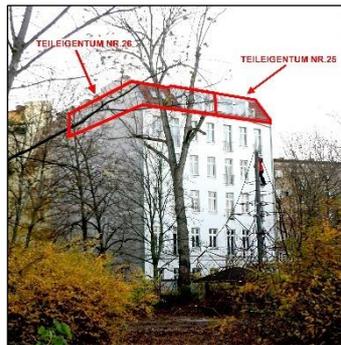
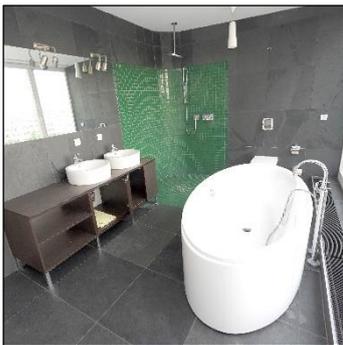




GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.25** bezeichneten, räumlich nicht abgetrennten **Teilfläche einer 4-Zimmer-Wohnung, ca. 67,35m² anteilige Wohn-/Nutzfläche**, sowie des Sondereigentums an der mit **Nr.26** bezeichneten, räumlich ebenfalls nicht abgetrennten **Teilfläche mit ca. 64,90m² anteiliger Wohn-/Nutzfläche, jeweils unvermietet**, 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 8/20
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTE VERKEHRSWERTE:**
Sondereigentum Nr.25: **250.000,00 €**
Sondereigentum Nr.26: **240.000,00 €**
Sondereigentum Nr.25+26 als wirtschaftliche Einheit: **580.000,00 €**
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
27.06.2024



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Aufgabenstellung	3
1.4 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKTE	3
2.1 Grundbücher, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung	7
2.6 Wohngeldhöhe	7
2.7 Mietverhältnisse	7
2.8 Förderungen und Wohnungsbindungen	8
2.9 Wohn-/Nutzflächenangabe	8
2.10 Planungsrechtliche Situation	8
2.11 Denkmalschutz	8
2.12 Bauordnungsrechtliche Situation – zweiter Rettungsweg	9
2.13 Baulasten	9
2.14 Erschließung	10
2.15 Bodenverunreinigungen	10
2.16 Objektverwaltung	10
3. WERTERMITTLUNG	10
3.1 Vorgehen bei der Bewertung	10
3.2 Definition des Verkehrswertes	10
3.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	10
3.4 Vergleichswertverfahren – Sondereigentum Nr.25	11
3.5 Vergleichswertverfahren – Sondereigentum Nr.26	14
3.6 Vergleichswertverfahren – Sondereigentum Nr.25+26	14
3.7 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	15
3.8 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	15

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. 25 und an der mit Nr.26 bezeichneten Dachgeschossfläche, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Aufgabenstellung

Auftragsgemäß sind sowohl die beiden Verkehrswerte der Sondereigentume Nr.25 und Nr.26 als separate Werte, als auch der Wert beider Objekte als wirtschaftliche Einheit herzuleiten.

1.4 Ortstermin

Am 27.06.2024 ab 10.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung der Objekte statt.

Teilnehmer waren eine Vertreterin des Amtsgerichts Mitte, eine Vertreterin des Zwangsverwalters sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden der Zugang zu den zu bewertenden Sondereigentumen, Teilbereiche der gemeinschaftlichen Flure, Teilbereiche des Kellergeschosses und der Außenanlagen besichtigt.

Ferner wurden die Sondereigentume der Nr. 25 und Nr.26 in allen ihren Räumen begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKTE

2.1 Grundbücher, auszugsweise

(Stand jeweils 10.09.2021)

Teileigentum Nr.25	Teileigentum Nr.26
Amtsgericht Mitte Grundbuch von Prenzlauer Berg	
Blatt 20014N	Blatt 20015N
Bestandsverzeichnis	
Flur 218, Flurstück 245, Gebäude- und Freifläche Schönhauser Allee 28 Größe: 831m ²	
Lfd.Nr.1 der Grundstücke: ...verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr.25 laut Aufteilungsplan...	Lfd.Nr.1 der Grundstücke: ...verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr.26 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: <i>Auf die erste Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.</i>	

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

Die Bewertungsobjekte befinden 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 gemäß Auskunft 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 der Bewertungsobjekte 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 Sondereigentume sowie deren Hofausrichtung liegen 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 die Bewertungsobjekte befinden, 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.

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 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.

Teileigentum Nr.25

Das Teileigentum Nr.25 befindet sich im Dachgeschoss des Gartenhauses, vom dortigen Aufgang aus betrachtet auf der linken Seite.

Die Einheit ist von der Straße aus über einen Gebäudedurchgang, den ersten Hof sowie dem Treppenaufgang im Gartenhaus zu erreichen. Eine Anbindung an einen Aufzug besteht ausdrücklich nicht.

Es handelt sich um eine Teilfläche einer 4-Zimmer-Wohnung, die sich über das Gartenhaus bis in den rückwärtigen Bereich des Seitenflügels hinein erstreckt.

Das zu bewertende Sondereigentum ist räumlich nicht gegenüber dem Teileigentum Nr.26 abgetrennt. Vielmehr wurden offensichtlich beide Sondereigentume als wirtschaftliche Einheit genutzt.

Das Bewertungsobjekt verfügt insofern über keine eigene Zugangstür sowie kein eigenes Badezimmer.

Auf den als Anlage beiliegenden Grundriss mit Darstellung des Bestandes wird verwiesen.

Es wird vermutet, dass auch die haustechnischen Installationen wie Heizung, Sanitär und Elektro nicht getrennt sind und nicht über eigene Zählleinrichtungen verfügen. Eine gesicherte Aussage hierzu wäre jedoch erst nach einer technischen Prüfung möglich, was im Zuge dieser Gutachtenerstellung nicht erfolgt ist.

Die Einheit verfügt über Holzfenster mit Isolierverglasungen. Innerhalb der Wohnung wurden Unterflurkonvektoren vorgefunden, die sich in einer Abkofferung unterhalb der Fenster beziehungsweise Fenstertüren befinden.

Im Übrigen ist die Ausstattung der Einheit im Wesentlichen den als Anlage beiliegenden Fotos zu entnehmen.

Von der östlichen Terrasse aus besteht ein attraktiver Weitblick über das angrenzende Schulgelände und weit darüber hinaus.

Die Ausstattung der Räumlichkeiten ist baujahrsbedingt zeitgemäß.

Allerdings weist die Einheit deutliche Gebrauchsspuren, insbesondere im Bodenbereich auf.

Die Terrassentüren wurden überwiegend mittels Schrauben mit den Fensterrahmen verbunden, da sich die Holz-/Glaskonstruktion zu den Terrassen verzogen hat und es teils zu deutlichen Spalten zwischen Fenstern und den Rahmenkonstruktionen gekommen ist. Die Fensterflügel sind somit überwiegend nicht öffnbar. Der Umfang, den eine erforderliche Reparatur einnimmt, ist ohne weitere Recherchen nicht zu bestimmen. Schließlich ist nicht absehbar, ob die Holzkonstruktion der Fensterelemente ertüchtigt werden muss oder ob ein einfaches Nachjustieren der Fensterelemente ausreichend ist.

Ferner sind laut Angabe der Zwangsverwaltung die Entlüftungen der Sanitärleitungen nicht wie technisch erforderlich über das Dach geführt worden. Der Umstand konnte vor Ort ebenfalls nicht überprüft werden. Gemäß einem Schreiben der WEG-Verwaltung vom 06.03.2024 ist der Eigentümer des Bewertungsobjekts für die Beseitigung des Mangels verantwortlich. Die Kosten hierfür liegen laut dessen Auskunft bei 4.500,00 – 8.000,00 €.

Teileigentum Nr.25

Das Teileigentum Nr.25 befindet sich ebenfalls im Dachgeschoss des Gartenhauses, vom dortigen Aufgang aus betrachtet auf der rechten Seite.

Auf den Umstand der räumlichen Verbindung der Sondereigentume wurde bereits im Zusammenhang mit dem Sondereigentum Nr.25 verwiesen.

Das Bewertungsobjekt verfügt, wie dem beiliegenden Grundriss zu entnehmen ist, über keine eigene Küche.

Von der östlichen Terrasse sowie einem der Wohnräume aus besteht, wie auch von dem Sondereigentum Nr.25, ein attraktiver Weitblick über das angrenzende Schulgelände.

Hinsichtlich der Ausstattung der Räumlichkeiten wird auf die Ausführungen zum Sondereigentum Nr.25 verwiesen.

Gleiches gilt zudem in Bezug auf die vorgefundenen Mängel und Schäden, insbesondere der verglasten Fensterfronten, was hier nicht nochmals wiederholt wird.

Das Badezimmer weist Verkalkungen auf, von denen nicht absehbar ist, ob diese vollumfänglich beseitigt werden können.

Die Spülkastenabdeckung des dortigen WCs fehlt.

Ferner teilte die Vertreterin des Zwangsverwalters bei der Besichtigung mit, dass der Traps unterhalb des Waschbeckens undicht sei.

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

Wohn-/Nutzfläche

gemäß Angabe aus der einstigen Baugenehmigung vom 01.06.2005

Teileigentum Nr.25 **67,35 m²**

Teileigentum Nr.26 **64,90 m²**

sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“

Vertragszustand

gemäß persönlicher Angabe der Vertreterin des Zwangsverwalters bei der Besichtigung

unvermietet

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Mieteinnahmen, monatlich	
mithin	keine
<i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	
Wohngeld, monatlich	
gemäß Einzelwirtschaftsplan 2024	
Teileigentum Nr.25	410,36 €
Teileigentum Nr.26	202,24 €
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. Den Bewertungsobjekten ist jedoch kein Keller zugeordnet.

Ferner bestehen Sondernutzungsrechte an Terrassen und Gartenflächen. Den zu bewertenden Teileigentumen steht jedoch kein derartiges Sondernutzungsrecht zu.

Der Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Kennzeichnung der zu bewertenden Teileigentume liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

In der Ergänzungsbewilligung vom 26.04.2004 heißt es zudem: „Die 4 Dachrohlinge im Dachgeschoss (Nrn.23-26 im Aufteilungsplan) sollen ihrer Bestimmung nach zu Wohnzwecken ausgebaut werden... Im Zuge des Ausbaus der Dachrohlinge sind die jeweiligen Eigentümer... berechtigt, das Dach des Gebäudes zum Zwecke der Errichtung von Dachterrassen und / oder den Einbau von Dachfenstern zu durchbrechen...“. Ferner sieht die Ergänzungsbewilligung die Möglichkeit einer Verbindung der Dachräume 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 Wohngeldhöhe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohngeldhöhe für das Sondereigentum Nr.25 liegt gegenüber jenem des Sondereigentums Nr.26 vergleichsweise hoch. Maßgeblich hierfür ist, dass die WEG-Verwaltung aufgrund der Zusammenlegung der Wohnungen die Kosten beider Einheiten vorwiegend auf das Teileigentum Nr.25 umlegt. Im Wohngeld der Einheit Nr.26 sind z.B. keine Heizkosten enthalten, weshalb deren Wohngeld insofern erheblich geringer ausfällt.

Im Zuge der Trennung der Einheiten bei einer Einzelveräußerung wäre das Wohngeld entsprechend anzupassen.

2.7 Mietverhältnisse

Gemäß schriftlicher Angabe der Zwangsverwaltung vom 18.06.2024 sowie persönlicher Angabe einer Vertreterin derselben bei der Besichtigung am 27.06.2024 sind die Bewertungsobjekte nicht vermietet.

Beim Ortstermin stellten sich die zu bewertenden Teileigentume unbewohnt dar.

Die Bewertung erfolgt insofern als vertragsfrei.

2.8 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.

2.9 Wohn-/Nutzflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohn-/Nutzfläche wurde aus den Angaben der ehemaligen Genehmigungsplanung ermittelt. Die dort aufgeführten Flächenangaben wurden laut Angabe im Grundriss zur einstigen Baugenehmigung nach der II.Berechnungsverordnung ermittelt, die einen anteiligen Ansatz von Terrassenflächen sowie der Bereiche unterhalb von Dachschrägen berücksichtigt. Soweit Räume anteilig auf das Teileigentum Nr.25 und zugleich auf die Nr.26 entfallen, wurde jener Anteil grafisch ermittelt. Die Flächenangaben verstehen sich insofern rein überschlägig. Im Übrigen werden die Flächenangaben in der Genehmigungsplanung nachfolgend als richtig unterstellt, zumal diese der Größenordnung nach plausibel erscheinen.

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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 Bauordnungsrechtliche Situation – zweiter Rettungsweg

Gemäß der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden, schriftlichen Auskunft des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 27.06.2024 bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen in Form eines noch zu erstellenden, so genannten zweiten Rettungsweges für die beiden zu bewertenden Sondereigentume.

Der „erste Rettungsweg“ ist durch eine Anbindung an den Treppenraum des Gartenhauses gegeben. Der „zweite Rettungsweg“ war einstmals über einen Zugang von dem Bewertungsobjekt auf das Dach geplant. Von dort aus war ein Gang auf dem Dach bis zum Treppenraum des Vorderhauses vorgesehen, der sodann als „zweiter Rettungsweg“ dienen sollte.

Da die Baugenehmigung hierzu bereits abgelaufen ist, wäre jener Rettungsweg neu zu beantragen. Ein automatisches Recht auf eine erneute Genehmigung besteht ausdrücklich nicht.

Ferner wäre bei einer Einzelverwertung der beiden Einheiten ein separater Zugang von jedem Sondereigentum auf das Dach zu gewährleisten. Wie dies erfolgt, zum Beispiel über eine Treppe mit einem gesonderten Ausstieg auf das Dach oder von einer der Terrassen, wäre mit der Bauaufsicht abzustimmen.

Schließlich befindet sich im Bereich des Vorderhauses eine offensichtlich privat genutzte Terrasse auf dem Dach, die sehr wahrscheinlich gekreuzt werden müsste. Wie hier zu verfahren ist, wäre ebenfalls einer gesonderten Prüfung zu unterziehen.

Neben der behördlichen Genehmigung ist jedoch zudem eine Zustimmung mit der WEG-Verwaltung erforderlich, da im Zuge der Erstellung eines solchen Ganges über das Dach in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen wird. Wie unter dem Punkt „Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung“ bereits erwähnt, wurden Regelungen bezüglich des Dachausbaus getroffen. In den Urkunden heißt es unter anderem wie folgt: „...Die 4 Dachrohlinge im Dachgeschoss (Nrn.23-26 im Aufteilungsplan) sollen ihrer Bestimmung nach zu Wohnzwecken ausgebaut werden... Im Zuge des Ausbaus der Dachrohlinge sind die jeweiligen Eigentümer... berechtigt, das Dach des Gebäudes zum Zwecke der Errichtung von Dachterrassen und / oder den Einbau von Dachfenstern zu durchbrechen...“. Konkrete Angaben zur Schaffung eines zweiten Rettungsweges sind nicht erfolgt.

In einer E-Mail der WEG-Verwaltung an eine Vertreterin der Gläubigerin vom 06.03.2024 heißt es hierzu unter anderem: „Daraus (red.: aus den vorgenannten Ausführungen der Teilungserklärung beziehungsweise der Ergänzungsbewilligung) folgern wir, dass einem erwerbenden Eigentümer sodann das Recht zusteht, die öffentlich-rechtlichen Erfordernisse, die zur Schaffung des Bestimmungszwecks erforderlich sind, umzusetzen. Hierbei sind sicherlich weitere gesetzliche Bestimmungen – insbesondere des Wohnungseigentumsgesetzes – zu beachten. Der Beginn gegebenenfalls zu erfolgender Maßnahmen wäre sodann von der Verwaltung der GdWe (red.: vermutlich „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“), in verfahrenstechnischer Hinsicht zu genehmigen bzw. mit ihr abzustimmen. Ich kann Ihnen versichern, dass es zweifelsfrei im Interesse der GdWe gelegen ist, einen neuen Miteigentümer – der die Absicht hat seinen Pflichten gegenüber der GdWe ordnungsgemäß nachzukommen – mit, für ein angenehmes und konstruktives Miteinander geeinigtem Entgegenkommen, in ihrer Gemeinschaft aufzunehmen...“.

Ferner ist in dem Schreiben der Bauaufsicht vom 27.06.2024 ein Grundriss dargestellt, der der Behörde offiziell vorliegt. Auch die Genehmigung hierfür ist erloschen. Dieser weicht vom Bestand ab. Auf die beiliegenden Pläne sowie das vorgenannte Schreiben der Bauaufsicht wird verwiesen. Schließlich wäre zu prüfen, ob eine Statik für den Dachgeschossausbau vorliegt.

2.13 Baulasten

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

2.14 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.

2.15 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.

2.16 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Arkus Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH, Dudenstr. 34, 10965 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Vorgehen bei der Bewertung

Auftragsgemäß ist sowohl der Verkehrswert der Sondereigentume Nr.25 und Nr.26 als separater Wert zu ermitteln, als auch ein Gesamtwert der beiden Objekte als wirtschaftliche Einheit herzuleiten. Insofern erfolgt zunächst die Ermittlung des Wertes des Sondereigentums Nr.25, im Anschluss jenes des Sondereigentums Nr.26 und sodann jener beider Teileigentume als Gesamtobjekt.

3.2 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“.

3.3 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.

3.4 Vergleichswertverfahren – Sondereigentum Nr.25

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	27.06.2023 – 27.06.2024	27.06.2024
Ortsteil	Prenzlauer Berg, Mitte	Prenzlauer Berg
Wohnlage	gut, mittel	gut
Baujahr	bis 1919	ca. 1900
Art der Wohnung	Dachgeschosswohnung	Dachgeschosswohnung
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, deren Wohnungen sich in einer ruhigen Anwohnerstraße befinden, wird ein Abschlag vorgenommen. 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.

Ferner wird auf Vergleichsobjekte ein Abschlag vorgenommen, die an einer öffentlichen Grünfläche gelegen sind. Diese verfügen über ein außerordentliches Lagemerkmal, das auf das Bewertungsobjekt nicht zutrifft und aufgrund dessen eine Anpassung nach sich zieht.

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 schränkten 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.

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 ein.

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

Hierauf wird im Anschluss ein Abschlag vorgenommen, da für den Ausbau der Einheit zu Wohnzwecken keine Baugenehmigung vorliegt. Eine ehemalige Genehmigung ist durch Zeitablauf erloschen. Im Übrigen sah diese eine Nutzung der beiden Sondereigentume als eine Einheit und nicht als separat nutzbare Wohnung vor, wobei die Raumaufteilung nicht dem Bestand entspricht.

Ferner fehlt den Einheiten der so genannte 2.Rettungsweg, der einstmals als Gang über die Dachflächen zum Treppenraum des Vorderhauses geplant war. Hierzu wurde bereits unter dem Punkt „Bauordnungsrechtliche Situation“ ausgeführt.

Eine Nutzung der Einheiten zu Wohnzwecken ist somit im Augenblick ausdrücklich untersagt.

Ein Erwerber hat insofern vor einer Inbenutzungnahme einen erneuten Bauantrag einzureichen. Bis zur Genehmigung sowie der Schaffung des durch die Behörde genehmigten Zustandes und einer möglichen Bauabnahme ist ein längerer Zeitraum zu veranschlagen.

Gerade die Schaffung des vorerwähnten Rettungsweges zieht hierbei zudem einen erheblichen Kostenaufwand nach sich. Eine Bezifferung desselben ist nicht möglich, da keine Planung hierfür vorliegt. Im Übrigen ist eine Kalkulation aufgrund des noch zu ermittelnden Aufwandes z.B. für die Erstellung einer Dachdeckerangrüstung, die Eingriffe in die Dachkonstruktion zur Verankerung des Rettungswegesteges, möglicherweise auch Entschädigungen der Bewohner infolge der Bautätigkeiten sowie eventuelle Beeinträchtigungen durch die Stahlkonstruktion mit erheblichen Unwägbarkeiten verbunden.

Der Umstand der fehlenden Baugenehmigung sowie die Schaffung des 2. Rettungsweges geht insofern mit einem pauschalen Abschlag in die Bewertung ein. Dieser spiegelt nicht die Kosten wider, die auf einen Erwerber zukommen, sondern bilden vielmehr die Reaktion des Marktes auf den Umstand ab.

Ein weiterer, pauschaler Abschlag wird aufgrund des Fehlens eines Aufzugs vorgenommen, denn die zu bewertende Einheit befindet sich im 5. Obergeschoss beziehungsweise Dachgeschoss eines Altbaus mit entsprechend überdurchschnittlichen Geschosshöhen.

Es ist bekannt, dass insgesamt 16 der Vergleichsobjekte über einen Aufzug verfügen. Zu allen weiteren Kauffällen liegen keine derartigen Informationen vor, wobei nicht auszuschließen ist, dass diese möglicherweise nicht ebenfalls über einen Aufzug zu erreichen sind.

Schließlich erfolgt ein weiterer Abzug, da das zu bewertende Teileigentum wirtschaftlich mit der benachbarten Einheit verbunden ist.



Im Zuge einer Einzelverwertung wäre eine eigene Zugangstür vom Treppenraum, ein Bad, eine räumliche Trennung zur Nachbareinheit sowie eine Trennung der haustechnischen Einrichtungen erforderlich. Die hiermit verbundenen Einschränkungen beziehungsweise Aufwendungen werden in dem ausgeführten Abschlag abgebildet. Schließlich wurden im Objekt eine Reihe von Mängeln und Schäden sowie deutliche Gebrauchsspuren vorgefunden. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ wird verwiesen. Diese nehmen ein außerordentliches Ausmaß an, so dass aufgrund dessen ebenfalls ein gesonderter Abschlag erfolgt.

Der Vergleichswert des Teileigentums Nr.25 ergibt sich entsprechend der nachfolgenden Tabelle:

Ermittlung des Vergleichswertes, Sondereigentum Nr.25

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Geschoss	erzielter Preis je	emissionsarme	Lage an	Zwischenwert	konjunkturelle	gesamt
				m ² /Wohnfläche	Lage -5%	Grünfläche -10%		Anpassung	
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	%	€/m ²
1	07/23	1900	4 OG	9.275,00			9.275,00	-5,5%	8.764,88
2	07/23	1900	5 OG	6.497,00	-324,85	-649,70	5.522,45	-5,5%	5.218,72
3	08/23	1900	5 OG	7.252,00	-362,60		6.889,40	-5,0%	6.544,93
4	08/23	1900	6 OG	9.353,00			9.353,00	-5,0%	8.885,35
5	08/23	1892	4 OG	10.699,00	-534,95		10.164,05	-5,0%	9.655,85
6	08/23	1910	5 OG	7.948,00	-397,40	-794,80	6.755,80	-5,0%	6.418,01
7	09/23	1900	5 OG	6.922,00			6.922,00	-4,5%	6.610,51
8	09/23	1890	5 OG	9.163,00	-458,15		8.704,85	-4,5%	8.313,13
9	09/23	1890	6 OG	8.614,00	-430,70	-861,40	7.321,90	-4,5%	6.992,41
10	09/23	1890	5 OG	8.186,00	-409,30		7.776,70	-4,5%	7.426,75
11	09/23	1905	5 OG	6.145,00	-307,25		5.837,75	-4,5%	5.575,05
12	10/23	1891	5 OG	7.585,00			7.585,00	-4,0%	7.281,60
13	10/23	1907	5 OG	6.004,00	-300,20		5.703,80	-4,0%	5.475,65
14	10/23	1897	5 OG	6.841,00			6.841,00	-4,0%	6.567,36
15	11/23	1910	5 OG	8.123,00			8.123,00	-3,5%	7.838,70
16	11/23	1865	4 OG	6.766,00	-338,30		6.427,70	-3,5%	6.202,73
17	11/23	1865	4 OG	6.028,00	-301,40		5.726,60	-3,5%	5.526,17
18	11/23	1880	3 OG	8.093,00			8.093,00	-3,5%	7.809,75
19	11/23	1900	5 OG	7.651,00	-382,55		7.268,45	-3,5%	7.014,05
20	12/23	1896	5 OG	4.167,00	-208,35		3.958,65	-3,0%	3.839,89
21	12/23	1895	5 OG	8.203,00	-410,15		7.792,85	-3,0%	7.559,06
22	01/24	1875	5 OG	7.671,00	-383,55		7.287,45	-2,5%	7.105,26
23	01/24	1900	5 OG	6.711,00			6.711,00	-2,5%	6.543,23
24	02/24	1898	5 OG	8.027,00			8.027,00	-2,0%	7.866,46
25	02/24	1900	5 OG	10.109,00	-505,45		9.603,55	-2,0%	9.411,48
26	02/24	1880	4 OG	7.857,00			7.857,00	-2,0%	7.699,86
27	02/24	1892	5 OG	8.427,00			8.427,00	-2,0%	8.258,46
28	03/24	1900	6 OG	8.184,00	-409,20		7.774,80	-1,5%	7.658,18
29	03/24	1900	5 OG	7.438,00	-371,90		7.066,10	-1,5%	6.960,11
30	03/24	1900	4 OG	8.532,00	-426,60		8.105,40	-1,5%	7.983,82
31	03/24	1892	5 OG	8.388,00			8.388,00	-1,5%	8.262,18
32	03/24	1893	5 OG	9.157,00			9.157,00	-1,5%	9.019,65
33	03/24	1910	5 OG	6.332,00	-316,60	-633,20	5.382,20	-1,5%	5.301,47
34	04/24	1910	5 OG	7.780,00	-389,00		7.391,00	-1,0%	7.317,09
35	04/24	1900	5 OG	6.382,00			6.382,00	-1,0%	6.318,18
36	04/24	1900	5 OG	5.141,00	-257,05		4.883,95	-1,0%	4.835,11
37	04/24	1900	5 OG	8.129,00	-406,45		7.722,55	-1,0%	7.645,32
38	05/24	1905	5 OG	7.612,00	-380,60		7.231,40	-0,5%	7.195,24
im Mittel									7.284,32

**Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts**

67,35 m ²	x	7.284,32 €/m ² =	490.599,12 €
Abschlag wg. Fehlen Baugenehmigung und 2.Rettungsweg, psch.		-20%	-98.119,82 €
Abschlag wg. Fehlen eines Aufzuges, psch.		-10%	-49.059,91 €
Abschlag wg. Nutzung als wirtsch. Einheit mit Teileig.26, psch.		-10%	-49.059,91 €
Abschlag wg. Mängel und Schäden, psch.		-10%	-49.059,91 €
		gesamt	245.299,56 €

angepasster Vergleichswert, gerundet 250.000,00 €

3.5 Vergleichswertverfahren – Sondereigentum Nr.26

Die Ermittlung des Vergleichswertes des Sondereigentums Nr.26 erfolgt analog jener des Sondereigentums Nr.25 und stellt sich wie folgt dar:

Ermittlung des Vergleichswertes, Sondereigentum Nr.26

64,90 m ²	x	7.284,32 €/m ² =	472.752,53 €
Abschlag wg. Fehlen Baugenehmigung und 2.Rettungsweg, psch.		-20%	-94.550,51 €
Abschlag wg. Fehlen eines Aufzuges, psch.		-10%	-47.275,25 €
Abschlag wg. Nutzung als wirtsch. Einheit mit Teileig.25, psch.		-10%	-47.275,25 €
Abschlag wg. Mängel und Schäden, psch.		-10%	-47.275,25 €
		gesamt	236.376,27 €

angepasster Vergleichswert, gerundet 240.000,00 €

3.6 Vergleichswertverfahren – Sondereigentum Nr.25+26

Der Wert der Sondereigentume Nr.25 und Nr.26 ergibt sich aus einer Addition der Einzelwerte sowie der bereits beschriebenen Abschläge.

Allerdings kann auf einen gesonderten Abzug aufgrund der erforderlichen Maßnahmen zur Trennung der Einheiten verzichtet werden.

Der Wert derselben ergibt sich mithin wie folgt:

Ermittlung des Vergleichswertes, Sondereigentum Nr.25+26 als wirtschaftliche Einheit

unangepasster Vergleichswert Sondereigentum Nr.25		490.599,12 €
unangepasster Vergleichswert Sondereigentum Nr.26		472.752,53 €
gesamt		963.351,65 €
Abschlag wg. Fehlen Baugenehmigung und 2.Rettungsweg, psch.	-20%	-192.670,33 €
Abschlag wg. Fehlen eines Aufzuges, psch.	-10%	-96.335,17 €
Abschlag wg. Mängel und Schäden, psch.	-10%	-96.335,17 €
		578.010,99 €

angepasster Vergleichswert, gerundet 580.000,00 €

3.7 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Vergleichswert Sondereigentum Nr.25: 250.000,00 €
Vergleichswert Sondereigentum Nr.26: 240.000,00 €
Vergleichswert Sondereigentum Nr.25+26 als wirtschaftl. Einheit: 580.000,00 €

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 der Bewertungsobjekte 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, insbesondere die umgebenden Nebenstraßen, sind am Markt stark nachgefragt. 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.

Dem steht gegenüber, dass die allgemeine wirtschaftliche Situation sowie insbesondere das stark gestiegene Zinsniveau zu einem deutlichen Nachgeben der Kaufpreise geführt hat.

Die beiden zu bewertenden Einheiten sind räumlich miteinander verbunden und ohne bauliche Maßnahmen nicht separat nutzbar.

Eine Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist zwischenzeitlich erloschen. Vor einer Inbenutzungnahme der Dachgeschosseinheiten ist eine erneute Baugenehmigung zu erwirken. Ferner ist ein so genannter „zweiter Rettungsweg“, z.B. über eine Stahlkonstruktion von den Sondereigentumen zum Treppenraum des Vorderhauses zu schaffen, was einen erheblichen Kostenaufwand nach sich zieht. Der Umstand stellt ein deutliches Investitionsrisiko für einen Erwerber dar.

Ein weiterer Abschlag wurde bei der Ermittlung des Vergleichswertes für das Fehlen einer Aufzugsanlage sowie den erforderlichen Beseitigungen von Mängeln und Schäden vorgenommen.

Die zu bewertenden Sondereigentume werden somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage der angepassten Vergleichswerte auf folgende Verkehrswerte geschätzt:

Verkehrswert Sondereigentum Nr.25: 250.000,00 €
Verkehrswert Sondereigentum Nr.26: 240.000,00 €
Verkehrswert Sondereigentum Nr.25+26 als wirtschaftliche Einheit: 580.000,00 €

3.8 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
Bewertungs- und
Bebauungs- und in bebauten
Grundstücken

Dipl.-Ing. U. Schäfer

