



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.12** bezeichneten **4-Zimmer-Wohnung, ca. 150m² angesetzte Wohnfläche, nebst Keller Nr.12 und dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr.13, unvermietet**, eines mit einer Mehrfamilienwohnhausanlage sowie einer Tiefgarage bebauten Grundstücks, **2.385 m² Grundstücksfläche**



Scharnhorststr.2,2A, 10115 Berlin-Mitte

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 12/22
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
1.200.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
25.11.2022



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 Ergänzungsbewilligungen	6
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Wohnflächenangabe	7
2.8 Planungsrechtliche Situation	7
2.9 Denkmalschutz	7
2.10 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.11 Förderungen und Wohnungsbindungen	8
2.12 Baulasten	8
2.13 Erschließung	8
2.14 Bodenverunreinigungen	8
2.15 Objektverwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	12

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 Scharnhorststr.2,2A, 10115 Berlin-Mitte, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung nebst Keller Nr. 12 und dem Sondernutzungsrecht an dem Tiefgarageneinstellplatz Nr.13 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 25.11.2022 ab 12.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren die Miteigentümerin und zugleich Bewohnerin des Bewertungsobjekts sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden die zu bewertende Wohnung Nr. 12 in allen ihren Räumen, der Kellerraum Nr.12, der Tiefgarageneinstellplatz Nr.13 sowie die gemeinschaftlich genutzten Bereiche wie der Treppenaufgang zu der zu bewertenden Wohnung, Teilbereiche des Kellergeschosses und die Außenanlagen besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 10.10.2022)

Amtsgericht Mitte

Grundbuch von Mitte, Blatt 22413N

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 4154 / 60.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche Scharnhorststr.2,2A

Flur: 122

Flurstück: 207

Größe: 2.385 m²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 12 laut Aufteilungsplan...

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 22.12.2005 (UR-Nr.273/2005...), vom 31.10.2006 (UR-Nr.206/2006...), vom 31.10.2006 (UR-Nr.209/2006...) und vom 24.01.2007 (UR-Nr.11/2007...)...

Das Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr.13 ist von Mitte Blatt 22411N auf Mitte Blatt 22413N übertragen. Gemäß Bewilligung vom 02.07.2013 (UR-Nr.168/2013...)...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

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

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Auf die 2.Abelteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die 3.Abelteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Mitte, Ortsteil Mitte.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2022“ der Berlin Hyp, CBRE war in Mitte in den Jahren zwischen 2020 und 2021 ein Wanderungsgewinn von 0,6% zu verzeichnen. Die Prognose für 2018-2030 liegt bei +4,1%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10115 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2022 mit 3.440,00 €/mtl. leicht oberhalb des Berliner Durchschnitts von 3.304,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Mitte liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 10,3% im Berichtsmonat November 2022 ebenfalls oberhalb des Berliner Mittels von 8,7%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2022/23 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Mitte mit 1,7% 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.

Im Mietspiegel 2021 ist das Bewertungsgrundstück als „mittlere“ Wohnlage ausgewiesen.

Die Umgebung des Bewertungsobjekts ist durch eine sehr inhomogene Umgebung geprägt.

Nördlich desselben liegt die Fläche eines Heizkraftwerks. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein größeres Gelände, das zu Büro Zwecken genutzt wird. Südlich grenzt ein zeilenförmiger Plattenbau mit einer Wohnnutzung an, während sich östlich eine Kita befindet.

In der Nähe des Bewertungsobjekts sind einige kleinere Grünflächen vorzufinden. Es handelt sich hierbei um den Invalidenpark mit Spielplatz ca. 150m südlich des Bewertungsobjekts sowie den Südpankepark in ca. 300m Entfernung östlich desselben.

Auch der Invalidenfriedhof, der nach ca. 150m zu erreichen ist und der an die Wasserfläche des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals angrenzt, wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage gegeben, wenn gleich sich diese nicht überwiegend nicht in fußläufiger Entfernung befinden.

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

Bus	Scharnhorststraße	ca. 50 m
Tram	Invalidenpark	ca. 400 m
U-Bahnhof	Naturkundemuseum	ca. 800 m
S- und Fernbahnhof	Hauptbahnhof	ca. 900 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig begrenzt verfügbar. Der Parkdruck des Gebiets ist durch die innerstädtische Lage erhöht.

Das Verkehrsaufkommen der Scharnhorststraße ist für Berliner Verhältnisse vergleichsweise gering. Die Lage des Bewertungsobjekts ist bis auf ein gewisses Grundrauschen infolge des Verkehrs in den Umgebungsstraßen relativ ruhig.

Im Übrigen waren auch anderweitige Emissionen beim Ortstermin nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

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

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist unregelmäßig geschnitten und zieht sich von der Scharnhorststraße bis in den Blockinnenbereich hinein.

Hierauf befindet sich ein 3-4 geschossiger Wohnhausriegel zuzüglich 2 ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschossebenen und einer Vollunterkellerung. Zudem wurde hofseitig eine separate Tiefgarage erstellt.

Im Energiepass ist das Ursprungsbaudatum des Wohnhauses mit 1907 benannt. Die Angabe korrespondiert der Größenordnung nach mit dem vorgefundenen Baustil und wird nachfolgend als richtig unterstellt.

Gemäß einer Baubeschreibung zum 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 22.04.2004 wurde im Zuge der Anlegung von Dachgeschosswohnungen „der vorhandene Dachstuhl abgerissen und durch einen neuen Dachstuhl ersetzt, welcher die Kubatur des alten übernimmt.“

Im gleichen Zuge wurde die Tiefgarage im Hof errichtet.

Baujahrsbedingt handelt es sich bei dem Wohnhaus um einen Massivbau mit Holzkonstruktionen im Deckenbereich. Das Dachgeschoss wurde zimmermannsmäßig errichtet, während die Tiefgarage als reiner Massivbau erstellt worden ist.

Die Fassaden des Wohnhauses sind mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer außenliegenden Dämmung mit Deckschicht, versehen.

Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt über 2 Treppenräume. Zusätzlich ist an diese eine Aufzuganlage angeschlossen, die die jeweiligen Zwischenpodeste anfährt.

Eine Barrierefreiheit ist mithin nicht gegeben.

Die Beheizung ist laut Energiepass über eine Gaszentralheizungsanlage gewährleistet.

Der besichtigte Bereich des Kellergeschosses ist im Wesentlichen in Verschläge unterteilt, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Freiflächen im Hof sind begrünt sowie im Wege- und Fahrbereich befestigt. Das Dach der Tiefgarage ist begehbar gestaltet.

Aufgrund eines gewissen Altbaubestandes im Hof sind die Freiflächen partiell verschattet.

Die Gestaltung derselben mit Sitzgelegenheiten, Fußballtoren, Tischtennisplatte etc. weist auf eine intensivere Nutzung durch die Bewohner hin.

Insgesamt befindet sich die bauliche Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, in einem soliden Zustand.

Wände und Böden der gemeinschaftlich genutzten Bereiche sowie aber auch die Treppenanlagen weisen altersbedingte Gebrauchsspuren auf.

Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Der Keller stellte sich bei der Begehung trocken dar. Allerdings eignet sich dieser aufgrund einer gewissen Staubentwicklung nicht zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Im Übrigen waren wesentliche Mängel oder Schäden bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Wohnung Nr.12, Keller Nr.12 und Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr.13

Die Wohnung Nr.12 befindet sich im Bereich der beiden Dachebenen des Aufgangs Scharnhorststraße 2, vom Treppenaufgang aus betrachtet auf der rechten Seite.

Die Einheit ist über einen hofseitigen Aufzug zu erreichen, der ein Treppenpodest anfährt. Eine höhengleiche Erreichbarkeit ist somit nicht gegeben.

Es handelt sich um eine 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Bädern, Abstellbereichen, Fluren und einem straßenseitigen Balkon.

Die Räumlichkeiten orientieren sich sowohl nach Südwesten zur Scharnhorststraße als auch nach Nordosten zum Hof.

Deren Belichtung ist aufgrund der Ausrichtung der Einheit, deren Anordnung im Dachgeschoss sowie dem teils erhöhten Fensterflächenanteil sehr gut.

Innerhalb der Einheit befinden sich Holzfenster mit Isolierverglasungen.

Hinsichtlich der Ausstattung der Wohnung wird auf die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Fotos verwiesen. Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf die bereichsweise überdurchschnittlichen Deckenhöhen.

Die Einheit verfügt über einen Anschluss an die zentrale Wärmeversorgung der Anlage. Teils befinden sich Radiatoren in den Räumlichkeiten. Zudem sind größere Flächen wie etwa das Wohnzimmer mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Insgesamt befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem soliden Zustand.

Die Wand- und Bodenoberflächen zeigen partiell deutlichere Gebrauchsspuren. Originäre Mängel oder Schäden waren bei der Besichtigung indes nicht erkennbar.

Der Kellerraum Nr.12 ist über den gleichen Ausgang zu erreichen, über den auch die Wohnung erschlossen ist.

Es handelt sich um einen massiv abgetrennten Raum, der durch eine Holztür verschlossen ist. Ein Einblick vom Kellerflur in jenen Raum ist mithin nicht gegeben.

Der Tiefgaragenstellplatz ist von der Scharnhorststraße über eine schmale Durchfahrt zwischen den Gebäuden der Hausnummer 2A und 3 gegeben (s. Flurkarte als Anlage zu diesem Gutachten).

Vor dort aus ist der Hof beziehungsweise die Rampe zur Tiefgarage zu erreichen.

Ein elektrisches Rolltor an der Zufahrt verhindert einen Zugang durch Dritte.

Es handelt sich bei dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr.13 um einen offenen Parkplatz.

Eine zusätzliche Unterbringung von Lagergut ist mithin nicht gegeben.

Im Übrigen weist dieser keine Besonderheiten auf.

2.4 Objektdaten

Baujahr des Ursprungsgebäudes	1907
gemäß Angabe im Energiepass	
des Dachgeschosses	2008
Jahr der Teilschlussabnahmen durch die Behörde	
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 08.12.2022	2.385 m²
Wohnfläche	
gemäß Flächenangaben aus 1.Nachtrag zur Baugenehmigung vom 22.04.2004 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	ca. 150m²
Vertragszustand	
gemäß persönlicher Angabe der Bewohnerin und zugleich Miteigentümerin bei der Besichtigung	unvermietet
<i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	
Mieteinnahmen, monatlich	
mithin	keine
<i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	
Wohngeld, monatlich	
gemäß schriftlicher Angabe der Eigentümerin vom 05.12.2022	494,79 €
Instandhaltungsrücklage	
trotz mehrfacher schriftlicher und telefonischer Anfrage bei der WEG-Verwaltung ist keine Nachricht hierzu erfolgt	nicht bekannt
Sonderumlage	
gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 17.12.2022	keine beschlossen
Heizsystem	
gemäß Angabe im Energiepass	Gaszentral
Energiepass	
bedarfsorientiert	liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 22.12.2005 (UR-Nr.273/2005...) sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 31.10.2006 (UR-Nr.206/2006...), vom 31.10.2006 (UR-Nr.209/2006...), vom 24.01.2007 (UR-Nr.11/2007...) und 02.07.2013 (UR-Nr.168/2013...) wurden eingesehen.

Hiernach sind die Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 17.07.2006 und 12.12.2012 maßgeblich für die Aufteilung des Bewertungsobjekts.

Zum Bewertungsobjekt gehören laut vorgenannten Bewilligungen die im Aufteilungsplan mit Nr.12 bezeichnete Wohnung in der oberen und unteren Dachgeschosebene, der Kellerraum Nr.12 sowie das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgarageneinstellplatz Nr.13.

An einer Hoffläche von 12x13m besteht ein Sondernutzungsrecht mit dem Recht, „unter Beachtung der behördlichen Genehmigungsvorschriften auf der genannten Grundstücksfläche ein 1,5-stöckiges Gartenhaus mit einer Grundfläche bis ca. 160m²... zu errichten...“. Die Genehmigungsfähigkeit der Maßnahme wurde im Zuge dieser Gutachtenerstellung nicht überprüft.

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

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe der Bewohnerin und zugleich Miteigentümerin bei der Besichtigung sind die zu bewertende Wohnung nebst Keller sowie der Stellplatz Nr.13 nicht vermietet. Vielmehr werden diese durch die Bewohnerin selbst genutzt.

Die Bewertung erfolgt insofern als unvermietet.

2.7 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde aus den Flächenangaben des 1. Nachtrags zur Baugenehmigung vom 22.04.2004 ermittelt.

Der Balkon ist in jene Berechnung hälftig eingeflossen.

Die Angaben werden nachfolgend als richtig unterstellt.

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

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 09.12.2022 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 25.09.2006 festgesetzten Bebauungsplans 1-19.

Dieser weist für das Grundstück eine straßenseitige Baugrenze auf, wonach die bauliche Anlage dichter an die Straßenflucht herangebaut werden dürfte.

Ferner sind ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 bei einer vorgegebenen Traufhöhe ausgewiesen.

Hierbei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße mal der Anzahl der Vollgeschosse dar. Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt von einem Bestandsschutz ausgegangen.

„Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten... und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die festgesetzte Grundflächenzahl... bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden...“.

Wegen aller weiteren Details wird auf den vorerwähnten Bebauungsplan verwiesen, der hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

Im Übrigen befindet sich das Bewertungsobjekt nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.9 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 09.12.2022 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Theoretisch ließe sich aus dem teils unter Denkmalschutz stehenden Bürokomplex auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet.

2.10 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt ohne Datum (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.11 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß telefonischer Angabe der Miteigentümerin vom 09.12.2022 bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 31.10.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Nahwärme, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 12.10.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu erheben.

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. Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 14.10.2022 ist das Bewertungsobjekt unter der Nr.15992 im Bodenbelastungskataster geführt (s. vorgenanntes Schreiben einschließlich Katasterauszug und Lageplan als Anlage zu diesem Gutachten).

Ursächlich hierfür sind altlastenrelevante Vornutzungen im Zusammenhang mit einem „Hospital“, einem Heizkraftwerk beziehungsweise einer Heizungsanlage sowie einer Vernickelung.

Jene Nutzungen wurden in den 1910er und 1930er Jahren begonnen. Wann diese beendet wurden, ist nicht bekannt.

Offensichtlich besteht vonseiten der Behörde aufgrund dessen kein akuter Handlungsbedarf.

In Unkenntnis über die genaue Art und den Umfang der Verunreinigungen wird bei der Bewertung 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 GISK Grundstücks- und Immobilienservice GmbH, Bernburger Str. 30-31, 10963 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 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 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 guter 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	25.11.2021 – 25.11.2022	25.11.2022
Bezirk	Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow	Mitte
Typische GFZ	2,5 (verdichtete Bauweise)	2,5
Baujahr der Gesamtanlage	bis 1940	1907
Baujahr des Dachausbaus	bis 2015	ca. 2008
Art der Wohnung	Dachgeschosswohnung	Dachgeschosswohnung
Wohnfläche	100 – 200 m ²	Ca. 150m ²
Vertragszustand	unvermietet	unvermietet

Auf Grundlage jener Abfragekriterien haben sich insgesamt 21 Kauffälle ergeben, die in der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle dargestellt sind.

Die Vergleichskauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass das Entstehungsjahr des Dachgeschossausbaus bei 8 der Kauffälle nicht bekannt ist.

Wohnlage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer „mittleren“ Wohnlage laut Mietspiegel. Einige Wohnungen liegen in einer „einfachen“, andere wiederum in einer „guten“ Wohnlage. Der Umstand geht mit entsprechenden Zu- oder Abschlägen in die nachfolgende Ermittlung des Vergleichswertes ein, da unterstellt wird, dass dieser von Käufern als wertrelevant betrachtet wird.

Emissionsträchtigkeit der Lage

Zwar ist von der zu bewertenden Wohnung aus ein leichtes, innerstädtisches Verkehrsrauschen wahrnehmbar. Allerdings wird dies nachfolgend nicht als wesentliche Beeinträchtigung bewertet. Einige der Vergleichswohnungen befinden sich indes direkt an einer stark befahrenen Durchgangsstraße, was mit einer entsprechenden Emissionsbelastung einhergeht. Diese werden mit einem Aufschlag zur Abbildung des Käuferverhaltens versehen. Schließlich geht eine Emissionsbelastung regelmäßig wertmindernd in eine Kaufpreisentscheidung eines Erwerbers ein.

Lage an Grünflächen

Weitere Wohnungen befinden sich an einer Grünfläche beziehungsweise einer öffentlichen Parkanlage. Da davon auszugehen ist, dass für diese Wohnungen ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde, werden diese mit einem Abschlag versehen, um jene Kauffälle an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen.

Konjunkturelle Anpassung

Auf die sich so ergebenden Kauffälle wird eine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

Gemäß Angabe im jüngsten Grundstücksmarktbericht des Berliner Gutachterausschusses sind die allgemeinen Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin zwischen 2020 und 2021 um rd. 12,1% gestiegen. Die Angaben sind art- und lageunabhängig erfolgt.

Einerseits sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seit Auswertung der vorgenannten Daten 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 zudem der Mangel an Baumaterialien bei.

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie die wirtschaftliche Stimmung seit Anfang des Jahres eingetrübt haben, was die Nachfrage nach Eigentumswohnungen vermindern dürfte.

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 Anfang des Jahres das Zinsniveau deutlich erhöht, was Finanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Insofern wird nachfolgend, nach Abwägung der kaufmindernden und -erhöhenden Faktoren auf eine konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Bewertungsstichtag verzichtet. Vielmehr wird von einem insgesamt konstanten Preisniveau über den Abfragezeitraum ausgegangen.



Ausreißerbereinigung

Nachfolgend werden jene Kauffälle aus der Auswertung der angepassten Kaufpreise eliminiert, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu diesen vergleichsweise hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob möglicherweise ein besonderer Objektzustand oder aber persönliche Verhältnisse hierzu geführt haben, ist nicht bekannt.

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

Tiefgarageneinstellplatz

Es ist von keinem der Vergleichskauffälle bekannt, dass diese über ein Sondernutzungsrecht oder ein Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz verfügen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass jenen Wohnungen nicht möglicherweise ein solcher zugeordnet wurde. Es liegen lediglich keine Informationen hierüber vor.

Bei der Bewertung geht der Tiefgaragenstellplatz mit einem pauschalen Aufschlag in die Bewertung ein.

Jener Aufschlag ergibt einen Wert, der sich in die Spanne des jüngsten Grundstücksmarktberichts des Berliner Gutachterausschusses für separates Teileigentum an einem Stellplatz innerhalb einer Sammelgarage, einfügt. Diese ist für das Jahr 2021 mit 17.000,00 – 51.000,00€ bei einem Mittelwert von 33.632,00€ angegeben.

Ermittlung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.12 ergibt sich somit wie in der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle dargestellt.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 1.200.000,00 €

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 einen Eigentümer dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber.

Das Bewertungsobjekt ist gut erschlossen und versorgt.

Sowohl die Makrolage als auch das Baujahr sind am Markt stark nachgefragt.

Auch die Zuordnung eines Tiefgaragenstellplatzes dürfte für einen größeren Käuferkreis von Interesse sein.

Hinzu kommt der unvermietete Zustand der Einheit. Wohnungen in der Art, der Lage und der Größe des Bewertungsobjekts sind am Markt nur in einer geringen Zahl verfügbar.

Wertmindernd ist indes die allgemeine, wirtschaftliche Situation zu berücksichtigen, die die in den vergangenen Jahren sehr positive Wertentwicklung im Marktsegment des Bewertungsobjekts stark beeinflusst hat.

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

Verkehrswert von 1.200.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten. Auf das unter dem Punkt „Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster“ aufgeführte Schreiben sei verwiesen.
- b) Der Verwalter der Anlage ist GISK Grundstücks- und Immobilienservice GmbH, Bernburger Str. 30-31, 10963 Berlin. Der Verwalternachweis liegt einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten bei. Die Wohngeldhöhe beläuft sich auf 494,79€/mtl.
- c) Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht gemäß Angabe der Miteigentümerin des Bewertungsobjekts nicht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 15. Dezember 2022

Dipl.-Ing. U. Schäfer

