DIPL.-ING. URSEL SCHÄFER (MRICS) — ARCHITEKTIN

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

DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82
SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET
WWW.GUT-ACHTEN.NET

G U T A C H T E N – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.257** bezeichneten **1-Zimmer-Wohnung, 39,97m² angesetzte Wohnfläche, teilvermietet,** eines mit einer Wohnhausanlage bebauten Grundstücks, **38.193 m² Grundstücksfläche**

Ernststr. 90A u.a., 13509 Berlin-Borsigwalde

- **AUFTRAGGEBER:**
  Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
  30K 10/23
- **VERFASSER:**
  Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTE VERKEHRSWERTE:**
  Wohnungseigentum Nr.257 **100.000,00 €**
  Wohnungseigentum Nr.256 und 257 als wirtschaftliche Einheit **230.000,00 €**
- **QUALITÄTS-/WERTERMITTLUNGSSTICHTAG:**
  04.07.2024

INHALT

1. ALLGEMEINES 3

1.1 Auftraggeber 3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung 3
1.3 Aufgabenstellung 3
1.4 Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 3
1.5 Ortstermin 3

2. BEWERTUNGSOBJEKT 3

2.1 Grundbuch, auszugsweise 3
2.2 Lagebeschreibung 4
2.3 Objektbeschreibung 5
2.4 Objektdaten 6
2.5 Wohnflächenangabe 6
2.6 Mietverhältnisse 7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen 7
2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung 7
2.9 Planungsrechtliche Situation 8
2.10 Denkmalschutz 8
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation 8
2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde 8
2.13 Erschließung 8
2.14 Bodenverunreinigungen 8
2.15 Objektverwaltung 9

3. WERTERMITTLUNG 9

3.1 Definition des Verkehrswertes 9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 9
3.3 Vergleichswert der Wohnung Nr.257 9
3.4 Vergleichswert der Wohnung Nr.256 und 257 12
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes 13
3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen 13

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Ernststr.90A, 13509 Berlin-Borsigwalde, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.257 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Aufgabenstellung

Auftragsgemäß ist sowohl der Verkehrswert der zu bewertenden Wohnung als Einzelobjekt, als auch der Verkehrswert zu ermitteln, der sich gemeinsam mit der benachbarten Wohnung Nr.256 als wirtschaftliche Einheit ergibt.

1.4 Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wird der Tag der zweiten Besichtigung am 04.07.2024 angesetzt.

1.5 Ortstermin

Am 22.05.2024 ab 12.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.
Teilnehmer waren der Antragsteller und zugleich Eigentümer des Bewertungsobjekts, ein Prozessbevollmächtigter desselben, ein Vertreter des Antragsgegners sowie die Unterzeichnerin.
Hierbei wurden die allgemein zugänglichen Bereiche wie der Treppenaufgang zum Bewertungsobjekt, Teilbereiche des dortigen Kellergeschosses sowie der Außenanlagen besichtigt.
Ein Zugang zur Wohnung Nr.257 wurde nicht gewährt.
Am 04.07.2024 ab 13.00h fand eine weitere Besichtigung im Beisein der vorgenannten Beteiligten statt.
An jenem Termin wurden die zu bewertende Wohnung und die räumlich mit dieser verbundene Nachbarwohnung in allen ihren Räumen begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 24.03.2023)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Wittenau, Blatt 7257
- Wohnungsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	18.100 / 10.000.000 stel				
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Holzhauser Straße 105, 107, 109, 111, Klinnerweg 4, 6, 8, 10, 12, 14, 14a, 14b				
Flur:	3	Flurstück:	17/36	Größe:	9.861 m²
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Ernststr. 86, 88, 90, Klinnerweg 16, 16a, 16b, 18, 20, 22, 24, 26, 28				

Flur:	3	Flurstück:	2365/17	Größe:	8.572 m²
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Ernststr. 92, 92a, 94, 94a, 96, Miraustr. 63, 63a, 63b, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79				
Flur:	3	Flurstück:	2366/17	Größe:	10.635 m²
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Miraustr. 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 61a, 61b, Holzhauser Str. 113, 115, 117, 119				
Flur:	3	Flurstück:	17/34	Größe:	9.125 m²

…

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Ernststraße 90A im Erdgeschoss mitte, bezeichnet im Aufteilungsplan mit Nr.257 …
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Teilungserklärung vom 22. Dezember 1982 / 10. November 1983 / 8. März 1984 / 15. Mai 1984 / 1. Februar 1985 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-Reinickendorf, Ortsteil Borsigwalde.
Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „einfache Wohnlage“.
Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Reinickendorf in den Jahren zwischen 2022 und 2023 eine konstante Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +4,3%.
Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13509 beläuft sich laut „WohnmarktReport Berlin 2024“ mit 3.369,00 €/mtl. unter dem Berliner Durchschnitt von 3.791,00 €/mtl.
Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf lag mit 9,5% im Berichtsmonat Juni 2024 der Bundesagentur für Arbeit der Größenordnung nach in Höhe des Berliner Mittels von 9,7%.
Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Reinickendorf mit 1,2% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.
Die Umgebung des Grundstücks, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist von einer sehr inhomogenen Bauweise geprägt. Dieses ist dreiseitig, nach Nordosten, Osten und Südwesten, von einem größeren, gewerblich genutzten Gebiet umschlossen. Nördlich befindet sich ein größeres Kleingartengelände, während westlich offene Zeilenbebauungen dominieren.
Der Gebäude- und Nutzungsmix beeinträchtigt die Charakteristik des Gebiets, das hierdurch an Attraktivität einbüßt.
Die Nahgebietsversorgung wie u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen ist lagebedingt gesichert, wobei diese häufig nicht fußläufig zu erreichen sind. Besonders hingewiesen sei jedoch auf einen Lebensmittelmarkt, der nach lediglich ca. 100m zu erreichen ist.
Größere, öffentliche Erholungsflächen befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung. Allerdings sind die privaten Freiflächen großzügig gestaltet und in der Regel gärtnerisch angelegt. Ferner ist im öffentlichen Straßenraum ein teils intensiver Straßenbaumbestand vorzufinden.
Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie folgt gegeben:

Bus	Ernststraße	ca. 300 m
U-Bahnhof	Rathaus Reinickendorf	ca. 1.500 m
S-Bahnhof	Tegel	ca. 2.000 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig eingeschränkt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist erhöht.
Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Ernststraße als Anliegerstraße ist für städtische Verhältnisse unterdurchschnittlich. Im Übrigen waren auch anderweitige, außerordentliche Emissionen bei der Besichtigung nicht erkennbar. Die Lage des Bewertungsobjekts ist als insgesamt ruhig zu bezeichnen.

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 zu bewertende Wohnung befindet, ist regelmäßig geschnitten. Dieses bildet ein Rechteck und ist über die Straßenzüge Ernststraße, Miraustraße, Klinnerweg und Holzhauser Straße erschlossen. Auf die Flurkarte, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.
Es handelt sich um eine, soweit erkennbar, weitestgehend ebene Fläche.
Hierauf wurde ein sehr großer Gebäudekomplex erstellt, der zu Wohnzwecken genutzt wird. Es handelt sich um eine 3-geschossige Anlage zuzüglich Dachgeschoss und einer Unterkellerung, die als Zeilenbebauungen in offener Bauweise erstellt wurde.
Die Gebrauchsabnahme zur Fertigstellung der Anlage ist in 1936 erfolgt. Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken wurde 1986 behördlicherseits schlussabgenommen.
Die Erschließung der Baulichkeit erfolgt über eine Vielzahl separater Treppenräume. Ein Vorhandensein von Aufzugsanlagen war bei der Besichtigung nicht erkennbar.
Baujahrsbedingt ist von Massivbauten mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.
Die Fassaden sind im Bereich des Bewertungsobjekts mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Fassadendämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht.
Die Beheizung erfolgt gemäß Angabe im Energiepass über einen Fernwärmeanschluss.
Die besichtigten Bereiche des Kellergeschosses sind im Wesentlichen in Einzelräume unterteilt, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.
Die Außenanlagen sind großflächig begrünt. Ferner sind diese von internen Erschließungswegen durchzogen. In den durch die Baukörper gebildeten Blockinnenbereichen befinden sich Gartenparzellen, die individuell genutzt und gestaltet sind.
Insgesamt weist die Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, einen soliden Zustand auf. Allerdings waren partiell altersbedingte Gebrauchsspuren erkennbar.
Der besichtigte Keller stellte sich bei der Begehung trocken und staubarm dar. Aufgrund dessen eignet sich dieser auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.
Gemäß dem Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 21.05.2024 ist eine abschnittsweise Strangsanierung innerhalb der Anlage mit einem Kostenrahmen von 2,8 Mio. € zzgl. Kosten der Baubegleitung beschlossen worden. Die Maßnahme umfasst auch die zu bewertende Wohnung.
Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.257
Das Wohnungseigentum Nr.257 befindet sich im Hochparterre des Gebäudeteils in der Ernststraße 90A, vom Aufgang aus betrachtet in der Mitte.
Es handelt sich um eine 1-Zimmer-Wohnung zuzüglich einer separaten Küche, einem Badezimmer, Flur und einem Balkon. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.
Tatsächlich wird die Wohnungseingangstür jedoch nicht genutzt, da die Wohnung mit der Nachbareinheit, dem Wohnungseigentum Nr.256, räumlich über einen Durchbruch verbunden ist.
Der Umstand ist dem beiliegenden Grundriss zu entnehmen.
Die Ausstattung derselben ist in den ebenfalls als Anlage beigefügten Fotos dargestellt.
Die Wohnung ist ausschließlich nach Südosten zum Hof ausgerichtet. Die Einheit ist trotz der Lage im Hochparterre hinreichend besonnt.
Besonders hingewiesen sei ferner darauf, dass laut Angabe der Anwesenden bei der Besichtigung die beiden Einheiten Nr.256 und Nr.257 über einen gemeinsamen Stromkreis verfügen. Der Sachverhalt konnte vor Ort nicht überprüft werden.
Insgesamt befindet sich die zu bewertende Wohnung offensichtlich in einem soliden, hinreichend gepflegten Zustand. Aufgrund des dortigen Lagergutes sowie der umfangreichen Möblierung ist eine vollumfängliche Aussage hierzu jedoch nicht möglich.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Ursprungsgebäudes	**1936**
Dachgeschossausbauten	**1986**
jeweils als Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht	
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 16.07.2024	insgesamt **38.193 m²**
Wohnfläche	
des Wohnungseigentums Nr.257 gem. Angabe aus der Teilungserklärung vom 22.12.1982	**39,97 m²**
sh. hierzu auch Punkt „Flächenangaben“	
Vertragszustand	
gemäß Angabe der Beteiligten bei der Besichtigung beziehungsweise laut einem vorgelegten Wohnungsmietvertrag	**zu 50% vermietet**
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“	
Mieteinnahmen, monatlich	
gemäß dem vorgenannten Mietvertrag für 50% der zu bewertenden Wohnung einschließlich ebenfalls für 50% der benachbarten Wohnung Nr.256	**170,00 €/mtl.**
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“	
Hausgeld, monatlich	
gemäß Wirtschaftsplan 2024, einschließlich Heizkostenanteil	**261,66 €**
Instandhaltungsrücklage	
gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 16.07.2024	rd. **1.270.000,00 €**
Sonderumlage	
gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.05.2024 und telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 16.07.2024	**keine beschlossen**
Heizsystem	
gemäß Angabe im Energiepass	**Fernwärme**
Energiepass	
verbrauchsorientiert	**liegt vor**

2.5 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche entstammt einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 22.12.1982.
Diese ist dort explizit als „Wohn-/Nutzfläche“ der Wohnung mit 39,97m² benannt.

Die Angabe korrespondiert der Größenordnung nach mit den vorgefundenen Räumlichkeiten und wird nachfolgend als richtig unterstellt.
Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Bewertung der Sachverständigen und wurde nicht ausgeführt. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.6 Mietverhältnisse

Eigentümer des Bewertungsobjekts einschließlich des mit diesem verbundenen, benachbarten Wohnungseigentums sind zwei natürliche Personen.
Einer der Eigentümer hatte von dem zweiten Eigentümer dessen 50%igen Anteil an der zu bewertenden Wohnung sowie der Nachbareinheit gemietet, sodass dieser beide Einheiten vollumfänglich nutzen konnte. Da der Mieter jenes 50%igen Anteils verstorben ist, ist die Tochter desselben als Erbe in den Mietvertrag eingetreten.
Es handelt sich um einen unbefristeten Wohnungsmietvertrag, der am 01.07.2009 abgeschlossen wurde. Die Miethöhe für beide Einheiten beziehungsweise den hälftigen Anteil hieran ist mit 170,00€ mtl. im Mietvertrag vereinbart.
Ferner heißt es in dem Mietvertrag: „Die Mietsache ist nur zum vorübergehenden Gebrauch durch den Mieter gemietet, nämlich wegen 50% Eigentum, sie kann daher jeweils bis zum 3. Werktag jeden Monats zum Schluss dieses Monats schriftlich gekündigt werden“.
Ob und warum einem Wohnungsmieter tatsächlich gekündigt werden kann, weil dieser hälftiger Eigentümer ist und lediglich die verbleibende Hälfte der Wohnung angemietet hat, bedarf einer juristischen Prüfung, die der Unterzeichnerin ausdrücklich nicht zusteht.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung vom 19.06.2024 handelt es sich bei der Anlage des Bewertungsobjekts nicht um einen Sozialen Wohnungsbau.
Laut Angabe der bei der Besichtigung Anwesenden bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen vom 22. Dezember 1982 / 10. November 1983 / 8. März 1984 / 15. Mai 1984 / 1. Februar 1985 wurden eingesehen. Hiernach ist das Bewertungsobjekt in insgesamt 402 Wohnungen sowie 49 Dachgeschosseinheiten aufgeteilt.
Grundlage der Aufteilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.12.1982, deren Aufteilungsplan mit Eintragung der zu bewertenden Wohnung als Anlage beiliegt.
Die Kellerräume stehen hiernach im Gemeinschaftseigentum und sind den jeweiligen Wohnungen nicht als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht zugeordnet. „Der Verwalter ist ermächtigt, nach seinem pflichtgemäßen Ermessen die im Kellergeschoss eines Hauses vorhandenen, im Gemeinschaftseigentum stehenden Kellerräume schuldrechtlich den Eigentümern der in demselben Haus befindlichen Raumeigentumsrechte unentgeltlich für die Dauer seines Eigentums an der Raumeinheit zur Nutzung zu überlassen. Bei der Auswahl der Kellerräume ist der Verwalter frei…“.
Die Eigentümer der Dachgeschossflächen sind berechtigt, diese auszubauen, was zwischenzeitlich erfolgt ist.
„Eigentümer räumlich aneinandergrenzender Raumeinheiten sind berechtigt – mit Zustimmung des Verwalters oder der Eigentümergemeinschaft, die in aller Regel zu erteilen ist – auf ihre Kosten unter Beachtung aller bautechnischen Regeln und der statischen Erfordernisse die Raumeinheiten durch einen entsprechenden Mauerdurchbruch räumlich miteinander zu verbinden…“. Die zu bewertende Wohnung ist, wie bereits erwähnt, entsprechend mit der Nachbarwohnung mittels eines Durchbruchs verbunden.

Die begrünten Hofflächen sind laut Teilungserklärung in insgesamt 87 Gartenparzellen unterteilt, die im Sondernutzungsrecht bestimmter Wohnungen stehen. Der zu bewertenden Wohnung ist jedoch keine Parzelle zugeordnet.
Wegen aller weiteren Details wird auf die Ausführungen in der Teilungserklärung und den Ergänzungsbewilligungen verwiesen, die hier ausdrücklich nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Angabe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 16.07.2024 ist für das Bewertungsobjekt der Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 maßgeblich.
Dieser sieht für das Bewertungsobjekt ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Baustufe III/3 mit 3 Obergeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 vor.
Hierbei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.
Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.
Im Übrigen befindet sich das Grundstück nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus der Berliner Denkmalkarte vom 16.07.2024 steht die Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmalschutz.
Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf die zu bewertende Anlage haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 09.08.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 28.07.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.
Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Fernwärme, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.
Gemäß dem Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 04.09.2023 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.
Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde nicht ausgeführt.

Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Verunreinigung vor. Diese kann ohne weitere Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.
Gemäß einem Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 29.08.2023 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt. Das vorgenannte Schreiben liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.
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 Treubau Verwaltung GmbH, Am Exerzierplatz 6, 68167 Mannheim.

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 hergeleitet, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt weiterhin vermietet und insofern dessen Renditeerwartung im Vordergrund steht. Der Ertragswert gibt in diesem Zusammenhang eine realistische Größe an.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses liegen gut verwertbare Daten vor, auf die im Folgenden zurückgegriffen wird. Das Vergleichswertverfahren findet insofern Anwendung.

3.3 Vergleichswert der Wohnung Nr.257

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	22.05.2022 – 04.07.2024	04.07.2024
Ortsteil	Borsigwalde	Borsigwalde
Wohnlage	einfach	einfach
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung etc.)	Etagenwohnung
Vertragszustand	unvermietet	unvermietet

Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.
Diese liegen in nicht anonymisierter Form, mithin unter Angabe der genauen Adresse, der Wohnungsnummer und dem Verkaufsdatum vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.
Besonders hingewiesen sei darauf, dass sich mit einer einzigen Ausnahme alle Vergleichsobjekte innerhalb der Anlage des Bewertungsobjekts befinden! Mithin ist eine außerordentlich gute Vergleichbarkeit gegeben.
Um die Vergleichswerte an die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen, sind Zu- und Abschläge vorzunehmen, die nachfolgend beschrieben werden.

Mikrolage
Da sich sämtliche Vergleichsobjekte innerhalb der Anlage des Bewertungsobjekts oder aber unmittelbar angrenzend befinden, wird kein Zu- oder Abschlag für die Mikrolage derselben erforderlich.
Ergänzend sei erwähnt, dass sich keine der abgefragten Wohnungen an der emissionsträchtigen Holzhauser Straße befindet. Vielmehr liegen diese ausschließlich an vergleichsweise ruhigen Nebenstraßen.

Lage der Vergleichswohnungen im Obergeschoss
Ein größerer Teil der Vergleichswohnungen befindet sich im Obergeschoss, während das Bewertungsobjekt im Erdgeschoss beziehungsweise Hochparterre gelegen ist.
Die Anordnung in der untersten Etage geht regelmäßig mit einer geringeren Besonnung sowie einer eventuellen Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten vom Zugang beziehungsweise von der Gartenseite einher, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet.
Ferner wird Wohnungen in der unteren Etage ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster oder Balkontüren vergleichsweise einfach.
Bei der Auswertung wird davon ausgegangen, dass für jene Einheiten ein geringerer Kaufpreis gezahlt wird. Mithin wird auf die Kauffälle im Obergeschoss ein Abschlag vorgenommen, um diese an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts wertmäßig anzupassen.

Konjunkturelle Anpassung
Im Übrigen ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.
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 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 Kaufpreisrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen zwischen 2023 und 2024 von ca. -6% innerhalb eines Jahres 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 Auswertezeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

Ausreißerbereinigung
Im Übrigen sind die angepassten Vergleichspreise um Ausreißer zu bereinigen.
Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen.
Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Wohnungen hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.
Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

Teilvermieteter Zustand
Wie unter dem Punkt „Mietverhältnisse“ bereits erwähnt, sind 50% der Wohnung zusammen mit der Nachbareinheit an die Eigentümerin beziehungsweise Erbin der verbleibenden 50% vermietet. Ferner sieht der Mietvertrag „wegen 50% Eigentum“ eine monatliche Kündigung vor. Hierzu wurde unter dem Punkt „Mietverhältnisse“ bereits ausgeführt.
Die Wirksamkeit jener Klausel bedarf einer juristischen Prüfung, die der Unterzeichnerin nicht zusteht.
Bei der Bewertung wird aufgrund des Umstandes ein gesonderter Abschlag vorgenommen, der die damit verbundenen Unwägbarkeiten für einen Erwerber abbildet.
Schließlich hat sich ein Käufer mit dem Umstand auseinander zu setzen und kann nicht unmittelbar über die Einheit verfügen.
In die Höhe des Abschlags ist ferner der nur sehr geringe Mietzins sowie der Sachverhalt eingeflossen, dass bei einer Einzelverwertung der Wohnung Nr.257 Einigkeit mit dem Eigentümer der benachbarten Wohnung zu erreichen ist, über die sich der Mietvertrag ebenfalls erstreckt.

Verbindung mit Wohnung Nr.256
Da die zu bewertende Wohnung mit der Nachbareinheit räumlich verbunden ist und zunächst eine Bewertung unter der Voraussetzung einer Einzelverwertung vorgenommen wird, erfolgt ein weiterer Abschlag.
Dieser berücksichtigt, wie bereits erwähnt, dass hinsichtlich des Mieters Einvernehmen mit dem Eigentümer der Wohnung Nr.256 zu erzielen ist.
Zudem ist eine räumliche Trennung der Wohnung durch Schließen des Durchbruchs zur Nachbarwohnung herzustellen und die Elektroanlage beider Einheiten zu trennen.

Ob weitere Maßnahmen, wie etwa die Herrichtung von Küchenanschlüssen, eine mögliche Trennung weiterer haustechnischer Einrichtungen o.ä. erforderlich wird, ist nicht bekannt.
Insofern erfolgt auch jener Abschlag pauschal. Schließlich sind die mit der Abtrennung der Einheiten verbundenen Kosten nicht bezifferbar.

Verkehrswert
Die Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ergibt sich mithin wie folgt:

Ermittlung des Vergleichswertes

Nr.	Kauf-datum	Ge-schoss	Wohn-fläche	erzielter Preis je m²/Wohn-fläche	Lage im OG -10%	Zwischen-wert	konjunk-turelle An-passung	gesamt
			m²	€/m²	€/m²	€/m²	%	€/m²
1	06/22	EG	38,60	3.886,00		3.886,00	-12,5%	3.400,25
2	11/22	OG	43,00	4.279,00	-427,90	3.851,10	-10,0%	3.465,99
3	01/23	OG	98,20	4.481,00	-448,10	4.032,90	-9,0%	~~3.669,94~~
4	08/23	OG	38,60	4.119,00	-411,90	3.707,10	-5,5%	3.503,21
5	08/23	OG	40,00	3.375,00	-337,50	3.037,50	-5,5%	2.870,44
6	09/23	EG	43,00	3.733,00		3.733,00	-5,0%	3.546,35
7	09/23	EG	42,40	3.538,00		3.538,00	-5,0%	3.361,10
8	11/23	OG	38,60	3.886,00	-388,60	3.497,40	-4,0%	3.357,50
9	12/23	OG	43,71	4.232,00	-423,20	3.808,80	-3,5%	~~3.675,49~~
10	02/24	OG	40,00	3.000,00	-300,00	2.700,00	-2,5%	~~2.632,50~~
11	02/24	OG	43,00	3.093,00	-309,30	2.783,70	-2,5%	~~2.714,11~~
12	03/24	OG	43,00	3.488,00	-348,80	3.139,20	-2,0%	3.076,42
13	06/24	EG	38,60	2.591,00		2.591,00	-0,5%	~~2.578,05~~
im Mittel								**3.322,66**

Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts

	39,97 m²	x	3.322,66 €/m²	=		132.806,61 €
Abschlag wg. teilvermietetem Zustand, psch.					-15%	-19.920,99 €
Abschlag wg. erf. Trennung von Whg.257, psch.					-10%	-13.280,66 €
						99.604,95 €

angepasster Vergleichswert, gerundet **100.000,00 €**

3.4 Vergleichswert der Wohnung Nr.256 und 257

Auftragsgemäß sind sowohl der Verkehrswert der Wohnung Nr.257 als auch jener der Wohnungen Nr.257 und Nr.256 als wirtschaftliche Einheit zu bewerten.
Der Vergleichswert beider Einheiten ergibt sich zunächst aus der Summe der Einzelwerte der beiden vorgenannten Einheiten. Der Vergleichswert der Wohnung Nr.256 ist in einem separaten Gutachten beschrieben, das an dieser Stelle als bekannt vorausgesetzt wird.
Allerdings kann auf einen Abschlag zur Abbildung der Aufwendungen zur baulichen und wirtschaftlichen Trennung der Einheiten verzichtet werden.

Der Wert beider Einheiten ergibt sich mithin wie folgt:

Vergleichswert Wohnung Nr.256 und Nr.257 als wirtschaftliche Einheit		
vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr.256		142.907,48 €
vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr.257		132.806,61 €
gesamt		275.714,09 €
Abschlag wg. teilvermietetem Zustand, psch.	-15%	-41.357,11 €
gesamt		234.356,97 €
angepasster Vergleichswert, gerundet		**230.000,00 €**

3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert der Wohnung Nr.257 von 100.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Da diese Daten aufgrund des Umstandes, dass sich mit einer Ausnahme sämtliche Vergleichswohnungen innerhalb der Anlage des Bewertungsobjekts befinden, in außerordentlich guter Qualität und ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, 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, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht. Das Bewertungsobjekt ist hinreichend erschlossen sowie versorgt und das Baujahr der Anlage am Markt nachgefragt.
Wertmindernd stellt sich indes dar, dass das erhöhte Zinsniveau sowie die Inflation und die erhöhten Wohnnebenkosten zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber führen. Der Umstand hat eine entsprechende Verminderung der Kaufpreise zur Folge.
Hinzu kommt, dass die „einfache“ Wohnlage des Bewertungsobjekts am Markt weniger nachgefragt ist.
Die zu bewertende Wohnung ist zusammen mit der Nachbareinheit zu 50% an die Eigentümerin bzw. Erbin der weiteren 50% vermietet. Die im Mietvertrag beschriebene, monatliche Kündigungsmöglichkeit bedarf einer juristischen Prüfung. Ob diese rechtlich durchsetzbar ist, ist nicht bekannt.
Schließlich ist bei der Ermittlung des Vergleichswertes ein gesonderter Abschlag für eine räumliche Trennung der zu bewertenden Wohnung von der Nachbareinheit erfolgt, der bei einer Einzelverwertung erforderlich wird. Bei einer gemeinsamen Verwertung beider Einheiten entfällt dieser.
Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Vergleichswertes auf folgende Werte geschätzt:

Verkehrswert Wohnung Nr.257 von 100.000,00 €
Verkehrswert Wohnung Nr.256 und Nr.257 als wirtschaftliche Einheit von 230.000,00 €

3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Treubau Verwaltung GmbH, Am Exerzierplatz 6, 68167 Mannheim. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 261,66 €.
c) Es ist ein Mieter, jedoch kein Pächter vorhanden. Der Name desselben wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu geführt.

d) Es besteht offensichtlich keine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG.
e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
f) Es befinden sich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden.
g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 18. Juli 2024

Dipl.-Ing. Ursel Schäfer