



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nummer 8** bezeichneten **Wohnung nebst Kellerraum, vermietet, 68,72m² Wohnfläche**, eines mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks, **788m² Grundstücksfläche**, im



Schwendyweg 36, 13587 Berlin-Hakenfelde

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 13/23
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
220.000,00 €
- **WERT DER LASTEN AUS ABT.II DES GRUNDBUCHS**

Wert der Last aus Abt.II Nr.1 – Geh- und Fahrrecht	550,00 €
Wert der Last aus Abt.II Nr.2 – Gehrecht	20,00 €
Wert der Last aus Abt.II Nr.3 – Geh- und Fahrrechte	20,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
01.06.2022



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Aufgabenstellung	3
1.4 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	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Teilungserklärung	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.11 Denkmalschutz	7
2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde	7
2.13 Rechte aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs	8
2.14 Lasten und Beschränkungen aus Abt.II des Grundbuchs	8
2.15 Erschließung	8
2.16 Bodenverunreinigungen	8
2.17 Objektverwaltung	9
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren	9
3.4 Bewertung der Dienstbarkeiten aus Abt.II des Grundbuchs	11
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 Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Schwendyweg 36, 13587 Berlin-Hakenfelde, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.8 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr.8 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Aufgabenstellung

Auftragsgemäß sind sowohl der Verkehrswert der in Abt.II fiktiv unbelasteten Wohnung Nr.8, als auch die Eintragungen aus Abt.II, Nr.1,2 und Nr.3 als separate Werte herzuleiten.

1.4 Ortstermin

Am 01.06.2021 ab 12.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Bewertungsobjekts statt. Teilnehmer waren die Bewohnerin der Wohnung Nr.8, eine Vertreterin derselben sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden die betreffende Wohnung in allen ihren Räumen, Teilbereiche des Kellergeschosses, der Treppenaufgang sowie die Außenanlagen besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 23.03.2021)

Amtsgericht Spandau

Grundbuch von Spandau, Blatt 42221 - Wohnungsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr.1:

Miteigentumsanteil: 112,74/1.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Schwendyweg 36
Flur: 7 Flurstück: 601 Größe: 718 m²

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Schwendyweg 36
Flur: 7 Flurstück: 602 Größe: 70 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum Nr.8 laut Aufteilungsplan nebst Sondernutzungsrecht an Gebäudeteilen...

...Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 30.08.2005, mit Ausnahme Ziff. 17 der Gemeinschaftsordnung... sowie vom 17.10.2005...

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Spandau Blatt 19820, das übertragen wurde auf die Blätter...

Grunddienstbarkeit (Gehrecht) an dem Grundstück Spandau Blatt 19820, das übertragen wurde auf die Blätter...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

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

**Zweite Abteilung:**

Lasten und Beschränkungen:

- Lfd. Nr.1 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Spandau Blätter... Gemäß Bewilligung vom 29.09.2004...
- Lfd. Nr.2 Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Spandau Blätter... Gemäß Bewilligung vom 29.09.2004...
- Lfd. Nr.3 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrechte) für die jeweiligen Eigentümer von Spandau Blatt 22413... Gemäß Bewilligung vom 12.07.2005...

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

*Auf die 3.Abelteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.***2.2 Lagebeschreibung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Spandau, Ortsteil Hakenfelde.

Gemäß dem Berliner Mietspiegel von 2021 handelt es sich um eine „mittlere“ Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2022“ der BerlinHyp, CBRE ist in Spandau in den Jahren zwischen 2020 und 2021 ein Wanderungsgewinn von +0,8% zu verzeichnen. Die Prognose für 2018-2030 liegt bei +5,7% bei einem Berliner Durchschnitt von 4,7%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13587 ist laut „WohnmarktReport Berlin 2022“ der Berlin Hyp, CBRE mit 3.001,00 €/mtl. unterhalb des Berliner Durchschnitts von 3.304,00 €/mtl. angegeben.

Die Arbeitslosenquote in Spandau beläuft sich laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit Stand vom Mai 2022 mit 10,3% höher als das Berliner Mittel von 8,5%.

Die Leerstandsquote in Spandau liegt laut Veröffentlichung des ivd e.V. aus deren Immobilienpreisservice 2021/2022 bei 1,8% und somit ebenfalls leicht oberhalb des Berliner Durchschnitts von 1,6%. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angaben ist jedoch nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet der Prozentsatz im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjekts ist von einer geschlossenen Bauweise, bestehend aus Geschosswohnungsbauten der 1930er Jahre geprägt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Gebäudezeile der so genannten Nachkriegszeit. In www.histomap.de ist diese zwischen 1951 und 1961 aktenkundig geworden.

Weiter westlich grenzt ein Einfamilienwohnhausgebiet an.

Insgesamt ist in der unmittelbaren Umgebung eine Wohnnutzung vorherrschend.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert. Ein umfangreicheres Versorgungsangebot ist hierbei insbesondere im Bereich der ca. 350m entfernten Streitstraße vorzufinden.

Als öffentliche Grün- und Erholungsflächen befinden sich der Wansdorfer Platz in ca. 300m, ein Grünstreifen als Anbindung an eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz in ca. 400m sowie der sehr großflächige Spandauer Forst in ca. 650m Entfernung. Zudem sind die umgebenden, privaten Grundstücke in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.

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

Bus	Streitstraße	ca. 400 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig begrenzt vorhanden.

Bei dem Schwendyweg handelt es sich um eine gering frequentierte Anliegerstraße. Das Bewertungsobjekt liegt mithin vergleichsweise ruhig.

Auch anderweitige, außerordentliche Emissionen waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Bauteiluntersuchungen und Funktionsprüfungen 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

Die Gesamtanlage besteht aus einem 3-geschossigen, ausschließlich Wohnzwecken dienenden Baukörper zuzüglich Vollkeller und einem unausgebauten Dachgeschoss.

Es handelt sich um den Teil einer Zeilenbebauung, die sich am Schwendyweg entlangzieht.

Das Erstellungsjahr ist der Denkmalliste mit 1936 zu entnehmen.

Baujahrbedingt ist von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen. Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Wärmedämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht.

Die Erschließung der jeweiligen Wohnungen erfolgt über einen von der Straße sowie dem Hof aus zugänglichen Treppenraum. Aufzugsanlagen sind nicht vorhanden.

Die Wärmeversorgung ist gemäß Angabe der WEG-Verwaltung über eine Gaszentralheizungsanlage gewährleistet.

Im Kellergeschoss befinden sich Verschläge, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Außenanlagen sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen intensiv begrünt. Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Fläche des Innenhofs gemeinschaftlich mit den Eigentümern der benachbarten Grundstücke genutzt wird. Hierzu wird im Folgenden gesondert Stellung genommen. Insgesamt befindet sich die Anlage in einem soliden und hinreichend gepflegten Zustand.

Mängel oder Schäden, die über das baujahrstypische Maß hinausgehen, wurden bei der Besichtigung nicht offensichtlich. Auch ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Der Keller erschien bei der Begehung trocken sowie vergleichsweise staubarm und eignet sich aufgrund dessen auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Im Übrigen lässt die Anlage einen umsichtigen Umgang durch die Bewohner erkennen.

Die zu bewertende Wohnung Nr.8 nebst Kellerraum Nr.8

Die Wohnung Nr.8 befindet sich im 2.Obergeschoss, vom Treppenaufgang aus betrachtet auf der linken Seite.

Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, Badezimmer, Diele und Balkon. Auf den betreffenden Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Räumlichkeiten sind 2-seitig, nach Westen zur Straße sowie nach Osten zum begrünten Hof, belichtet. Die Fenster sind als Holzkasten- sowie Kunststofffenster mit Isolierverglasungen ausgeführt.

Die Wärmeversorgung ist über eine Anbindung an die Gaszentralheizungsanlage gewährleistet.

Die Wohnräume sind mit einem Laminat- beziehungsweise Fertigparkettboden ausgestattet.

In der Küche befinden sich hellmelierte Bodenfliesen im Großformat sowie ein heller Fliesenspiegel mit Mittelformat.

Das Badezimmer ist mit einer Einbaubadewanne, einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten sowie einem Handwaschbecken ausgestattet. Alle Objekte sind in Weiß gehalten. Der dortige Bodenbelag ist mit jenem der Küche identisch. Ferner wurden die Wände zargenhoch mit einem hellen Fliesenbelag sowie einer umlaufenden Bordüre versehen.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand. Wände und Böden weisen nur vergleichsweise geringe Gebrauchsspuren auf.

Die Ausstattung des Badezimmers ist zeitgemäß und praktikabel.

Die Holzrahmen der Fenster zeigen innenseitig bereichsweise sehr leichte, feuchtigkeitsbedingte Schädigungen auf.
Im Übrigen waren keine Mängel oder Schäden offensichtlich.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Jahr der Fertigstellung laut Online-Angabe aus der Denkmalliste vom 22.06.2022	1936
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 21.06.2022	788 m²
Wohnfläche	
gemäß Angabe im Aufteilungsplan <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	68,72m²
Vertragszustand	
gemäß schriftlicher Angabe der Zwangsverwaltung, Angabe der Bewohnerin bei der Besichtigung sowie laut Mietvertrag <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	vermietet
Mieteinnahmen, monatlich	
gemäß schriftlicher Angabe der Zwangsverwaltung vom 04.04.2022	
Grundmiete, netto/kalt	450,00 €
warme und kalte Betriebskosten	180,00 €
Miete brutto/warm	630,00 €
<i>entspricht</i>	<i>netto/kalt 6,55 €/m²</i>
<i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	
Wohngeld, monatlich	
gemäß Einzelwirtschaftsplan 2022, einschließlich Heizkostenanteil	302,00 €
Heizsystem der Gesamtanlage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 25.04.2022	Gaszentral
Energiepass	
aufgrund des Denkmalschutzes	nicht erforderlich / liegt nicht vor
Sonderumlage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 25.04.2022	keine
Instandhaltungsrücklage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 25.04.2022 per 31.12.2021	rd. 52.800,00 €

2.5 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche entstammt einer Angabe im Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.07.2005.

Hierin ist die Fläche des Balkons anteilig eingeflossen.

Die Wohnfläche ist im Mietvertrag mit 69m² benannt, was der Angabe des Aufteilungsplans als gerundeter Wert entspricht.

Bei der Bewertung wird die Angabe im Aufteilungsplan als richtig unterstellt.

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

2.6 Mietverhältnisse

Von der Zwangsverwaltung wurde ein Mietvertrag für das Bewertungsobjekt zur Verfügung gestellt. Hiernach ist die Wohnung Nr.8 seit dem 01.09.2014 an die derzeitige Bewohnerin vermietet. Es handelt sich um einen unbefristeten Wohnungsmietvertrag.

Mietgegenstand sind die Wohnung sowie der Keller Nr.8.

Die Netto-/Kaltmiete aus dem Mietvertrag entspricht jener der Bestandsmiete. Eine Erhöhung ist mithin bis dato noch nicht erfolgt. Es wurden lediglich die Betriebskosten angepasst.

Es ist keine Staffel- oder Indexmiete vereinbart.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 25.04.2022 bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Teilungserklärung

Die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs aufgeführte Teilungserklärung vom 30.08.2005 sowie die Ergänzungsbewilligung hierzu vom 17.10.2005 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.07.2005 maßgeblich für die Aufteilung des Objekts.

Die Kellerräume stehen im Wesentlichen im Sondereigentum der jeweiligen Wohnungen. Dem Bewertungsobjekt ist hierbei der Kellerraum Nr.8 zugeordnet.

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

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 22.06.2022 ist für das Bewertungsobjekt der Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 maßgeblich.

Dieser sieht ein "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Baustufe III/3, einer 3-Geschossigkeit sowie 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 sowie die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt nicht zuletzt aufgrund des Denkmalschutzes ein Bestandsschutz unterstellt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.10 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 03.05.2022 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des zu bewertenden Grundstücks keine bauaufsichtlichen Auflagen, Beschränkungen oder sonstige Beanstandungen.

2.11 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 22.06.2022 aus der Berliner Denkmalkarte handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einzeldenkmal. Zudem ist dieses Teil des Denkmalensembles „Siedlung Michelstadter Weg, Schwendyweg, Reußstraße“.

Es handelt sich hierbei um eine Wohnungsbauanlage mit Baubeginn in 1933 sowie Fertigstellung in 1936.

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

2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 29.03.2022 (s. Schreiben einschließlich Baulastenblatt und Lageplan in der Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt unter der Nummer 3381 im Baulastenkataster der Behörde geführt.

Hiernach darf eine Teilfläche des Bewertungsgrundstücks, gelegen im rückwärtigen Hof, „nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbaut und nicht als Abstandsfläche für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen des belasteten Grundstücks in Anspruch genommen werden...“. Der Umstand ist allenfalls von untergeordneter Bedeutung, da der Bestand insbesondere durch den Denkmalschutz gesichert ist und insofern auf der belasteten Hofffläche ohnehin keine Bebauung infrage kommt.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Baulast von einem fiktiven Käufer, dessen Verhalten hier abgebildet wird, nicht zu einer Beeinflussung des Kaufpreises der zu bewertenden Eigentumswohnung führt.

Die Baulast geht mithin nicht gesondert in die nachfolgenden Berechnungen ein.

2.13 Rechte aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

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

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Spandau Blatt 19820, das übertragen wurde auf die Blätter...

Grunddienstbarkeit (Gehrecht) an dem Grundstück Spandau Blatt 19820, das übertragen wurde auf die Blätter ...

Die betreffenden Bewilligungen hierzu wurden eingesehen.

Hiernach ist zwischen den Eigentümern des Bewertungsobjekts sowie der angrenzenden Grundstücke vereinbart, dass der Eigentümer der zu bewertenden Wohnung berechtigt ist, auf der in dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Lageplan gelb gekennzeichneten Fläche „zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art auf einer Wegbreite von ca. 3m zu fahren“.

Auf der in dem gleichen Lageplan orange dargestellten Fläche ist der Eigentümer des Bewertungsobjekts indes „berechtigt... zu gehen“.

„Die Unterhaltung, Durchführung erforderlicher Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen obliegt den Eigentümern des jeweils herrschenden und des jeweils dienenden Grundstück gemeinsam zu gleichen Anteilen.“

2.14 Lasten und Beschränkungen aus Abt.II des Grundbuchs

Die Lasten aus Abt.II des Grundbuchs korrespondieren mit den vorgenannten Herrschvermerken. Hierzu wird im Rahmen der nachfolgenden Berechnungen gesondert Stellung genommen.

2.15 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 04.05.2022 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.16 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde von dieser nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Bodenbelastung vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Fachbereich Umwelt vom 20.04.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird mithin von einer Belastungsfreiheit des Bewertungsgrundstücks ausgegangen. Sollte sich diese Annahme als falsch herausstellen, ist das Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

2.17 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Nestler & Förster GmbH, Limbacher Str. 193, 09116 Chemnitz.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisabfrage beim Berliner Gutachterausschuss liegen diese Daten vor, sodass auch das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

3.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert anhand real getätigter Verkaufsfälle. Bei den Vergleichswerten wird auf eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen. Dieser liegen folgende Abfrageparameter zugrunde:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	01.06.2020 – 01.06.2022	01.06.2022
Ortsteil	Hakenfelde	Hakenfelde
Wohnlage	mittel	mittel
Baujahr	1930 – 1940	1936
Vertragszustand	vermietet	vermietet
Wohnungsart	Etagenwohnung (kein Penthouse, Maisonette, Dachgeschosswohnung)	Etagenwohnung
Geschosslage	Obergeschoss (kein Erdgeschoss, Hochparterre Dachgeschoss, Souterrain)	Obergeschoss

Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Diese liegen in nicht anonymisierter Form, mithin unter Angabe der genauen Adresse, vor. Aus Datenschutzgründen sind Adress- sowie weitere Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass sich sämtliche Vergleichskauffälle im Bereich des Baublocks des Bewertungsobjekts oder aber innerhalb des Blocks östlich hiervon befinden und somit außerordentlich gut vergleichbar sind.

Um jene Kauffälle an die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzugleichen, sind Anpassungen vorzunehmen.

So befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich einer ruhigen Anwohnerstraße, während einige der Vergleichsobjekte an der stark befahrenen Streitstraße liegen, was mit einer deutlichen Emissionsbelastung einher geht.

Insofern wird auf diese ein Aufschlag vorgenommen, da unterstellt wird, dass für jene Wohnungseigentume ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Nach Vornahme jener Aufschläge wird sodann eine konjunkturelle Anpassung vorgenommen. Einer internen Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass der mittlere Kaufpreis aller dem Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Eigentumswohnungen zwischen 2020 und 2021 um 13,6% gestiegen ist. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich jene Preisentwicklung auf das Bewertungsobjekt übertragen lässt und sich bis in 2022 fortsetzt. Schließlich 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.

Das Zinsniveau ist weiterhin (noch) vergleichsweise niedrig. Hinzu kommt der Umstand mangelnder alternativer Anlagemöglichkeiten.

Insofern wird auf die Vergleichskauffälle als Fortsetzung des vorbeschriebenen Trends ein entsprechender Aufschlag von pauschal 13,6% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Aufschlag je Monat vorgenommen, den die Kauffälle vor dem Wertermittlungsstichtag veräußert wurden.

Die so angepassten Kaufpreise werden nachfolgend um so genannte „Ausreißer“ bereinigt. Es handelt sich um jene Kauffälle, die außerhalb der 2-fachen Standardabweichung liegen. Wie es zu jenen besonders hohen oder niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls besondere Ausstattungen der Wohnungen oder persönliche Umstände hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Diese gehen nicht in die nachfolgende Vergleichswertermittlung ein.

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

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.8 ergibt sich somit wie folgt:

**Ermittlung des Vergleichswertes**

Nr.	Kauf- datum	Wohn- fläche	Bau- jahr	erzielter	erzielter	emis- sions- trächtige	Zwi- schen- wert	konjunk- turelle	gesamt
				Preis	Preis je m ² /Wohn- fläche	Lage 10%	wert	An- passung	
				€	€/m ²	€/m ²	€/m ²	%	€/m ²
1	08/20	45,00	1935	126.000,00	2.800,00	280,00	3.080,00	24,9%	3.847,95
2	09/20	53,54	1935	132.500,00	2.475,00		2.475,00	23,8%	3.064,05
3	10/20	49,58	1935	137.000,00	2.763,00		2.763,00	22,7%	3.389,28
4	11/20	71,00	1935	150.000,00	2.113,00		2.113,00	21,5%	2.568,00
5	11/20	48,00	1935	116.000,00	2.417,00		2.417,00	21,5%	2.937,46
6	12/20	51,00	1935	122.000,00	2.392,00		2.392,00	20,4%	2.879,97
7	12/20	53,54	1935	138.670,00	2.590,00		2.590,00	20,4%	3.118,36
8	01/21	65,37	1935	199.000,00	3.044,00		3.044,00	19,3%	3.630,48
9	03/21	46,08	1935	120.000,00	2.604,00		2.604,00	17,0%	3.046,68
10	03/21	45,67	1935	110.000,00	2.409,00		2.409,00	17,0%	2.818,53
11	05/21	46,00	1935	127.000,00	2.761,00	276,10	3.037,10	14,7%	3.484,57
12	05/21	69,00	1935	180.000,00	2.609,00	260,90	2.869,90	14,7%	3.292,73
13	09/21	49,35	1935	149.000,00	3.019,00		3.019,00	10,2%	3.326,94
14	12/21	49,35	1935	149.000,00	3.019,00		3.019,00	6,8%	3.224,29
15	02/22	75,00	1935	259.000,00	3.453,00		3.453,00	4,5%	3.609,54
im Mittel									3.176,43

Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts68,72 m² x 3.176,43 €/m² = 218.284,45 €**angepasster Vergleichswert, gerundet****220.000,00 €****3.4 Bewertung der Dienstbarkeiten aus Abt.II des Grundbuchs**

Wie unter dem Punkt "Grundbuch, auszugsweise" bereits erwähnt, ist in Abteilung II desselben folgende Eintragungen vorgenommen worden, die auftragsgemäß separat zu bewerten sind:

Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Spandau Blätter... Gemäß Bewilligung vom 29.09.2004...

Die vorgenannte Bewilligung vom 29.09.2004 wurde eingesehen. Hierin heißt es unter anderem:

„Der jeweilige Eigentümer des jeweiligen herrschenden Grundstückes ist berechtigt, auf der bestehenden Zufahrt, die auf dem dieser Erklärung als Bestandteil beigefügten Auszug aus der Flurkarte gelb gekennzeichnet ist, auf dem jeweils dienenden Grundstück zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art auf einer Wegbreite von ca. 3m zu fahren.“

Der betreffenden Lageplan liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Aufgrund der Eintragung steht einem Eigentümer des Bewertungsobjekts die auf seinem Grundstück befindliche Hoffläche nicht zur alleinigen Nutzung sowie Gestaltung durch die Eigentümergemeinschaft zur Verfügung. Vielmehr hat diese zu dulden, dass Dritte diese in einem Teilbereich zum Gehen und Fahren nutzen.

Eine private Nutzung außerhalb der gelb gekennzeichneten Wegefläche, etwa zur Anlegung von Gärten der Bewohner, ist theoretisch möglich. Allerdings dürfte der Geh- und Fahrweg eine



Beeinträchtigung darstellen, die in Form eines pauschalen Abschlags in die Ermittlung des Wertes jener Last wie folgt einfließt:

Wert der Eintragung aus Abt.II Nr.1 - Geh- und Fahrrecht

Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums		218.284,45 €
hiervon als Anteil der Eintragungen Abt.II Nr.1, psch.	0,25%	545,71 €

angepasster Wert der Eintragung aus Abt.II Nr.1 **550,00 €**

Der Eintrag der lfd.Nr.2 lautet wie folgt:

<i>Lfd. Nr.2</i>	<i>Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Spandau Blätter 40694... Gemäß Bewilligung vom 29.09.2004...</i>
------------------	---

Einstmals bestand die Hoffläche aus deutlich weniger Grundstücken. Zwischenzeitlich wurden diese entsprechen der als Anlage beiliegenden Flurkarte aufgeteilt. Das vorgenannten Gehrecht liegt außerhalb des Bewertungsgrundstücks, sodass der Eintrag lediglich eine so genannten Grundbuchverschmutzung darstellt, die in Form eines sehr geringen, pauschalen Ansatzes in die nachfolgende Berechnung einfließt:

Wert der Eintragung aus Abt.II Nr.2 - Gehrecht

Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums		218.284,45 €
hiervon als Anteil der Eintragungen Abt.II Nr.2, psch.	0,01%	21,83 €

angepasster Wert der Eintragung aus Abt.II Nr.1 **20,00 €**

Gleiches gilt für folgende Last aus Abt.II Nr.3 des Grundbuchs:

<i>Lfd. Nr.3</i>	<i>Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrechte) für die jeweiligen Eigentümer von Spandau Blatt 22413... Gemäß Bewilligung vom 12.07.2005...</i>
------------------	--

Auch jene Bewilligung wurde eingesehen. Diese regelt inhaltlich im Wesentlichen das Geh- und Fahrrecht, das bereits der Eintragung der lfd.Nr.1 zu entnehmen ist. Allerdings ist der Bewilligung vom 12.07.2005 die Parzellierung der Hoffläche zu entnehmen, wie sie nachträglich gebildet wurden. Die Eintragung stellt keine zusätzliche Last dar, da diese lediglich die Zuordnung des Geh- und Fahrrecht zu den einzelnen Grundstücken regelt. Diese geht ebenfalls lediglich als so genannten Grundbuchverschmutzung in die Bewertung ein. Die Berechnung hierzu stellt sich wie folgt dar:

Wert der Eintragung aus Abt.II Nr.3 - Geh- und Fahrrechte, Grundstückszuordnung

Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums		218.284,45 €
hiervon als Anteil der Eintragungen Abt.II Nr.3, psch.	0,01%	21,83 €

angepasster Wert der Eintragung aus Abt.II Nr.1 **20,00 €**

3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 220.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Da diese Daten in hinreichendem Umfang und Qualität zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die durchgrünte sowie hinreichend erschlossene und versorgte Lage des Objekts positiv auswirken.

Die Lage des Grundstücks ist als ruhig zu bezeichnen. Im Übrigen profitiert dieses von der vergleichsweise umfangreichen Begrünung des Umfeldes.

Das Gebäude, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet, verfügt baujahrsbedingt über einen besonderen Charme. Der Erhalt der hierfür maßgeblichen Bauteile ist über den auf dem Objekt liegenden Denkmalschutz gesichert.

Wertmindernd stellt sich indes der vermietete Zustand der zu bewertenden Wohnung dar, was am Markt regelmäßig mit einem Preisabschlag gegenüber bezugsfreien Einheiten verbunden wird.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren unter Bezugnahme auf den ermittelten Vergleichswert auf einen

gerundeten Verkehrswert von 220.000,00 €

geschätzt.

3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Nestler & Förster GmbH, Limbacher Str. 193, 09116 Chemnitz. Ein Nachweis der Verwalterbestellung liegt einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten bei. Die Höhe des Wohngeldes der zu bewertenden Wohnung beläuft sich auf 302,00 €/mtl. einschließlich eines Heizkostenanteils.
- c) Es ist ein Mieter, jedoch kein Pächter vorhanden. Der Name des Mieters wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. §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) Es liegt kein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor. Aufgrund des auf dem Objekt liegenden Denkmalschutzes ist ein solcher nicht erforderlich.

Berlin, den 28. Juni 2023

Dipl.-Ing. Arch.
Ursel Schäfer
Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken
Dipl.-Ing. U. Schäfer

