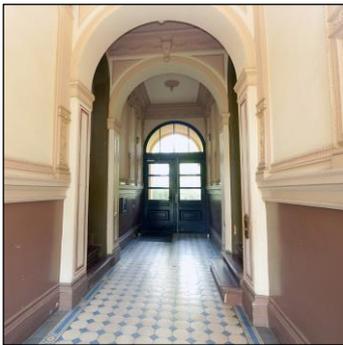




## GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.16** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung, 107,72m<sup>2</sup> angesetzte Wohnfläche, nebst Keller Nr.16, als unvermietet bewertet**, eines mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks, **585m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**



**Wörther Str.9, 10435 Berlin-Prenzlauer Berg**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
30K 8/24
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
770.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**  
18.09.2024



<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber .....	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung .....	3
1.3 Ortstermin .....	3
<b>2. BEWERTUNGSOBJEKT .....</b>	<b>3</b>
2.1 Grundbuch, auszugsweise .....	3
2.2 Lagebeschreibung .....	4
2.3 Objektbeschreibung .....	4
2.4 Objektdaten .....	5
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen .....	6
2.6 Mietverhältnisse .....	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen .....	6
2.8 Wohnflächenangabe .....	6
2.9 Planungsrechtliche Situation .....	7
2.10 Denkmalschutz .....	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation .....	7
2.12 Baulasten .....	8
2.13 Erschließung .....	8
2.14 Bodenverunreinigungen .....	8
2.15 Objektverwaltung .....	8
<b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>8</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes .....	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	8
3.3 Vergleichswertverfahren .....	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes .....	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen .....	11



## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Auftraggeber

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

### 1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Wörther Str.9, 10435 Berlin-Prenzlauer Berg, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.16 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Ortstermin

Am 18.09.2024 ab 13.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren ein Vertreter der WEG-Verwaltung sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden Teilbereiche des Treppenraums im Vorderhaus, Teilbereiche des Kellergeschosses und die Außenanlagen begangen. Ein Zugang zu der Wohnung Nr.16 sowie zum Kellerraum Nr.16 bestand ausdrücklich nicht.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

*(Stand 12.04.2024)*

Amtsgericht Mitte  
Grundbuch von Prenzlauer Berg, Blatt 9922N  
Wohnungsgrundbuch

#### **Bestandsverzeichnis:**

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	65,45/1.000
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Wörther Straße 9
Flur:	218
Flurstück:	259
Größe:	585 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.16...

Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 15.5.1997..., vom 13.4.1999 und vom 31.5.1999... Bezug genommen...

#### **Erste Abteilung:**

Eigentümer:

*Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

#### **Zweite Abteilung:**

Lasten und Beschränkungen:

*Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

#### **Dritte Abteilung:**

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

*Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

## 2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Pankow in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein Wanderungsgewinn von 0,8% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei erheblichen +9,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10435 liegt laut Angabe im WohnmarktReport 2024 der BerlinHyp, CBRE mit 3.904,00 €/mtl. über dem Berliner Durchschnitt von 3.791,00 €/mtl. Die Arbeitslosenquote in Pankow beträgt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit 8,4% im Berichtsmonat September 2024 und beläuft sich somit unterhalb des Berliner Mittels von 9,8%. 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.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2024 als „gute“ Lage ausgewiesen. Die Mikrolage des Bewertungsobjekts ist am Markt stark nachgefragt.

Das Gebiet ist von einer überwiegend geschlossenen Bauweise, bestehend aus Baukörpern unterschiedlicher Baujahre, geprägt. Hierbei sind in den umgebenden Blocks vorwiegend Gebäude mit einem Erstellungsjahr um 1900 vorzufinden.

Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. Die Erdgeschossenebenen werden teils gewerblich genutzt.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert. Dabei sind in den umgebenden Nebenstraßen eine Vielzahl kleinerer Versorgungseinrichtungen, Bars und Restaurants sowie ein außerordentlich umfangreiches, kulturelles Angebot vorhanden, was das Flair und die Beliebtheit des Gebiets maßgeblich bestimmt.

Direkt gegenüber des Bewertungsobjekts befindet sich das Gelände einer Kindertagesstätte beziehungsweise eine Grünfläche. Rückwärtig grenzt ein Friedhofsgelände an.

Nächstgelegene, öffentliche Grünanlagen sind der Kollwitzplatz in ca. 100m sowie der Wasserturmplatz in ca. 350m Entfernung.

Im Übrigen ist im Gebiet bereichsweise ein teils intensiver Altbaumbestand vorhanden, der die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zusätzlich erhöht.

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

Bus	Sredzkistraße	ca. 400 m
U-Bahnhof	Senefelder Platz	ca. 500 m
S-Bahnhof	Prenzlauer Allee	ca. 1.400 m
Tram	Marienburger Straße	ca. 500 m

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

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Wörther Straße als Anliegerstraße ist für innerstädtische Verhältnisse vergleichsweise gering.

Im Übrigen waren wesentliche Emissionen bei der Besichtigung nicht erkennbar.

## 2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.



### Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist regelmäßig geschnitten und von der Wörther Straße aus erschlossen. Aufgrund der aufstehenden Bebauung wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Mehrfamilienwohnanlage aus dem Jahr 1875 bebaut. Der Dachausbau wurde circa in 1999 fertig gestellt. Der Baukörper wurde 5-geschossig zuzüglich einem aus dem Gelände deutlich herausragenden Keller- und einem ausgebauten Dachgeschoss erstellt.

Es handelt sich um ein Vorderhaus mit einem rechten Seitenflügel. Jahrgangsbedingt ist bei der Anlage von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Wärmedämmung mit Putz- oder anderweitigem Auftrag, wurde nicht aufgebracht.

Die Erschließung erfolgt über einen von der Straße sowie einen vom Hof aus zugänglichen Treppenraum im Vorderhaus und im Seitenflügel. Die Einheiten im Vorderhaus sind zusätzlich über einen Aufzug zu erreichen, der die Zwischenpodeste des Treppenraums anfährt. Ein höhengleiches Erreichen der dortigen Wohneinheiten ist mithin nicht gegeben.

Die Versorgung mit Wärme ist gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung über eine Gaszentralheizungsanlage gewährleistet.

Das Kellergeschoss ist in Verschläge unterteilt, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Außenanlagen des Grundstücks sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen begrünt.

Insgesamt weist die bauliche Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, einen hinreichend instandgehaltenen, baulichen Zustand auf.

Im Fassadenbereich waren einige Farbschäden erkennbar.

Der Keller erschien bei der Besichtigung vergleichsweise trocken. Aufgrund einer gewissen Stauentwicklung eignet sich dieser jedoch nicht zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

### Wohnungseigentum Nr.16 nebst Keller Nr. 16

Die zu bewertende Wohnung Nr.16 befindet sich im Dachgeschoss sowie im Spitzboden des Vorderhauses, vom Treppenaufgang aus betrachtet in der Mitte. Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 2-Zimmer-Wohnung zuzüglich einem separaten Badezimmer, einer Kochnische, einer Diele, einem Abstellraum sowie einer Empore und einer größeren Dachterrasse. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Bei der Besichtigung wurde jedoch festgestellt, dass die Wohnungseingangstür im Dachgeschoss in Richtung des „Abstellraums“ (s. Grundriss als Anlage zu diesem Gutachten) verschoben wurde. Auch im Spitzboden wurde die Zugangssituation geändert. Der Treppenaufgang zu jener Etage wurde im Bereich des Zwischenpodestes durch eine Wand und eine Stahltür verschlossen.

Die Belichtung der Wohnung dürfte aufgrund der Lage derselben in den obersten Etagen sehr gut sein. Im Übrigen kann über den tatsächlichen Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Wohnung keine Aussage gemacht werden, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Der zur Wohnung gehörige Kellerraum Nr.16 befindet sich im Seitenflügel der Anlage. Auch der Zuschnitt des Kellers wurde ganz offensichtlich geändert. Dem als Anlage beiliegenden Foto der Kellerzugangstür ist zu entnehmen, dass dieser nicht dem Grundriss laut Aufteilungsplan entsprechen kann.

## 2.4 Objektdaten

### Baujahr

Ursprungsgebäude

ca. 1875

Rohbauabnahme 04.09.1874, Fertigstellung geschätzt

### Dachgeschossausbau

geschätzt, ca. 1999

Jahr der Zustandsbesichtigung der Behörde zur Fertigstellung des Rohbaus: 12/1998

### Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 09.11.2024

585 m<sup>2</sup>



<b>Wohnfläche</b>	
gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 15.05.1997 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	<b>107,72m<sup>2</sup></b>
<b>Vertragszustand</b>	
<i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>unvermietet / eigengenutzt</b>
<b>Mieteinnahmen, monatlich</b>	
mithin <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>keine</b>
<b>Wohngeld, monatlich</b>	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 24.04.2024	<b>492,00 €</b>
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 24.04.2024	<b>rd. 150.000,00 €</b>
<b>Sonderumlage</b>	
gemäß Protokoll der Eigentüerversammlung vom 01.11.2023	<b>keine beschlossen</b>
<b>Heizsystem</b>	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 24.04.2024	<b>Gaszentral</b>
<b>Energiepass</b>	
bedarfsorientiert	<b>liegt vor</b>

## 2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 15.05.1997, 13.04.1999 und vom 31.05.1999 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.04.1997 sowie der 1.Nachtrag hierzu vom 18.05.1999 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage.

Laut der Teilungserklärung befinden sich 18 Wohnungseigentume innerhalb der Anlage. Gewerbeeinheiten sind nicht ausgewiesen.

Die Kellerabstellräume stehen im Wesentlichen im Sondereigentum und sind den jeweiligen Wohnungseigentumen explizit zugeordnet. Zu dem zu bewertenden Wohnungseigentum Nr.16 gehört hiernach das Sondereigentum an dem Keller Nr.16.

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

## 2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer der zu bewertenden Wohnung wurde vom Amtsgericht unter der Adresse des Bewertungsobjekts benannt. Insofern wurde dieser unter jener Adresse angeschrieben, wobei offensichtlich eine Zustellung erfolgt ist.

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 24.04.2024 bewohnt der Eigentümer das Bewertungsobjekt selbst.

Am Klingelschild der Wohnung wurde neben dem Nachnamen des Eigentümers ein weiterer Name vorgefunden.

Bei der Bewertung wird eine Eigennutzung unterstellt.

## 2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 24.04.2024 bestehen keine Förderungen. Bei der Bewertung wird insofern zudem unterstellt, dass zudem keine Wohnungsbindungen bestehen.

## 2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Größe der zu bewertenden Wohnung von 107,72m<sup>2</sup> wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 15.05.1997 entnommen. Diese ist dort explizit als „Wohnfläche“ benannt.

Die Angabe wird nachfolgend als richtig unterstellt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, zumal die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich war. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich aufmerksam gemacht.

## **2.9 Planungsrechtliche Situation**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 11.11.2024 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...".

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Eine Ausweisung als Sanierungsgebiet ist nicht erfolgt.

Allerdings befindet sich das Grundstück im Erhaltungsgebiet „Kollwitzplatz“ zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ nach §172 Abs.1, S.1, Nr.2 BauGB.

Mithin bedürfen bauliche Änderungen, insbesondere Modernisierungen einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt. In diesem Zusammenhang kommen in der Regel bauliche Aufwertungen nicht in Betracht, wenn diese eine Verdrängung der Wohnbevölkerung zur Folge haben könnten.

In den „Prüfkriterien für die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Erhaltungsgebieten... im Bezirk Pankow“ heißt es unter anderem:

„Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, in deren Geltungsbereichen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen soll der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden... Daher dürfen geplante Maßnahmen vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums. Der Genehmigungspflicht unterliegen sowohl bewohnte als auch leerstehende Wohnungen...“. Weitere Details hierzu sind einer Bekanntmachung des Bezirks Pankow vom 04.07.2018 zu entnehmen.

## **2.10 Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 11.11.2024 aus der Berliner Denkmalkarte handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einzeldenkmal.

Die Berliner Denkmalliste weist dieses als „Mietshaus“ des Architekten Otto Klau aus, das „um 1875“ erstellt wurde.

Aufgrund dessen bedürfen bauliche Änderungen, insbesondere wenn diese das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen, einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet. Einerseits stehen dem Denkmalschutz unterliegende Bauausführungen offensichtlich nicht an. Andererseits stehen etwaige denkmalschutzbedingte Mehrkosten bei baulichen Änderungen einer besonderen, steuerlichen Absetzbarkeit gegenüber. Der Umstand des Denkmalschutzes geht mithin nicht als Zu- oder Abschlag in die Bewertung ein, da unterstellt wird, dass der Markt hierauf nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert.

## **2.11 Bauordnungsrechtliche Situation**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 06.05.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

## 2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 05.06.2024 ist das Bewertungsgrundstück zwar unter der Nr.1136 im Baulastenkataster der Behörde geführt (s. Schreiben und Baulastenblatt als Anlage zu diesem Gutachten). Allerdings betrifft jene Baulast die Wohnungen Nr.7+8. Die Baulast geht mithin nicht in die Bewertung ein.

## 2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden. Das Bezirksamtes Pankow von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt wurde zu offenen Erschließungsbeiträgen befragt. Hierzu ist bis zur Fertigstellung des Gutachtens jedoch keine Nachricht ergangen.

Bei der Bewertung wird von der Annahme einer Erschließungsbeitragsfreiheit ausgegangen. Ergänzend hierzu sei erwähnt, dass gegebenenfalls offene Erschließungsbeiträge ohnehin nur in Höhe des Miteigentumsanteils des Bewertungsobjekts auf die Wohnung Nr.16 entfallen würden.

## 2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor. Allerdings können diese ohne weitere Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 02.05.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

## 2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Hausverwaltung Optima GmbH, Straße der Pariser Kommune 38, 10243 Berlin.

# 3. WERTERMITTLUNG

## 3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

## 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

**Der Ertragswert** wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht.

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

### 3.3 Vergleichswertverfahren

Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	18.09.2022 – 18.09.2024	18.09.2024
Ortsteil	Prenzlauer Berg	Prenzlauer Berg
Wohnlage	gut	gut
Baujahr	bis 1919	1875
Art der Wohnung	Dachgeschosswohnung	Dachgeschosswohnung
Vertragszustand	unvermietet	als Annahme: unvermietet

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

Die Kauffälle werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

#### Lageanpassung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich an einer attraktiven, ruhigen Nebenstraße, während einige der Vergleichsobjekte an einer stark befahrenen, emissionsträchtigen Durchgangsstraße gelegen sind. Auf jene Einheiten wird ein Aufschlag vorgenommen, da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

#### Konjunkturelle Anpassung

Ferner ist eine konjunkturelle Entwicklung zu berücksichtigen.

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 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 erhöht, was Baufinanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.Quartal 2024“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von ca. -6% zwischen 2023 und 2024 ermittelt. Im Vorjahr hat es sich analog verhalten. Nachfolgend wird von einer Fortsetzung des Trends sinkender Kaufpreise bis zum Stichtag ausgegangen, so dass 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.

#### **Ausreißerbereinigung**

Im Übrigen sind die Vergleichspreise um so genannte Ausreißer zu bereinigen.

Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Objekte 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.

#### **Lage an einer öffentlichen Grünfläche**

Das Bewertungsobjekt befindet sich, wie unter dem Punkt „Lagebeschreibung“ bereits ausgeführt, an einer öffentlichen Grünfläche. Der Umstand stellt ein besonderes Lagemerkmale dar. Neben der positiven Beeinflussung des Mikroklimas ist der Sachverhalt mit einem sehr attraktiven Ausblick verbunden. Ferner besteht eine Einblickmöglichkeit von einer gegenüberliegenden Bebauung.

Da der Umstand nur auf sehr wenige Vergleichsobjekte zutrifft und dieser mithin nicht vollumfänglich im bis dahin ermittelten Vergleichswert eingepreist ist, geht dieser in Form eines gesonderten Aufschlages in die Bewertung ein.

#### **Fehlende Informationen zur Wohnung**

Wie bereits erwähnt, war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich. Insofern kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand keine Angabe gemacht werden.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Markt auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten mit einem Abschlag reagiert.

#### **Berechnung des Vergleichswertes**

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.16 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen entsprechend der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle.

### 3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

---

**Vergleichswert von 770.000,00 €**

---

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

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

Für Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnobjekten im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht.

Das Bewertungsobjekt ist gut erschlossen sowie versorgt und profitiert von seiner innerstädtischen, am Markt stark nachgefragten Lage. Insbesondere die in den umgebenden Nebenstraßen befindlichen, kleineren Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomischen Einrichtungen tragen dabei positiv zum Flair der Umgebung bei.

Aber auch die angrenzenden Grünflächen stellen ein besonderes Lagemerkmale dar.

Zudem ist das Baujahr der Anlage am Markt stark nachgefragt.

Wertmindernd ist indes das stark erhöhte Zinsniveau im Zusammenhang mit den gestiegenen Darlehenskosten zu berücksichtigen, die zu einer zusätzlichen Belastung fiktiver Käufer geführt haben. Der Umstand hat seit geraumer Zeit zu deutlichen Kaufpreizrückgängen im Marktsegment des Bewertungsobjekts geführt.

Im Übrigen war die Wohnung Nr.16 nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über deren tatsächlichen Schnitt, die Ausstattung und deren Zustand keine Angabe gemacht werden kann.

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

---

**Verkehrswert von 770.000,00 €**

---

geschätzt.

### 3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Hausverwaltung Optima GmbH, Straße der Pariser Kommune 38, 10243 Berlin. Ein Verwalternachweis wird gesondert übersandt. Die Wohngeldhöhe beläuft sich auf 492,00 €/mtl.
- c) Es wird vermutet, dass keine Mieter oder Pächter vorhanden sind.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es liegt kein Hinweis darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es liegt kein Hinweis darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 28. November 2024

Dipl.-Ing. U.Schäfer

