, das über 5 Obergeschosse, ein zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss sowie ein zusätzliches Sockelgeschoss mit Tagesbelichtung verfügt. Auf die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Fotos sei verwiesen.

Das Baujahr der Anlage wird auf ca. 1909 geschätzt. Es handelt sich um das Jahr der behördlichen Besichtigung der Entwässerungsanlage. Die Planunterlagen zum Dachgeschossausbau haben mit Bestätigung des Prüfsachverständigen am 07.10.1996 bei diesem vorgelegen, sodass ein Baujahr des Dachausbaus ca. in 1996 unterstellt wird.

Jahrgangsbedingt ist von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine außenliegenden Dämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht.

Die Erschließung erfolgt über einen von der Straße aus erreichbaren Treppenraum. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden.

Im Übrigen wird hinsichtlich der Ausstattung der gemeinschaftlichen Bereiche auf die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Fotos verwiesen.

Die Freifläche im Hof ist im Wesentlichen begrünt. Aufgrund des dortigen Altbaumbestandes ist der Bereich stark verschattet. Die zu bewertende Wohnung im Dachgeschoss ist hierdurch jedoch nicht beeinträchtigt.

Insgesamt befindet sich die bauliche Anlage in einem soliden Zustand.

Wände und Böden der gemeinschaftlich genutzten Bereiche weisen altersbedingte Gebrauchsspuren auf. Die Anlage verfügt im Wesentlichen noch über ihre originalen Stilelemente. Auf umfangreichere Modernisierungen wurde offensichtlich seit einem längeren Zeitraum verzichtet.

Der Keller erschien bei der Besichtigung vergleichsweise trocken und staubarm. Dieser eignet sich aufgrund dessen auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass an den Balkonuntersichten deutliche Farbabplatzungen zu erkennen sind, die möglicherweise auf einen Eintritt von Nässe hindeuten. Ob eine Balkonsanierung erforderlich ist, konnte im Zuge dieser Gutachtenerstellung nicht geprüft werden.

Im Übrigen erscheint die Instandhaltung der Anlage hinreichend gegeben.

Auch ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Wohnung nebst Kellerraum Nr. 15

Die Wohnung Nr.15 befindet sich im Vorderhaus und Seitenflügel des Dachgeschosses, vom Treppenaufgang aus betrachtet in der Mitte.

Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Badezimmer, einer zum Wohnraum offenen Küche, Abstellraum sowie einer hofseitigen Terrasse. Auf den als Anlage beiliegenden Grundriss mit Eintragung der Örtlichkeiten sei verwiesen.

Innerhalb der Wohnung wurde ein Fertigparkettboden, auch im Küchenbereich, vorgefunden. Die Küche verfügt über einen Fliesenspiegel oberhalb der Arbeitsplatte.

Die in den Wohnräumen vorhandenen Holzständer, Zangen und Kopfbänder liegen offen und prägen die Gestaltung der Innenräume.

Das Badezimmer ist zargenhoch mit einem weißen Fliesenbelag im Boden- und Wandbereich versehen. Hier befinden sich eine Badewanne, eine Dusche, ein Handwaschbecken sowie ein Stand-WC mit Aufputzpülkasten. Alle Sanitärobjekte sind in Weiß gehalten.

Die Terrasse ist mit terrakottafarbenen Bodenfliesen versehen.

Die Wärmeversorgung ist über eine wohnungseigene Gasheizung gewährleistet.

Insgesamt befindet sich die Einheit in einem soliden Zustand. Partiiell weist diese umfangreichere Gebrauchsspuren auf.

Die Wänden und Decken verfügen bereichsweise über keine Tapeten. Partiiell liegen die dortigen Gipskartonplatten einschließlich deren Verspachtelungen und Eckschutzschienen offen. Diese bedürfen einer Oberflächenbehandlung.

Der zur Wohnung gehörige Kellerabstellraum ist über Massivwände sowie eine Metallgitterkonstruktion abgetrennt und separat verschließbar. Wie bereits erwähnt, erscheint der Keller vergleichsweise trocken und staubarm, sodass sich auch der Abstellraum Nr.15 zu Einlagerung empfindlicherer Gegenstände eignet.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Ursprungsgebäude	ca. 1909
Datum der „Gesamtbesichtigung“ der Entwässerungsanlage:	23.09.1909
Dachgeschossausbau	ca. 1996
Datum der Vorlage der Planunterlagen bei Prüflingenieur:	07.10.1996
Datum der Baugenehmigung:	27.07.1994
<i>sh. hierzu auch Punkt „Objektbeschreibung“</i>	
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 26.08.2022	361 m ²
Wohnfläche	
gemäß Angabe aus der Ergänzungsbewilligung vom 21.12.1999 sowie überschlägiger Ermittlung der Unterzeichnerin aus dem teilvermaßten Aufteilungsplan	112,76m ²
<i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	
Vertragszustand	
gemäß persönlicher Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung	eigengenutzt / vertragsfrei
<i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	
Mieteinnahmen, monatlich	
mithin	keine
<i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	
Wohngeld, monatlich	
gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 29.08.2022	173,00 €
Instandhaltungsrücklage	
gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 29.08.2022 per 31.12.2021	rd. 32.000,00 €
Sonderumlage	
gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 25.09.2021	keine beschlossen
Heizsystem	
gemäß Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung	Gasetagenheizung
Energiepass	
verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 23.12.1997 sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 15.07.1998, 03.12.1998, 08.09.1999 und 21.12.1999 wurden eingesehen. Hiernach ist sind die Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 15.03.1999 für die Wohnung im Dachgeschoss sowie jene vom 02.06.1999 für das Kellergeschoss maßgeblich. Die betreffenden Planunterlagen liegen als Anlage bei.

Die Kellerräume sind laut Teilungserklärung sowie den Ergänzungsbewilligungen den jeweiligen Sondereigentümern als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Eine gewerbliche Nutzung der zu bewertenden Wohnung ist laut Teilungserklärung nur mit Zustimmung des Verwalters zulässig und kann widerruflich erteilt werden. Der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass eine vollgewerbliche Nutzung öffentlich-rechtlich unzulässig sein dürfte.

Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung ist die zu bewertende Wohnung nicht vermietet. Diese werde vielmehr von diesem selbst genutzt. Die Bewertung erfolgt als unvermietet.

2.7 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdatei“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der jüngsten Ergänzungsbewilligung vom 21.12.1999 zur Teilungserklärung entnommen.

Diese ist dort als „Größe“ der Wohnung benannt. Die Angabe wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung überschlägig überprüft und bestätigt diese der Größenordnung nach.

Bei der Bewertung wird die Angabe aus der Ergänzungsbewilligung als so genannten „Wohnfläche“ unter anteiliger Anrechnung der Flächen unter Dachschrägen sowie der Terrasse als richtig unterstellt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht durchgeführt, zumal die Angabe aus der Ergänzungsbewilligung vom 21.12.1999 plausibel erscheint.

Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich hingewiesen.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 29.08.2022 befindet sich das Bewertungsobjekt nicht im Bereich eines Bebauungsplans.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt insofern auf Grundlage des §34 BauGB, der die "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" regelt. Hiernach "ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist...".

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet.

Allerdings liegt dieses innerhalb des Erhaltungsgebiets Helmholtzplatz zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“.

Auf der Internetseite des Bezirksamtes Pankow, Fachbereich Stadterneuerung vom 29.08.2022 heißt es hierzu unter anderem: „Mit Hilfe der sozialen Erhaltungsverordnungen soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Der Schutzzweck der Erhaltungsverordnungen wird u. a. dadurch erreicht, dass der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen. Ziel ist der Erhalt des vorhandenen Wohnungsbestandes. Modernisierungen sollen einen durchschnittlichen Wohnungsstandard nicht überschreiten...“.

Mithin kommen regelmäßig so genannte Luxussanierungen nicht in Betracht. Für bauliche Änderungen sind aufgrund dessen Genehmigungen erforderlich, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

Der Umstand ist für die zu bewertende Wohnung von untergeordneter Bedeutung, da die Genehmigung hierfür bereits erteilt und die baulichen Maßnahmen abgeschlossen sind.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass ein fiktiver Käufer, dessen Verhalten hier abgebildet wird, auf den Umstand nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert.

2.9 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 29.08.2022 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage 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 das Bewertungsobjekt haben könnte.

2.10 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 03.05.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.11 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 18.05.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.12 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 12.07.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) erfolgt die Erschließung des Bewertungsobjekts über die öffentlich gewidmete Hiddenseer Straße.

Erschließungsbeiträge sind hiernach nicht mehr zu erheben. Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.13 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Kontaminierung vor. Diese kann ohne weitere Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 17.05.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster geführt.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen.

Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.14 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Impet Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Drakestr. 60, 12205 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 bewertende 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 ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschusses liegen diese Daten in hinreichendem Umfang und guter Qualität vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

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	28.06.2020 – 28.06.2022	28.06.2022
Ortsteil	Prenzlauer Berg	Prenzlauer Berg
Wohnlage	gut, mittel	gut, Nähe zu mittel
Baujahr	bis 1925	ca. 1909
Ausbaujahr der Wohnung	1980 - 2010 (kein Erstverkauf!)	ca. 1996
Art der Wohnung	Dachgeschosswohnung	Dachgeschosswohnung
Vertragszustand	unvermietet	unvermietet

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Kaufpreisabfrage auf ein Ausbaujahr bis 2010 begrenzt wurde, um eine Erfassung so genannter „Erstverkäufe“ nach einem Ausbau oder auch jüngst ausgeführte Dachausbauten, die einen höheren Standard als das Bewertungsobjekt aufweisen, zu vermeiden. Diese stellen ein eigenes Marktsegment dar, deren Eigenschaften nicht auf die Wohnung Nr.15 zutreffen.

Die sich so ergebenden Vergleichskauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin 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.

Auf Grundlage der vorgenannten Abfragekriterien haben sich insgesamt 42 Kauffälle ergeben, die der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen sind.

Auf diese wird ein Aufschlag in jenem Fall vorgenommen, in dem sich die betreffenden Vergleichsobjekte an einer stark befahrenen Durchgangsstraße befinden.

Der Sachverhalt stellt aufgrund der Wohnnutzung eine Beeinträchtigung dar und es wird unterstellt, dass jene Einheiten zu einem geminderten Kaufpreis veräußert wurden. Der Aufschlag wird jedoch vergleichsweise gering gewählt, da der Umstand aufgrund der Dachgeschosslage der Wohnungen weniger von Bedeutung ist, als für solche in den darunterliegenden Etagen.

Weitere Kauffälle befinden sich unmittelbar angrenzend an eine öffentlichen Grünanlage, was ein außerordentliches Lagemerkmal darstellt. Auf diese wird aufgrund der besonderen Qualität der Mikrolage ein Abschlag vorgenommen. Schließlich stellt sich der Umstand werterhöhend dar.

Auf die sich so ergebenden, angepassten Vergleichskaufpreise wird im Anschluss eine konjunkturelle Anpassung vorgenommen. Diese wird erforderlich, da über den Zeitraum, über den sich jene Kauffälle erstrecken, ein Anstieg der Preise festzustellen war.

Dem jüngsten, zur Verfügung stehenden Marktbericht des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass für „Weiterverkäufe“ von „Wohnungen in ausgebauten Dachräumen“ in Citylage von 2020 auf 2021 ein um 8,4% höherer Kaufpreis erzielt wurde.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich jener Trend steigender Preise grundsätzlich bis dato fortsetzt. Schließlich hat sich der Druck am Berliner Immobilienmarkt im Segment des Wohnungsbaus nicht vermindert. Der Umfang der Neubautätigkeiten findet nicht in einem Umfang statt, der zu einer Entlastung führt.

Hinzu kommt, dass das aktuelle Zinsniveau weiterhin vergleichsweise sehr niedrig ist, was Anlagen am Finanzmarkt weniger interessant gestaltet und die Beschaffung von Fremdkapital eines fiktiven Erwerbers erleichtert.

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie die wirtschaftliche Stimmung seit Anfang des Jahres eingetrübt hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich seitdem deutlich vermindert und auch die erhöhten Wohnnebenkosten schränken den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

Nachfolgend findet insofern ein verminderter Anstieg in Höhe von pauschal 5% p.a. Berücksichtigung bei der Bewertung. Jener Anstieg wird anteilig je Monat auf die Kaufpreise aufgeschlagen, die diese vor dem Stichtag veräußert wurden.

Nach Vornahme der konjunkturellen Anpassung erfolgt eine so genannte Ausreißerbereinigung auf Grundlage der 1-fachen Standardabweichung. Mithin werden besonders hohe sowie niedrige Kaufpreise aus der Liste der Vergleichsobjekte eliminiert. Wie es hierzu gekommen ist, ob besondere Objekteigenschaften oder persönliche Verhältnisse hierzu geführt haben, ist nicht bekannt.

Die somit verbleibenden Kauffälle stellen sich vergleichsweise homogen dar und gehen in die Auswertung des Vergleichswertes ein.

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

Auf das Ergebnis wird ein pauschaler Abschlag aufgrund des soliden bis unterdurchschnittlichen Zustands der Wohnung vorgenommen. Es ist davon auszugehen, dass ein Erwerber die Einheit vor einem Neubezug einer Aufwertung unterziehen und den Umstand in seine Kaufpreisfindung einfließen lassen wird.

Ein weiterer, vergleichsweise deutlicher Abschlag wird aufgrund des Fehlens eines Aufzugs vorgenommen. Es ist bekannt, dass insgesamt 25 der 42 Kauffälle über einen Anschluss an einen Aufzug verfügen. Für die verbleibenden 17 Kauffälle liegen keine Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit ist, dass diese nicht möglicherweise ebenfalls an einen Aufzug angebunden sind. Grundsätzlich ist aber eine Ausstattung der Vergleichsobjekte mit einem Aufzug mindestens anteilig in den Vergleichswert eingeflossen, sodass ein entsprechender Abschlag vorzunehmen ist, um die zu bewertende Wohnung, die lediglich über den Treppenraum zu erreichen ist, wertmäßig abzubilden. Der Abschlag ist ferner aufgrund des Umstandes gerechtfertigt, dass sich die Wohnung im 5.Obergeschoss befindet, wobei zusätzlich die Höhe des Sockelgeschosses zu überwinden ist. Der Vergleichswert der Wohnung Nr.15 ergibt sich insofern wie folgt:



Ermittlung des Vergleichswertes									
Nr.	Kauf- da- tum	Bau- jahr	Aufzug vor- handen	erzielter	emis- sions- reiche	Lage an	Zwischen- wert	kon- junktur- elle	gesamt
				Preis je m ² /Wohn- fläche	Lage 5%	Grün- fläche -10%		Anpas- sung	
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	%	€/m ²
1	06/20	1900	ja	6.353,00	317,65		6.670,65	10,0%	7.337,72
2	08/20	1900	ja	6.000,00	300,00		6.300,00	9,2%	6.877,50
3	09/20	1905	nicht bek.	5.706,00			5.706,00	8,8%	6.205,28
4	09/20	1900	ja	8.810,00			8.810,00	8,8%	9.580,88
5	09/20	1900	nicht bek.	6.848,00			6.848,00	8,8%	7.447,20
6	10/20	1900	ja	6.115,00		-611,50	5.503,50	8,3%	5.962,13
7	10/20	1900	ja	10.141,00			10.141,00	8,3%	10.986,08
8	11/20	1900	ja	7.940,00			7.940,00	7,9%	8.568,58
9	11/20	1900	ja	9.921,00		-992,10	8.928,90	7,9%	9.635,77
10	11/20	1900	nicht bek.	5.020,00		-502,00	4.518,00	7,9%	4.875,68
11	11/20	1900	nicht bek.	6.568,00			6.568,00	7,9%	7.087,97
12	11/20	1900	nicht bek.	6.187,00			6.187,00	7,9%	6.676,80
13	12/20	1900	ja	6.612,00			6.612,00	7,5%	7.107,90
14	12/20	1894	ja	8.462,00			8.462,00	7,5%	9.096,65
15	12/20	1900	ja	8.294,00			8.294,00	7,5%	8.916,05
16	12/20	1900	ja	6.347,00			6.347,00	7,5%	6.823,03
17	02/21	1915	nicht bek.	6.694,00		-669,40	6.024,60	6,7%	6.426,24
18	02/21	1905	nicht bek.	6.176,00			6.176,00	6,7%	6.587,73
19	03/21	1885	nicht bek.	10.311,00			10.311,00	6,3%	10.955,44
20	04/21	1907	ja	6.862,00			6.862,00	5,8%	7.262,28
21	04/21	1912	ja	7.537,00			7.537,00	5,8%	7.976,66
22	04/21	1912	ja	8.948,00			8.948,00	5,8%	9.469,97
23	04/21	1893	nicht bek.	7.545,00			7.545,00	5,8%	7.985,13
24	04/21	1900	ja	6.698,00	334,90		7.032,90	5,8%	7.443,15
25	06/21	1910	ja	11.534,00			11.534,00	5,0%	12.110,70
26	06/21	1910	ja	7.586,00			7.586,00	5,0%	7.965,30
27	06/21	1905	nicht bek.	8.404,00			8.404,00	5,0%	8.824,20
28	07/21	1868	ja	7.817,00	390,85		8.207,85	4,6%	8.584,04
29	07/21	1900	nicht bek.	12.887,00			12.887,00	4,6%	13.477,65
30	08/21	1900	ja	9.603,00			9.603,00	4,2%	10.003,13
31	08/21	1900	ja	7.976,00		-797,60	7.178,40	4,2%	7.477,50
32	08/21	1900	nicht bek.	8.170,00			8.170,00	4,2%	8.510,42
33	08/21	1900	nicht bek.	7.998,00			7.998,00	4,2%	8.331,25
34	08/21	1890	ja	10.323,00			10.323,00	4,2%	10.753,13
35	09/21	1890	ja	10.000,00			10.000,00	3,8%	10.375,00
36	09/21	1900	nicht bek.	6.334,00			6.334,00	3,8%	6.571,53
37	10/21	1874	nicht bek.	9.803,00			9.803,00	3,3%	10.129,77
38	11/21	1900	ja	5.751,00			5.751,00	2,9%	5.918,74
39	11/21	1896	nicht bek.	6.914,00			6.914,00	2,9%	7.115,66
40	01/22	1890	ja	12.770,00			12.770,00	2,1%	13.036,04
41	04/22	1900	ja	9.078,00			9.078,00	0,8%	9.153,65
42	05/22	1910	nicht bek.	9.061,00			9.061,00	0,4%	9.098,75
im Mittel									8.194,23
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts									
				112,76 m ²	x	8.194,23 €/m ²	=	923.981,44 €	
Abschlag wg. unterdurchschnittlichem Zustand, psch.							-5,0%	-46.199,07 €	
Abschlag wg. Fehlen eines Aufzugs, psch.							-15,0%	-138.597,22 €	
								<u>739.185,15 €</u>	
angepasster Vergleichswert, gerundet									740.000,00 €

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 740.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für einen Eigentümer 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.

Das Bewertungsobjekt ist gut erschlossen und versorgt.

Das Baujahr der Gesamtanlage ist stark nachgefragt.

Zudem stellt der eigengenutzte, unvermietete Zustand der Wohnung eine Werterhöhung dar.

Wertmindernd stellt sich indes das Fehlen eines Aufzugs bei einer Lage im Dach- beziehungsweise im 5.Obergeschoss dar.

Zudem befindet sich die Wohnung in einem soliden bis unterdurchschnittlichen Zustand. Es ist davon auszugehen, dass ein fiktiver Erwerber, dessen Verhalten hier abgebildet wird, hierauf mit einer Kaufpreisminderung reagiert.

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

Verkehrswert von 740.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Der Verwalter der Anlage ist die Impet Hausverwaltungsgesellschaft mbH, Drakestr. 60, 12205 Berlin. Der Verwalternachweis liegt einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten bei. Die Wohngeldhöhe beläuft sich auf 173,00€/mtl.
- c) Es sind weder Mieter noch Pächter vorhanden.
- 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 für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 31. August 2022

Dipl.-Ing. Arch.
Ursel Schäfer

Bewertung von
besetzten und unbebauten
Grundstücken

Dipl.-Ing. U.Schäfer

