



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

SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET
WWW.GUT-ACHTEN.NET

GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des **Sondereigentums an dem Wohnungseigentum Nr.3**, einem **Reihenendhaus**, rd. **173m² Wohn- und Nutzfläche**, **1.169m² Grundstücksfläche**, davon **ca. 419m² im Sondernutzungsrecht des Bewertungsobjekts**



Turmfalkenstraße 41,41A,41B, 13505 Berlin-Konradshöhe

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 11/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
420.000,00€
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
13.02.2025



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 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung	6
2.6 Flächenangaben	7
2.7 Mietverhältnisse	7
2.8 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	8
2.11 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	8
2.12 Baulasten	8
2.13 Erschließung	8
2.14 Bodenbelastungen	8
2.15 WEG-Verwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vorgehen bei der Bewertung	9
3.4 Sachwertermittlung	9
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	12
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 Gutachtenerstellung über den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr.3, bestehend aus einem Reihenendhaus sowie einem Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfreifläche, Turmfalkenstr. 41B, 13505 Berlin-Konradshöhe, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 13.02.2025 ab 11.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren die Antragsgegnerin und zugleich Bewohnerin des Bewertungsobjekts sowie die Unterzeichnerin.

Hierbei wurden das zu bewertende Wohnungseigentum, bestehend aus einem Reihenendhaus, in allen seinen Räumen sowie die Außenanlagen begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 27.09.2024)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Heiligensee, Blatt 8022
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Grundstück: Gebäude- und Freifläche Turmfalkenstraße 41,41A,41B

Miteigentumsanteil: 419/1.169

Flur: 5

Flurstück: 1/10

Größe: 1.169 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im rechten Reihnhaus gelegenen Wohnung und an den Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.3... Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Teilungserklärung vom 26. November 1987...

Teilungserklärung vom 26. November 1987 ergänzt durch Vereinbarung vom 13. Juni 1988...

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 Konradshöhe. Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „mittlere“ Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Reinickendorf in den Jahren zwischen 2022 und 2023 keine wesentliche Veränderung der Bevölkerungszahl festzustellen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +4,3% bei einem Berliner Mittel von +5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13505 beläuft sich laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ mit 5.202,00 €/mtl. erheblich über dem Berliner Durchschnitt von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf liegt laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit zum Februar 2025 mit 10,3% der Größenordnung nach in Höhe des Berliner Mittels von 10,2%, wobei dies nicht zwangsläufig auf die Mikrolage des Bewertungsobjekts zutrifft.

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.

Das Gebiet um das Bewertungsgrundstück ist von einer offenen Bauweise geprägt. Dabei dominieren freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser die Charakteristik des Gebiets. Diese wurden in verschiedenen Volumina und Baustilen erstellt.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist lagebedingt gesichert, wenngleich diese in der Regel nicht fußläufig zu erreichen sind. Besonders hervorzuheben sind jedoch die Einkaufsmöglichkeiten im Bereich des ca. 300m entfernten Falkenplatzes.

Nächstgelegene, größere Erholungsfläche ist das großflächige Waldgebiet des Tegeler Forstes in einer Entfernung von ca. 350m. Die Wasserfläche der Havel ist nach ca. 700m zu erreichen. Im Übrigen sind die privaten Grundstücke in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.

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

Bus	Falkenplatz	ca. 300 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind hinreichend vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist vergleichsweise gering.

Bei der Turmfalken- sowie der ebenfalls an das Bewertungsobjekt angrenzenden Spechtstraße handelt es sich um vergleichsweise wenig befahrene Anliegerstraßen.

Außerordentliche Emissionen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. Die Umgebung ist als sehr ruhig sowie stark durchgrünt 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.

Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil von 3 Sondereigentumen, die sich auf einem leicht unregelmäßig geschnittenen Grundstück befinden. Es handelt sich um ein Eckgrundstück, das sowohl über eine Front zur Specht- als auch zur Turmfalkenstraße verfügt. Die Erschließung erfolgt jedoch lediglich von der Turmfalkenstraße.

Die Fläche ist, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, weitestgehend eben.

Im Übrigen wird aufgrund der vorhandenen sowie den umgebenden Bebauungen von einer hinreichend Tragfähigkeit ausgegangen.

Auf dem Grundstück wurde eine Reihenhausszeile errichtet, die aus zwei End- und einem Mittelhaus besteht. Die Fertigstellung der Gebäude ist in 1988 erfolgt.

Es handelt sich bei der Reihenhausszeile um einen eingeschossigen Baukörper zuzüglich einem ausgebauten Dachgeschoss, einem darüberliegenden Spitzboden sowie einem Kellergeschoss. Auf die Grundrisse, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegen, wird verwiesen. Baujahrsbedingt wird von Massivbauten mit einem zimmermannsmäßigen Dachstuhl ausgegangen.

Die Fassaden sind mit einer Verblendung und das Dach mit einer Pfanneneindeckung versehen. Innerhalb des Gebäudes befinden sich überwiegend Holzfenster mit Isolierverglasungen. Aber auch einige Kunststofffenster wurden bei der Besichtigung vorgefunden.

Jedes der Reihenhäuser bildet ein eigenes Wohnungseigentum. Im Übrigen ist diesen jeweils ein Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksfreifläche zugeordnet. Das zu bewertende Sondereigentum Nr.3 verfügt hierbei über ein Sondernutzungsrecht an dem nördlichen Grundstücksteil. Die Größe und die Lage jenes Sondernutzungsrechts sind in einem der Lagepläne, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegen, dargestellt.

Das Wohnzimmer des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr.3 ist im Erdgeschoss ist mit einem Fertigparkettboden ausgestattet.

Der Essbereich, der Flur und die Küche verfügen über einen großformatigen, hellen Fliesenbelag im Bodenbereich.

In dem dortigen Duschbad befinden sich ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten, ein Handwaschbecken sowie eine eingeflieste Dusche. Während das WC sowie das Handwaschbecken einen weißen Farbton aufweisen, ist die Dusche in einem Mittelblau gehalten.

Im Boden- und Wandbereich befindet sich ein heller Fliesenbelag.

Vom Erdgeschoss aus führt eine offene Stahlterasse mit dunklen Trittstufen in das Dachgeschoss.

Die dortigen Böden sind mit einem hellen Fertigparkett ausgestattet. In der Küche befinden sich helle, großformatige Bodenfliesen.

Das Badezimmer im Dachgeschoss ist mit einem Stand-WC mit Aufputzspülkasten in Weiß, einer eingefliesten Badewanne in hellbraun sowie einem weißen Handwaschbecken ausgestattet. Die dortigen Wand- und Bodenfliesen sind in einem hellen Farbton ausgeführt.

Wiederum eine Etage höher befindet sich der Spitzboden. Dieser ist ebenfalls über die vorbeschriebene Geschosstreppe erschlossen und somit gut zugänglich. Dort befindet sich bei einer eingeschränkten Stehhöhe eine wohnraumgleich ausgestattete Fläche mit hellem Fertigparkettboden.

Auch im Kellergeschoss ist ein Fliesenboden vorhanden. Im Heizungsraum befindet sich ein Nutzestrich ohne Oberbodenbelag.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizungsanlage. Gemäß Angabe der Antragsgegnerin bei der Besichtigung stammt diese aus dem Jahr 2018.

Die im Sondernutzungsrecht dem Bewertungsobjekt zugeordnete Freifläche ist, soweit dies bei der Besichtigung erkennbar war, im Geh- und Terrassenbereich befestigt sowie im Übrigen gärtnerisch angelegt.

Ein dort befindliches Gerätehaus, das in Holzbauweise erstellt wurde, geht art- und zustandsbedingt nicht in die Bewertung ein, da unterstellt wird, dass der Markt hierauf nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

Die Holzrahmen der Fenster zeigen teils leichtere Schädigungen auf.

Im Bereich der Wände, Böden und Decken der Innenräume sind partiell erhebliche Gebrauchsspuren erkennbar.

Eine größere Zahl von Fliesen in den Nassbereichen sind gerissen. Ferner weisen die Bäder einen optisch unzeitgemäßen Zustand auf. Besonders auffällig ist hierbei die unterschiedliche Farbgestaltung der Sanitärobjekte.

Im Badezimmer des Dachgeschosses ist oberhalb des dortigen Fensters ein größerer Nässe-schaden erkennbar. Die Ursache dessen sowie von Verfärbungen in den X-ein des Treppen-raumkopfes sind nicht bekannt.

Weiterhin wurden im Bereich des Spitzbodens an der Deckenuntersicht Nässeschäden festge-stellt.

Ob die Spuren von Feuchtigkeit im Bodenbereich des Heizungsraums einer Havarie oder einem Eintritt von Nässe von außen entstammen, ist nicht bekannt.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht	1988
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschafts-buch des fis-broker vom 26.03.2025	1.169 m ²
davon im Sondernutzungsrecht des Bewertungsobjekts gem. Anlage im Lageplan	419 m ²
zur Teilungserklärung vom 26.11.1987	
Wohn-/Nutzfläche	
gemäß Ermittlung der Unterzeichnerin aus den vorliegenden Planunterlagen	
Wohnfläche Erd- und Dachgeschoss	rd.104 m ²
Nutzfläche Kellergeschoss und Spitzboden	rd. 69 m ²
Wohn-/Nutzfläche gesamt	rd. 173 m ²
sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“	
Brutto-/Grundfläche	
gemäß Ermittlung der Unterzeichnerin aus den vorliegenden Planunterlagen	rd. 245 m ²
sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“	
Vertragszustand	
gemäß Angabe der Antragsgegnerin bei der Besichtigung	unvermietet / eigengenutzt
sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"	
Mieteinnahmen, p.m.	
mithin	keine
sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"	
Wohngeld	
gemäß Angabe der Antragsgegnerin bei der Besichtigung	wird nicht erhoben
sh. hierzu auch Punkt "WEG-Verwaltung"	
Instandhaltungsrücklage	
gemäß Angabe der Antragsgegnerin bei der Besichtigung	wird nicht gebildet
sh. hierzu auch Punkt "WEG-Verwaltung"	
Sonderumlage	
gemäß Angabe der Antragsgegnerin bei der Besichtigung	nicht anstehend
sh. hierzu auch Punkt "WEG-Verwaltung"	
Beheizung	
gemäß Angabe der Antragsgegnerin sowie Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung	Gaszentral
Energiepass	
gemäß Angabe der Antragsgegnerin bei der Besichtigung	ist vorhanden, aber nicht vorlegbar

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 26.11.1987 sowie die Ergänzungsbewil-ligung hierzu vom 13.06.1988 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Gesamtanlage in 3 Sondereigentume, bestehend aus 3 Reihenhäusern sowie diesen zugeordneten Freiflächen aufgeteilt.

Bestandteil des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr.3 ist das „Reihenhaus auf der rechten Seite des Grundstücks von der Turmfalkenstraße aus gesehen auf der Nutzfläche Nr.3 (red.: Formulierung wie Original) einschließlich Kellerräumen Nr.3 und dem Spitzboden Nr.3 gemäß Lageplan, der Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung ist...“. Jener Lageplan liegt als An-lage zu diesem Gutachten bei.

„Dem jeweiligen Sondereigentümer der Wohnungen Nr.1 bis 3 werden zur ausschließlichen Sondernutzung Flächen zugewiesen, die mit den Ziffern des jeweiligen Wohnungseigentums versehen sind gemäß der Lageplanskizze zu diesem Vertrag. Zu jedem Wohnungseigentum gehört ein Wageneinstellplatz, welcher die Nummer der Nutzfläche trägt“. Tatsächlich ist ein Wageneinstellplatz Nr.3 jedoch nicht vorhanden.

„Die Sondernutzungsfläche Nr.3... befindet sich auf der rechten Seite des Grundstücks und ist gekennzeichnet mit den Eckpunkten K-L-M-F-G-H-I-K...“. Der betreffende Lageplan liegt ebenfalls als Anlage zu diesem Gutachten bei.

„Jeder Wohnungseigentümer ist für die Instandhaltung seines Objektes selbst verantwortlich, das heißt, seines Sondereigentums (der Räume innerhalb der Wohnung und der ihm zugewiesenen Kellerräume) und für den sein Sondereigentum betreffenden Teil des Gemeinschaftseigentums (die zu seiner Wohnung gehörenden Außenwände und tragenden Wände sowie das Dach)...“.

Die Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligung nehmen nicht Bezug auf eine bestimmte Abgeschlossenheitsbescheinigung. Allerdings wurde eine solche in der Grundakte des Amtsgerichts vorgefunden, sodass unterstellt wird, dass diese Grundlage der Aufteilung ist. Wegen aller weiteren Details wird auf die vorerwähnten Bewilligungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.6 Flächenangaben

Die unter dem Punkt "Objektdaten" genannte Brutto-/Grundfläche sowie die Wohn- und Nutzflächen wurden von der Unterzeichnerin auf Grundlage der als Anlage beiliegenden Aufteilungspläne ermittelt.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Brutto-/Grundfläche erheblich über den Wohn- und Nutzflächen liegt. Dies ist damit zu begründen, dass die Brutto-/Grundfläche aus den Außenmaßen des Gebäudes ermittelt wird, während zur Berechnung der Wohn-/Nutzflächen die Konstruktionsflächen der Wände und Schächte sowie z.B. auch die Flächen der Geschosstreppen als nicht nutzbare Bereiche unberücksichtigt bleiben. Insbesondere im Bereich des Dachgeschosses ist die Differenz zwischen Wohn-/Nutzfläche und Brutto-/Grundfläche groß, da bei der Wohn-/Nutzfläche der Anteil unterhalb von Dachschrägen lediglich anteilig einfließt, während diese in die Brutto-/Grundfläche voll eingehen.

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

2.7 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe der Antragsgegnerin bei der Besichtigung ist das Bewertungsobjekt nicht vermietet. Vielmehr wird dieses von der Antragsgegnerin sowie einigen Familienangehörigen selbst bewohnt.

Die Bewertung erfolgt insofern als unvermietet.

2.8 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 14.01.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus dem fis-broker vom 26.03.2025 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Dieser weist das zu bewertende Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Baustufe II/2 mit 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 aus. Dabei 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.

Unabhängig davon wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Weitere planungsrechtliche Vorgaben wie eine Einordnung des Grundstücks in ein Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet bestehen nicht.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 26.03.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz. Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der näheren Umgebung, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der Einfluss auf die zu bewertenden baulichen Anlagen haben könnte.

2.11 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 21.11.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts „keine baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen...“.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 23.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch über die Turmfalkenstraße erschlossen.

Alle erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden. Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 28.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.14 Bodenbelastungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Verunreinigungen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde von dieser nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Verunreinigung vor. Diese kann ohne weitere Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Eine Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 31.10.2024 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) besagt, dass das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt ist.

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

2.15 WEG-Verwaltung

Gemäß persönlicher Angabe der Antragsgegnerin bei der Besichtigung besteht für die Wohnungseigentumsanlage keine WEG-Verwaltung.

Es werde kein Wohngeld erhoben, keine Instandhaltungsrücklage gebildet und keine Eigentümersammlung abgehalten. Ferner stehe keine Sonderumlage an.

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 Gegenstands 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 Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Der **Ertragswert** wird in diesem Fall nicht hergeleitet. Üblicher Weise werden Ein- und Zweifamilienhäuser zur Eigennutzung erworben, zumal sich das Bewertungsobjekt in einem eigengenutzten beziehungsweise unvermieteten Zustand befindet. Der Ertragswert führt in diesem Fall regelmäßig zu keiner realistischen Größe.

Das **Vergleichswertverfahren** ist, soweit die hierfür erforderlichen Daten zur Verfügung stehen, vorrangig anzuwenden. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Aufgrund des sehr unterschiedlichen Schnitts, des Zustands und der Ausstattung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ist eine Vergleichbarkeit jedoch allenfalls eingeschränkt gegeben. Die Kaufpreise von individuell gestalteten und ausgebauten Einfamilienwohnhäusern unterscheiden sich erheblich, ohne dass die Ursache dessen aus den Kaufpreisinformationen abzuleiten wäre.

Insofern findet das Verfahren keine Berücksichtigung bei der Bewertung.

Der **Sachwert** ist zudem das typische Bewertungsverfahren im Bereich der selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Der Sachwert führt in Verbindung mit einem Marktanpassungsfaktor sowie gegebenenfalls weiteren Zu- oder Abschlägen zum Verkehrswert.

3.3 Vorgehen bei der Bewertung

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt unter Bezugnahme auf ein Berechnungsschema des Berliner Gutachterausschusses mit Stand vom 19.09.2024, das den Zeitpunkt des 01.01.2024 abbildet. Das System des Gutachterausschusses zur Herleitung des Sachwertes ist zunächst zur Wahrung der so genannten „Modellkonformität“, insbesondere in Bezug auf die Verwendung des Bodenrichtwertes und des Baupreisindexes einzuhalten. Im Anschluss der so ausgeführten Sachwertberechnung sind sodann die Besonderheiten des Bewertungsobjekts durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen und eine konjunkturelle Anpassung vorzunehmen.

3.4 Sachwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Vorgabegemäß ist bei der Ermittlung des Bodenwerts ausdrücklich auf den Richtwert zum 01.01.2023 abzustellen. Dieser lag gemäß Angabe des Gutachterausschusses Berlin bei

680,00€/m² sowie einer Ausweisung als Wohngebiet. Der Wert findet entsprechend Berücksichtigung bei der Bewertung.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass hier lediglich der im Sondernutzungsrecht des Bewertungsobjekts stehende Bodenwertanteil von 419m² berücksichtigt wird, da zu unterstellen ist, dass der Markt auch lediglich auf diesen und nicht auf das Gesamtgrundstück bei seiner Kaufpreisfindung reagiert.

Der vorläufige, fiktive Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts berechnet sich mithin wie folgt:

Berechnung des vorläufigen Bodenwertes			
Grundstücksfläche im Sondernutzungsrecht des Bewertungsobjekts	419,00	m ²	
Bodenrichtwert per 01.01.2023		680,00	€/m ²
Bodenwert somit	419,00 m ² x	680,00 €/m ²	= 284.920,00 €
vorläufiger Bodenwert gesamt rund:			284.920,00 €

Sachwert

Der Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert zuzüglich dem Bauwert/Zeitwert.

Bei der Ermittlung des Bauwertes wird auf die Normalherstellungskosten (NHK 2010) abgestellt. Dabei findet der Typ 2.01, Reihenendhäuser mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss Berücksichtigung.

Anpassung an Stichtag der Sachwertberechnung

Gemäß dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex ist sodann eine Umrechnung der Werte der NHK vorzunehmen, wobei gemäß Angabe des Gutachterausschusses hierbei auf einen Index von 179,0 abzustellen ist.

Regionalfaktor

Im Anschluss ist ein Regionalfaktor für Berlin in Ansatz zu bringen. Dieser berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten gegenüber den bundesweit ermittelten Normalherstellungskosten. Jener Faktor beträgt für das Land Berlin 1,0 und zieht mithin keine Änderung des Sachwertes nach sich.

Übliche Nutzungsdauer

Die übliche Nutzungsdauer beziehungsweise die dem Objekt beizumessende Restnutzungsdauer wurde den Vorgaben aus einer Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zur Anwendung von Sachwertanpassungsfaktoren entnommen.

Dabei wird von einem unterdurchschnittlichen baulichen Zustand ausgegangen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten, die mit 17% für das Wohnhaus anzusetzen sind, beinhalten unter anderem die Honorare für Architekten, Ingenieure sowie Gebühren von Behörden. Diese sind in den Ansätzen der NHK2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses erfolgt in der Regel kein gesonderter Wertansatz für die Außenanlagen. Aufgrund der Art und des Zustandes des Gerätehauses geht auch dieses nicht gesondert in die Bewertung ein, da unterstellt wird, dass der Markt hierauf nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert.

Sachwertanpassungsfaktor

Allerdings wird ein Anpassungsfaktor in Ansatz gebracht, der den ermittelten Sachwert an den Verkehrswert annähert. Der Berliner Gutachterausschuss gibt derartige Faktoren vor, auf die im Folgenden zurückgegriffen wird.

Maßgeblich für den gewählten Anpassungsfaktor ist hierbei die Tabelle 6, in der unter anderem der Bezirk Reinickendorf erfasst ist.

Der vorgenannte Faktor resultiert im Übrigen aus dem vorläufigen Sachwert, dem Baujahr, der Ausführung als Reihenendhaus, einem unterdurchschnittlichen Zustand, einer Ausführung in Massivbauweise sowie dessen „mittlerer Wohnlage“ im „Westteil“ Berlins.

Anpassung an die aktuelle Marktlage

Da die Vorgaben des Gutachterausschusses zum Sachwertfaktor auf einem Stand per 01.01.2024 basieren, ist eine konjunkturelle Anpassung zu berücksichtigen.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Berlin stetig und deutlich gestiegen. Jener Trend ist jedoch bereits im Jahr 2022 zum Erliegen gekommen. Einerseits hat sich der Druck am Berliner Wohnungsmarkt weiter verstärkt. Schließlich wird kein Wohnraum in einem Umfang geschaffen, der zu einer Entspannung für Wohnungssuchende führen könnte. Eine zeitnahe Änderung des Umstandes ist aktuell nicht absehbar.

Andererseits ist das Zinsniveau seit 2022 stark gestiegen. Der Sachverhalt erschwert die Beschaffung von Baudarlehen zur Immobilienfinanzierung ganz erheblich. Insbesondere seit Mitte 2022 hat der Markt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser insofern deutlich nachgegeben. Gemäß einer Auswertung des Berliner Gutachterausschusses aus „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024“ haben sich die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern je m² wertrelevante Geschossfläche gegenüber dem Vorjahr um rd. 7% p.a. vermindert. Grundsätzlich ist zudem von einer weiteren Fortsetzung des Trends nachgebender Kaufpreise bis zum Stichtag auszugehen. Da die Sachwertermittlung, wie bereits erwähnt, auf einem Zeitpunkt per 01.01.2024 basiert, wird nachfolgend insofern ein entsprechender, pauschaler Abschlag von 8% zur Anpassung des Ergebnisses an den Bewertungsstichtag vorgenommen.

Ausbau des Spitzbodens

In den Planunterlagen zur Baugenehmigung vom 28.10.1987 ist der Spitzboden des Bewertungsobjekts mit einem grünen „U“ gekennzeichnet. Dies bedeutet, dass dieser nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen zugelassen ist.

Tatsächlich ist dieser wohnraumgleich ausgebaut und wird offensichtlich entsprechend genutzt. Ferner ist dieser bei der Ermittlung der Brutto-/Grundfläche als „ausgebautes Dachgeschoss“ eingeflossen, obwohl dieser bauordnungsrechtlich keinen Wohnraum darstellt.

Nachfolgend geht der Umstand mit einem Abschlag in die Bewertung ein. Ob nachträglich eine Baugenehmigung zur Nutzung desselben als Wohnfläche erteilt werden könnte, ist nicht bekannt.

Rechtsform als Wohnungseigentum

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Wohnungseigentum. Dies bedeutet, dass ein Eigentümer des Bewertungsobjekts nicht über ein real geteiltes Grundstück, sondern über einen Miteigentumsanteil an der Gesamtanlage verfügt.

Aktuell ist der Umstand in der Praxis nicht entscheidend. Allerdings ist dieser grundsätzlich mit einigen Zwängen beziehungsweise einem Abstimmungsbedarf verbunden.

So darf ein Eigentümer des Wohnungseigentums Nr.3 z.B. keine tragenden Wände verändern, da diese im Gemeinschaftseigentum stehen. Auch ein Rückbau kommt nicht in Betracht. Ferner besteht ein Abstimmungsbedarf, etwa bei der Erschließung oder gemeinschaftlichen Maßnahmen an der Gesamtanlage, die einem gemeinsamen Beschluss oder einer Finanzierung aller Sondereigentümer bedürfen.

Ferner ist, auch wenn dies derzeit nicht der Fall ist, eine Erhebung von Wohngeldern zur Finanzierung gemeinschaftlicher Maßnahmen denkbar.

Der Umstand geht mit einem gesonderten Abschlag in die Bewertung ein.

Berechnung des Sachwertes

Die Berechnung des Sachwertes ergibt sich somit wie folgt:

Für die Sachwertberechnung erforderliche Parameter

Allgemeines:

Anpassung an Bewertungsstichtag (2010=100) entspr. Baupreisindex des Stat. Bundesamtes	179,00 %
Anpassung an Bundesland Berlin, Faktor	1,00

Wohnhaus:

Brutto-/Grundfläche Wohnhaus	245 m ²
NHK 2010, Typ 2.01, Reihenendhäuser, EG, ausgeh DG, KG	945,00 €/m ²
Baujahr	1988
Gesamtnutzungsdauer gem. Angabe Gutachterauss.	80 Jahre
Restnutzungsdauer lt. Gutachterausschuss	35 Jahre
Alterswertminderung, linear	56,25 %

Berechnung des Bauwertes

Wohnhaus

Anpassung an IV/2023				
945,00 €/m ² x	179,00 %	=	1.691,55 €/m ²	
Anpassung an Bundesland Berlin				
1.691,55 €/m ² x	1,00	=	1.691,55 €/m ²	
Brutto-/Grundfläche x Herstellungskosten				
245,00 m ² x	1.691,55 €/m ²	=		414.429,75 €
Alterswertminderung wie o.g.	56,25 %			-233.116,73 €
Bauwert Wohnhaus				181.313,02 €

Sachwert gesamt

Bauwert Wohnhaus				181.313,02 €
zuzüglich vorläufiger Bodenwert				284.920,00 €
vorläufiger Sachwert				466.233,02 €
Sachwertanpassungsfaktor des Gutachterausschusses	6,70 %			31.237,61 €
gesamt				497.470,63 €
abzgl. konjunkturelle Anpassung, psch.	-8,00 %			-39.797,65 €
gesamt				457.672,98 €
Abschlag wg. fehlender Genehmigung Spitzbodenausbau	-2,50 %			-11.441,82 €
Abschlag wg. Rechtsform Wohnungseigentum, psch.	-5,00 %			-22.883,65 €
gesamt				423.347,50 €

Sachwert, gerundet

420.000,00 €

3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Für potentielle Erwerber dürfte sich der weiterhin starke Druck am Berliner Wohnungsmarkt werterhöhend darstellen. Aufgrund einer vergleichsweise geringen Neubautätigkeit in Berlin kann zudem auch in naher Zukunft nicht von einer Entspannung des Marktes ausgegangen werden.

Grundstücke wie das Bewertungsobjekt stehen bei einer großen Nachfrage nur in geringer Anzahl zum Verkauf zur Verfügung, sodass eine entsprechende Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts unterstellt werden kann.

Zudem profitiert dieses von seiner ruhigen, stark durchgrüntem Lage.

Dem steht gegenüber, dass sich die Investitionsfreudigkeit privater Anleger insbesondere aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus stark vermindert hat. Der Umstand hat zu deutlich sinkenden Immobilienpreisen geführt.

Wertmindernd ist im Übrigen die weniger zentrale Lage des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen. Infrastrukturelle Einrichtungen sind überwiegend nicht fußläufig zu erreichen und der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist für Berliner Verhältnisse unterdurchschnittlich. Das zu bewertende Wohnhaus befindet sich in einem verbrauchten, unterdurchschnittlichen Zustand und weist einige Mängel und Schäden auf. Zudem wurde diese in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt, was mit Einschränkungen hinsichtlich der Verfügung über das Wohnhaus verbunden ist. Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des angepassten Sachwertes auf einen

Verkehrswert von rd. 420.000,00€

geschätzt.

3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Es ist kein Verwalter bestellt und es wird kein Wohngeld erhoben.
- c) Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung gemäß §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Gemäß Angabe der Antragsgegnerin bei der Besichtigung existiert ein Energiepass für das Bewertungsobjekt. Allerdings konnte dieser nicht vorgelegt werden.

Berlin, den 27. März 2025

Dipl.-Ing. U. Schäfer

