



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.22** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung, 71,94 m² angesetzte Wohnfläche, unvermietet, nebst Kellerraum Nr.22**, eines mit einer Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage bebauten Grundstücks, **831 m² Grundstücksfläche**, in der



Schönhauser Allee 28, 10435 Berlin-Prenzlauer Berg

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 7/20
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
390.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
27.06.2024



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	3
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	5
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung	6
2.6 Mietverhältnisse	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	6
2.8 Wohnflächenangabe	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.12 Baulasten	8
2.13 Erschließung	8
2.14 Bodenverunreinigungen	8
2.15 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	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	11

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 Schönhauser Allee 28, 10435 Berlin-Prenzlauer Berg, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.22 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr.22 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 27.06.2024 ab 10.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren eine Vertreterin des Amtsgerichts Mitte, eine Vertreterin des Zwangsverwalters sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden der Aufgang zu der zu bewertenden Wohnung, Teilbereiche der gemeinschaftlichen Flure, Teilbereiche des Kellergeschosses und die Außenanlagen besichtigt. Ferner wurde die Wohnung Nr.22 in allen ihren Räumen begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 10.09.2021)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Prenzlauer Berg, Blatt 20011N
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:
Miteigentumsanteil: 291,45 / 10.000
Grundstück: Gebäude- und Freifläche Schönhauser Allee 28
Flur: 218
Flurstück: 245
Größe: 831 m²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.22 laut Aufteilungsplan ...

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 24.09.2003 und 26.04.2004...

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 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Pankow in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein leichter Wanderungsgewinn von 0,8% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei erheblichen +9,0% bei einem Berliner Mittel von 5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10435 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2024 mit 3.904,00 €/mtl. leicht oberhalb des Berliner Durchschnitts von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Pankow liegt mit 8,1% im Berichtsmonat Juni 2024 laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit indes unter dem Berliner Mittel von +9,7%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Pankow mit 1,8% 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.

Der Berliner Mietspiegel weist das Umfeld des Bewertungsobjekts als „gute“, am Markt sehr stark nachgefragte Wohnlage aus.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als sehr gut zu bezeichnen. Eine größere Zahl von Versorgungseinrichtungen befindet sich hierbei direkt an der Schönhauser Allee. Die besondere Qualität des Gebiets stellen jedoch die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomischen Einrichtungen in den umgebenden Nebenstraßen dar, die das besondere Flair der Umgebung ausmachen.

Nächstgelegene Grünfläche ist der Jüdische Friedhof an der Schönhauser Allee in ca. 100m Entfernung. Der begrünte und mit einem Kinderspielplatz ausgestattete Kollwitzplatz ist nach ca. 300m zu erreichen. Zudem befinden sich entlang der Schönhauser Allee mehrere Baumreihen.

Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund dessen innerstädtischer, sehr stark verdichteten Bauweise mäßig.

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

Bus	Schönhauser Allee	ca. 200 m
U-Bahnhof	Eberswalder Straße	ca. 600 m
Tram	Kastanienallee	ca. 650 m
S-Bahnhof	Schönhauer Allee	ca. 1.500 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur sehr begrenzt verfügbar.

Das Verkehrsaufkommen der Schönhauser Allee als übergeordnete Erschließungsstraße ist erhöht, was mit einer entsprechenden Emissionsbelastung einher geht.

Bedingt durch die von der Straße zurückgesetzte Lage der zu bewertenden Wohnung sowie deren Hofausrichtung liegt diese jedoch vergleichsweise ruhig.

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 leicht unregelmäßig geschnitten und verfügt über einen direkten Zugang zur Schönhauser Allee.

Hierauf wurde ein 5-geschossiges Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss sowie Vollkeller erstellt.

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insbesondere aufgrund der aufstehenden Bebauung wird jedoch ein hinreichend tragfähiger Untergrund unterstellt.

Das Baujahr der Anlage wird auf ca. 1900 geschätzt. In der Archivakte des Bauamtes wurde kein Schlussabnahmeschein vorgefunden. Später, nach 2000, wurden zunächst der Dachboden des Vorderhauses und im Anschluss der Dachboden des Gartenhauses sowie des rückwärtigen Bereichs des Seitenflügels zu Wohnzwecken ausgebaut.

Die Erschließung erfolgt über je einen Treppenraum im Vorderhaus und im Gartenhaus. Aufzugsanlagen sind nicht vorhanden.

Baujahrsbedingt ist von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Fassadendämmung mit Deckschicht, wurde offensichtlich nicht aufgebracht. Allerdings waren die Rückfront des Gartenhauses beziehungsweise der zweite Hof nicht zur Besichtigung zugänglich. Mithin kann über jenen Bereich keine Angabe gemacht werden.

Laut Energiepass erfolgt die Wärmeversorgung über eine Erdgasheizung.

Im Übrigen wird hinsichtlich der Ausstattung des Gebäudes auf die als Anlage beiliegenden Fotos verwiesen.

Soweit bei der Besichtigung erkennbar war, ist keine Barrierefreiheit gegeben.

Die Außenanlagen, bestehend aus einem ersten und einem zweiten Hof, sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen begrünt.

Insgesamt befindet sich die bauliche Anlage offensichtlich in einem baujahrsbedingt soliden Zustand. Wände und Böden der gemeinschaftlich genutzten Bereiche weisen altersbedingte Gebrauchsspuren auf.

Der besichtigte Bereich des Kellers erschien bei der Besichtigung im Wesentlichen trocken.

Allerdings eignet sich der Keller aufgrund einer gewissen Staubentwicklung nicht zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Im Übrigen lässt die Anlage einen umsichtigen Umgang durch die Nutzer erkennen.

Wohnung Nr.22 nebst Kellerraum Nr.22

Die Wohnung Nr.22 befindet sich im 4. Obergeschoss des Seitenflügels und erstreckt sich bis in das Gartenhaus hinein.

Diese ist von der Straße aus über einen Gebäudedurchgang, den ersten Hof sowie dem Treppenaufgang im Gartenhaus zu erreichen.

Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung, wobei der größte der Wohnräume ein Durchgangszimmer darstellt. Ferner ist in diesen eine offene Küche integriert.

Die Wohnung verfügt über keinen Balkon.

Auf den als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Grundriss sei verwiesen.

Während die zum Hof ausgerichteten Räume nach Norden zeigen, orientiert sich einer der Wohnräume nach Osten zum zweiten Hof. Von hier aus besteht ein attraktiver Weitblick, da sich östlich des Bewertungsgrundstücks die Freifläche eines Schulgeländes befindet.

Die Besonnung der hofseitigen Räume ist aufgrund deren Orientierung nach Norden sowie die Hoflage stark eingeschränkt.

Innerhalb der Wohnung befinden sich Kunststoffenster mit Isolierverglasungen.

Im Übrigen ist deren Ausstattung im Wesentlichen den als Anlage beiliegenden Fotos zu entnehmen.

Insgesamt befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem soliden bis unterdurchschnittlichen Zustand. Wände und Böden weisen altersbedingte, teils deutliche Gebrauchsspuren auf.

In dem kleinsten der Wohnräume wurde ein leichter Wasserschaden an der Decke festgestellt, dessen Ursache nicht bekannt ist.

Die Wohnung bedarf vor einem Neubezug einer entsprechenden, baulichen Überarbeitung.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Ursprungsgebäude, geschätzt **ca. 1900**

Dachgeschossausbau Vorderhaus, geschätzt **ca. 2005**

Abschluss der Rohbauarbeiten am 08.11.2004

Dachgeschossausbau Gartenhaus und hinterer Seitenflügel **nach 2005**

Baugenehmigung vom 01.06.2005

sh. hierzu auch Punkt „Objektbeschreibung“

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 05.07.2024

831 m²

Wohnfläche der mit Nr. 22 bezeichneten Wohnung, gemäß Angabe aus der Ergänzungsbewilligung vom 26.04.2004 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	71,94 m²
Vertragszustand gemäß persönlicher Angabe der Vertreterin des Zwangsverwalters bei der Besichtigung <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	unvermietet
Mieteinnahmen, monatlich mithin <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	keine
Wohngeld, monatlich gemäß Einzelwirtschaftsplan 2024, einschließlich Heizkosten	307,96 €
Instandhaltungsrücklage gemäß Hausgeldabrechnung, als Bankbestand per 31.12.2022	rd. 69.000,00 €
Sonderumlage gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.09.2023	keine beschlossen
Heizsystem gemäß Angabe im Energiepass	Gaszentral
Energiepass verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 24.09.2003 und die Bewilligung vom 26.04.2004 wurden eingesehen.

Danach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung für 07.02.2002 sowie die Ergänzung hierzu vom 08.04.2004 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage.

Die Kellerräume stehen im Wesentlichen im Sondereigentum der jeweiligen Wohnungs- und Teileigentume. Dem Bewertungsobjekt ist hierbei der Keller Nr. 22 zugeordnet. Besonders hingewiesen sei bereits an dieser Stelle darauf, dass der Kellerraum Nr.22 tatsächlich nicht existiert. Vielmehr befindet sich in jenem Bereich eine Flurfläche.

Ferner bestehen Sondernutzungsrechte an Terrassen und Gartenflächen. Der Wohnung Nr. 22 ist jedoch kein derartiges Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Der Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Kennzeichnung der Wohnung Nr.22 sowie dem Kellerraum Nr.22 liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

In der Ergänzungsbewilligung vom 26.04.2004 heißt es zudem: „Die 4 Dachrohlinge im Dachgeschoss (Nrn.23-36 im Aufteilungsplan) sollen ihrer Bestimmung nach zu Wohnzwecken ausgebaut werden“. Ferner sieht die Ergänzungsbewilligung der Möglichkeit einer Verbindung der Dachbodenräume mit den darunterliegenden Wohnungseigentumen vor.

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

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß schriftlicher Angabe der Zwangsverwaltung vom 18.06.2024 sowie persönlicher Angabe einer Vertreterin derselben bei der Besichtigung am 27.06.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht vermietet.

Beim Ortstermin stellte sich die Wohnung unbewohnt dar.

Die Bewertung erfolgt insofern als vertragsfrei.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 20.09.2021 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen öffentlich geförderten sowie gebundenen Wohnungsbau.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdatei“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der Ergänzungsbewilligung vom 26.04.2004 entnommen. Diese ist dort explizit als „Wohnfläche“ benannt. Die Angabe wird nachfolgend als richtig unterstellt, zumal regelmäßig zu Abweichungen führende Umstände wie Terrassen, Balkone oder Dachschrägen hier nicht vorhanden sind. Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht durchgeführt. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 05.07.2024 befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines festgesetzten 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...".

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet.

Allerdings liegt dieses innerhalb des „Erhaltungsgebiets Kollwitzplatz“ nach §172 Abs.1 Nr.2 BauBG, der die "Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung" des Gebiets sichern soll. So bedürfen bauliche Änderungen, insbesondere Modernisierungen an den betreffenden Gebäuden des Gebiets einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

Den so genannten „Prüfkriterien für die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen...“ des Bezirksamtes Pankow von Berlin ist zu entnehmen, dass Nutzungsänderungen von Wohnraum in Gewerbe nicht genehmigungsfähig sind.

Ferner sind hiernach u.a. nicht genehmigungsfähig:

- Einbau eines zweiten Bades / Dusche oder WCs
- Einbau einer Fußbodenheizung
- Schaffung von Balkonen, Loggien, Terrassen und Wintergärten, wenn die Wohnung bereits einen Balkon oder eine Terrasse aufweist
- die Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen
- Wärmedämmmaßnahmen, es sei denn, sie sind zur Erreichung der Ziele der EnEV unabdingbar...

Wegen aller weiteren Details sowie zu versagenden, baulichen Maßnahmen wird auf die vorerwähnten Prüfkriterien verwiesen, der hier ausdrücklich nicht vollinhaltlich wiedergegeben sind.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 06.07.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz. Theoretisch ließe sich aus dem Einzeldenkmal der Schönhauser Allee 161, einer Kirche auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden, schriftlichen Auskunft des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 04.06.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 11.06.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenverzeichnis der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 14.09.2021 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) erfolgt die öffentliche Erschließung über die Schönhauser Allee.

Ferner sind laut vorgenanntem Schreiben keine Erschließungsbeiträge offen.

Der Angabe wird Aktualität zum Bewertungsstichtag unterstellt.

2.14 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 Verunreinigung vor. Ohne weitere Untersuchungen kann diese jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 11.06.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster der Behörde geführt. Allerdings „liegen... Erkenntnisse über das Vorhandensein einer wilden Ablagerung nördlich des angefragten Grundstückes vor. Die genaue Abgrenzung dieser Altlast ist nicht bekannt. Ich bitte darum, dies bei der Planung eventueller Eingriffe in den Boden zu berücksichtigen...“.

Bei der Bewertung wird im Folgenden eine Altlastenfreiheit unterstellt.

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

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Arkus Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH, Dudenstr. 34, 10965 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 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	01.09.2023 – 27.06.2024	27.06.2024
Ortsteil	Prenzlauer Berg	Prenzlauer Berg
Wohnlage	gut	gut
Baujahr	bis 1919	ca. 1900
Lage innerhalb der Anlage	Hoflage	Hoflage
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung)	Etagenwohnung
Geschosslage	Obergeschoss (nicht Erdgeschoss, nicht Hochparterre)	Obergeschoss
Vertragszustand	unvermietet	unvermietet

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 die Kauffälle wird in jenem Fall ein Abschlag vorgenommen, in dem sich die betreffenden Wohnungen in einer ruhigen Anwohnerstraße befinden. Der Sachverhalt stellt gegenüber dem Bewertungsobjekt an der weniger attraktiven sowie emissionsträchtigen Schönhauser Allee einen Lagevorteil dar, der in Form eines Abzugs in die Auswertung der Kaufpreise einfließt. Schließlich kann unterstellt werden, dass für jene Wohnungen ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde.

Die Grundstücke weiterer Wohnungen befinden sich unmittelbar angrenzend beziehungsweise direkt gegenüber einer öffentlichen Grünfläche, was eine besondere Lageeigenschaft darstellt. Jene



Einheiten werden mit einem entsprechenden Abschlag zur Berücksichtigung des Umstandes versehen.

Auf die sich so ergebenden, angepassten Vergleichskaufpreise wird im Anschluss eine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

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 bereits 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.

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.

Hierauf wird im Anschluss ein Abschlag vorgenommen, da die Einheit nicht über einen Balkon verfügt. Es ist jedoch bekannt, dass 25 der 38 Vergleichsobjekte mit einem Balkon oder einer Loggia ausgestattet sind. Zu den weiteren Kauffällen liegen keine Informationen vor, wobei nicht auszuschließen ist, dass diese nicht ebenfalls über eine derartige Ausstattung verfügen.

Ferner weist die zu bewertende Wohnung partiell deutliche Gebrauchsspuren auf. Diese bedarf vor einem erneuten Bezug einer umfangreicheren, baulichen Überarbeitung, was ebenfalls als gesonderter Abschlag in die nachfolgende Berechnung einfließt.

Der Umstand, dass der zur Wohnung gehörige Kellerraum Nr.22 tatsächlich nicht existiert und sich ein Erwerber insofern mit der Wohnungseigentümergeinschaft ins Vernehmen setzen muss, um einen Kellerraum zu erhalten, fließt ebenfalls als Abschlag, jedoch nur in geringer Höhe in die Bewertung ein. Zwar steht einem Wohnungseigentümer der im Aufteilungsplan dargestellte Kellerraum Nr.22 ausdrücklich zu. Allerdings ist eine Durchsetzung jenes Rechts mit einem gewissen Aufwand verbunden, der in dem Abschlag berücksichtigt ist.

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.22 ergibt sich entsprechend der als Anlage beiliegenden Tabelle.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 390.000,00 €

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 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.

Das Bewertungsobjekt ist gut erschlossen und versorgt. Die Lage, besonders die umgebenden Nebenstraßen, sind am Markt stark nachgefragt. Insbesondere die dortigen Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomischen Einrichtungen sind maßgeblich für das besondere Flair des Gebiets.

Auch das Baujahr der Anlage wird am Markt als attraktiv empfunden.

Schließlich befindet sich die Wohnung in einem unvermieteten Zustand und bietet sich somit zur Eigennutzung an.

Dem steht gegenüber, dass sich der Markt der Eigentumswohnungen insbesondere aufgrund des erhöhten Zinsniveaus negativ in Bezug auf die realisierten Kaufpreise entwickelt hat.

Das Wohnungseigentum befindet sich im weniger nachgefragten Seitenflügel und Gartenhaus. Der Umstand ist im Übrigen mit einer überwiegenden Hofausrichtung sowie aufgrund dessen mit einer eingeschränkten Besonnung verbunden.

Die Einheit weist einen partiell verbrauchten Zustand auf.

Hinzu kommt, dass diese nicht über einen Balkon oder eine Loggia verfügt.

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

Verkehrswert von 390.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Das Bewertungsobjekt ist nicht im Altlastenkataster der Behörde geführt. Allerdings „liegen... Erkenntnisse über das Vorhandensein einer wilden Ablagerung nördlich des angefragten Grundstückes vor...“.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Arkus Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH, Dudenstr. 34, 10965 Berlin.
- c) Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht offensichtlich 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 12. Juli 2024

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

Dipl.-Ing. U. Schäfer

