



## GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.19** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung, 63,52m<sup>2</sup> angesetzte Wohnfläche, als unvermietet bewertet**, eines mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks, **1.189m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**, im



**Bödikersteig 11, Quellweg 10, Wernerwerkdamm 30, 13629 Berlin-Siemensstadt**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
30K 14/24
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
195.000,00 €
- **ERMITTELTEN WERT DER LAST AUS ABT.II NR.1:**  
40,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**  
16.07.2024



<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber .....	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung .....	3
1.3 Aufgabenstellung .....	3
1.4 Ortstermin .....	3
<b>2. BEWERTUNGSOBJEKT .....</b>	<b>3</b>
2.1 Grundbuch, auszugsweise .....	3
2.2 Lagebeschreibung .....	4
2.3 Objektbeschreibung .....	5
2.4 Objektdaten .....	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung .....	6
2.6 Mietverhältnisse .....	6
2.7 Wohnflächenangabe .....	6
2.8 Förderungen und Wohnungsbindungen .....	7
2.9 Planungsrechtliche Situation .....	7
2.10 Denkmalschutz .....	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation .....	7
2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde .....	7
2.13 Lasten und Beschränkungen aus Abt.II des Grundbuchs .....	7
2.14 Erschließung .....	8
2.15 Bodenverunreinigungen .....	8
2.16 Objektverwaltung .....	8
<b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>8</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes .....	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	9
3.3 Vergleichswertverfahren .....	9
3.4 Wert der Last aus Abt.II Nr.1 .....	10
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes .....	11
3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen .....	12

## 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 Bödikersteig 11, Quellweg 10, Wernerwerkdamm 30, 13629 Berlin-Siemensstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.19 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Aufgabenstellung

Auftragsgemäß sind sowohl der in Abt.II des Grundbuchs fiktiv lastenfreie Wert des Wohnungseigentums, als auch der separate Wert der Lasten und Beschränkungen aus Abt.II Nr.1 zu ermitteln.

### 1.4 Ortstermin

Am 16.07.2024 ab 10.15h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Anwesend war lediglich die Unterzeichnerin. Die weiteren, zur Besichtigung eingeladenen Beteiligten sind nicht erschienen.

Während des Termins wurde die Gesamtanlage von außen, der Treppenaufgang zu der zu bewertenden Wohnung, Teilbereiche des Kellergeschosses sowie die Außenanlagen besichtigt.

Ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung bestand ausdrücklich nicht.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 17.04.2024)

Amtsgericht Spandau

Grundbuch von Spandau, Blatt 16320 - Wohnungsgrundbuch -

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 227 / 10.000

Grundstück: Verkehrsfläche, Gebäude- und Freifläche  
Bödikersteig 11, Quellweg 10, Wernerwerkdamm 30

Flur: 29

Flurstück: 229/53

Größe: 1.189 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.19...

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 10.12.1980 / 20.2.1981 Bezug genommen...

#### Erste Abteilung:

Eigentümer:

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

#### Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd.Nr.1: Vormerkung zur Sicherung des der Stadtgemeinde Spandau zustehenden Anspruchs, die Auflassung der auf dem Lageplan des vereideten

Landmessers Felber vom November 1911 mit den Buchstaben h,g,c,d,h umschriebenen 83,22m<sup>2</sup> großen Fläche zu verlangen, welche Bürgersteig und Damm der Privatstraße bildet. Für die Stadtgemeinde Spandau eingetragen am 30. März 1912...

**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 Spandau, Ortsteil Siemensstadt. Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine "einfache" Wohnlage. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Spandau in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein Wanderungsgewinn von +1,1% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,7%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13629 beläuft sich hiernach mit 2.946,00 €/mtl. deutlich unterhalb des Berliner Durchschnitts von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Spandau liegt mit 10,1% im Berichtsmonat Juli 2024 der Bundesagentur für Arbeit über dem Berliner Mittel von 9,6%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Spandau mit 2,2% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Die nähere Umgebung des Bewertungsobjekts ist von einer geschlossenen Bauweise, überwiegend bestehend aus Baukörpern mit einem Stellungsjahr um 1900 geprägt.

Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. In den Erdgeschossenebenen befinden sich teils kleinere Gewerbeeinheiten.

Nördlich an den Bödikersteig schließt die Nonnendammallee als übergeordnete Erschließungsstraße an.

Südlich liegt ein größeres Gewerbegebiet.

Dementsprechend befindet sich das Bewertungsgrundstück aus städtebaulicher Sicht in einer „Insellage“ zwischen Erschließungsstraße und der vorgenannten, gewerblich genutzten Fläche.

Eine von dem Gewerbegebiet ausgehende Emissionsbelastung für das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

Die Versorgung mit Schulen, Kindergärten, Krankenhäusern, Restaurants und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen ist durch die städtische Lage gesichert.

Besonders hervorzuheben sind hierbei die umfangreichen Versorgungseinrichtungen entlang der ca. 100m entfernten Nonnendammallee sowie im Bereich des ca. 450m entfernten U-Bahnhofs Siemensdamm.

Als Naherholungsgebiet befindet sich der Volkspark Jungfernheide in ca. 900m Entfernung zum Bewertungsobjekt. Die Wasserfläche der Spree liegt ebenfalls ca. 900m entfernt. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets eher gering.

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

Bus	Nonnendammallee	ca. 200 m
U-Bahnhof	Siemensdamm	ca. 450 m
S-Bahnhof	Jungfernheide	nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Außerdem besteht in ca. 1.700m ein Anschluss an die Autobahn A100.

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig nur begrenzt vorhanden.

Das Verkehrsaufkommen im Bödikersteig, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist gering.

Die stark befahrene Nonnendammallee, die als übergeordnete Erschließungsstraße einen

entsprechenden PKW-Verkehr nach sich zieht, ist vom Bewertungsgrundstück aus lediglich eingeschränkt wahrnehmbar.

Im Übrigen waren keine weiteren Emissionen beim Ortstermin erkennbar.

### **2.3 Objektbeschreibung**

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinahme 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. Ferner wurden keine Funktionsprüfungen vorgenommen.

#### **Die Gesamtanlage**

Die zu bewertende Wohnung befindet sich auf einem leicht unregelmäßig geschnittenen Grundstück.

Die darauf aufstehende, bauliche Gesamtanlage besteht aus einem U-förmigen, reinen Vorderhaus, das sich vom Bödikersteig über den Wernerwerkdamm und den Quellweg entlang zieht.

Es handelt sich um einen 4-geschossigen Baukörper zuzüglich Vollkeller und ausgebautem Dachgeschoss. Das Ursprungsbaujahr wird von der Verwaltung mit ca. 1910 angegeben.

Innerhalb der Gebäude befinden sich im Wesentlichen Wohnungen. Das Erdgeschoss wird zudem gewerblich genutzt.

Jahrgangstypisch ist von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Die Erschließung erfolgt über mehrere Treppenträume. Die zu bewertende Wohnung ist nicht mit einem Aufzug zu erreichen.

Die Fassaden sind mit einem Putzauftrag versehen. Vollwärmeschutzarbeiten, das heißt, eine Wärmedämmung mit Putz- oder anderweitigem Auftrag, wurden nicht ausgeführt.

Die Beheizung der Anlage erfolgt über einen zentralen Fernwärmeanschluss.

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

Der Keller stellte sich bei der Besichtigung leicht feucht dar. Ferner eignet sich dieser durch eine gewisse Staubentwicklung nicht zur Einlagerung höherwertigerer Gegenstände.

Die Außenanlagen im Hofbereich sind einfach gestaltet und teilweise begrünt. Die Wegeflächen sind mit einer Pflasterung versehen.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, soweit dies beim Ortstermin offenkundig wurde, in einem soliden baulichen Zustand.

Die Fassaden weisen deutliche witterungsbedingte Verschmutzungen auf.

Der besichtigte Treppenraum zeigt altersbedingte Gebrauchsspuren.

Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Umfangreichere Vandalismusschäden waren bei der Besichtigung nicht offensichtlich. Das Objekt lässt eine umsichtige Behandlung durch die Bewohner erkennen.

#### **Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.19**

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.19 befindet sich im 3. Obergeschoss des Aufgangs am Bödikersteig, vom Treppenraum aus betrachtet in der Mitte.

Laut Aufteilungsplanung handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, Speisekammer, Bad, Diele und einem straßenseitigen Balkon.

Die Wohnung ist ausschließlich nach Osten zur Straße ausgerichtet.

Aufgrund deren Anordnung im 3.Obergeschoss sowie einem hinreichenden Fensterflächenanteil dürfte deren Belichtung gut sein.

An der Wohnungseingangstür wurden notdürftig reparierte Einbruchspuren vorgefunden.

Im Übrigen kann über deren tatsächlichen Schnitt, deren Zustand und Ausstattung keine Angabe gemacht werden, da die Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich war. Von der Straße aus ist jedoch erkennbar, dass die außenliegenden Holzbauteile der Fenster offensichtlich stark geschädigt sind.

## 2.4 Objektdaten

<b>Baujahr</b> gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 03.03.2021	<b>ca. 1910</b>
<b>Grundstücksgröße</b> gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 04.09.2024	<b>1.189 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche</b> der mit Nr.19 bezeichneten Wohnung <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	<b>63,52m<sup>2</sup></b>
<b>Vertragszustand</b> <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>als unvermietet bewertet</b>
<b>Mieteinnahmen, monatlich, netto/kalt</b> mithin <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>vermutlich keine</b>
<b>Wohngeld, monatlich</b> gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 24.06.2024	<b>283,00 €</b>
<b>Instandhaltungsrücklage</b> gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 24.06.2024 per selbem Tage	<b>ca. 170.000,00 €</b>
<b>Sonderumlage</b> gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 24.06.2024	<b>keine</b>
<b>Heizsystem</b> gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 24.06.2024	<b>Fernwärme</b>
<b>Energiepass</b> verbrauchsorientiert	<b>liegt vor</b>

## 2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 10.12.1980 sowie die Ergänzungsbewilligung hierzu vom 20.02.1981 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15.08.1980 maßgeblich für die Aufteilung des Objekts. Die Keller sind nicht explizit als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht ausgewiesen. Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf die vorgenannte Teilungserklärung und die Ergänzungsbewilligung verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

## 2.6 Mietverhältnisse

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 24.06.2024 wird die zu bewertende Wohnung vom Eigentümer selbst genutzt. Eine Vermietung besteht laut deren Aussage nicht.

Vom Amtsgericht Spandau wurde der Eigentümer unter der Adresse des Bewertungsobjekts genannt. Bei der Begehung wurde zudem dessen Name am Klingelschild der Hauseingangstür vorgefunden. Zusätzlich weisen die betreffenden Beschriftungen am Klingelschild des Hauseingangs sowie der Wohnungseingangstür einen Firmennamen auf. Gemäß einer Internetrecherche der Unterzeichnerin betreibt der Eigentümer jene Firma vermutlich selbst.

Bei der Bewertung wird von der Annahme eines unvermieteten Zustands ausgegangen.

## 2.7 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 10.12.1980 entnommen. Diese ist dort mit 63,52m<sup>2</sup> als „Größe“ der Wohnung benannt.

Bei der Bewertung wird mangels anderweitiger Kenntnisse sowie nicht erfolgtem Zutritt von der Annahme ausgegangen, dass es sich hierbei um die „Wohnfläche“ handelt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht durchgeführt, zumal die Einheit nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

## **2.8 Förderungen und Wohnungsbindungen**

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 24.06.2024 bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

## **2.9 Planungsrechtliche Situation**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 04.09.2024 befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Dieser weist als Art der Nutzung ein „allgemeines Wohngebiet“ mit einer Baustufe IV/3 aus.

Dies bedeutet, dass bei einer 4-geschossigen Bauweise eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig sind.

Dabei stellt, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

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

## **2.10 Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 04.09.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmalschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf die äußere Gestalt der zu bewertenden Anlage haben könnte.

## **2.11 Bauordnungsrechtliche Situation**

Gemäß telefonischer Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsicht, Herrn Helmholz vom 04.09.2024 bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

## **2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 11.06.2024 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenverzeichnis der Behörde geführt.

## **2.13 Lasten und Beschränkungen aus Abt.II des Grundbuchs**

Unter dem Punkt „Grundbuch, auszugsweise“ wurde die Eintragung aus Abt.II Nr.1 desselben bereits beschrieben. Hierzu wird im Zusammenhang mit der Ermittlung des Verkehrswertes sowie der vorgenannten Last gesondert ausgeführt.

## 2.14 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 12.06.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten), sind für das Grundstück im jetzigen Zustand keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Im Bereich des Bödikersteigs ist eine Straßenlandabtretung von 168m<sup>2</sup> zu erwarten. Der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Flurkarte ist zu entnehmen, dass das Bewertungsgrundstück in den Straßenraum hineinragt.

Regelmäßig werden Straßenlandabtretungen von Seiten der öffentlichen Hand mit einem Betrag von 5,00€/m<sup>2</sup> entschädigt, wobei auf das Bewertungsobjekt lediglich der betreffenden Miteigentumsanteil hiervon entfällt.

Ferner teilt die Behörde in dem vorgenannten Schreiben mit, dass die Fläche im Bereich des Bödikersteigs nach öffentlicher Widmung und endgültiger Herstellung erschließungsbeitragspflichtig wird.

Wann dies der Fall ist, ist nicht bekannt. Im Übrigen ist das zu bewertende Wohnungseigentum hieran wiederum lediglich in Höhe des betreffenden Miteigentumsanteils am Gesamtgrundstück beteiligt.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass ein fiktiver Erwerber, dessen Verhalten hier abgebildet wird, auf den Sachverhalt nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert. Dieser geht nicht gesondert in die Bewertung ein.

## 2.15 Bodenverunreinigungen

Anzeichen für eine Boden- oder Grundwasserverunreinigung sind nicht offensichtlich. Eine gesicherte Auskunft hierzu ist ohne weitere Recherchen jedoch nicht möglich.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 02.07.2024 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen.

Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

## 2.16 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Firma Aspekt Immobilien GmbH, Königin-Elisabeth-Str.60, 14059 Berlin.

# 3. WERTERMITTLUNG

## 3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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



### 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

**Der Vergleichswert** spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschusses liegen diese Daten in guter Qualität und hinreichendem Umfang 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	16.07.2022 – 16.07.2024	16.07.2024
Wohnlage lt. Mietspiegel	einfach	einfach
Ortsteile	Siemensstadt, Spandau, Haselhorst, Hakenfelde	Siemensstadt
Baujahr	bis 1919	ca. 1910
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung, Loft)	Etagenwohnung
Geschosslage	Obergeschoss	3.Obergeschoss
Vertragszustand	unvermietet	vermutlich unvermietet

Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle aufgeführt. Diese 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. Die zu bewertende Wohnung liegt vergleichsweise ruhig. Einige der Vergleichsobjekte sind indes direkt an einer stark befahrenen Durchgangsstraße oder einer Bahntrasse gelegen. Diese werden mit einem entsprechenden Aufschlag zur Anpassung an die Mikrolage des Bewertungsobjekts versehen, da davon ausgegangen wird, dass für diese ein verminderter Kaufpreis gezahlt wurde.

Ein weiterer Kauffall befindet sich an einer Grünfläche beziehungsweise in Wassernähe. Der Umstand ist mit einer Werterhöhung verbunden, sodass auf jene Wohnung ein entsprechender Abschlag erfolgt. Schließlich weist das Bewertungsobjekt ein derartiges Lagemerkmal nicht auf.

Im Übrigen werden die Vergleichsobjekte einer konjunkturellen Anpassung unterzogen.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb des Berliner Stadtgebiets stetig gestiegen.

Einerseits sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seitdem unverändert geblieben. Hierzu gehört unter anderem der weiterhin außerordentliche Druck am Berliner Wohnungsmarkt. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten. Dazu tragen neben einem Mangel an Baumaterialien unter anderem auch ungünstige Konditionen bei der Beschaffung von Fremdkapital bei.

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit geraumer Zeit eingetrübt haben, was die Kaufpreise von Eigentumswohnungen vermindert hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich entsprechend verringert und auch die erhöhten Wohnnebenkosten schränken den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein. Ferner hat sich seit Beginn des Jahres 2022 das Zinsniveau deutlich erhöht, was Baufinanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.Quartal 2024“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von rd. -6% gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Auch zwischen 2022 und 2023 wurde ein Rückgang der Kaufpreise von -6% vom Gutachterausschuss festgestellt. Ferner wird im Übrigen von einer Fortsetzung des Trends sinkender Kaufpreise bis zum Stichtag ausgegangen.

Mithin wird nachfolgend ein Abschlag von 6% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Abzug pro Monat vorgenommen, um die Kaufpreise aus der Vergangenheit an den aktuellen Zeitpunkt anzupassen. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes in entsprechender Höhe berücksichtigt.

Im Übrigen sind die so angepassten Vergleichspreise um Ausreißer zu bereinigen. Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen. Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Preisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Objekte hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

Auf das Ergebnis erfolgt zudem ein gesonderter Abschlag, da die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich war. Insofern können keine Angaben über deren Schnitt, den Zustand und die Ausstattung gemacht werden. Ferner liegen keine verbindlichen Angaben vom Eigentümer über eventuelle Mietverhältnisse vor. Diese erscheinen unwahrscheinlich, können aber mangels Auskünften des Eigentümers nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Aufgrund der mit jenen fehlenden Informationen verbundenen Unwägbarkeiten für einen Erwerber wird nachfolgend ein pauschaler Abschlag vorgenommen, der das Verhalten des Marktes hierauf widerspiegelt.

Der Vergleichswert der zu bewertenden Wohnung ergibt sich somit wie in der als Anlage beiliegenden Tabelle dargestellt.

### **3.4 Wert der Last aus Abt.II Nr.1**

Auftragsgemäß ist neben der Ermittlung des Verkehrswertes unter Ausschluss der Eintragungen aus Abt.II des Grundbuchs der Wert der lfd.Nr.1 desselben gesondert zu ermitteln.

Die betreffende Grundbucheintragung hierzu lautet wie folgt:

*„Vormerkung zur Sicherung des der Stadtgemeinde Spandau zustehenden Anspruchs, die Auffassung der auf dem Lageplan des vereideten Landmessers Felber vom November 1911 mit den Buchstaben h,g,c,d,h*

umschriebenen 83,22m<sup>2</sup> großen Fläche zu verlangen, welche Bürgersteig und Damm der Privatstraße bildet. Für die Stadtgemeinde Spandau eingetragen am 30. März 1912...“

Die betreffende Bewilligung hierzu vom 20.01.1912 wurde eingesehen. Diese weist den vorgenannten Wortlaut auf. Ferner ist ein Lageplan Bestandteil jener Bewilligung, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt. Bei der abzutretenden Fläche handelt es sich im Wesentlichen um den Fahrbahnstreifen im Bereich des Bödikersteigs im östlichen Grundstücksteil (s. vorgenannten Lageplan als Anlage). Wie den Ausführungen unter dem Punkt „Erschließung“ zu entnehmen ist, ist jene Fläche Bestandteil des bei Widmung abzutretenden Straßenlandes.

Eine zusätzliche Einschränkung geht von der Last aus Abt.II mithin nicht aus, sodass der Eintrag lediglich als so genannte „Grundbuchverschmutzung“ als geringfügiger Abschlag zu berücksichtigen ist:

---

<b>Wert der Last aus Abt.II Nr.1</b>		
Verkehrswert des unbelasteten Wohnungseigentums		194.991,75 €
hiervon als Anteil der Last aus Abt.II Nr.1, psch.	0,02%	39,00 €
<b>Wert der Last aus Abt.II Nr.1, gerundet</b>		<b>40,00 €</b>

---

### 3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

---

**Vergleichswert von 195.000,00 €**

---

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

Da jene Daten in guter Qualität und hinreichender Anzahl zur Verfügung stehen, wird das Vergleichsverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung im Bereich des Treppenaufgangs Bödikersteig 11.

Laut Aufteilungsplan weist diese 2 Wohnräume, eine separate Küche mit Speisekammer, eine Diele, ein Bad sowie einen Balkon auf.

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

Die Lage des Objekts ist gut angebunden und versorgt.

Zudem ist das Baujahr der Anlage am Markt stark nachgefragt.

Wertmindernd ist indes zu berücksichtigen, dass sich die Einheit in einer laut Mietspiegel „einfachen“ Wohnlage befindet.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben insbesondere durch das erhöhte Zinsniveau in Verbindung mit stark gestiegenen Finanzierungskosten nachgegeben.

Zudem war die Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich und es liegen keine verbindlichen Informationen vom Eigentümer zum Vermietungsstand vor.

Der Sachverhalt ist in Form eines gesonderten Abschlags in die Berechnungen eingeflossen.

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

---

**Verkehrswert von 195.000,00 €**

---

geschätzt.



### 3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Aspect Immobilien GmbH, Königin-Elisabeth-Str.60, 14059 Berlin. Ein Nachweis der Verwalterbestellung liegt einem Anschreiben an das Amtsgericht gesondert bei. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 283,00€.
- c) Es wird vermutet, dass keine Mieter oder Pächter vorhanden sind, sondern eine Nutzung durch den Eigentümer besteht.
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- e) Am Klingelschild an der Hauseingangstür und der zu bewertenden Wohnung wurde ein Firmenname vorgefunden. Gemäß einer Internetrecherche der Unterzeichnerin handelt es sich hierbei um eine Firma für Veranstaltungstechnik. Deren Inhaber ist nicht bekannt, allerdings wird der Eigentümer der zu bewertenden Wohnung im Zusammenhang mit jener Firma im Netz genannt. Ferner ist die Anschrift der Firma mit jener der zu bewertenden Wohnung identisch.
- f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass vor.
- h) Der Wert des Rechts aus Abt.II Nr.1 beläuft sich auf 40,00€.

Berlin, den 5. September 2024

Dipl.-Ing. Arch.  
Ursel Schäfer  
Bewertung von  
besetzten und unbesetzten  
Dipl.-Ing. U. Schäfer

