



## GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.67** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung, 65,86m<sup>2</sup> Wohnfläche, nebst Keller, als unvermietet bewertet**, eines mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebauten Grundstücks, **21.880m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**



**Am Eichenhain 70-84, Neubrücker Str. 99, Speerweg 35-57, 13465 Berlin-Frohnau**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
30K 15/23
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
210.000,00 €
- **QUALITÄTS-/WERTERMITTLUNGSTICHTAG:**  
13.09.2023



## INHALT

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

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Auftraggeber

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

### 1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Am Eichenhain 70-84, Neubrücker Str. 99, Speerweg 35-57, 13465 Berlin-Frohnau, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.67 bezeichneten Wohnung nebst Keller erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Besichtigung am 13.09.2023 angesetzt.

### 1.4 Ortstermin

Am 13.09.2023 ab 11.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin die allgemein zugänglichen Bereiche wie Flure, der Treppenaufgang zu der zu bewertenden Wohnung, Teilbereiche des dortigen Kellerschosses sowie die Außenanlagen besichtigt. Ein Zugang zum Wohnungseigentum Nr.67 wurde ausdrücklich nicht gewährt.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 28.06.2023)

Amtsgericht Mitte  
Grundbuch von Frohnau, Blatt 5323 - Wohnungsgrundbuch -

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 639 / 100.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Am Eichenhain 70,72,74,76,78,80,82,84,  
Neubrücker Straße 99, Speerweg 35,37,39,41,43,45,47,49,51,53,55,57

Flur: 4 Flurstück: 58/198 Größe: 18.672 m<sup>2</sup>

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Am Eichenhain 70,72,74,76,78,80,82,84,  
Neubrücker Straße 99, Speerweg 35,37,39,41,43,45,47,49,51,53,55,57

Flur: 4 Flurstück: 58/174 Größe: 3.208 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.67 ...  
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Teilungserklärung vom  
4. Mai / 13. Mai 1983...

#### Erste Abteilung:

Eigentümer:

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

#### Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

*Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

#### Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

*Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

## 2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Reinickendorf, Ortsteil Frohnau. Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2023 handelte es sich um eine „gute Wohnlage“. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der Berlin Hyp, CBRE war in Reinickendorf in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein leichter Wanderungsgewinn von rd. 1,0% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +4,3%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13465 beläuft sich laut „WohnmarktReport Berlin 2023“ mit 5.010,00 €/mtl. deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 3.508,00 €/mtl.

Auch die Arbeitslosenquote in Reinickendorf lag mit 9,4% im Berichtsmonat September 2023 der Bundesagentur für Arbeit leicht über dem Berliner Mittel von 9,3%, wobei dies nicht zwangsläufig auf die Mikrolage des Bewertungsobjekts zutrifft.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2022/23 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Reinickendorf mit 1,2% angegeben war. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Auf der zu bewertenden Grundstücksfläche befinden sich Geschosswohnungsbauten, die in offener Bauweise erstellt wurden. Im Übrigen bestimmen Einfamilienwohnhäuser maßgeblich die Charakteristik des Gebiets.

Die Umgebungsbebauungen wurden in verschiedenen Zeiträumen sowie Baustilen, Materialien und Volumina errichtet.

Die Nahgebietsversorgung wie u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen ist lagebedingt gesichert, wobei diese in der Regel nicht fußläufig zu erreichen sind. Vielmehr befindet sich das Bewertungsobjekt in unmittelbarer Nähe zur Berliner Stadtgrenze. Diese ist durch den ehemaligen Mauerstreifen gekennzeichnet. Jener Streifen sowie die westlich anschließenden Flächen sind großflächig begrünt. Das nächstgelegene Siedlungsgebiet in westlicher Richtung ist von dort aus nicht wahrnehmbar.

Ferner sind die umgebenden, privaten Grundstücke durch eine gärtnerische Gestaltung sowie einen teils intensiven Altbaumbestand gekennzeichnet.

Der Durchgrünungsgrad des Gebiets ist mithin sehr stark erhöht.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie folgt gegeben:

Bus	Maximiliankorso	ca. 600 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof	Frohnau	ca. 1,9 km

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig hinreichend vorhanden.

Das Verkehrsaufkommen im Speerweg ist gering.

Im Übrigen waren auch anderweitige, außerordentliche Emissionen bei der Besichtigung nicht erkennbar. Die Lage des Bewertungsobjekts ist als sehr ruhig zu bezeichnen und weist einen erhöhten Erholungswert auf.

## 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 –schadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

### Die Gesamtanlage

Bei dem Grundstück, auf dem sich die zu bewertende Wohnung befindet, handelt es sich um zwei separate Flurstücke, die räumlich miteinander verbunden sind. Gemeinsam bilden diese eine

unregelmäßig geschnittene Fläche, die sowohl vom Speerweg, als auch von der Neubrucker Straße aus erschlossen ist. Auf die Flurkarte, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, sei verwiesen.

Die Fläche ist mit insgesamt 13 drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Ferner verfügen die Gebäude über eine Unterkellerung.

Innerhalb der Anlage befinden sich ausschließlich Wohnungen. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht vorhanden. Die Teilungserklärung weist insgesamt 118 Wohnungen innerhalb der Ursprungsgebäude aus. Deren Gebrauchsabnahme ist in 1972 erfolgt. Zu einem späteren Zeitpunkt, mit Fertigstellung in 1993, wurden die Gebäude auf ihre aktuelle Geschossigkeit aufgestockt.

Die Erschließung der Einzelgebäude erfolgt über separate Treppenträume. Die zu bewertende Wohnung ist nicht über einen Aufzug erschlossen.

Baujahrsbedingt ist von Massivbauten auszugehen. Ob die Aufstockungen möglicherweise in Leichtbauweise erstellt wurden, ist nicht bekannt.

Die Fassaden sind im Wesentlichen mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Fassadendämmung mit Deckschicht, ist nicht vorhanden.

Die Beheizung erfolgt gemäß Angabe des WEG-Verwalters über eine Gaszentralheizungsanlage. Der besichtigte Bereich des Kellergeschosses ist im Wesentlichen in Einzelräume unterteilt, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Außenanlagen sind großflächig begrünt. Ferner sind diese durch die Anlegung einer Vielzahl befestigter Stellplätze geprägt. Außerdem befindet sich eine Spielplatzanlage auf dem Gelände.

Insgesamt weist die Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, einen soliden Zustand auf. Außerordentliche Mängel oder Schäden waren bei der Begehung nicht offensichtlich.

Der besichtigte Keller stellte sich bei der Begehung trocken und staubarm dar. Aufgrund dessen eignet sich dieser auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

Im Übrigen lassen die Gebäude sowie die Außenanlagen einen umsichtigen Umgang durch die Bewohner erkennen.

### **Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.67 nebst Keller**

Das Wohnungseigentum Nr.67 befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes Speerweg 39, vom Gebäudeaufgang aus betrachtet auf der linken Seite.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 3-Zimmer-Wohnung zuzüglich einer separaten Küche, einem Badezimmer, Flur, Abstellbereich und einem Balkon.

Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Innerhalb der Wohnung befinden sich Holzrahmenfenster, wobei einige der Fensteranlagen aufgrund herabgelassener Rollläden nicht zu sehen waren.

Bedingt durch den Fensterflächenanteil, der teilweisen Ausrichtung der Wohnung nach Süden sowie dem von dort aus möglichen, relativen Weitblick dürfte die Belichtung der Einheit trotz des der Wohnung vorgelagerten Bewuchses hinreichend gegeben sein.

Im Übrigen ist hinsichtlich eines möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Grundrisses, der Ausstattung und dem Zustand der Wohnung keine Angabe möglich, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Ferner gehört zu der zu bewertenden Wohnung der Kellerraum Nr.67.

Der Unterzeichnerin ist bekannt, dass dieser räumlich der Wohnung Nr.68 zugeschlagen wurde, von der aus der Kellerraum über einen Deckendurchbruch sowie eine Innentreppe zu erreichen ist. Laut Auskunft eines bei der Besichtigung angetroffenen Bewohners nutzt die Unterzeichnerin offensichtlich den Kellerraum Nr.69.

Der Umstand konnte vor Ort nicht überprüft werden. Jedoch war erkennbar, dass die Wand- und Türanordnungen gegenüber dem Aufteilungsplan geändert wurden, was den vorgenannten Sachverhalt bestätigen könnte. Insbesondere ist festzustellen, dass der Kellerraum Nr.67 über keine eigene Zugangstür vom Kellerraum aus verfügt.

Der Umstand des offensichtlichen Tauschs der Kellerräume ist dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Grundriss zu entnehmen. Hiernach haben sich die Eigentümer der betreffenden Kellerräume hierzu schriftlich verständigt.

Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass jene Vereinbarung rein schuldrechtlich getroffen wurde und eine dingliche Sicherung über das Grundbuch nicht erfolgt ist. Mithin geht diese im Zwangsversteigerungsverfahren unter, soweit ein Erwerber des Bewertungsobjekts auf eine Zuordnung des Kellerraums gemäß Teilungserklärung besteht.

## 2.4 Objektdaten

<b>Baujahr</b>	
der Ursprungsgebäude	<b>1972</b>
der Aufstockungen	<b>1993</b>
<i>Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht</i>	
<b>Grundstücksgröße</b>	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 20.10.2023	insgesamt <b>21.880 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche</b>	
des Wohnungseigentums Nr.67 gem. Angabe aus der Teilungserklärung vom 04.05.1983 <i>sh. hierzu auch Punkt „Flächenangaben“</i>	<b>65,86 m<sup>2</sup></b>
<b>Vertragszustand</b>	
als Annahme	<b>unvermietet / eigengenutzt</b>
<i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	
<b>Mieteinnahmen, monatlich</b>	
mithin, als Annahme	<b>keine</b>
<i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	
<b>Wohngeld, monatlich</b>	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 26.09.2023	<b>510,23 €</b>
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	
gemäß Jahresabrechnung 2022 per 31.12.2022	rd. <b>390.000,00 €</b>
<b>Sonderumlagen</b>	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 26.09.2023	<b>keine</b>
<b>Heizsystem</b>	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 26.09.2023	<b>Gaszentral</b>
Warmwasserbereitung lt. Angabe der WEG-Verwaltung dezentral über „Boiler“	
<b>Energiepass</b>	
bedarfsorientiert	<b>liegt vor</b>

## 2.5 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche entstammt einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 04.05.1983.

Diese ist dort explizit als „Wohnfläche“ mit 65,86m<sup>2</sup> benannt.

Die Angabe stimmt der Größenordnung nach mit einer Ermittlung der Unterzeichnerin aus dem teilvermaßten Aufteilungsplan bei anteiliger Anrechnung des Balkons überein. Da es sich bei jenen Maßangaben aus dem Aufteilungsplan um Rohbaumaße handelt, wurde ein pauschaler, 3%iger Putzabzug vorgenommen.

Nachfolgend wird die Angabe aus der Teilungserklärung insofern als richtig unterstellt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Bewertung der Sachverständigen und wurde ausdrücklich nicht ausgeführt, zumal die Einheit nicht zur Besichtigung zugänglich war.

## 2.6 Mietverhältnisse

Die Eigentümerin wurde von der Unterzeichnerin hinsichtlich etwaiger Mietverhältnisse befragt. Hierzu ist keine Nachricht ergangen.

Die WEG-Verwaltung teilte mit Schreiben vom 26.09.2023 mit, dass die Wohnung nach deren Kenntnis vermutlich eigengenutzt ist. Zudem ist die Eigentümerin vom Amtsgericht unter der Adresse des Bewertungsobjekts benannt. Schließlich wurde der Nachname derselben am Klingelschild des Hauseingangs vorgefunden.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Eigennutzung beziehungsweise einer Mietvertragsfreiheit ausgegangen, wenngleich gesicherte Informationen hierzu nicht vorliegen.

## **2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen**

Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung vom 26.09.2023 bestehen das Bewertungsobjekt betreffend keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

## **2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung**

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 04.05.1983 sowie die Ergänzungsbewilligung hierzu vom 13.05.1983 wurden eingesehen.

Hiernach ist das Bewertungsobjekt in insgesamt 118 Wohnungseigentume der Ursprungsbebauung aufgeteilt. Später wurden Aufstockungen mit weiteren Wohnungen vorgenommen, die ebenfalls in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet wurden. Gewerbeeinheiten sind nicht ausgewiesen. Grundlage der Aufteilung des Ursprungsgebäudes ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.03.1983.

„Zu jeder Wohnung gehört ein Keller sowie – teilweise – ein PKW-Garagenabstellplatz, die im Aufteilungsplan dieselbe Nummer wie die Eigentumswohnung tragen. Die jeweiligen Kellerräume bzw. PKW-Garagenabstellplätze gehören zum Sondereigentum der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit... Soweit... nicht einzelnen Wohnungen PKW-Garagenabstellplätze direkt zugeordnet sind, steht den übrigen Wohnungseigentümern ein schuldrechtlicher Anspruch auf Zuweisung eines auf dem Gesamtgrundstück angelegten oberirdischen Kfz-Abstellplatzes zu. Die Zuweisung der einzelnen Abstellplätze an die Wohnungseigentümer obliegt dem Verwalter.“

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Eigentümerin des Bewertungsobjekts offensichtlich nicht den zur Wohnung gehörigen, sondern einen anderweitigen Kellerraum nutzt. Hierzu wurde bereits unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ Stellung genommen.

Wegen aller weiteren Details wird auf die Ausführungen in der Teilungserklärung und die Ergänzungsbewilligung verwiesen, die hier ausdrücklich nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

## **2.9 Planungsrechtliche Situation**

Gemäß Online-Angabe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 20.10.2023 ist für das Bewertungsobjekt der am 28.03.1963 festgesetzte Bebauungsplan XX-40 maßgeblich.

Dieser sieht für das Bewertungsgrundstück ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie eine dreiseitige, 7,0m breite, nicht bebaubare Vorgartenzone vor. Diese verläuft entlang der östlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze. An der südlichen Grundstücksgrenze ist keine Vorgartenzone vorgesehen.

Ferner ist eine offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 vorgegeben. Hierbei stellt, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße dar.

Am 07.02.2006 ist zudem der Bebauungsplan XX-25p festgesetzt worden. Dieser sieht eine Baukörperausweisung analog des Bestandes vor. Die vorerwähnten Vorgartenzonen sind in diesem nicht ausgewiesen. Allerdings berücksichtigen die ausgewiesenen Baukörper eine Einhaltung jener Vorgabe. Wegen aller weiteren Details wird auf die vorerwähnten Bebauungspläne sowie deren textliche Festsetzungen verwiesen.

Zudem befindet sich das Bewertungsgrundstück innerhalb des Erhaltungsgebiets Frohnau zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets“. Mithin bedürfen bauliche Änderungen, insbesondere wenn diese das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen, einer behördlichen

Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt aufgrund dessen genehmigten Zustands ein Bestandsschutz unterstellt.

Im Übrigen befindet sich das Grundstück nicht im Bereich eines Sanierungsgebiets.

## **2.10 Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus der Berliner Denkmalkarte vom 20.10.2023 steht die Gesamtanlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmalschutz.

Theoretisch ließe sich aus der unter Denkmalschutz stehenden Bebauung des Speerweges 38 (s. Flurkarte), einem Wohnhaus des Architekten Breuhaus de Groot, ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf die zu bewertende Anlage haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird dem Umstand jedoch nicht beigemessen.

## **2.11 Bauordnungsrechtliche Situation**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 17.07.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts keine baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen.

## **2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 12.07.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

## **2.13 Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 04.09.2023 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

## **2.14 Bodenverunreinigungen**

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

Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 25.07.2023 (s. Schreiben in der 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 jene Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

## **2.15 Objektverwaltung**

WEG-Verwalter der Anlage ist Grabsch Verwaltungs GmbH, Ludolfingerplatz 9, 13465 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 beurteilende Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für einen Erwerber.

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

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

#### 3.3 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	13.06.2022 – 13.09.2023	13.09.2023
Bezirk	Reinickendorf	Reinickendorf
Wohnlage	gut	gut
Baujahr	1950 – 1979	1972
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung etc.)	Etagenwohnung
Vertragszustand	unvermietet	vermutl. unvermietet

Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der als Anlage beigefügten Tabelle aufgeführt.



Diese liegen in nicht anonymisierter Form, mithin unter Angabe der genauen Adresse, der Wohnungsnummer und dem Verkaufsdatum vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Um die Vergleichswerte an die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen, sind Zu- und Abschläge vorzunehmen, die nachfolgend beschrieben werden.

### **Lage an Durchgangsstraße**

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als sehr ruhig zu bezeichnen. Aufgrund der Kenntnis zur genauen Adresse der Vergleichsobjekte ist bekannt, dass keine der zu bewertenden Wohnungen an einer Hauptstraße gelegen ist, sodass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich wird.

### **Lage an einer Grünfläche**

Allerdings ist bekannt, dass einige der Vergleichsobjekte unmittelbar an eine öffentliche Grünfläche angrenzen. Der Umstand stellt eine besondere Lageeigenschaft dar, die in Form eines Abschlags in die Auswertung der Vergleichskauffälle einfließt.

### **Lage der Vergleichswohnungen im Obergeschoss**

Ein größerer Teil der Vergleichswohnungen befindet sich im Obergeschoss, während das Bewertungsobjekt im Erdgeschoss gelegen ist.

Die Anordnung des Bewertungsobjekts im Erdgeschoss geht mit einer geringeren Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten vom Zugang beziehungsweise von der Gartenseite einher, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet.

Ferner wird Wohnungen in der unteren Etage ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster oder Balkontüren vergleichsweise einfach. Bei der Auswertung wird davon ausgegangen, dass für jene Einheiten ein geringerer Kaufpreis gezahlt wird.

Mithin wird auf die Kauffälle im Obergeschoss ein Abschlag vorgenommen, um diese an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts im Erdgeschoss wertmäßig anzupassen.

### **Konjunkturelle Anpassung**

Im Übrigen ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

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

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

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Anfang des Jahres 2022 eingetrübt haben, was die Nachfrage nach Eigentumswohnungen vermindert hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich deutlich verringert und auch die erhöhten Wohnnebenkosten schränken den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

Ferner hat sich seit Beginn des Jahres 2022 das Zinsniveau deutlich erhöht, was Finanzierungen von Bestandsimmobilien mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.Quartal 2023“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen zwischen Mitte 2022 und dem 1. Quartal 2023 von ca. -5,5% ermittelt, was einem Rückgang von rechnerisch rd. 7,2% p.a. entspricht. Nachfolgend wird von einer Fortsetzung des Trends sinkender Kaufpreise bis zum Stichtag ausgegangen, sodass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer unterstellten, pauschalen 7,5%igen Kaufpreisminderung pro Jahr beziehungsweise einem anteiligen Rückgang pro Monat basiert. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

### **Ausreißerbereinigung**

Im Übrigen sind die angepassten Vergleichspreise um Ausreißer zu bereinigen.

Eine der Vergleichswohnungen wurde für rund 9.400,00€/m<sup>2</sup> veräußert. Jener Wert sticht, aus welchen Gründen auch immer, derart aus der Sammlung der Kauffälle heraus, dass dieser vorab aus der Liste der Vergleichskauffälle eliminiert wird.

Ferner fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Wohnung 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.

### **Garagen und Stellplätze**

Es ist bekannt, dass 6 der Vergleichsobjekte über ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz oder einer Garage beziehungsweise Tiefgarage verfügen.

Für die verbleibenden Kauffälle liegen keine Informationen hierüber zu, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass diese möglicherweise nicht ebenfalls über ein derartiges Sondernutzungsrecht verfügen.

Mithin ist der Umstand im Vergleichswert eingepreist.

Einerseits verfügt die zu bewertende Wohnung zwar nicht über ein explizites Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz. Allerdings hat der WEG-Verwalter laut Teilungserklärung einen solchen jedem Wohnungseigentümer zuzuweisen. Mithin wird diesbezüglich auf einen Zu- oder Abschlag verzichtet.

### **Kellerzuordnung**

Die Nutzung der Kellerräume erfolgt offensichtlich nicht in der grundbuchseitig festgelegten Form. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ sowie den als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Kellerplan mit Darstellung der getauschten Kellerflächen sei verwiesen.

Einerseits ist der dem Bewertungsobjekt zugeordnete Kellerraum nunmehr größer, als jener, der dieser laut Teilungserklärung und Aufteilungsplan der Wohnung Nr.67 zusteht.

Andererseits ist jener Kellertausch lediglich schuldrechtlich ohne eine so genannte Verdinglichung im Grundbuch erfolgt, sodass jener Vereinbarung im Zwangsversteigerungsverfahren theoretisch keine rechtliche Bedeutung mehr zukommt.

Aufgrund der Größe des derzeit offensichtlich genutzten Kellerraums kann davon ausgegangen werden, dass ein Erwerber des Bewertungsobjekts die schuldrechtliche Vereinbarung zum Kellertausch akzeptieren wird. Vielmehr ist die mangelnde dingliche Sicherung für den Eigentümer der Wohnung Nr.68 von Relevanz, wenn dieser seinen mit der Wohnung räumlich mit einer Innentreppe verbundenen Kellerraum, der eigentlich dem Bewertungsobjekt zusteht, verliert.

Andererseits stellt der Umstand eine rechtliche Unsicherheit für alle Beteiligten dar, die in Form eines gesonderten, wenngleich geringen, Abschlags Berücksichtigung bei der Bewertung findet.

### **Nicht erfolgter Zutritt**

Wie bereits erwähnt, war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich. Mithin kann über einen etwaig vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand derselben keine Angabe gemacht werden.

Ferner liegen keine gesicherten Informationen zum Vermietungsstand derselben vor.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass ein fiktiver Erwerber, dessen Verhalten im Verkehrswert abgebildet wird, auf die damit verbundenen Unwägbarkeiten mit einem Abschlag reagiert, der das damit verbundene Risiko abbildet.

### **Verkehrswert**

Die Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ist der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle zu entnehmen.

### 3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

---

**Vergleichswert von 210.000,00 €**

---

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

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht. Das Bewertungsobjekt ist hinreichend erschlossen sowie versorgt und das Umfeld stark durchgrünt.

Zudem befindet sich die Gesamtanlage offensichtlich in einem soliden Zustand.

Wertmindernd stellt sich indes der Umstand dar, dass das erhöhte Zinsniveau sowie die Inflation und die erhöhten Wohnnebenkosten zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber führen.

Das Baujahr der Anlage ist am Markt weniger nachgefragt.

Im Übrigen war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über deren Schnitt, die Ausstattung und deren Zustand keine Angabe gemacht werden kann. Auch zum Vermietungsstand sind keine Angaben durch die Eigentümerin erfolgt. Der Umstand ist in Form eines gesonderten Abschlags in die Vergleichswertermittlung eingeflossen.

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

---

**Verkehrswert von 210.000,00 €**

---

geschätzt.

### 3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Grabsch Verwaltungs GmbH, Ludolfingerplatz 9, 13465 Berlin. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 510,23 €.
- c) Mieter oder Pächter sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird von der Annahme einer Eigennutzung ausgegangen.
- d) Es besteht keine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG.
- e) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- 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 für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 27. Oktober 2023

Dipl.-Ing. Arch.  
Ursel Schäfer

Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Dipl.-Ing. Ursel Schäfer

