

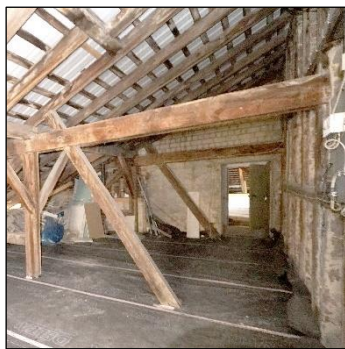


DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82

VON DER IHK BERLIN ÖFFENTLICH
BESTELLTE UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an dem mit **Nr. 31** bezeichneten **Rohdachboden, 142,3m², unvermietet**, eines mit einem Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks, **2.146m² Grundstücksfläche**, in der



Perleberger Str. 29, 10559 Berlin-Moabit

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 8/23
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
140.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
16.11.2023



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Nutzflächenangabe	6
2.6 Förderungen und Wohnungsbindungen	6
2.7 Darlehen der Wohnungseigentümergeinschaft	6
2.8 Mietverhältnisse	7
2.9 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	7
2.10 Wohngeld	8
2.11 Planungsrechtliche Situation	8
2.12 Denkmalschutz	8
2.13 Baulastenverzeichnis der Behörde	8
2.14 Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs	9
2.15 Bauordnungsrechtliche Situation	9
2.15.1 Beschränkungen und Beanstandungen	9
2.15.2 Baugenehmigung	9
2.15.3 Feuerwehrezufahrt über die Hofseite	10
2.16 Erschließung	10
2.17 Bodenverunreinigungen	10
2.18 WEG-Verwaltung	11
3. WERTERMITTLUNG	11
3.1 Definition des Verkehrswertes	11
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	11
3.3 Vergleichswertverfahren	12
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	14
3.5 Beantwortung regelmäßig vom Amtsgericht gestellter 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 Perleberger Str. 29, 10559 Berlin-Moabit, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit Nr.31 bezeichneten Teileigentum erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 16.11.2023 ab 11.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren der ehemalige WEG-Verwalter der Anlage sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden die allgemein zugänglichen Bereiche wie Flure, die beiden Treppenaufgänge des Vorderhauses und des Seitenflügels, Teilbereiche des Kellergeschosses und die Außenanlagen begangen. Ferner wurde das Teileigentum Nr.31 in allen seinen Räumen besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 08.09.2023)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Moabit, Blatt 18973 - Teileigentumsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr.1:

Miteigentumsanteil:	60,06/1.000
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche Perleberger Str. 29
Flur:	41
Flurstück:	335/4
Größe:	2.146 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr.31 laut Aufteilungsplan vom 13.06.2013...

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier: Kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

...Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen 16.06.1972... bzw. vom 02.10.1972... und vom 08.07.2013..., vom 29.10.2013... und vom 17.12.2013...

Grunddienstbarkeit (Überfahrtsrecht und geeignete Feuerwehrezufahrt) an dem Grundstück Moabit Flur 41, Flurstück 335/5...

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 im Bezirk Berlin-Mitte, Ortsteil Moabit.

Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2023 handelt es sich um eine „einfache“, am Markt mäßig nachgefragte Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der BerlinHyp / CBRE war in Mitte in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein Wanderungsgewinn von 2,1% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,6% bei einem Berliner Durchschnitt von 5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10559 liegt laut „WohnmarktReport Berlin 2023“ der BerlinHyp / CBRE, mit 3.066,00 €/mtl. deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 3.508,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Mitte belief sich mit 11,0% im November 2023 indes über dem Berliner Mittel von 9,2%.

Das Gebiet ist von einer geschlossenen Bauweise, überwiegend bestehend aus Baukörpern der Baujahre um 1900 geprägt.

Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. In den Erdgeschosebenen sind häufig gewerblich genutzte Flächen vorzufinden.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage gesichert. Eine Reihe von Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomischen Einrichtungen befinden sich hierbei direkt an der Perleberger Straße.

Nächstgelegene Erholungsfläche ist der Fritz-Schloß-Park in ca. 550m Entfernung. Zudem ist im Gebiet ein teils intensiverer Straßenbaumbestand vorhanden.

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

Bus	Perleberger Straße	ca. 150 m
U-Bahnhof	Birkenstraße	ca. 600 m
S-Bahnhof	Westhafen	ca. 950 m

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

Das Verkehrsaufkommen in der Perleberger Straße mit übergeordneter Erschließungsfunktion ist ebenfalls vergleichsweise hoch, was mit einer entsprechenden Lärmbelastung verbunden ist.

Im Übrigen waren beim Ortstermin keine anderweitigen Emissionen 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 Unterzeichnerin ist.

Die Gesamtanlage

Das zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und zieht sich von der Perleberger Straße bis tief in den Blockinnenbereich hinein. Auf die als Anlage beiliegende Flurkarte wird verwiesen.

Die Fläche erscheint im Wesentlichen eben. Im Übrigen wird aufgrund der aufstehenden Bebauung von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Hierauf wurde ein 5-geschossiges Vorderhaus mit rechtem Seitenflügel errichtet.

Zusätzlich zu den Obergeschossen verfügt das Gebäude über einen Vollkeller sowie ein teilausgebautes Dachgeschoss.

Im Energiepass ist ein Erstellungsjahr von 1885 angegeben. Unter histomapberlin.de wurde am 15.01.2022 festgestellt, dass der Baukörper bereits in 1910 aktenkundig geworden ist, sodass die

Angabe im Energiepass als richtig unterstellt wird. Im Übrigen bestätigt der vorgefundene Baustil jene Angabe der Größenordnung nach.

Die Erschließung ist über zwei Treppenräume im Vorderhaus sowie im Seitenflügel gewährleistet. An den Treppenraum des Vorderhauses ist zudem ein hofseitiger Aufzug angebunden. Über diesen sind die jeweiligen Zwischenpodeste zu erreichen.

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

Die Fassaden sind im Wesentlichen mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Wärmedämmung mit Deckschicht versehen.

Innerhalb der Anlage befinden sich im Wesentlichen Wohnungen. Der Erdgeschossbereich wird straßenseitig gewerblich genutzt.

Im Kellergeschoss sind Verschläge angelegt, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Wärmeversorgung innerhalb der Anlage ist gemäß Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters bei der Besichtigung über eine Gaszentralheizungsanlage gesichert. Die Warmwasserbereitung erfolgte elektroseitig innerhalb der jeweiligen Einheiten.

Die Außenanlagen sind partiell befestigt sowie im Übrigen begrünt. Der rückwärtige Grundstücksteil im Blockinnenbereich wird großflächig zu Parkzwecken genutzt. Die Zufahrt hierzu erfolgt über die Stendaler Straße.

Insgesamt befindet sich die Gesamtanlage, soweit beim Ortstermin erkennbar war, in einem soliden baulichen Zustand. Eine Besonderheit stellen hierbei die straßenseitig aufgebrachten Engel dar, die als Skulptur in die Fassaden eingebracht wurden.

Ferner sind im Bereich des Vorderhauseingangs sowie des Hofdurchgangs umfangreiche Maleereien sowie ebenfalls Skulpturen vorzufinden, die den Gesamteindruck der Anlage maßgeblich prägen.

Gemäß schriftlicher Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters vom 02.10.2023 sei im Gebäude eine Schwammsanierung erfolgt. Aktuell besteht gemäß Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung kein konkreter Verdacht auf einen bestehenden Schwammbefall, wobei ein solcher ohne weitere Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Keller erschien bei der Begehung, soweit erkennbar, trocken. Allerdings eignet sich dieser auf Grund einer gewissen Staubentwicklung nicht zur Lagerung von empfindlicheren Gegenständen.

Das zu bewertende Teileigentum Nr.31

Das Teileigentum Nr.31 befindet sich im Dachgeschoss des Seitenflügels, vom dortigen Treppenaufgang aus betrachtet auf der linken und der rechten Seite.

Die Einheit ist ausschließlich über den Gebäudedurchgang des Vorderhauses, den Innenhof sowie den Treppenaufgang des Seitenflügels zu erreichen. Eine Anbindung an einen Aufzug besteht nicht.

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um zwei Teilflächen im hofseitigen sowie im straßenseitigen Bereich des Seitenflügels. Beide Bereiche sind über einen gemeinsamen Flur miteinander verbunden. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Es handelt sich um einen Rohdachboden, der sich ausschließlich nach Südwesten zum Hof sowie mit der giebelseitigen Brandwand nach Nordwesten orientiert.

Die Holzkonstruktion des Dachs, bestehend aus Sparren, Pfetten, Dachlatten sowie Ständerwerk und Zangen, ist sichtbar belassen.

Offensichtlich wurde der dortige Boden im Zuge einer Schwammsanierung erneuert. Der Umfang jener Erneuerung ist aufgrund der Abdeckung des Bodens mit einer Folie nicht zu erkennen.

Die Fläche verfügt über einen Durchgang zum angrenzenden Wohnungseigentum Nr.28 im Vorderhaus. Dieser ist im Zuge einer Einzelnutzung der hier zu bewertenden Einheit zu verschließen. Gemäß einem Schreiben des ehemaligen WEG-Verwalters an das Amtsgericht Mitte vom 21.06.2023 ist der „Zustand der relevanten tragenden Bauteile... für einen Ausbau bislang nicht geeignet.“ Ferner sei der Schallschutz unzureichend.

Die vorgenannten Ausführungen konnten im Zuge dieser Gutachtenerstellung nicht überprüft werden.

2.4 Objektdaten

Baujahr gemäß Angabe in Energiepass	1885
Grundstücksgröße gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 26.05.2024	2.146 m²
Nutzfläche gemäß Angabe aus E-Mail des WEG-Verwalters vom 28.10.2021 beziehungsweise des Architekten Lars Larson von 2020 <i>sh. hierzu auch Punkt „Nutzflächenangabe“</i>	142,3m²
Vertragszustand gemäß Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters 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 schriftlicher Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters aus einer E-Mail vom 02.10.2023 und vom 26.05.2024 zum Stichtag zu 2024 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohngeld“</i>	622,40 € 649,68 €
Heizsystem der Anlage gemäß Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters bei der Besichtigung	Gaszentral
Teileigentum Nr.31	unbeheizt
Energiepasses gemäß schriftlicher Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters aus einer E-Mail vom 02.10.2023	liegt vor
Sonderumlage gemäß schriftlicher Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters aus einer E-Mail vom 02.10.2023	aktuell keine
Instandhaltungsrücklage gemäß schriftlicher Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters aus einer E-Mail vom 02.10.2023	rd. 65.000,00 €

2.5 Nutzflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Nutzfläche wurde aus einer Grundrisszeichnung des Architekten Lars Larsson aus dem Jahr 2020 beziehungsweise den dortigen Flächenangaben ermittelt.

Offensichtlich handelt es sich hierbei um die Grundfläche der Einheit ohne Berücksichtigung einer anteiligen Anrechenbarkeit unterhalb von Dachsrägen, die regelmäßig bei der Ermittlung einer originären Wohnfläche berücksichtigt wird.

Ein Aufmaß war jedoch nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde ausdrücklich nicht vorgenommen. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Abweichungen oder Ungenauigkeiten wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.6 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters vom 28.10.2021 bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine Förderungen oder Bindungen. Der Angabe wird Aktualität zum Bewertungsstichtag unterstellt.

2.7 Darlehen der Wohnungseigentümergeinschaft

Gemäß einem Protokoll einer Eigentümerversammlung vom 29.03.2022 wurde der WEG-Verwalter beauftragt, einen Darlehensvertrag über 400.000,00€ abzuschließen, der mit einer monatlichen Rate von 3.650,00€ innerhalb von 10 Jahren getilgt sei.

Laut schriftlicher Mitteilung desselben vom 21.06.2023 an das Amtsgericht Mitte sind die „Kosten für den Kredit in Höhe von 400.000€... in das Wohngeld eingestellt worden.“

2.8 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters bei der Besichtigung ist die zu bewertende Wohnung nicht vermietet. Bei der Begehung stellte sich diese unmöbliert und ungenutzt dar. Die Bewertung erfolgt insofern als mietvertragsfrei.

2.9 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführten Bewilligungen vom 16.06.1972, 08.07.2013, 29.10.2013 und vom 17.12.2013 wurden eingesehen. Besonders hingewiesen sei darauf, dass jene vom 02.10.1972 weder in der Grundakte des Grundbuchamtes vorgefunden wurde, noch lag diese dem bei einer einstigen Besichtigung vom 12.11.2021 anwesenden, ehemaligen Eigentümervertreter, dem damaligen Eigentümer, der Gläubigerbank sowie dem WEG-Verwalter vor.

In diesem Zusammenhang teilte die Gläubigerbank am 17.01.2022 zudem mit, dass diese „vom Notar... die Mitteilung“ erhielt, „dass mit Urkunde vom 08.07.2013... die Teilung durch die damalige Alleineigentümerin komplett verändert wurde. Die Urkunden aus 1972 haben lediglich noch historische Bedeutung...“. Die Angabe wird nachfolgend als richtig unterstellt.

Entsprechend der Bewilligungen sowie der Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist der Grundriss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.06.2013 maßgeblich für die Aufteilung des Objekts.

Die Kellerräume sind ausdrücklich Gemeinschaftseigentum und sind den jeweiligen Wohnungs- und Teileigentumen nicht als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht zugeordnet. „Der aufteilende Eigentümer ist befugt, Abstellräume in dem Keller zur alleinigen Sondernutzung zuzuordnen...“. Eine derartige, dinglich gesicherte Zuordnung ist im Fall des Bewertungsobjekts jedoch nicht erfolgt.

Die Hofstellplätze stehen im Sondernutzungsrecht des Eigentümers der Einheit Nr.7. Dieser wiederum hat das Recht, diese anderweitigen Sondereigentümern zu veräußern. Auch ein diesbezügliches, dingliches Recht ist dem Bewertungsobjekt nicht zugeordnet.

„Unzulässig sind in jedem Fall ohne schriftliche Zustimmung sämtlicher Sondereigentümer Bordelle, Animierstätten mit sexuellem Hintergrund und vergleichbare Nutzungen. Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Wohnung ist nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig. Von der Zustimmungspflicht ausgenommen sind sog. stille Gewerbe, wie z.B. Büros oder Arztpraxen.“

„Die Kosten der Eigentümerverwaltung werde je Wohnungs- bzw. Teileigentum mit Ausnahme der unausgebauten und ungenutzten Teileigentumsanteile im Dachgeschoss erhoben. Die Verwaltungskosten werden mit Beginn der Ausbauarbeiten erhoben... Der jeweilige Eigentümer des Teileigentums Nr.31 bzw. die hieraus neugebildeten Einheiten sind zur Zahlung von Wohngeld in voller Höhe heranzuziehen, sobald der Ausbau der jeweiligen Einheit vollständig fertiggestellt ist oder diese Einheit dauerhaft zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzt wird. Vor Beginn der Bauarbeiten ist kein Wohngeld zu entrichten... Kosten für Fahrstühle tragen die Eigentümer von den jeweiligen Eigentumseinheiten, für die über den betreffenden Treppenhausaufgang Zugangsmöglichkeit besteht... Das 1.Obergeschoss wird zu 5%, das 2.Obergeschoss zu 15%, das 3.Obergeschoss mit 20% sowie das 4.Obergeschoss und das Dachgeschoss zu 30% an den Kosten beteiligt...“.

„Die jeweiligen Eigentümer der Dachgeschossräume (Nrn. 26,27,28 und 31...) sind nach ihrem billigen Ermessen jeweils zum Ausbau in eine oder mehrere Wohnungen berechtigt, auch soweit dadurch das Gemeinschaftseigentum (z.B. Dach) betroffen wird. Dieses Recht umfasst Änderungen der Dachkonstruktion einschließlich der Errichtung von Dachterrassen...“

„Die jeweiligen Eigentümer der Einheiten Nr.31 (Dachgeschoss) sowie 20 und 21 (4.Obergeschoss) sind jeweils einzeln berechtigt, eine Fahrstuhlwanne hofseitig im Bereich des Treppenhauses des Seitenhauses mit Zwischenhalten im Bereich aller Zwischenpodeste über Erdgeschoss zu errichten...“.

„Der Bereich der Einheit Nr.31 ist von dem jeweiligen Eigentümer auf seine Kosten mit einer Wärmedämmung durch Auslegen von Dämmwolle zu versehen, sofern der Ausbau dieser Einheit nicht

bis zum 01.04.2015 bautechnisch begonnen ist.“ Ob eine Auslegung mit Dämmung erfolgt ist, war bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf die vorgenannten Bewilligungen verwiesen, die hier nicht vollumfänglich wiedergegeben werden.

2.10 Wohngeld

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohngeldhöhe wurde vom ehemaligen Verwalter mit E-Mail vom 02.10.2023 mitgeteilt.

In der Teilungserklärung vom 08.07.2013 heißt es hierzu, wie o.a.: „Der jeweilige Eigentümer des Teileigentums Nr.31 bzw. die hieraus neugebildeten Einheiten sind zur Zahlung von Wohngeld in voller Höhe heranzuziehen, sobald der Ausbau der jeweiligen Einheit vollständig fertiggestellt ist oder diese Einheit dauerhaft zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzt wird. Vor Beginn der Bauarbeiten ist kein Wohngeld zu entrichten...“.

Mithin erscheint das Erfordernis einer Zahlung von Wohngeld offensichtlich nicht gegeben. Die rechtliche Zulässigkeit zur Erhebung desselben bedarf jedoch gegebenenfalls einer juristischen Prüfung, die der Unterzeichnerin nicht zusteht.

2.11 Planungsrechtliche Situation

Laut Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 27.05.2024 ist für das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan II-B2 mit Festsetzung vom 08.01.1990 maßgeblich.

Dieser sieht für das zu bewertende Grundstück als Art der Nutzung ein „gemischtes Gebiet“ vor. Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig „und zwar nur im ersten und zweiten Vollgeschoss und in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen...; Einrichtungen dieser Art sind... unzulässig.“

Ferner befindet sich das Grundstück im Erhaltungsgebiet „Stephankiez“ beziehungsweise „Birkenstraße“ zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets“ sowie „der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“.

Der Schutz zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart“ ist mit einer Genehmigungspflicht bei baulichen Änderungen verbunden, insbesondere wenn diese das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen und zwar auch, wenn es sich originär um eine genehmigungsfreie Maßnahme nach Landesbauordnung handelt.

Aufgrund des so genannten Milieuschutzes zum „Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ kommen in der Regel so genannte „Luxusmodernisierungen“ wie beispielsweise die Errichtung eines zweiten Bades, Wohnungszusammenlegungen zur Schaffung besonders großzügiger Einheiten etc. nicht in Betracht, insbesondere wenn diese eine Verdrängung der Wohnbevölkerung zur Folge haben könnten. Die Genehmigung ist einzelfallabhängig. Der Umstand ist in Bezug auf den hier zu bewertenden Rohdachboden von untergeordneter Bedeutung.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet.

2.12 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 27.05.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Zudem befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen in der unmittelbaren Nähe, aus denen sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts haben könnte.

2.13 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 11.10.2023 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) besteht behördlicherseits keine Baulasteintragung.

Gemäß schriftlicher Angabe der Behörde vom 18.03.2024 besteht jedoch eine Baulasteintragung auf dem Grundstück der Stendaler Str.18 zugunsten des Bewertungsobjekts. Der betreffende Katasterauszug sowie ein dazugehöriger Lageplan liegen als Anlage bei. Ferner wird in diesem Zusammenhang auf den nachfolgenden „Herrschvermerk“ verwiesen.

2.14 Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Wie unter dem Punkt „Grundbuch, auszugsweise“ bereits erwähnt, ist im Bestandsverzeichnis desselben folgende Eintragung vorgenommen worden:

„Grunddienstbarkeit (Überfahrtsrecht und geeignete Feuerwehrezufahrt) an dem Grundstück Moabit Flur 41, Flurstück 335/5...“.

Bei dem belasteten Grundstück handelt es sich um jenes der Stendaler Straße 18, das rückwärtig an das Bewertungsobjekt angrenzt und über das die Zufahrt zur Hoffläche und den dortigen Stellplätze erfolgt.

Das Recht ist im Hinblick auf die Parkplatzsituation von untergeordneter Bedeutung für die zu bewertende Wohnung, da dieser kein Sondernutzungsrecht an einem der dortigen Stellplätze zugeordnet ist.

Allerdings profitiert die Wohnung von der Anfahrbarkeit der Hoffläche durch die Feuerwehr, wodurch eine so genannte Anleiterbarkeit des Bewertungsobjekts beziehungsweise der zu bewertenden Dachgeschossfläche gegeben ist.

Im Übrigen wird diesbezüglich ausdrücklich auf die Ausführungen unter dem Punkt „Bauordnungsrechtliche Situation“ verwiesen.

2.15 Bauordnungsrechtliche Situation

2.15.1 Beschränkungen und Beanstandungen

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 17.10.2024 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjektes behördlicherseits keine Beschränkungen oder Beanstandungen.

2.15.2 Baugenehmigung

Vom WEG-Verwalter wurde mit E-Mail vom 12.11.2021 ein Schreiben eines Dritten vom 07.05.2019 übermittelt, dem Planunterlagen beilagen, die der Baugenehmigung Nr. 130-2015-5791 für den Ausbau des Sondereigentums Nr.31 und des Dacheinschnitts der Wohnung Nr.28 zugrunde liegen sollen. Die Pläne tragen keine Grünstempel der Behörde, sodass die Angabe nicht prüfbar ist. Diese liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Ferner wurde mit gleicher E-Mail die Seite 1 eines Anschreibens des Bezirksamtes Mitte vom 12.01.2016 zur Baugenehmigung übersandt. Hiernach ist die Genehmigung für den „Dachgeschossausbau rechter Seitenflügel und Terrasseneinschnitte Vorderhaus rechts und links Straßenseite“ erteilt. Ein Baubeginn habe laut vorerwähntem Schreiben erst nach Vorlage einer geprüften Statik sowie einem geprüften Brandschutznachweis zu erfolgen.

Ferner wurde vom Verwalter eine Baubeginnanzeige für den Ausbau der Sondereigentume Nr.28 und Nr.31 übermittelt, die auf den 29.12.2018 datiert war.

Laut schriftlicher Mitteilung des WEG-Verwalters vom 12.11.2021 existiere das Architekturbüro, das den Bauantrag und die Baubeginnanzeige erstellt hat, nicht mehr.

Besonders hingewiesen sei ferner darauf, dass in dem Schreiben der Behörde vom 24.02.2016 zur Baugenehmigung mitgeteilt wurde, dass es in „...der Berliner Bauordnung unter § 73 heißt:

„Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn

1. innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde, oder

2. das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.

...

(2) Die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 kann auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.“

Gemäß schriftlicher Angabe des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 08.11.2023 liegen der Behörde seit 11/2021 keine neuen Vorgänge vor. Mithin ist von einer Aktualität der o.a. Ausführungen auszugehen. Dies bedeutet, dass bei einer Baugenehmigung von 2016 und dem Umstand, dass „das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist“, die Genehmigung hierfür erloschen ist. Dies ist nicht gleichbedeutend damit, dass bei erneutem Einreichen der Bauantragsunterlagen aus 2016 nicht möglicherweise eine erneute Baugenehmigung erteilt werden würde.

2.15.3 Feuerwehrzufahrt über die Hofseite

Für einen Ausbau des Bewertungsobjekts sind zwei Rettungswege nachzuweisen. Einer derselben ist durch den Hoftreppenraum gegeben. Der zweite Rettungsweg ist gegebenenfalls durch eine „Anleiterbarkeit“ zu gewährleisten.

Hierfür müsste ein Feuerwehrfahrzeug bis an das Gebäude des Bewertungsobjekts heranfahren. Dafür wäre eine Zufahrt über das Grundstück der Stendaler Str.18 zu gewährleisten.

Die betreffende Gebäudedurchfahrt durch den Baukörper an der Stendaler Str.18 (s. Foto als Anlage zu diesem Gutachten) wurde von der Unterzeichnerin vor Ort aufgemessen und weist als geringste Durchfahrtsbreite rd. 4,3m und als geringste Durchfahrtshöhe 3,3m auf. Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Deckenuntersicht jener Durchfahrt, möglicherweise aufgrund einer Anbringung einer unterseitigen Dämmung, offensichtlich nachträglich abgekoffert wurde. Wie hoch das lichte Durchfahrtsmaß des Rohbaus wäre, ist nicht bekannt. Hierfür wäre jene Abkoffertung zu beseitigen.

In einem „Merkblatt – Flächen für die Feuerwehr“ des Referats EV BT VBG Berlin von 03.2024 heißt es unter anderem, dass eine „geradlinige Durchfahrt“ eine „lichte Höhe von $\geq 3,50\text{m}$ “ aufweisen muss.

Ob für die geringere Höhe ein Bestandsschutz besteht oder ob möglicherweise eine nachträgliche Abkoffertung der Durchfahrtsuntersicht ohne Rücksprache mit der Feuerwehr durchgeführt wurde, bedarf einer gesonderten Prüfung. Soweit jene Verminderung der Durchfahrtshöhe ohne Rücksprache erfolgt ist, kann ein Eigentümer des Bewertungsobjekts möglicherweise auf einen Rückbau bestehen.

Falls die lichte Höhe einstmals ausreichend war beziehungsweise durch die Feuerwehr akzeptiert wurde, ist jedoch von der Annahme auszugehen, dass bei einem Ausbau des Bewertungsobjekts nicht auf einen Bestandsschutz abgestellt werden kann. Schließlich handelt es sich in jenem Fall um einen Neuausbau, der den aktuellen Anforderungen entsprechen muss.

Der Umstand bedarf jedoch grundsätzlich einer Klärung sowie einer Absprache mit dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt sowie der Feuerwehr, was im Zuge dieser Gutachtenerstellung ausdrücklich nicht erfolgt ist.

Ergänzend sei erwähnt, dass die Gewährleistung der Rettungswege zwingend für den Erhalt einer Baugenehmigung zum Ausbau des Bewertungsobjekts erforderlich ist.

2.16 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Alle erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 11.12.2023 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Im Übrigen ist laut Angabe der vorgenannten Behörde vom 15.09.2021 (s. ebenfalls Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) nicht von einer Straßenlandabtretung auszugehen.

Der Angabe wird Aktualität zum Bewertungsstichtag unterstellt.

2.17 Bodenverunreinigungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 25.09.2023 ist das Bewertungsobjekt unter der Nr.15846 (s. Schreiben und Katasterauszug als Anlage zu diesem Gutachten) im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Ursächlich hierfür ist eine altlastenrelevante Vornutzung auf dem Grundstück in Form einer „Chemischen Reinigung / Bekleidungsfärberei“ seit 1973. Der Zeitpunkt der Einstellung des Betriebes ist nicht bekannt.

Ferner sei in 1972 ein 12m³ großer Heizöltank im rechten Seitenflügel vorhanden gewesen.

Im Nachgang hierzu wurde vom Amtsgericht Mitte ein Altlastengutachten des Ingenieurbüros Möckel vom 14.03.2024 zur Verfügung gestellt.

Hiernach wurden auf dem Bewertungsgrundstück Bohrungen zur Untersuchung des Bodens vorgenommen.

In dem Bodengutachten heißt es unter anderem wie folgt:

„Die durchgeführten Analysen zeigten hohe Konzentrationen an Blei und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Es wurden Prüfwerte der BBodSchV und der Berliner Liste für die Bewertung der Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser verbreitet überschritten... Ich habe aufgrund der Ergebnisse der Bodenanalysen eingeschätzt, dass weitere Bodenbeprobungen erforderlich sind, um potenzielle Gefährdungen auf dem Wirkungspfad Boden – Mensch zu verifizieren, die Kosten für diese Untersuchungen habe ich auf etwa 1.500 € geschätzt... Grundwassergefährdungen halte ich für wenig wahrscheinlich... Falls durch diese Untersuchungen die Gefährdungen untermauert werden, können zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden. Diese können ggf. durch einen Bodenaustausch in den betroffenen Bereichen mindestens 35 cm Tiefe bestehen (Ansatz für Kostenermittlung: durchschnittlich 50 cm). Ich gehe davon aus, dass sich diese auf den vorderen, etwa 400 m² großen Innenhof beschränken. Die Kosten dafür habe ich auf etwa 22.500 € geschätzt. Da die Kosten (1.500 € Untersuchung und 22.500 € Bodenaustausch) nur für den Miteigentumsanteil der zu bewertenden Objekte (betreffend 6,006 bzw. 4,112 % des Grundstücks für die beiden Aktenzeichen Az. 30 K 8/23 und 30 K 16/23) zu ermitteln waren, ergeben sich anteilige Kosten von etwa 1.400€ (Az. 30 K 8/23) bzw. 1.000€ (Az. 30 K 16/23; jeweils netto)...“.

Der auf das Bewertungsobjekt entfallende Anteil von 1.400,00€ + 19% USt. = rd. 1.700,00€ wird im Folgenden in Abzug gebracht, da unterstellt wird, dass der Markt hierauf in voller Höhe reagiert.

2.18 WEG-Verwaltung

Verwalter der Anlage war Herr Lars Eggert, Arnold-Knoblauch-Ring 7, 14109 Berlin. Gemäß dessen persönlicher Aussage bei der Besichtigung ist die Verwalterbestellung Ende 2022 ausgelaufen, sodass die Anlage zum Zeitpunkt der Besichtigung sowie infolge dessen zum Bewertungsstichtag über keine WEG-Verwaltung verfügt.

Bei einer Eigentümerversammlung, die laut Auskunft des Herrn Eggers kurzfristig stattfinden soll, sei eine erneute Verwalterbestellung geplant. Zwischenzeitlich ist dies rückwirkend bis zum 31.12.2027 durch Beschluss der Eigentümerversammlung am 21.11.2023 erfolgt.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren



Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu beurteilende Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für einen Erwerber.

Der Ertragswert wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht. Der Ertragswert gibt in diesem Zusammenhang eine realistische Größe an.

Aufgrund des unvermieteten beziehungsweise nicht vermietbaren Zustands des Bewertungsobjekts wird jedoch auf die Anwendung des Verfahrens verzichtet.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen zudem 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 auch das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

3.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert anhand real getätigter Verkaufsfälle. Bei den Vergleichswerten wird 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	16.11.2022 – 16.11.2023	16.11.2023
Stadtlage	West	West
Wohnlage	einfach, mittel	einfach
Typische GFZ	2,0 – 3,0	2,5
Baujahr	bis 1919	1885
Art der Sondereigentums	Dachraum, unausgebaut	Dachraum, unausgebaut

Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der nachfolgenden 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 nicht genannt.

Zunächst wird einer der Kauffälle, der einen Kaufpreis von lediglich 167,00€/m² aufweist, aus der Liste der Vergleichsobjekte eliminiert. Dieser ist aufgrund seiner geringen Kaufpreishöhe ganz offensichtlich nicht mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

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

So befindet sich das Bewertungsobjekt, trotz dessen Hofausrichtung, an einer stark befahrenen Durchgangsstraße, während der überwiegende Teil der Vergleichsobjekte an ruhigen, attraktiveren Wohnstraßen mit einem in der Regel höheren Aufenthaltswert gelegen ist. Diese werden somit, zur Angleichung an das Bewertungsobjekt, mit einem Abschlag versehen, da davon auszugehen ist, dass für jene Einheiten lagebedingt ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde.

Weitere Kauffälle befinden sich im direkten Anschluss an eine öffentliche Grünfläche. Auch jene Kaufpreise werden aufgrund der besonderen Lageeigenschaft mit einem Abschlag versehen.

Die sich so ergebenden, angepassten Kaufpreise sind im Anschluss einer konjunkturellen Anpassung zu unterziehen. Da keine konkreten Daten für Rohdachböden vorliegen, wird ersatzweise auf die Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen abgestellt.

In der Vergangenheit sind diese 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 einem Mangel an Baumaterialien unter anderem auch ungünstige Konditionen bei der Beschaffung von Fremdkapital bei.

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Anfang des Jahres 2022 eingetrübt haben, was die Kaufpreise von 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 Baufinanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023“ einen Kaufpreisrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von ca. -5% zwischen 2022 und 2023 ermittelt, sodass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer unterstellten, pauschalen 5%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 Anschluss werden jene Kauffälle aus der Auswertung eliminiert, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es hierzu gekommen ist, ob ein besonderer Objektzustand oder aber persönliche Verhältnisse hierzu geführt haben, ist nicht bekannt.

Die Fläche des Bewertungsobjekts wird sodann mit dem sich so ergebenden, bereinigten Mittelwert aus den Vergleichsobjekten multipliziert.

Auf das Ergebnis wird im Anschluss ein Abschlag aufgrund des unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ dargestellten, in der Decke unterhalb des Teileigentums Nr.31 ehemals vorhandenen Schwammbefalls vorgenommen. Auch wenn dieser vollständig beseitigt sein sollte, verbleibt dem Objekt ein so genannter „merkantiler Minderwert“, da der Umstand weiterhin mit dem zu bewertenden Sondereigentum in Verbindung gebracht wird.

Hinzu kommt, dass laut Angabe des ehemaligen Verwalters der Anlage gemäß einem Schreiben desselben an das Amtsgericht Mitte vom 21.06.2023 der „Zustand der relevanten tragenden Bauteile... für einen Ausbau bislang nicht geeignet“ ist. Ferner sei der Schallschutz unzureichend.

Zudem heißt es in einer E-Mail des WEG-Verwalters vom 27.10.2021 zu der Teileigentumseinheit Nr.31: „Auf der WEV (red.: Wohnungseigentümersversammlung) 2020 wurde festgelegt, dass der ausbauende Eigentümer einen nach neuster Schallschutz DIN erstellten Nachweis für den Schallschutz der Decke ü. 4.OG beizubringen hat. Die beratenden Ingenieure RWP haben... bereits darauf hingewiesen, dass die (red.: damals) vorhandene Holzbalkendecke für einen Ausbau bezüglich des Schallschutzes als nicht tauglich erachtet wird...“. Vielmehr wird in weiterem Schriftverkehr das Erfordernis einer Massivdecke beschrieben. Soweit dies tatsächlich erforderlich ist, wären die Maßnahmen mit einem außerordentlichen Aufwand verbunden. Schließlich muss die Holzbalkendecke abgetragen werden, was die darunterliegende Einheit für einen längeren Zeitraum unwohnbar macht. Ferner kann unterstellt werden, dass die dortigen Wohnräume im Anschluss einer umfangreichen, baulichen Überarbeitung bedürfen. Schließlich befinden sich bei der Erstellung einer Ortbetondecke eine Vielzahl von Steifen innerhalb der darunterliegenden Wohnung, sodass diese in allen Räumen abzubohlen oder aber der Fußboden zu überarbeiten beziehungsweise zu erneuern wäre. Auch die umgebenden Wände der Wohnung im 4.Obergeschoss sind von der Maßnahme beeinträchtigt.

Bei der Verwendung von Fertigteil- oder Filigrandecken wäre indes voraussichtlich der Dachstuhl zu entfernen, um diese einbringen zu können.

Eine Entscheidung über die technisch und wirtschaftlich sinnvollste Art der Erstellung einer Massivdecke kann an dieser Stelle nicht getroffen werden.



Es ist jedoch grundsätzlich davon auszugehen, dass die unter der zu bewertenden Einheit befindliche Wohnung im Falle einer Erstellung einer Massivdecke über einen längeren Zeitraum nicht bewohnbar wäre und infolge dessen der Eigentümer derselben erhebliche Schadensersatzansprüche geltend machen wird.

Jener außerordentliche Aufwand ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bezifferbar. Ferner kann keine Aussage darüber gemacht werden, ob die bestehende Holzbalkendecke beziehungsweise deren Aufbau nicht möglicherweise ertüchtigt werden kann, um den aktuellen Anforderungen an die Statik und den Schallschutz zu genügen. Der Sachverhalt geht insofern mit einem pauschalen Abschlag in die Bewertung ein.

Ferner ist die Baugenehmigung für den Ausbau des Bewertungsobjekts abgelaufen. Für eine erneute Genehmigung wäre insbesondere die Rettungswegesituation zu klären. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Bauordnungsrechtliche Situation“, in dem die Problematik der Zufahrt durch die Feuerwehr beschrieben ist, wird verwiesen. Der Umstand ist mit einem entsprechenden Risiko für einen Erwerber verbunden, das ebenfalls mit einem gesonderten, vergleichsweise großzügigen Abschlag in die Bewertung einfließt.

Ein weiterer Abzug wird aufgrund des Fehlens einer Aufzugsanlage vorgenommen. Es ist bekannt, dass 2 der Vergleichskauffälle über eine Anbindung an einen Aufzug verfügen. Über die weiteren Kauffälle liegen keine Informationen vor, wobei dies nicht ausschließt, dass diese nicht ebenfalls an einen Aufzug angebunden sind. Der Abschlag hierfür wird insofern vergleichsweise gering gewählt, da der Umstand bereits anteilig in den Vergleichskauffällen eingepreist ist.

Schließlich wird ein Abschlag aufgrund möglicherweise vorzunehmender Bodensanierungen vorgenommen. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Bodenverunreinigungen“ wird verwiesen. Der Vergleichswert der Wohnung Nr.31 ergibt sich aus der als Anlage beiliegenden Tabelle.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 140.000,00 €

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 die gut erschlossene und versorgte Lage des Objekts positiv darstellen.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen sowie infolge dessen auch nach ausbaubaren Dachgeschossen übersteigt derzeit das zur Verfügung stehende Angebot deutlich.

Die Baugenehmigung für den Ausbau des hier zu bewertenden Dachbodens zu Wohnzwecken ist abgelaufen, was allerdings nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass nicht möglicherweise weiterhin eine Genehmigungsfähigkeit besteht. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass vermutlich ein so genannter „zweiter Rettungsweg“ über das Grundstück der Stendaler Str.18 zu gewährleisten ist. Auf die Ausführungen hierzu unter dem Punkt „Bauordnungsrechtliche Situation“ wird verwiesen.

In der Decke zum 4.Obergeschoss ist kürzlich eine Schwammsanierung erfolgt.

Zudem sind im Zuge eines Ausbaus zu Wohnzwecken möglicherweise statische Veränderungen im Bereich des Bewertungsobjekts erforderlich.

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

gerundeten Verkehrswert von 140.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung regelmäßig vom Amtsgericht gestellter Fragen

- a) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- b) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- c) Es besteht aktuell kein konkreter Hinweis auf ein Vorhandensein von Hausschwamm.
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind gemäß Nachfrage beim zuständigen Bauamt nicht bekannt. Die Baugenehmigung für einen Ausbau des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken ist ausgelaufen.
- e) Es bestehen Anhaltspunkte bezüglich ökologischer Altlasten. Auf die als Anlage beiliegende Auskunft aus dem Altlastenkataster der Behörde sowie ein diesbezügliches Altlastengutachten des Büros Möckel vom 14.03.2024 sei verwiesen.
- f) Mietverhältnisse bestehen nicht.
- g) Ehemaliger WEG-Verwalter der Anlage ist Herr Lars Eggert, Arnold-Knoblauch-Ring 7, 14109 Berlin. Laut dessen Aussage war die Verwalterbestellung zum Stichtag ausgelaufen und eine Neuwahl noch nicht ausgeführt. Zwischenzeitlich ist dies rückwirkend bis zum 31.12.2027 durch Beschluss der Eigentümerversammlung am 21.11.2023 erfolgt.

Berlin, den 30. Mai 2024

Dipl.-Ing. U.Schäfer

