



GUTACHTEN – ohne Anlagen

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nummer 127 und 129** bezeichneten **3,5-Zimmer-Maisonettewohnung, zuzüglich Keller Nummer 127 und 129, teil-vermietet**, eines mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebauten Grundstücks in der



Ostender Str. 13-24, Lütticher Str. 40-41, Antwerpener Str. 13-14, 13353 Berlin-Wedding

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 31/20 und 30K 32/20
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT für das Gesamtobjekt:**
450.000,00 €
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT für das Wohnungseigentum Nr.127:**
220.000,00 €
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT für das Wohnungseigentum Nr.129:**
220.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
16.11.2020

1.	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3	Aufgabenstellung	3
1.4	Ortstermin	3
2.	BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1	Grundbücher, 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 Ergänzungsbewilligungen	7
2.9	Planungsrechtliche Situation	8
2.10	Denkmalschutz	8
2.11	Bauordnungsrechtliche Situation	9
2.12	Baulastenverzeichnis der Behörde	9
2.13	Erschließung	9
2.14	Bodenverunreinigungen	9
2.15	Objektverwaltung	9
3.	WERTERMITTLUNG	10
3.1	Definition des Verkehrswertes	10
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	10
3.3	Vergleichswertverfahren – Whg.127 und Whg.129 als wirtschaftliche Einheit	10
3.4	Vergleichswertverfahren – Whg.127 und Whg.129 als Einzelobjekte	12
3.5	Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.6	Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	13
3.7	Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes	14

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Ostender Str. 13-24, Lütticher Str. 40-41, Antwerpener Str. 13-14, 13353 Berlin-Wedding, verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 127 und Nr.129 bezeichneten Wohnungen erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Aufgabenstellung

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes der vorgenannten Wohnungen ist auftragsgemäß eine wirtschaftliche Verbindung beider Einheiten und insofern eine Gesamtbewertung vorzunehmen. Ferner sind zusätzlich die Einzelverkehrswerte beider Wohnungen herzuleiten.

1.4 Ortstermin

Am 16.11.2020 ab 14.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren die Unterzeichnerin, der Eigentümer sowie der Bewohner einer Teilfläche der zu bewertenden Wohnungen.

Während des Termins wurden der Aufgang zu den Wohnungen Nr.127 und Nr. 129, Teilbereiche des Kellergeschosses, in denen sich die Kellerräume Nr. 127 und Nr.129 befinden, sowie die Außenanlagen besichtigt.

Ferner wurden die Wohnungen Nr.127 und Nr.129 in allen ihren Räumen begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbücher, auszugsweise

Blatt Nr. 26146	Blatt Nr. 26148
Amtsgericht Mitte Grundbuch von Berlin-Wedding Wohnungsgrundbuch	
Bestandsverzeichnis	
8465 / 1.000.000	8465 / 1.000.000
Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gebäude- und Freifläche Ostender Straße 13-24, Lütticher Straße 40-41, Antwerpener Straße 13-14 Flur 20, Flurstück 118, Größe 6.220m²	
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.127 belegen im 2. Obergeschoss links, Lütticher Straße 41, nebst Kellerraum im Haus Ostender Straße 24	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.129 belegen im 3. Obergeschoss links, Lütticher Straße 41, nebst Kellerraum im Haus Ostender Straße 13
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 16.07.1999... vom 17.04.2000... und vom 25.07.2000...	

Erste Abteilung

Eigentümer:

Auf die erste Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:

Auf die zweite Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die dritte Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Mitte, Ortsteil Wedding.

Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2019 handelt es sich um eine „einfache Wohnlage“. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2020“ der Berlin Hyp, CBRE war in Mitte in den Jahren zwischen 2018 und 2019 ein Wanderungsgewinn von +1,2% zu verzeichnen. Die Prognose für 2018-2030 liegt bei +4,1%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13353 beläuft sich hiernach mit 2.600,00 €/mtl. erheblich unterhalb des Berliner Durchschnitts von 3.278,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Mitte liegt mit 13,1% im Berichtsmonat November 2020 der Bundesagentur für Arbeit über dem Berliner Mittel von 10,1%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2020/21 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Mitte mit 1,5% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Die Umgebung des Bewertungsobjekts ist von einer geschlossenen Bauweise geprägt. Dabei bestimmen höhergeschossige Baukörper mit einem Erstellungsjahr vor 1936 maßgeblich die Charakteristik des Gebiets.

Hinsichtlich der Nutzung sind in der Umgebung sowohl reine Wohngebäude, als auch Wohn- und Geschäftshäuser vorzufinden. In den Erdgeschoßebenen haben sich teils gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Direkt auf der gegenüberliegenden Seite der angrenzenden Ostender Straße befindet sich ein größeres Gebäude der Beuth Hochschule für Technik.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als sehr gut zu bezeichnen.

Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Betrieben sind in fußläufiger Entfernung in den umgebenden Nebenstraßen sowie insbesondere auch im Bereich der nach ca. 300m zu erreichenden Seestraße vorzufinden. Die Seestraße stellt eine stark frequentierte Einkaufsstraße mit einem vielfältigen Angebot an Verkaufseinrichtungen, Gastronomiebetrieben sowie teils auch kleineren Dienstleistern dar.

Nächstgelegene Grünfläche ist ein Streifen direkt angrenzend an die Lütticher Straße. Die Grünanlage des Zeppelinplatzes befindet sich in einer Entfernung von ca. 200m. Im Übrigen ist im Gebiet ein gewisser Straßenbaumbestand vorhanden.

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

Bus	Amrumer Straße	ca. 400 m
Straßenbahn	Seestraße	ca. 450 m
U-Bahnhof	Amrumer Straße	ca. 450 m
S-Bahnhof	Westhafen	ca. 1.200 m

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig begrenzt vorhanden.

Bei der Lütticher, der Antwerpener sowie der Ostender Straße handelt es sich um Anwohnerstraßen mit einem vergleichsweise geringen Verkehrsaufkommen.

Der Aufenthaltswert im Straßenraum ist hierdurch bedingt erhöht.
Im Übrigen waren anderweitige, außerordentliche Emissionen 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 – schadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Die Gesamtanlage

Das zu bewertende Grundstück ist regelmäßig geschnitten und verfügt über eine dreiseitige Straßenfront zur Lütticher, Ostender und Antwerpener Straße.

Hierauf wurde ein in „C“-Form ausgebildeter Baukörper errichtet, der sich an den vorgenannten Straßenzügen entlang zieht.

Dieser wurde 4-geschossig erstellt und verfügt ferner über ein Satteldach und eine Vollunterkellerung.

Die Anlage wurde laut Auskunft aus der Berliner Denkmalliste zwischen 1927-1930 erstellt.

Baujahrsbedingt ist von einem Massivbau mit einer Holzkonstruktion im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Die unterste Ebene verfügt über eine Verkleinerung. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Wärmedämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht.

Bei den in der Anlage vorgefundenen Fenstern handelt es sich um die originalen Holzkastenfenster mit Sprosseneinteilungen.

Innerhalb der Anlage befinden sich laut Teilungserklärung insgesamt 130 Wohnungen. Teils wurden diese nachträglich räumlich zusammengelegt.

Diese sind über eine größere Zahl von Treppenträumen erschlossen. Aufzugsanlagen sind offensichtlich nicht vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich räumlich abgetrennte und einzeln verschließbare Abstellräume, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Der Hofbereich der Anlage ist begrünt und verfügt bereichsweise über einen intensiven Baumbestand. Die Freifläche im Hof ist über Gehwege erschlossen. Eine Anfahrbarkeit mit PKW ist nicht gegeben.

Insgesamt befindet sich die Anlage in einem soliden Zustand.

Wände und Böden weisen keine außerordentlichen Gebrauchsspuren auf. Wenngleich eine baulich Aufwertung derselben offensichtlich einen längeren Zeitraum zurück liegt, erscheint eine volle Funktionstauglichkeit gegeben.

Der Keller erschien bei der Besichtigung trocken und staubarm. Insofern eignet sich dieser auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Anlage lässt einen umsichtigen Umgang durch die Bewohner erkennen.

Die zu bewertenden Wohnungen Nr.127 und Nr.129

Die zu bewertenden Wohnungen befinden sich im Gebäudeteil der Lütticher Straße 41, vom Treppenaufgang aus betrachtet auf der rechten Seite.

Es handelt sich um zwei, im 2. und 3.Obergeschoss befindliche Wohnungen, die über einen Deckendurchbruch sowie eine interne Verbindungstreppe nachträglich miteinander verbunden wurden. Dabei befindet sich die Wohnung Nr.127 im 2.Obergeschoss und die Wohnung Nr.129 im 3.Obergeschoss.

Im Übrigen wurden die Räumlichkeiten durch ein Entfernen und eine Neuerrichtung von Trennwänden komplett neu aufgeteilt.

Nunmehr befinden sich im Bereich der Wohnung Nr. 127 im 2.Obergeschoss zwei Schlafzimmer, ein Bad, Flur, ein halbes Zimmer und ein Balkon sowie im Bereich der Wohnung Nr. 129 im 3.Obergeschoss ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche, ein Gäste-WC, Flur sowie ein weiterer Balkon.

Dementsprechend sind die beiden Einheiten derzeit nicht autark nutzbar, insbesondere da der Wohnung Nr.127 die Küche und der Wohnung Nr.129 das Bad fehlen würde.

Im Zuge des Umbaus und der Verbindung beider Wohnungen sind eine Vielzahl originaler Stilelemente erhalten geblieben, die das besondere Flair derselben ausmachen.

Der Pflegezustand der Wohnungen ist gut. Wesentliche Mängel oder Schäden wurden bei der Besichtigung nicht offenkundig.

Zudem entspricht deren Ausstattung dem aktuellen Zeitgeschmack.

Wegen weiterer Details wird auf die als Anlage beiliegenden Fotos verwiesen.

Ferner gehören zu den zu bewertenden Wohnungen zwei Kellerräume, die in den Gebäudeteilen Ostender Straße 13 und Ostender Straße 24 untergebracht sind.

Zum Erreichen derselben sind die Gebäude zu verlassen und der jeweilige Hauseingang der betreffenden Hausnummer zu nutzen.

Es handelt sich um Holzverschläge, die im Übrigen keine Besonderheiten aufweisen. Der Nutzwert der Kellerräume ist gut, da im Bereich der Kellergeschosse, soweit erkennbar, keine Feuchtigkeit oder übermäßige Staubentwicklung vorgefunden wurde.

Gemäß Angabe des Eigentümers nutzt dieser nur einen der Kellerräume. Wer den weiteren Raum nutzt, ist diesem nicht bekannt. Dennoch stellt jener Raum einen Teil des Sondereigentums des Bewertungsobjekts dar und wird bewertet.

2.4 Objektdaten

Baujahr

gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 16.12.2020

1929

gemäß Angabe aus der Denkmalliste

1927 - 1930

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 17.12.2020

6.220 m²

Wohnfläche

der Wohnungseigentume Nr.127 und Nr.129, als Gesamtobjekt

ca. 120 m²

als Einzelobjekte bei Schließen der Verbindungstreppe und dem Deckendurchbruch:

Wohnung Nr.127

ca. 63 m²

Wohnung Nr.128

ca. 63 m²

sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“

Vertragszustand

gemäß Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung sowie laut Mietvertrag

teilvermietet

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Mieteinnahmen, monatlich

gemäß Mietvertrag für eine Teilfläche der zu bewertenden Wohnungen

brutto/warm 490,00 €

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Wohngeld, monatlich

gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 16.12.2020

Wohnung Nr.127

209,94 €

Wohnung Nr.129

325,85 €

Gesamt

535,79 €

ab 01.01.2021: 223,36 € + 350,24 € = 573,60 €

Instandhaltungsrücklage

der Eigentümergemeinschaft gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.09.2020 per selbem Tag

590.522,56 €

Sonderumlage	
gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 16.12.2020 sowie Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.09.2020	aktuell keine
Heizsystem	
gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 16.12.2020	Fernwärme
Energiepass	
gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 16.12.2020, wg. Denkmalschutz	liegt nicht vor

2.5 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde von der Unterzeichnerin aus den teilvermaßten Grundrissen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.07.1999 berechnet. Hiernach ergeben sich sowohl für die Wohnung Nr.127 als auch für die Nr.129 je ca. 63m². Ferner wurden vom Auftraggeber Grundrisse zur Verfügung gestellt, die offensichtlich zur Planung des Umbaus dienen.

Diese weisen eine jeweilige Wohnfläche von gerundet ca. 60m² auf. Die Minderfläche gegenüber den Aufteilungsplänen dürfte hierbei im Wesentlichen aus dem Flächenverlust der Verbindungstreppe beziehungsweise dem Deckendurchbruch resultieren.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht ausgeführt. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten sowie eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung ist einer der Wohnräume im 2.OG (Whg.127) möbliert vermietet. Die verbleibende Fläche wird von diesem selbst genutzt. Der betreffende Mietvertrag hierzu wurde mit E-Mail vom 01.12.2020 zur Verfügung gestellt. Dieser wurde mit Datum zum 30.05.2020 abgeschlossen. Vertragsbeginn ist der 01.09.2020. Als Vertragsende ist der 31.08.2021 vorgesehen.

Hierin heißt es unter anderem: „Der Mietvertrag... ist nur vorübergehend und bedarf daher keiner besonderen Kündigung. Der Vertrag ist nicht verlängerbar, weil die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder vom Vermieter alleine genutzt wird.“

Eine juristische Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Befristung sowie einer Anwendung des § 573a BGB „Erleichterte Kündigung des Vermieters“ bei einer Vermietung „innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung“ steht der Unterzeichnerin nicht zu.

Mietgegenstand ist „ein möbliertes Zimmer mit einer Fläche von 12m² zu Wohnzwecken (red.: Wohnung Nr.127). Der Mieter ist berechtigt, Bad (Whg.127), Küche (Whg.129) sowie folgende Räume und Einrichtungen mitzubewohnen: Hauswirtschaftsraum (Whg.127), Keller (keine Zuordnung zu einer der Wohnungen möglich) ...“.

Als Miethöhe sind 490,00€/mtl. ohne Möglichkeit einer Erhöhung während des Mietzeitraums vorgesehen.

Die Möblierung ist in einer gesonderten Inventarliste aufgeführt.

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

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 16.12.2020 bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen. Es handelt sich nicht um einen (ehemaligen) sozialen Wohnungsbau.

2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung und die Ergänzungsbewilligungen 16.07.1999, 17.04.2000 und 25.07.2000 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Gesamtanlage in 130 Eigentumswohnungen aufgeteilt. Teileigentume, das heißt, nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten, sind nicht ausgewiesen.

Die Keller sind im Wesentlichen den jeweiligen Wohnungen als Sondereigentum zugeordnet und stehen somit nicht der Allgemeinheit zur Nutzung zur Verfügung.

Maßgeblich für die Aufteilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.07.1999.

Ferner heißt es in der Teilungserklärung: „Erwirbt ein Wohnungseigentümer mehrere Wohnungen, die neben- und/oder übereinander liegen, so ist er berechtigt, zum Zwecke der einheitlichen Nutzung, diese ganz oder teilweise zusammen zu legen, dabei in das Gemeinschaftseigentum einzugreifen und dieses zu verändern, insbesondere auch Wände- und Deckendurchbrüche...“ Dies ist im Fall des Bewertungsobjekts erfolgt.

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

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 17.12.2020, ist für das Bewertungsobjekt der Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 maßgeblich.

Dieser weist für das zu bewertende Grundstück ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Baustufe IV/3 bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 und 4 Vollgeschossen auf.

Hierbei 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.

Ungeachtet dessen wird bei der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts von einem Bestandsschutz ausgegangen.

Ferner wurde mit Datum vom 04.05.1988 der Bebauungsplan III-E3 festgesetzt. Dieser regelt die Möglichkeit eines Dachgeschossausbaus unter dort genannten Vorgaben.

Laut Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, fis-broker, vom 17.12.2020 befindet sich das zu bewertende Grundstück im Bereich des „Erhaltungsgebiets Seestraße“, das zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ eingerichtet wurde.

Ziel der Maßnahme ist, zu verhindern, dass „sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgrund von Verdrängung durch teure Modernisierungsmaßnahmen, Veränderungen der Struktur einer Wohnung, der Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe oder der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verändert.“

In diesem Zusammenhang sind eine Reihe von Maßnahmen genehmigungspflichtig, auch wenn es sich hierbei originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

Nicht genehmigungsfähig sind in der Regel so genannte „Luxusmodernisierungen“, aber auch die Umwandlung in Eigentumswohnungen, was im Fall des Bewertungsobjekts bereits erfolgt ist.

Gemäß telefonischer Angabe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtplanung vom 18.12.2020 gelten die Vorgaben des Milieuschutzes seit 2018.

Bei der Bewertung wird eine Rechtmäßigkeit der vorgenommenen Baumaßnahmen oder aber eine Ausführung vor 2018 unterstellt, wenngleich ein Nachweis hierüber nicht vorliegt.

Sollte dies nicht der Fall sein, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus der Berliner Denkmalkarte vom 17.12.2020 handelt es sich bei der Gesamtanlage, in der sich die zu bewertenden Wohnungen befinden, um ein Denkmalobjekt.

Dieses ist zusammen mit weiteren Gebäuden an der Amrumer Straße, Genter Straße und Limburger Straße als „Wohnanlagen Ostender Straße“ geführt.

Es handelt sich hierbei um zwischen 1927 und 1930 erstellte Baukörper, die nach Entwürfen der Architekten Gessner, Hennings und Möhring, Bruno & Möring errichtet wurden.

Mithin bedürfen bauliche Maßnahmen, insbesondere an den Fassaden einer gesonderten Abstimmung mit der Behörde.

Ferner kommen umfangreichere Umgestaltungen sowie ein Rückbau der baulichen Anlage kaum in Betracht.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 11.09.2020 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjektes behördlicherseits keine Beschränkungen oder Beanstandungen.

2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 20.09.2020 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Fachbereich Straßen- und Grünflächenamt vom 09.09.2020 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge zu entrichten.

Die Angabe der Behörde, dass sanierungsbedingte Ausgleichszahlungen zu erbringen sind, ist nicht korrekt, da sich das zu bewertende Grundstück gemäß Angabe aus dem fis-broker vom 18.12.2020 sowie telefonischer Bestätigung des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Fachbereich Stadtplanung, Frau Plessow vom selben Tage nicht in einem Sanierungsgebiet befindet.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Bodenbelastung vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 02.09.2020 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert.

Bei der Bewertung wird von einer Belastungsfreiheit des Grundstücks ausgegangen.

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

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Strabag Residential Property Services GmbH, Freiheit 6, 13597 Berlin. Die Verwalterbestellung endet jedoch zum 31.12.2020. Verwalter ab dem 01.01.2021 ist die Bauland Verwertungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH.

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 die Wohnung vermietet und insofern vorrangig seine 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 diese Daten vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

3.3 Vergleichswertverfahren – Whg.127 und Whg.129 als wirtschaftliche Einheit

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert anhand real getätigter Verkaufsfälle. Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen. Dieser liegen folgende Abfrageparameter zugrunde:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	16.11.2018 – 16.11.2020	16.11.2020
Ortsteil	Wedding	Wedding
Wohnlage	einfach	einfach
Baujahr	1919 – 1935	1927-1930
Art der Wohnung	Etagenwohnung (kein Penthouse, Dachgeschoss-, Maiso- nettewohnung)	Etagenwohnung
Vertragszustand	unvermietet	unvermietet

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

Um die Vergleichskaufpreise an die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen, sind Zu- und Abschläge vorzunehmen.

So befinden sich einige der Vergleichsobjekte an einer stark befahrenen Durchgangsstraße. Da davon auszugehen ist, dass hierfür ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde, werden jene Kauffälle mit einem Aufschlag versehen, um diese an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in einer ruhigen Nebenstraße anzupassen.

Analog hierzu erfolgt ein Abschlag in jenen Fällen, in denen sich die Vergleichswohnungen mit direkter Angrenzung an eine öffentliche Grünfläche befinden, was eine besondere Lagequalität darstellt.

Im Übrigen ist eine Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung zu berücksichtigen. Diese wird vorgenommen, da der Markt der Eigentumswohnungen im Laufe des Zeitraums deren Veräußerung angezogen hat.

Vom Gutachterausschuss Berlin sind bereits interne Auswertungen für die Wertentwicklung von Eigentumswohnungen für das Jahr 2020 vorgenommen worden.

Diese sind jedoch aufgrund geringer zur Verfügung stehender Kauffallzahlen nur eingeschränkt verwertbar. Festzustellen ist indes, dass sich die positive Wertentwicklung von Eigentumswohnungen, die zwischen 2018 und 2019 festgestellt wurde, grundsätzlich weiter fortsetzt, wobei sich der Anstieg der Kaufpreise vermindert.

Laut jener Auswertung sind die Kaufpreise zwischen 2018 und 2019 um rd. 7,5% angestiegen. Die Angabe ist lage-, baujahrsunabhängig sowie ohne Berücksichtigung des Vermietungsstandes erfolgt.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich jene Preisentwicklung bis zum Bewertungsstichtag fortsetzt, sodass eine Aufschlag zur Abbildung der konjunkturellen Entwicklung auf die Vergleichsobjekte je Monat vorgenommen wird, die diese vor dem Stichtag veräußert wurden. Dabei wird aufgrund der offensichtlich etwas abgeschwächten Wertentwicklung in 2020 von einem pauschalen, jährlichen Anstieg der Kaufpreise von 5% ausgegangen.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass der Sachverhalt der Corona-Problematik sowie des Mietendeckels in die Daten bereits eingeflossen ist.

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 niedrigen beziehungsweise hohen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der 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.

Ein gesonderter Abschlag wird jedoch noch dafür vorgenommen, dass das Bewertungsobjekt durch die Zusammenlegung von 2 Wohnungen eine überdurchschnittliche Größe aufweist. Schließlich verfügt nicht eine einzige Vergleichswohnung über eine Wohnfläche von 100m² oder mehr. Mit der Größe der Wohnung ist ein entsprechend erhöhter Kapitalaufwand für einen Erwerber verbunden. Gerade im Hinblick auf die weniger hochpreisige Lage des Bewertungsobjekts sowie die unterdurchschnittliche Einkommensstruktur der Bewohner wird unterstellt, dass der Sachverhalt den potenziellen Käuferkreis, der in der Lage ist, eine derartige Summe aufzubringen, einschränken dürfte.

Demgegenüber erfolgt ein Aufschlag aufgrund des sanierten Zustands der beiden Wohnungen, die sich in einem guten Zustand befinden.

Ferner erfolgt eine weitere Anpassung aufgrund des Sachverhaltes, dass eine Teilvermietung des Objekts vorliegt, während alle weiteren Vergleichseinheiten unvermietet sind.

Einem Erwerber steht die Wohnung mithin nicht unmittelbar zur freien Nutzung und Verwertung zur Verfügung. Vielmehr hat sich dieser mit dem Bewohner auseinander zu setzen oder aber das Mietende am 31.08.2021 abzuwarten. Auch jener Sachverhalt geht mit einem Abschlag in die Bewertung ein.

Die Ermittlung des Vergleichswertes ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen aus der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle.

3.4 Vergleichswertverfahren – Whg.127 und Whg.129 als Einzelobjekte

Die Vergleichswertermittlung der Wohnungen Nr. 127 und Nr. 129 erfolgt analog jener der vorerwähnten Berechnung für beide Einheiten als wirtschaftliche Einheit.

Allerdings sind jene beiden Einheiten räumlich voneinander zu trennen. Hierfür ist es erforderlich, die Verbindungstreppe zu entfernen und den Deckendurchbruch zu schließen. Die dafür erforderlichen Kosten werden geschätzt und jeweils hälftig bei der Ermittlung des Vergleichswertes jeder Einheit in Abzug gebracht.

Mithin entsteht eine Wohnfläche von ca. 63m² je Einheit. Gegenüber den 120m² des Gesamtobjekts, resultiert die zusätzliche Fläche aus dem Entfall der Treppe und dem Schließen des Durchbruchs. Es handelt sich hierbei um eine grobe Schätzung, da eine genaue Berechnung hierzu nicht vorliegt.

Ein weiterer Abzug wird erforderlich, da im Bereich der Wohnung Nr.127 eine Küche und in der Wohnung Nr.129 ein Badezimmer anzulegen ist.

Hierfür sind vergleichsweise umfangreiche Installationsarbeiten erforderlich. Ferner sind Wände zu entfernen, neu zu stellen, Fliesen-, Sanitär-, Elektro- und Malerarbeiten auszuführen.

Auch der hierfür erforderliche Abzugsbetrag wird geschätzt. Schließlich wäre für eine genaue Kostenschätzung im Sinne der HOAI eine Planung erforderlich, die nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin ist.

Wie auch bei der Ermittlung des Vergleichswertes für das Gesamtobjekt erfolgt ein Abschlag für die Teilvermietung sowie den im Übrigen guten Zustand der Einheiten.

Der Abschlag aufgrund der Größe der Wohnungen, wie er bei der Bewertung der Gesamtanlage vorgenommen wurde, entfällt.

Auch jene Berechnung ist der als Anlage beiliegenden Tabelle zu entnehmen.

3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Vergleichswert des Gesamtobjekts: 450.000,00 €
Vergleichswert der Wohnung Nr. 127: 220.000,00 €
Vergleichswert der Wohnung Nr. 128: 220.000,00 €

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

Für potentielle Erwerber dürfte sich das attraktive Baujahr der Anlage positiv darstellen.

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Wohnungseigentumen, die über einen Innentreppe räumlich miteinander verbunden wurden. Dementsprechend großzügig stellen sich die Räumlichkeiten bei einer Betrachtung als Gesamtobjekt dar.

Der Zustand der Wohnungen ist gut.

Ferner profitieren diese von ihrer ruhigen Lage.

Dem gegenüber ist die „einfache“ Wohnlage der zu bewertenden Wohnungen weniger nachgefragt.

Beide Einheiten zusammen weisen eine überdurchschnittliche Größe auf. Wenngleich Wohnungen mit einer derartigen Wohnfläche häufig gut veräußerbar sind, kann unterstellt werden, dass der Sachverhalt in der Mikrolage des Bewertungsobjekts mit seiner vergleichsweise kaufkraftarmen Bewohnerschaft dessen Marktgängigkeit vermindert.

Bei einer Trennung der Wohnungen sind bauliche Änderungen in Form der Beseitigung der Innentreppe, des Schließens des Deckendurchbruchs sowie dem Anlegen eines Badezimmers und einer Küche erforderlich. Die hierfür erforderlichen, grob geschätzten Kosten werden bei der Ermittlung der Einzelwerte beider Einheiten entsprechend in Abzug gebracht.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Vergleichswertes auf folgende Werte geschätzt:

Verkehrswert des Gesamtobjekts: 450.000,00 €
Verkehrswert der Wohnung Nr. 127: 220.000,00 €
Verkehrswert der Wohnung Nr. 128: 220.000,00 €

3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Strabag Residential Property Services GmbH, Freiheit 6, 13597 Berlin. Ab dem 01.01.2021 erfolgt die Verwaltung durch die Bauland Verwertungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH. Das aktuelle Wohngeld für beide Einheiten beträgt aktuell 535,79 € sowie ab dem 01.01.2021 insgesamt 573,60 €.
- c) Das Bewertungsobjekt ist im Bereich eines Zimmers unter Mitbenutzung weiterer Räumlichkeiten teilvermietet. Der Namen des Mieters wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb der zu bewertenden Wohnung, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Ein Energiepass im Sinne der EnEV liegt nicht vor.

Berlin, den 19. Dezember 2020

Dipl.-Ing. U.Schäfer

3.7 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes									
Nr.	Kauf- datum	Bau- jahr	Wohn- fläche	erzielter Preis je m²/Wohn- fläche	Aufschlag wg. emissions- trächtiger Lage 10%	Abschlag wg. Angren- zung an Grünfläche -10%	Zwischen- wert	konjunk- turelle An- passung	gesamt
			m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	%	€/m²
1	12/18	1928	73,27	4.354,00			4.354,00	9,6%	4.771,26
2	01/19	1928	67,77	4.279,00			4.279,00	9,2%	4.671,24
3	01/19	1925	81,19	2.944,00			2.944,00	9,2%	3.213,87
4	02/19	1928	73,30	3.397,00		-339,70	3.057,30	8,8%	3.324,81
5	02/19	1928	54,20	3.413,00			3.413,00	8,8%	3.711,64
6	02/19	1928	85,13	4.229,00			4.229,00	8,8%	4.599,04
7	03/19	1928	80,91	4.190,00	419,00		4.609,00	8,3%	4.993,08
8	04/19	1928	63,10	3.914,00			3.914,00	7,9%	4.223,86
9	05/19	1927	80,71	2.200,00	220,00		2.420,00	7,5%	2.601,50
10	05/19	1927	83,80	2.200,00	220,00		2.420,00	7,5%	2.601,50
11	05/19	1928	63,45	3.615,00			3.615,00	7,5%	3.886,13
12	05/19	1928	54,15	3.688,00			3.688,00	7,5%	3.964,60
13	06/19	1925	98,65	3.142,00			3.142,00	7,1%	3.364,56
14	08/19	1928	56,95	3.336,00			3.336,00	6,3%	3.544,50
15	10/19	1929	46,97	3.779,00			3.779,00	5,4%	3.983,70
16	11/19	1925	45,02	3.976,00			3.976,00	5,0%	4.174,80
17	11/19	1926	77,21	3.691,00			3.691,00	5,0%	3.875,55
18	12/19	1928	60,00	3.748,00			3.748,00	4,6%	3.919,78
19	01/20	1928	84,04	5.224,00	522,40		5.746,40	4,2%	5.985,83
20	03/20	1928	74,02	3.648,00			3.648,00	3,3%	3.769,60
21	03/20	1927	77,00	3.571,00	357,10		3.928,10	3,3%	4.059,04
22	04/20	1928	67,76	4.427,00		-442,70	3.984,30	2,9%	4.100,51
23	04/20	1928	82,59	4.842,00			4.842,00	2,9%	4.983,23
24	04/20	1926	79,32	3.845,00			3.845,00	2,9%	3.957,15
25	06/20	1928	60,83	4.915,00	491,50		5.406,50	2,1%	5.519,14
26	07/20	1928	63,25	4.150,00	415,00		4.565,00	1,7%	4.641,08
27	07/20	1928	61,45	4.378,00			4.378,00	1,7%	4.450,97
28	10/20	1928	51,90	4.316,00			4.316,00	0,4%	4.333,98
29	10/20	1928	65,05	3.889,00			3.889,00	0,4%	3.905,20
30	10/20	1928	63,25	4.267,00	426,70		4.693,70	0,4%	4.713,26
im Mittel									4.155,09
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts									
120,00 m² x 4.155,09 €/m² =							498.610,70 €		
Abschlag wg. Größe der Wohnung, wie erwähnt -5%							-24.930,54 €		
Aufschlag wg. gutem Zustand , psch. 5%							24.930,54 €		
Abschlag wg. Teilvermietung, wie erwähnt -10%							-49.861,07 €		
							448.749,63 €		
angepasster Vergleichswert, gerundet							450.000,00 €		
Ermittlung des Vergleichswertes der Wohnung Nr. 127 und Nr.129 als Einzelobjekte									
bei einer Wohnfläche von ca. 63m² aufgrund Entfall der Treppe von je									
63,00 m² x 4.155,09 €/m² =							261.770,62 €		
Abschlag wg. Entfernen Treppe + Schließen des Deckendurchbruchs, je Whg.							-10.000,00 €		
Abschlag wg. Anlegen einer Küche bzw. Badezimmer, je Whg.							-15.000,00 €		
Aufschlag wg. gutem Zustand , psch. 5%							13.088,53 €		
Abschlag wg. Teilvermietung, wie erwähnt -10%							-26.177,06 €		
Vergleichswert der Wohnungen Nr.127 und 129							je 223.682,09 €		
angepasster Vergleichswert, Wohnung Nr.127 und Nr. 129 als Einzelobjekte, je							je 220.000,00 €		