

Wertermittlungsgutachten zur Feststellung des Verkehrswertes

Bewertungsobjekt: Sondereigentum an der mit Nr. 48 bezeichneten 2-Zimmerwohnung mit einer Fläche von 42,77 m² im 2.OG, rechts, Holzhauser Str. 113, 13509 Berlin

Teil der WEG Holzhauser Str. 105-119 (ungerade), Ernststr. 86-96 (gerade), Klinerweg 4-28 (gerade) und Miraustraße 47-79 (ungerade)



Ansicht Holzhauser Straße 113 (Die Lage der Wohnung Nr. 48 wurde gekennzeichnet)

Verkehrswert: **104.000 €**

Auftraggeber: Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
Geschäftszeichen: 30 K 23 / 23
Wertstichtag: 16.03.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	AUFTRAGGEBER	3
1.2	ZWECK DER WERTERMITTLUNG	3
1.3	ORTSBESICHTIGUNG	3
1.4	WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	3
1.5	OBJEKTDATEN	3
2	Beschreibung der Lage	4
2.1	AUSSCHNITT AUS DEM STADTPLAN	4
2.2	BESCHREIBUNG DES STADTTEILS	5
2.3	LAGEPLAN	6
2.4	LAGE DES GRUNDSTÜCKS	7
3	Beschreibung des Bewertungsobjektes	7
3.1	ANGABEN AUS DEM GRUNDBUCH	8
3.2	ANGABEN AUS DER TEILUNGSERKLÄRUNG	9
3.3	ANGABEN AUS DER BESCHLUSSAMMLUNG DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT	9
3.4	MIETVERHÄLTNIS / HAUSGELD / INSTANDSETZUNGSRÜCKLAGE	9
3.5	BESCHREIBUNG DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS	10
3.6	BESCHREIBUNG DES SONDEREIGENTUMS	14
3.7	GRUNDSTÜCKSEIGENSCHAFTEN	16
3.8	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	16
3.9	BAUGESETZLICHE FESTSETZUNG	16
3.10	BAULASTEN	16
3.11	ABGABENRECHTLICHE SITUATION	17
3.12	DENKMALSCHUTZ	17
3.13	ENERGIEAUSWEIS / WÄRMEDÄMMUNG	17
3.14	OBJEKTVERWALTUNG	17
4	Wertermittlung	18
4.1	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	18
4.2	VORGEHENSWEISE	18
4.3	BODENWERTERMITTLUNG	19
4.4	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	19
4.5	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG	21
4.6	ZUSAMMENFASSUNG / VERKEHRSWERTERMITTLUNG	24
4.7	LISTE DER VOM AMTSGERICHT GEFORDERTEN ANGABEN	25
5	Anlagen	25
5.1	AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
5.2	AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
5.3	AUSKUNFT AUS DEM BAULASTENVERZEICHNIS	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
5.4	AUSZUG AUS DEM ENERGIEAUSWEIS	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
5.5	GRUNDBUCHAUSZUG	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
5.6	GEBÄUDEPLÄNE	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
5.7	FOTODOKUMENTATION	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Der Auftraggeber ist das: Amtsgericht Wedding Rechtspflegerin: Frau Wachauf
 Brunnenplatz 1
 13357 Berlin

1.2 Zweck der Wertermittlung

Feststellung des Verkehrswertes von 19,40/ 10.000 Miteigentumsanteil an Grundstück, Gebäude und Freifläche der WEG Holzhauser Str. 105-119 (ungerade), Ernststr. 86-96 (gerade), Klinkerweg 4-28 (gerade) und Miraustr. 47-79 (ungerade) in 13509 Berlin, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 48 bezeichneten Wohnung.

1.3 Ortsbesichtigung

Am 18.03.2024 ab 15.00 Uhr fand eine Ortsbesichtigung statt. Alle beteiligten Parteien wurden geladen. An dem Ortstermin nahm nur der Sachverständige (SV) Dipl. Ing. B. Roßberg teil. Die Wohnung konnte zum Ortstermin (fehlende Zustimmung des Mieters) nicht begangen werden. Es wurden stichprobenweise die allgemein zugänglichen Bereiche des Gemeinschaftseigentums wie einige Treppenhäuser und die Außenanlage in Augenschein genommen.

1.4 Wertermittlungsstichtag

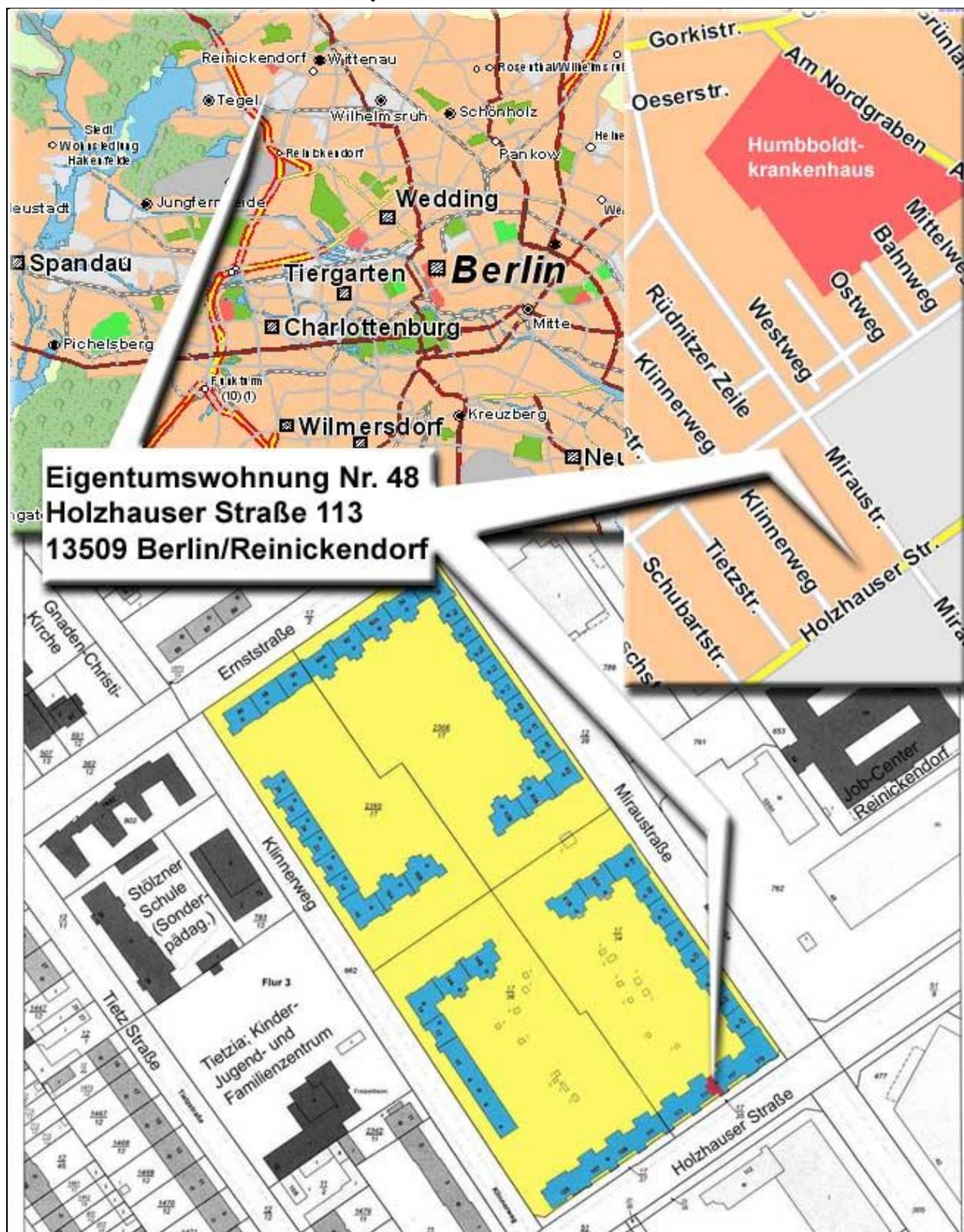
Als Wertermittlungsstichtag wurde der 18. März 2024 gewählt.

1.5 Objektdaten

Angaben zum Gemeinschaftseigentum		
Bausubstanz	1935	Blockrandbebauung mit 54 voll unterkellerten, Wohngebäuden. (3 Vollgeschosse, 402 (1-3 Zimmer-) Wohnungen)
	1953	Wiederaufbau von 96 kriegsbedingt zerstörten Wohnungen.
	1985	Teilung nach WEG in 451 Teileigentumseinheiten. Ausbau der DG-Fäche zu 49 Woheiten.
	2013 - ??	Sanierung und Instandsetzung (noch nicht abgeschlossen).
Grundstücksgröße	38.193 m ²	gemäß Grundbuch
Gesch.flächenzahl	0,95	(GFZ) laut Flächennachweis zum DG-Ausbau
Instandh.rücklage	332.740 €	Soll-Rücklage zum 31.12.2022, Angabe der Hausverwaltu.
Sonstiges	1977 Anschluss der Wohnanlage an das öffentliche Fernwärmenetz. Sondernutzungsrechte an den 87 Gartenflächen im Blockinnenbereich. Gemeinschaftliche Waschküche im KG des Kinnerwegs 16 A.	
Angaben zum Wohneigentum		
Bewertungsobjekt	Wohnung Nr. 48 (2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon)	
Lage im Gebäude	Holzhauser Straße 113, 2.OG, rechts	
Wohnfläche	42,77 m ²	laut Teilungserklärung
Miteigentumsanteil	0,194 %	laut Grundbuch
Vertragszustand	Die Wohnung ist zur Zeit unbefristet vermietet.	
Hausgeld / monatl.	219,71 €	laut Wirtschaftsplan 2024, incl. Betriebskosten
Sonstiges	Die Wohnung konnte zum Ortstermin nicht begangen werden.	
Ergebnis der Verkehrswertermittlung		
Grundstück gesamt	24.825.450 €	
Miteigentumsanteil	48.000 €	
Ertragswert	109.000 €	Die fehlende Begehung der Wohnung wurde mit einem Abschlag von 10 % berücksichtigt.
Vergleichswert	104.000 €	
Verkehrswert	104.000 €	

2 Beschreibung der Lage

2.1 Ausschnitt aus dem Stadtplan



**Eigentumswohnung Nr. 48
Holzhauser Straße 113
13509 Berlin/Reinickendorf**

Grundstück, Bebauung und Sondereigentum wurden farbig hinterlegt.

2.2 Beschreibung des Stadtteils

Die Holzhauser Straße befindet sich im Bezirk Reinickendorf, Stadtteil Borsigwalde, im nördlich Bereich des Berliner Stadtgebiets, an der Grenze zum Nord-Westlichen anschließenden Stadtteil Tegel.

Reinickendorf bietet hohe Lebens- und Wohnqualität. Knapp ein Viertel seiner Fläche besteht aus Wald, hinzu kommen Parkanlagen und Wasserflächen. Der Reiz des Bezirks liegt vor allem in seiner großzügigen, weiträumigen Bebauung. Die Wohngebiete werden durch eine Vielzahl von Parks, Seen, Grünanlagen, Spiel- und Sportplätzen unterbrochen.

Zugleich ist Reinickendorf ein wirtschaftlich außerordentlich dynamischer Bezirk mit ca. 8.700 Gewerbebetrieben, darunter viele namhafte Großunternehmen wie Motorola, Otis etc. Die IHK, die HWIK und die Presse kürten Reinickendorf mehrfach zum wirtschaftsfreundlichsten aller Berliner Bezirke. Es werden überwiegend mittlere und gute Wohnlagen ausgewiesen.

Der Flughafen Tegel wurde im November 2020 geschlossen. Der so entfallende Fluglärm hat die Wohnqualität im Bereich der Einflugschneise erhöhte. Wie sich diese Entwicklung auf den gesamten Bezirk Reinickendorf langfristig auswirkt ist noch nicht abzusehen.

Das Einkommen pro Kopf liegt im nördlichen Reinickendorf deutlich über dem Berliner Durchschnitt. Jedoch ist das südliche Reinickendorf wie der angrenzende Wedding ein Problembezirk Berlins. Er wird von vielen Menschen mit Migrationshintergrund, sozial Schwächeren und Personen mit geringem Einkommen bewohnt. Der Arbeitslosenanteil liegt über dem Berliner Durchschnitt. Die allgemeine Lage hat sich jedoch aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung auch hier entspannt.

Zur Beschreibung der sozialen Struktur des Quartiers und seiner Entwicklung folgen Daten aus der statistischen Erhebung „Monitoring soziale Stadtentwicklung 2021“. Die Holzhauser Straße befindet sich im Planungsraum Borsigwalde. Die ermittelten zugehörigen Daten sind den folgenden Tabellen zu entnehmen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin									
Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021									
2.1. Index-Indikatoren nach Status und Dynamik - Anteilswerte - auf Ebene der Planungsräume 2020									
Erläuterungen			Status-Indikatoren			Dynamik-Indikatoren			
Datenstand Status-Indikatoren: 31.12.2020			S1: Anteil Arbeitslose (SGB II) 2020 ²⁾			D1: Veränderung Anteil Arbeitslose (S1) 2019-2020			
Datenstand Dynamik-Indikatoren: 31.12.18, 31.12.2020			S3: Anteil Transferbezieher (SGB II und XII) 2020			D3: Veränderung Anteil Transferbezieher (S3) 2019-2020			
MW: Mittelwert aller betrachteten Gebiete (536 PLR) ¹⁾			S4: Anteil Transferbezieher (SGB II) unter 15 Jahre 2020			D4: Veränderung Anteil Transferbezieher unter 15 Jahren (S4) ⁶⁾⁷⁾ 2019-2020			
SD: Standardabweichung aller betrachteten Gebiete									
Planungsraum		EW 31.12.2020	S1	S3	S4	D1	D3	D4	
Nummer	Name		MW: 4,97 %	MW: 10,92 %	MW: 24,54 %	MW: 1,09 %-Pkt.	MW: -0,95 %-Pkt.	MW: -1,04 %-Pkt.	
			SD: 2,94 %	SD: 7,07 %	SD: 16,65 %	SD: 0,92 %-Pkt.	SD: 1,47 %-Pkt.	SD: 3,81 %-Pkt.	
12500825	Borsigwalde	6.750	5,02	10,06	24,22	0,82	-1,43	-6,59	

Nach Auswertung der Daten aller 434 Planungsräume (Aufteilung des gesamten Berliner Stadtgebietes) befindet sich der Planungsraum in der Gruppe 2 im mittel/vorderen Bereich des Rankings.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin									
Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021									
1. Gesamtindex Soziale Ungleichheit (Status/Dynamik-Index) 2021 auf Ebene der Planungsräume (31.12.2020)									
Planungsraum		EW 31.12.2020	Status-Index (Klasse)	Dynamik-Index (Klasse)	Status/Dynamik-Index (Gruppe)				
Nummer	Name								
12500825	Borsigwalde	6.750	2	mittel	+/-	stabil	2+/-	Status mittel, Dynamik stabil	

Bei diesen Daten wird zwischen Indikatoren, die die soziale Lage in einem Quartier beschreiben ("Status") und Indikatoren, die den Wandel der Bevölkerung des Gebietes im abgelaufenen Jahr charakterisieren sollen ("Dynamik"), unterschieden (Bewertungsindex von 1/sehr gut bis 4/ schlecht).



Ecke Holzhauser Straße, Miraustraße



Ecke Klinerweg, Ernststraße

2.3 Lageplan



Grundstück der WEG Holzhauser Str. 105-119 (ungerade), Ernststr. 86-96 (gerade), Klinerweg 4-28 (gerade) und Miraustr. 47-79 (ungerade) in 13509 Berlin-Reinickendorf. Grundstück, Bebauung und Sondereigentum wurden farbig hinterlegt.

2.4 Lage des Grundstücks

Bauliches Umfeld:

Das Umfeld wird gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel als einfache Wohnlage eingestuft. Das Grundstück befindet sich in einem, seit den 30er Jahren zeitlich in mehreren Stufen bebauten, Wohngebiet. Bedingt durch die Nähe des (ehemaligen) Flughafens Tegel befinden sich auch mehrere Gewerbeflächen im näheren Umfeld. Die Umnutzung des Flughafengeländes zu einem Forschungs- und Industriepark für Zukunftstechnologie ist in Planung.

Die umliegende Bebauung besteht zum Teil aus verdichtetem mehrgeschossigem Wohnungsbau und eingeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise. Die Werkhallen der angrenzende ehemaligen Borsig-Werke wurden meist restauriert und um genutzt oder durch neue Gewerbebauten ersetzt. Die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Sportplätze, Kindergärten und weitere notwendige soziale Einrichtungen sind fußläufig zu erreichen. Der erweiterte Bedarf wird zum Teil vom Einkaufszentrum "der Clou" am Kurt-Schumacher Platz gedeckt.

In der näheren Umgebung befinden sich die Benjamin-Franklin-Oberschule, die Borsigwalder Grundschule, das Rathaus und das Jobcenter Reinickendorf, sowie das Vivantes Humboldt-Klinikum, „Am Nordgraben 2“ und das Vivantes Humboldt-Klinikum „Oranienburger Straße 285“ (ehemals Karl Bonhoeffer Nervenklinik).

Insgesamt sind das bauliche Wohnumfeld und die zugehörige Infrastruktur als gut zu bewerten.

Verkehrsanbindung:

Es besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Haltestelle des Stadtbusses befindet sich auf der anderen Straßenseite und die von S- und U-Bahn sind je ca.1 km entfernt.

Die Auffahrt von der Helmholzstraße auf die Autobahn A 111 in 1,0 km Entfernung, gewährt eine gute Anbindung ins gesamte Stadtgebiet, wie auch ins Umland.

Die Strecke zum Fern-, Regional- und S-Bahnhof Berlin-Gesundbrunnen (Nordkreuz) beträgt ca. 7,5 km und zum internationalen Flughafen Berlin-Brandenburg ca. 33 km.

Naherholung:

Das Angebot an Naherholungsflächen ist ebenfalls als gut zu bewerten. Der Steinbergpark und der Triftpark sind fußläufig zu erreichen. Die Badestellen am Flughafensee sowie am Tegeler See, das Landschaftsschutz-Gebiet Jungfernheide und der Tegeler Forst befinden sich im näheren Umfeld.

Ein gewisses Gastronomie- und Freizeitangebot ist am nahe gelegenen Kurt-Schumacher-Platz und in der Altstadt von Tegel zu finden. Doch weitere vielfältige Angebote mit Kinos, Bars, Restaurants und sonstigen Veranstaltungsorten bieten sich auch in den benachbarten (Szene-) Bezirken Prenzlauer Berg und Berlin-Mitte.

Immissionen:

Der asphaltierte Holzhauser Straße fungiert als Sammel- und Durchgangsstraße zwischen den angrenzenden Wohn- und Gewerbeflächen und der Autobahn A111. Zum Ortstermin wurde störende Lärmbelastung festgestellt. Zu Hauptverkehrszeiten ist mit einem starken Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Mietspiegelabfrage weist auf eine hohe Lärmbelastung hin.

3 Beschreibung des Bewertungsobjektes



Öffentlicher Grünstreifen auf dem Grundstück



Blockinnenbereich mit Gärten (SNR)

3.1 Angaben aus dem Grundbuch

Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen und die Angaben auf Plausibilität geprüft. Eine Kopie des Grundbuchauszugs liegt in der Anlage bei.

Deckblatt:

Amtsgericht Mitte, Grundbuch von Wittenau, Blatt 7048, Wohnungsgrundbuch.

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Wittenau

Flur: 3

Flurstücke: 17/36; 2365/17; 2366/17; 17/34

Wirtschaftsart, Lage: Gebäude und Freifläche

Holzhauser Straße 105, 107, 109, 111, 103, 115, 117, 119

Klinnerweg 4, 6, 8, 10, 12, 14, 14a, 14b, 16, 16a, 16b. 18, 20, 22, 24, 26, 28,

Ernststraße 86, 88, 90, 92, 92a, 94, 94a, 96

Miraustraße 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 61a, 61b, 63, 63a, 63b, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79

(Zusammenfassung der 4 Flurstücke)

Grundstücksgröße: 38.193 m² (Summe der 4 Flurstücke)

Miteigentumsanteil: 19.400 / 10.000.000 stel Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Holzhauser Straße 113 im 2. Obergeschoß, rechts, bezeichnet im Aufteilungsplan mit Nr. 48.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt:

Wittenau Blatt 7001 bis 7451.

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart.

Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich.

Ausnahmen:

Erstveräußerung durch den Eigentümer Abt. I, Nr.1,

Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung,

Veräußerung durch den Konkursverwalter,

Veräußerung durch Gläubiger dinglich im Wohnungsgrundbuch gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohneigentum Weiterveräußern,

Veräußerung an Ehegatten und Verwandte in gerader Linie.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Teilungserklärung vom 22.12.1982/ 10.11.1983/ 08.03.1984/ 15.5.1984/ 01.02.1985 Bezug genommen.

Miteigentumsanteil von Wittenau Blatt 2117, übertragen am 04.07.1985.

Bestand und Zuschreibungen:

Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche G 80 von Wittenau Blatt 7001 beschrieben und jetzt Wittenau Blatt 7048 zugeordnet. Gemäß Bewilligung vom 11.11./ 17.12.1991 eingetragen am 21.10.1992.

Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche G 80 von Wittenau Blatt 7048 beschrieben und Wittenau Blatt 7376 zugeordnet. Gemäß Bewilligung vom 07.05.1997 –UR 190/97 des Notars Borck- eingetragen am 09.06.1997.

Die Bestandsangaben sind nach der Fortführungsmittelteilung B Nr. 0012-2002/30006 berichtigt (hinterlegt in Wittenau Blatt 7001/66) am 13.02.2003.

Eintragungen in Abt. I:

Eigentümer: Diese Angaben sind für die Wertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung nicht relevant und bleiben daher hier ungenannt.

Eintragungen in Abt. II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netzstationsrecht) an den Flurstück 2366/17 für die Berliner Kraft- und Licht (BEWAG)- Aktiengesellschaft Berlin (Unterstreichung, siehe Veränderungen).

Lfd. Nr. 2-3: Gelöscht.

Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wedding, 30 K 23/23). Eingetragen am 16.01.2024.

Veränderungen:

zu Lfd. Nr.1: Nach Ausgliederung, Übernahme, Verschmelzung und letztlich Umfirmierung ist Berechtigte nunmehr: Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH in Berlin. Eingetragen am 26.03.2010.

Eintragungen in Abt. III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: Diese Eintragungen sind für die Wertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung nicht relevant und bleiben daher hier unberücksichtigt.

3.2 Angaben aus der Teilungserklärung

Das Grundstück und seine Bebauung wurden in eine Eigentümergemeinschaft nach WEG, bestehend aus 451 Teileigentumseinheiten, umgewandelt. Eintragung im Grundbuch am 04.07.1985.

Das mit Teileigentum verbunden Sondereigentum (SE) umfasst 402 Wohnungen und 49 abgeschlossene Flächen im Dachgeschoss welche zu Wohnungen ausgebaut wurden.

Die Fläche im Blockinnenbereich wurde auf 87 Gartenflächen (G1-G87) verteilt und an diesen dingliche Sondernutzungsrechte (SNR) begründet. Die SNR wurden einigen Teileigentumseinheiten (Wohnungen), auf alleinige und ausschließliche (zier- und kleingärtnerische) Nutzung, zugewiesen.

Die zugehörigen Teilungserklärungen wurden vom SV eingesehen.

Laut dieser gehören zum Sondereigentum (SE):

- Fußbodenbelag einschließlich Estrich (falls vorhanden) aller zum SE gehörenden Räume
- Nicht tragende Innenwände aller zum SE gehörenden Räume
- Decken- und Wandputz aller zum SE gehörenden Räume
- Die Innentüren und -bei Doppelfenstern- die Innenfenster aller zum SE gehörenden Räume
- Klingel- und Sprechanlage innerhalb der Raumeinheit

Es waren sonst keine weiteren, für eine Eigentumswohnung untypischen, positiv oder negativ wertbeeinflussenden Regelungen auffällig, welche in dieser Wertermittlung gesondert zu berücksichtigen wären.

3.3 Angaben aus der Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft

Die, die Jahre 2013-23 umfassende, Beschlussammlung der WEG wurde eingesehen.

Laut dieser wurden über die Jahre verteilt umfangreiche Sanierungen und Modernisierungen, mit einem Umfang von ca. 2,5 Millionen Euro, durchgeführt.

Diese verteilten sich wie folgt:

- ca. 840.000 € für Dachsanierung 8. - 11. Bauabschnitt
(Die Bauabschnitte 1. - 7. wurde offensichtlich schon vor 2013 umgesetzt.)
- ca. 960.000 € für Balkonsanierung
- ca. 560.000 € für Sanierung der Kalt- und Warmwasserleitungen im KG
- ca. 100.000 € für Sanierung des Gemeinschaftseigentums (Müllboxen, Spielplatz usw.)

Die laufenden Sanierungsarbeiten der Bausubstanz wurden jedoch noch nicht abgeschlossen. Eine Strangsanierung innerhalb der Gebäude ist projektiert und eine notwendige Sanierung der Außenfassaden absehbar.

Die Finanzierung dieser Arbeiten erfolgte durch eine jährlich Zuführung der WEG in die Erhaltungsrücklage, welche zu 2023 von 270.000 € auf 370.000 € erhöht wurden.

Zusätzlichen Sonderumlagen wurden nicht erhoben.

2014 wurde laut Beschlussammlung (Lfd. Nr. 28) sinngemäß folgende Kostenregelung zum Fenster-austausch beschlossen:

Reparaturbedürftige und -fähige Fenster werden grundsätzlich nur repariert und nicht ausgetauscht. Wenn ein Eigentümer den Austausch dieser Fenster wünscht, beauftragt der Verwalter die Erneuerung der Fenster im Namen und auf Rechnung der Gemeinschaft. Der Eigentümer zahlt jedoch dieser den Differenzbetrag zwischen den Kosten der Reparatur und der Erneuerung der Fenster.

3.4 Mietverhältnis / Hausgeld / Instandsetzungsrücklage

Die Eigentumswohnung ist, nach Angaben einer der Teileigentümer, seit dem 15.07.2022 unbefristet vermietet Die monatlichen Mietzahlungen setzten sich wie folgt zusammen:

- Miete, netto-kalt	550,00 €
- Betriebskosten-Vorauszahlung	100,00 €
- Heizkosten- Vorauszahlung	100,00 €
Summe	750,00 €.

Der Einzelwirtschaftsplan 2024 für die Wohnung Nr. 48 wurde eingesehen.
Folgende anteilige Kosten wurden für das Jahre 2024 ermittelt:

- Umlagefähige Kosten	1.304,18 €
- Nicht umlagefähige Kosten	1.332,29 €
(Davon Zuweisung in die Rücklage 717,80 €)	
Summe	2.636,47 €

Laut Einzelwirtschaftsplan 2024 belaufen sich die Bewirtschaftungskosten der gesamten Wohnanlage auf 1.648.100 € (incl. einer Zuweisung in die Erhaltungsrücklage von 370.000 €

Die Hausgeldzahlungen 2024 wurden für die Wohnung Nr.48 auf 219,71 € / monatlich festgelegt.

3.5 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

Das 38.193 m² großen Grundstück wurden 1935 im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus bebaut.

Die Grundstücksausnutzung mit einer GFZ von 0,95 (laut Genehmigungsplanung zum DG-Ausbau) entspricht ungefähr der gebietstypischen von 1,0.

Die Wohnanlage wurde als aufgelockerte Blockrandbebauung, meist mit Vorgärten ausgeführt.

Die Blockrandbebauung wurde mittig durch einen ca. 38 m breiten Grünstreifen von der Miraustraße zum Kinnerweg unterbrochen. Hier ist auch ein Kinderspielplatz und an der Miraustraße eine Müllsammelstelle angelegt worden. 2 weitere Müllsammelstellen liegen entlang des Kinnerwegs.

Die Bebauung besteht aus 54 aneinander gereihten voll unterkellerten 5- geschossigen (3 Vollgesch., KG, DG) Wohngebäuden mit 402 (1- bis 3-Zimmer-) Wohnungen. Jedes der Gebäude wird von einem eigenen durchgehenden Treppenhaus erschlossen.

Kriegsbedingt wurden jedoch 96 der Wohnungen zerstört. Dies betraf vorwiegend die Gebäude entlang der Holzhauser Straße, welche 1953, entsprechend der vorhandenen Planung, wieder aufgebaut wurden.

In den 70er Jahren wurde die Wohnanlage mit einer neue Heizungsverteilung ausgestattet und 1977 ein Fernwärmeliefervertrag mit dem „Kraftwerk Märkisches Viertel“ abgeschlossen.

1984 wurde die Baugenehmigung zum Ausbau der Dachgeschosse für 49 Wohnungen erteilt.

Einige der Wohnungen wurden im halbfertigen Ausbauzustand veräußert und später durch die Erwerber in Eigenregie fertiggestellt.

Grundstück und Bebauung wurden 1985 nach WEG in 451 Teileigentumseinheiten umgewandelt, bestehend aus den vorhandenen 402 Wohnungen und den 49 zu Wohnungen auszubauenden DG-Flächen.

Wann die Eigentümergemeinschaft mit der sukzessiven Sanierung und Instandsetzung der Wohnanlage begonnen hat ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich.

Doch laut der Beschlussammlung von 2013-23 (s. Unterpunkt 3.3) wurden von der WEG in dieser Zeit ca. 2,5 Millionen Euro für die Sanierung von Dächern, Balkonen, Kalt- und Warmwasserleitungen sowie der Gemeinschaftseinrichtungen aufgewendet.

Die laufenden Sanierungsarbeiten der Bausubstanz sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Eine Strangsanierung innerhalb der Gebäude ist projektiert und eine Sanierung der Außenfassaden zu erwarten.

Der Außenbereiche und Vorgärten der Wohnanlage macht einen ordentlichen und gepflegten Eindruck. Im Blockinnenbereich befinden sich einigen hohen Bäumen und die 87 privat genutzten Gartenflächen (s. Unterpunkt 3.2.).

Zum Ortstermin waren dem SV auf Grundstück und Gebäuden kaum Graffitis auffällig.

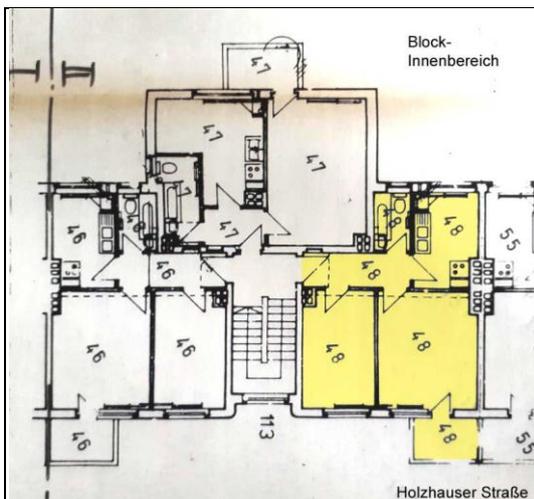
Die Wohnanlage macht insgesamt einen sauberen und gepflegten Eindruck.

Die laufenden Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten werden offensichtlich durchgeführt, doch altersbedingt sind (an den Fassaden) einige Fehlstellen auffällig.



Ansicht der Bebauung an der Holzhauser Straße vom Blockinnenbereich

Beschreibung der Bausubstanz	
Fundamente	Streifen- und Einzelfundamente gemauert (1935), bzw. aus Beton (1953)
Wandflächen / Putz	Die Außenwände der vollunterkellerten, mehrgeschossigen Wohnanlage wurden 1935 als Ziegelmauerwerk errichtet. Die im Krieg zerstörten Gebäude entlang der Holzhauser Straße wurden 1953 wieder aufgebaut. Eine putz- und malermäßige Instandsetzung der Fassaden wurde in den letzten Jahren durchgeführt. Weitere Maßnahmen sind hier altersbedingt zu erwarten. Sockel- und Eingangsbereiche in Klinkermauerwerk. Wandflächen verputzt; Gebäudeweise abgestuft in beige, braun und grün. Die Balkone und ihre gemauerten und verputzten Brüstungsflächen wurden in den letzten Jahren überwiegend saniert bzw. erneuert. Zum Ortstermin waren an der Fassade kaum Graffitis auffällig.
Decken	Von 1935: Steineisendecken, unterseitig verputzt; darüber Holzfußboden auf Lagerhölzern in Koksasche verlegten; bzw. mit Schlackebeton u. Estrich. Von 1953; Stahlbetonrippendecken, unterseitig verputzt; darauf
Dach	Pfettendächer als Massivholzkonstruktion, mit Betonsteineindeckung (braun); Gauben mit Eternit (schwarz) verkleidet; zugehörige Dachfläche mit Bitumenabdichtung auf Holzschalung verlegt. Die Dachflächen wurden ab 1984 zu Wohnungen ausgebaut. Weitere Dachsanierungen wurden in 11. Bauabschnitten bis 2017 umgesetzt.
Dämmung	Die Dämmung des Gebäudes entspricht überwiegend dem Standard seiner Errichtung in den Jahren 1935/ 53. (s. Unterpunkt 3.13). Der Dachausbau erfolgte ab 1984 (ca. 10 cm Zwischensparrendämmung). Unterschiedlichster Standard der Fenster: DG und einige weitere Wohnungen mit Isolierglasfenstern; der überwiegende Teil jedoch mit veralteten Doppelfenstern.



Grundriss Holzhauser Str. 113, 2.OG



Ansicht Holzhauser Straße



Wasseranschluss



Treppenhaus



Kellerfläche

Beschreibung des Gebäudeausbaus	
Versorgung	Wasser-, Abwasser-, Strom-, Kabel- und Telefonanschlüsse sind vorhanden. Die Verteilung wurde unter der Kellerdecke zu den Steigsträngen verzogen. Die sukzessiv Sanierung und Instandsetzung der Versorgungsleitungen wurde begonnen, ist aber noch nicht abgeschlossen.
Entsorgung	Anschluss des Abwassers an die straßenseitige Kanalisation. Eine Sanierung bzw. eine Erneuerung der Abwasserleitungen ist in Planung (Strangsanierung).
Elektroinstallation	Im Eingangs- und Erschließungsbereich Ausführung unter Putz; im KG über Putz. Durchschnittlicher Stand der Instandhaltung.
Wasserinstallation	Die abschnittsweise Sanierung der Wasserinstallation zu den Steigsträngen wurde großteils umgesetzt. Eine Strangsanierung ist in Planung. Der Grundstücksanschluss in einem der Mieterkeller waren nicht einsehbar.
Heizung	In den 70er Jahren wurde die Wohnanlage mit einer neue Heizungsverteilung ausgestattet und 1977 ein Fernwärmeliefervertrag abgeschlossen. Eine Wärmeübergabestatio in einem der Mieterkeller war nicht einsehbar. Eine Strangsanierung (eventuell auch der Heizleitungen) ist in Planung.
Fenster	Unterschiedliche Standards der Fenster: Im DG und einigen weiter Wohnungen als Isolierglasfenstern; überwiegenden jedoch als veralteten Doppelfenstern. (Regelung der Kosten des Fensteraustauschs siehe Unterunkt 3.3.)
Eingangsbereiche	Die Hauseingänge wurden durch Klinkermauerwerk mit Vordach akzentuiert. Hauseingangstür aus Holz mit mehrfach horizont. geteiltem Glasausschnitt; Klingel-Gegensprechanlage mit Türöffner aus Edelstahl; Briefkastenanlage im Innenbereich. Im Eingangsbereich waren keine Graffitis auffällig.
Treppenhaus/ Erschließung	Massive Treppenläufe; Untersicht verputzt und weiß gestrichen. Wangen rot, aufgesetzte Stufenelemente und Wandssockel Hellblau lackiert. Podeste, Stufen mit braunem Linolium ausgelegt. Stahlgeländer, rosa lackiert; Handlauf aus schwarzem PVC; Wände mit Strukturputz, weiß. Die Treppenhäuser machen insgesamt einen hellen und freundlichen Eindruck. Graffitis waren keine auffällig.
Kellergeschoss	Zugang direkt vom Treppenhaus; Bodenbelag aus geglättetem Zementestrich; Wände und Decken, unverputzt; Abtrennung der Mieterkeller als Holzkonstruktion.

Sonstige Anlagen	Gemeinschaftliche Waschküche im KG, Klinnerweg 16 A. Gepflegter Erhaltungszustand. Waschmarken sind beim Hausmeister erhältlich.
------------------	--

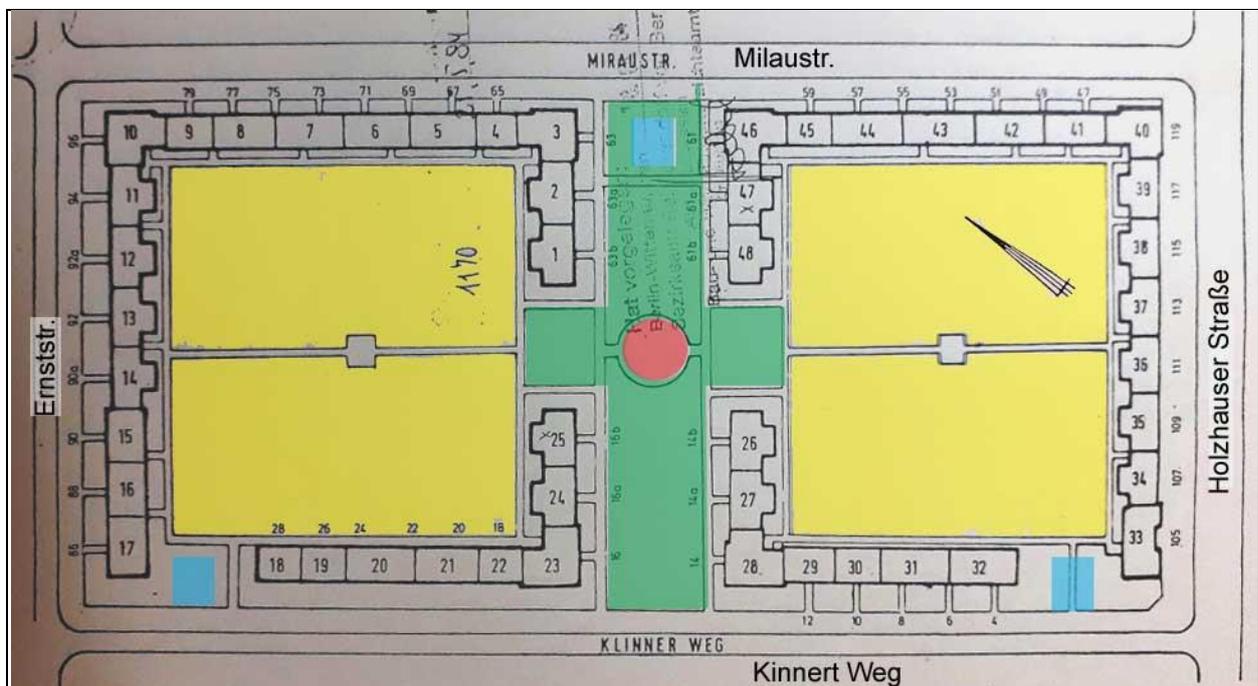


Hauseingang



Waschküche (Gemeinschaftsfläche)

sonstige Anlagen	
Außenanlagen	Vorgärten mit Hecken, Ziergehölzen und Fahrradabstellflächen. Mittige Freifläche mit Kinderspielplatz, Bänken, Rasenflächen und individuellem Baumbestand. Mehrere Müllsammelstellen sind über die Wohnanlage verteilt. Ein Netz von Wohnwegen verbindet die Gartenflächen im Blockinnenbereich (Sondernutzungsrechte s. Unterunkt 3.2) mit den Gemeinschaftsflächen und den angrenzenden öffentlichen Straßenland. Der Außenbereich macht einen freundlichen und gepflegten Gesamteindruck.



Lageplan der bewerteten Eigentümergemeinschaft:

gelb: Gartenflächen (Sondernutzungsrechte)

blau: Müllsammelstellen

rot: Spielplatz

grün: Gemeinschaftsflächen

(Die Wege und Vorgärten der Wohnanlage wurden nicht gesondert gekennzeichnet)



Müllsammelstelle



Spielplatzfläche

3.6 Beschreibung des Sondereigentums

Der Miteigentumsanteil von 194/100.000tel ist verbunden mit dem Sondereigentum an einer Eigentumswohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 48. Diese besteht aus 2 Zimmern, Küche, Bad im 2.OG, rechts der Holzhauser Straße 113.

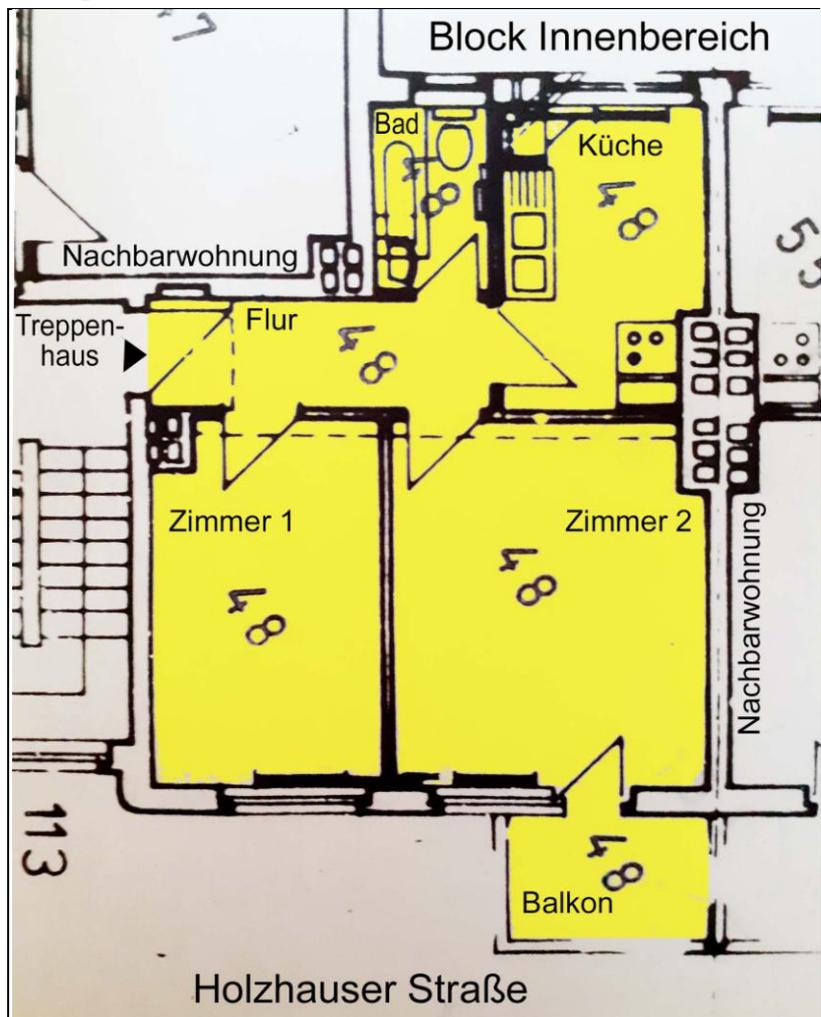
Die Wohnfläche beträgt 42,77 m² (laut Teilungserklärung).

Die Wohnung ist zurzeit unbefristet vermietet. Doch der Mieter hat einer Begehung zum Ortstermin nicht zugestimmt.

Der Grundriss ist funktional und praktisch aufgebaut. Vom Treppenhaus aus betritt man einen kleinen Flur, von dem aus die ganze Wohnung erschlossen wird.

Auf der rechten Seite befinden sich die beiden Zimmer, deren Fenster nach Süd-Westen zur Holzhauser Straße hin ausgerichtet sind. Dem hinteren größeren Zimmer wurde ein Balkon vorgelegt.

Auf der linken Seite des Flurs wurde das Bad und an der Stirnseite die Küche angeordnet. Von den zugehörigen Fenstern blickt man nach Nord-Westen auf den begrünten Block-Innenbereich.



Grundriss der Wohnung Nr. 48

Die Kellerräume im Untergeschoss werden, laut Teilungserklärung, von der Hausverwaltung den Wohneinheiten zugewiesen.

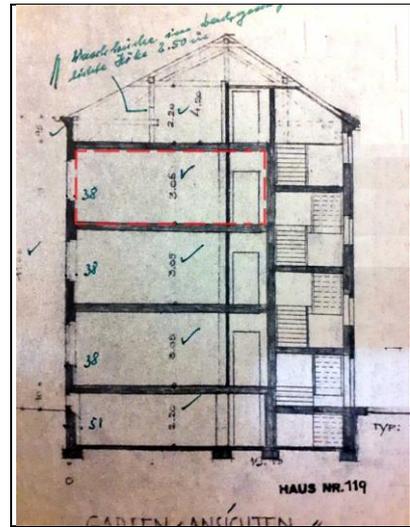
Bedingt durch die Lage der Wohnung im 2.OG und ihre beidseitige Ausrichtung ist sie offensichtlich gut belichtet und gut zu belüften. Doch da die beiden Wohnräume zur stark befahrenen Holzhauser Straße ausgerichtet sind, ist von einer hohen Lärmbelastung auszugehen.



Wohnungseingangstür



Zugang zur Kellerfläche



Schnitt

Beschreibung des Wohnungsausbaues	
Ver- / Entsorgung	Telefon-, Kabel-, Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss sind vorhanden. Die Funktionstüchtigkeit der Anschlüsse wurde vom SV nicht überprüft.
Sanitärinstallation	Bad mit Fenster zur Lüftung und Belichtung; Küche mit Wasser- und Abwasseranschluss. Angaben zu Standard und Stand der Instandhaltung der Sanitärobjekte und Sanitärinstallation waren zum Wertermittlungsstichtag nicht möglich
elektr. Verteilung	Angaben zu Standard und Stand der Instandhaltung sind nicht möglich
Heizung	Wohnanlage mit Fernwärmeanschluss; Angaben zu Standard und Stand der Instandhaltung sind nicht möglich.
Fußböden	Der Estrich wurde ohne Trittschalldämmung ausgeführt. Angaben zu Standard und Stand der Instandhaltung sind nicht möglich
Innenwände und Decken	Angaben zu Standard und Stand der Instandhaltung sind nicht möglich
Türen	Wohnungseingangstür aus Holzwerkstoff, weiß lackiert mit Spion und Sicherheitsschloss; Wandumfassungszarge aus Holz, außen rot lackiert. Weitere Angaben zu den Innentüren sind nicht möglich.
Fenster/ Balkontür	Soweit von außen erkennbar, Holz-Doppelfenster, innen weiß, außen (schadhaft) braun lackiert; Balkontür, baugleich. Weitere Angaben zu Standard und Instandhaltung sind nicht möglich.



Fenster von Küche und Bad



Fenstern der beiden Zimmer mit Balkon

Balkon	Der Balkon ist nach Süd-Osten zur Straße ausgerichtet. Angaben zu Standard und Stand der Instandhaltung sind nicht möglich.
sonstiges	Eine Klingel-Gegensprechanlage ist vorhanden. Ein Kellerraum wird durch die Hausverwaltung zugewiesen.

3.7 Grundstückseigenschaften

Allgemein:

Das Grundstück ist mit einer Fläche von 38.193 m² laut Grundbuch sehr groß. Es wird nach Süd-Osten durch die Holzhauser Straße, nach Süd-Westen durch den Klinerweg, nach Nord- Westen durch die Ernststraße und nach Nord- Osten durch die Miraustraße begrenzt, sowie durch diese Straßen erschlossen.

Zuschnitt:

Das Grundstück ist eben und annähernd rechteckig geschnitten. Es hat eine Breite parallel zur Holzhauser Straße von etwa 135 m und eine Tiefe parallel zur Miraustraße von ca. 285 m. Die Blockrand-Bebauung ist auf den Grundstückszuschnitt abgestimmt und erreicht eine durchschnittliche Grundstücksausnutzung (GFZ).

Baugrund:

Aufgrund des Alters der Bebauung ist voraussichtlich mit Setzungen der Gebäude nicht mehr zu rechnen. Für die Bewertung wird ein normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

Altlasten:

Eine Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens. Es liegen keine Verdachtsmomente vor. Eine Kontamination kann jedoch nicht, ohne weitergehende Untersuchungen, ausgeschlossen werden. Für die Bewertung wird eine Belastungsfreiheit unterstellt.

3.8 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Flächennachweis zur Baugenehmigung des Dachgeschossausbaus vom 25.05.1984 wurden folgende Angaben entnommen:

Nutzungsart:	Wohnbebauung	(laut Genehmigungsplanung)
Grundstücksfläche:	38.193 m ²	(laut Genehmigungsplanung)
Grundfläche:	8.228,17 m ²	(laut Genehmigungsplanung)
Geschossfläche:	36.510,17 m ²	(laut Genehmigungsplanung)
Grundflächenzahl [GRZ]:	0,21	(laut Genehmigungsplanung)
Geschossflächenzahl [GFZ]:	0,95	(laut Genehmigungsplanung)

3.9 Baugesetzliche Festsetzung

Nach Einsicht des Geodatenkatalogs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin gilt für das untersuchte Grundstück der Baunutzungsplan aus dem Jahre 1960, in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Es wurde für das Bewertungsobjekt die Klassifizierung Baustufe III / 3, allgemeines Wohngebiet festgelegt. Dies entspricht einer zulässigen Wohnbebauung mit 3 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 entsprechend der Berliner Bauordnung. Für das untersuchte Grundstück besteht ein Straßen- und Bauflichtlinienplan.

Ein Baunutzungsplan mit Angabe zu Art und Umfang der baulichen Nutzung in Verbindung mit einem Bauflichtlinienplan erfüllt die Anforderungen für einen qualifizierten Bebauungsplan. Für das vorhandene Maß und die Art der baulichen Nutzung besteht Bestandsschutz.

3.10 Baulasten

Nach der schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 28.02.2024 besteht für das zu bewertende Grundstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis (Negativ-Bescheinigung, siehe Anlage).

3.11 Abgabenrechtliche Situation

Die Erschließung des Grundstücks wurde vor seiner Bebauung im Jahr 1935 erstellt.

Erschließungskosten für die erstmalige Herstellung von Straßen fallen voraussichtlich nichtmehr an.

In Berlin wurde das Straßenausbaubeitragsgesetz 2018 abgeschafft. Damit sind für Berlin und Brandenburg keine nachträglichen Straßenausbaubeträge mehr zu zahlen.

Vom SV wird für die Bewertung, betreffend der Erschließung, eine Lastenfreiheit unterstellt.

3.12 Denkmalschutz

Nach Einsicht der Denkmalkarte des Landes Berlin bestehen für die Bebauung des Grundstücks keinerlei Auflagen durch den Denkmalschutz. Es bestehen keine Eintragungen zu Bau-, Garten-, Bodendenkmalen oder einem Denkmalbereich (Ensembleschutz).

Für die Bewertung geht der SV von keinen baulichen Auflagen durch den Denkmalschutz aus.

3.13 Energieausweis / Wärmedämmung

Für den Teil der Wohnanlage, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, wurde ein Energieausweis (Auszug, s. Anlage) auf Grundlage des Verbrauchs für Heizung und Warmwasser vom 01.01.2014 bis 31.12.2016 erstellt:

- Der ermittelte Endenergieverbrauch beträgt 131,4 kWh/m² a.
- Der ermittelte Primärenergieverbrauch beträgt 59,1 kWh/m² a.

Der Endenergieverbrauch der Gebäude entspricht dem des durchschnittlichen Gebäudebestands.

Der Primärenergieverbrauch entspricht dem eines Einfamilienhaus Neubaus.

Als wesentlicher Energieträger für Heizung und Warmwasser wird Fernwärme genutzt.

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind, laut Energieausweis, nicht möglich.

Vor Ort wurde vom SV jedoch festgestellt:

- Die Unterseiten der Kellerdecken wurden nicht zusätzlich gedämmt.
- Viele der alten Holzrahmen-Kastenfenster (aus der Zeit der Erbauung) wurden nicht erneuert.

3.14 Objektverwaltung

Mit der Verwaltung der WEG-Anlage wurde beauftragt:

Treubau Verwaltung GmbH
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 24
10785 Berlin

Tel.: 030/ 72 621 315-1

4 Wertermittlung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Sondereigentum und der zugehörige Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum sind untrennbar miteinander verbunden und können nur zusammen beliehen, übertragen und somit auch bewertet werden. Für die Anwendbarkeit der drei gebräuchlichen Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren) ergeben sich daraus folgende Konsequenzen.

Zum Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren bietet sich insbesondere für Wohnungseigentum an.

Die Wertigkeit des Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt dem untrennbar damit verbundenen Sondereigentum an einer Wohnung, wird am besten durch die Miete zum Ausdruck gebracht. Da Eigentumswohnungen zum großen Teil als Anlageobjekte erworben werden und daher meist auch vermietet sind, sollte in der Regel eine Miete unschwer festzustellen oder als vergleichbar heranzuziehen sein.

Hinzu kommt, dass Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung oftmals zur Eigennutzung vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt werden. Insofern ist auch diesem Marktsegment ein Ertragswertdenken nicht fern.

Zum Vergleichswertverfahren:

Das Vergleichswertverfahren ist sicherlich auch bei der Bewertung von Eigentumswohnungen ein überzeugendes Verfahren. Vorausgesetzt es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden.

Der GAA Berlin gewährt (auf Antrag) in Form des blockbezogenen automatischen Abrufverfahrens AKS-Online Einsicht in die Kaufpreissammlung. Mit unterschiedlichen auf das Bewertungsobjekt abgestimmten Auswahlkriterien steht dem SV eine repräsentative Stichprobe für die Bewertung zur Verfügung.

Der Bodenwert einer Immobilie wird in der Regel mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Ausreichend gesicherte Bodenrichtwerte und Wertanpassungsfaktoren werden vom lokalen Gutachter-Ausschuss (GAA) und durch die Fachliteratur zur Verfügung gestellt.

Zum Sachwertverfahren:

Diese Bewertungsverfahren findet Anwendung für Immobilien deren Wert maßgeblich durch die Herstellungskosten der Bausubstanz bestimmt wird (z.B. Einfamilienhäuser).

Die Herstellungskosten spielen für den Wert von Eigentumswohnungen eine untergeordnete Rolle.

Das Sachwertverfahren ist daher für die Verkehrswertermittlung von Wohneigentum ungeeignet.

4.2 Vorgehensweise

Der Wert der Immobilie wird mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens festgestellt.

Es wird der Vergleichswert auf Grundlage einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu zeit- und orts-nahen, vergleichbaren Objekten ermittelt. Mit Hilfe einer Stichprobenanalyse der vorliegenden Kaufpreise sind etwaige Ausreißer zu isolieren und die Homogenität der Stichprobe anhand seines Varianzkoeffizienten zu überprüfen. Ein vorläufiger Vergleichswert wird auf Grundlage des arithmetischen Mittels der Stichprobe gebildet. Folgend ist, unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften in Form von Zu- und Abschlägen, der Vergleichswert der Immobilie zu ermitteln.

Es folgt eine weitere Wertermittlung mit Hilfe des Ertragswertes.

Der Ertragswert wird unter Berücksichtigung des nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrags, der Restnutzungsdauer des Gebäudes und dem ortsüblichen Liegenschaftszinssatz ermittelt. Ebenfalls sind im Rahmen der Wertermittlung etwaige bauliche Mängel und die objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Form von Zu- und Abschlägen auf den Immobilienwert zu berücksichtigen.

Abschließend folgt eine abschließende Bewertung der Wertermittlungen und die Festsetzung des Verkehrswertes

4.3 Bodenwertermittlung

Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks			
Das Maß der baul. Nutzung wurde dem Flächennachweis der Genehmigungsplanung zum Dachgeschossausbau entnommen .			
Grundstücksgröße (laut Grundbuch):		38.193 m²	
bebaute Grundfläche:		8.228 m²	
Anzahl der Vollgeschosse (der Flurkarte entnommen):		3	
Geschossfläche:		36.510 m²	
vorhandene Grundflächenzahl (GRZ):		0,21	
vorhandene Geschoßflächenzahl (GFZ):		0,95	
Bodenwert (§ 10 der ImmoWertV)			
Bodenrichtwert (BRW) der Zone 1464 nach Auskunft des GAA Berlin, Stand 01.01.2024			
Gebiet/Ort/Straße		Ausnutzung (GFZ)	BRW
Holzhauser Straße 113, 13509 Berlin-Borsigwalde		1,0	650 €/m²
Umrechnung der Wertverhältnisse auf den Bewertungsstichtag (§ 11 der ImmoWertV)			
Nach Einschätzung des Sachverständigen entspricht der vom GAA angegebene BRW der Marktlage.			-
Eine Anpassung zum Bewertungsstichtag ist nicht notwendig.			
Berücksichtigung von abweichenden Zustandsmerkmalen (§ 12-13 der ImmoWertV)			
Die Anpassung des BRW wegen einer nur geringfügig abweichenden Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks (GFZ= 0,95) ist nach Einschätzung des Sachverständigen nicht notwendig.			-
Erschließungskosten			
Entsprechend der Erschließungsbeitragsbescheinigung sind nach derzeitigen Verhältnissen keine Beiträge mehr zu entrichten.			-
Der SV geht für die Bewertung von keinen zusätzlichen Kosten aus.			
Bodenwert des Grundstücks (§ 16 der ImmoWertV)			
angepasster Bodenrichtwert, gerundet:			650 €/m²
Grundstücksgröße:			38.193 m²
Bodenwert des Grundstücks:			24.825.450 €
Bodenwert des Miteigentumsanteils:			
Miteigentumsanteil der Eigentumswohnung:			0,1940%
Bodenwert des Miteigentumsanteils:			48.161 €
Bodenwert des Miteigentumsanteils, gerundet :			48.000 €

4.4 Ertragswertermittlung

Erläuterung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes ist mit 80 Jahren anzunehmen.

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erfolgt nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie. Der Modernisierungsgrad der Gebäude kann als „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandsetzung“ eingestuft werden.

Zur Orientierung wird für ein Gebäudealter von 70 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 23 Jahren vorgeschlagen.

Nach Einschätzung des SV ist eine Restnutzungsdauer von 23 Jahren der Bausubstanz angemessen und der Bewertung zu Grunde zu legen.

Bewertungsrelevante Daten			
Wertermittlungsstichtag		18.03.2024	
Nutzung		Wohnen	
Baujahr		1953	
Fiktives Baujahr:		1967	
Gesamtnutzungsdauer [GND]		80 Jahre	
Restnutzungsdauer [RND] (s. Erläuterung)		23 Jahre	
Miteigentumsanteil		0,194 %	
Bodenwert des Miteigentumsanteil		48.000 €	
Wohnfläche:		42,77m²	
Rohrertrag :		6.600,00€/a	

Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Erträge (Rohrertrag)					
Die Wohnung ist seit dem 15.07.2022 unbefristet vermietet. Die vereinbarte netto Kaltmiete beträgt 550 € monatlich. Dies entspricht 12,86 €/ m ² Wohnfläche.					
Der aktuelle Berliner Mietspiegel 2024 weist für Wohnungen ähnlicher Lage und einer Größe zwischen 40 - 60 m ² Wohnfläche eine Spanne zwischen 5,73 - 8,53 €/m ² aus. Jedoch liegen die aktuellen Mietangebote weit über den Angaben des Mietsiegels und zumeist auch über der aktuell vereinbarten Miete.					
Unter Berücksichtigung des Alters, der Lage, der Ausstattung der Wohnung, sowie der Situation des Berliner Wohnungsmarktes, wird die aktuelle Netto-Kaltmiete von 12,86 €/m ² vom SV als nachhaltig erzielbar eingestuft.					
zugeordnete Fläche	ansetzbare Mietfläche	nachhaltiger Ertrag	Bemerkung	Kaltmiete monatlich	Kaltmiete jährlich
Wohnung Nr. 48	42,77 m ²	12,86 €/m ²	vermietet	550 €/mon	6.600 €/a
Rohrertrag					6.600 €/a

Bewirtschaftungskosten nach §§ 26 bis 29, II.BV					
Verwaltungskosten (§ 26 II.BV)		WE [n][m ²]		Euro/Einheit	Euro/Jahr
Kosten pro Wohneinheit		1	X	410,93€/a	= 410,93€/a
Instandhaltungskosten (§ 28 II.BV)					
Wohnfläche x Kosten in €/anum je m ²		42,77m ²	X	15,61€/a m ²	= 667,64€/a
Mietausfallwagnis (§ 29 II.BV)					
2% des Rohertrags bei Wohnnutzung und gemischt genutzten Objekten		2,0%	X	6.600,00 €	= 132,00€/a
Bewirtschaftungskosten gesamt [€/a]					1.210,57€/a

Erläuterung zum Liegenschaftszins:

Der Liegenschaftszins (LZ) ist laut § 14 Immo WertV der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Grundstücksmarktbericht für Berlin weist keinen spezifischen LZ für Eigentumswohnungen aus.

Der Immobilienverband IVD schlägt für Eigentumswohnungen einen LZ von 1,50 - 4,50 % vor (Stand: Januar 2024).

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Objekteigenschaften und der Lage auf dem lokalen Immobilienmarkt hält der SV einen Liegenschaftszins von 2,50 % für angemessen.

Bodenwertanteil				
Bodenwert des Miteigentumsanteil				48.000 €
Liegenschaftszins (LZ s. Erläuterung)				2,50%
Bodenwertverzinsungsbetrag	48.000 €	X	2,50%	= 1.200 €

Ertragswertberechnung der Wohnung:				
Reinertrag [€/a] (Rohertrag abzügl. Bewirtschaftung)	6.600 €	-	1.211 €	= 5.389 €
Gebäudereinertrag (Reinertrag, ohne Bodenwertverzinsung)	5.389 €	-	1.200 €	= 4.189 €
Vervielfältiger (LZ: 2,5 %, RND 23 Jahre)				: 17,33
Ertragswert ohne Bodenwertanteil	4.189 €	X	17,33	= 72.612 €
vorläufiger Ertragswert (mit Bodenwertant.)	72.612 €	+	48.000 €	= 120.612 €
Abschlag (s. Erläuterung)	120.612 €	X	10%	= 12.061 €
Ertragswert:	120.612 €	-	12.061 €	= 108.551 €
Ertragswert, gerundet:				109.000 €

4.5 Vergleichswertermittlung

Der Vergleichswert ist auf Grundlage einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.“ (§15, Abs.1, ImmoWertV). Entsprechend ist mit Vergleichspreisen von Eigentumswohnungen zu Verfahren.

Abfragekriterien:

Als Grundlage der Vergleichswertermittlung dient eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte in Berlin beim Senator für Bau- und Wohnungswesen. Die gewählten Abfragekriterien gewährleisten eine hinreichende Vergleichbarkeit mit der zu bewertenden Immobilie. Wertrelevante Unterschiede werden (soweit erforderlich) im darauf folgenden Schritt zur Aufbereitung der Kaufpreise berücksichtigt.

	Kürzel	Abfrageparameter	Bewertungsobjekt
Nutzungsart:	TNA	Wohneigentum	Wohneigentum
Kaufdatum:	V-Datum	18.03.2023 - 18.03.2024	18.03.2024
Stadtlage:	-	Reinickendorf (12)	Reinickendorf (12)
Baujahr:	Bauj	1930-1940	1935
Wohnfläche:	WF-NF	35 m ² - 50 m ²	42,77
Geschosslage:	Lg	Erd- und Obergeschoß	2. Obergeschoß
Aufzug:	Au	nein	nein
Verfügbarkeit:	Vf	vermietet (3)	vermietet (3)
Gebäudelage:		Blockrandbebauung (5) Zeilenbebauung (6)	Blockrandbebauung (5)
Heizungsart:	HZ	Sammelheizung (9)	Sammelheizung (9)

Entsprechend den angegebenen Kriterien lagen 12 Datensätze aus der Kaufpreissammlung vor. Nach Einschätzung des SV ist die gegebene Anzahl der Kauffälle als ausreichend zu werten.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

Nr.	V-Datum	Vf	TNA	KP/m ²	Kaufpreis	Gs	Bauj	Au	Ge	Lg	Hz	Rä	WF-NF
1	31.03.2023	3	W	3.090	140.000	6	1936			EG	9	2	45,31
2	04.05.2023	3	W	2.591	100.000	5	1936		2	OG	9	1	38,6
3	05.05.2023	3	W	2.854	125.000	5	1936		1	OG	9	2	43,8
4	01.09.2023	3	W	3.642	158.000	5	1938		1	OG	9	1	43,38
5	11.09.2023	3	W	2.981	136.000	6	1936		2	OG	9	2	45,62
6	17.10.2023	3	W	2.613	120.000	6	1936		1	OG	9	2	45,93
7	31.10.2023	3	W	2.509	115.000	6	1936		1	OG	9	2	45,84
8	31.10.2023	3	W	2.188	105.000	6	1936			EG	9	2	48
9	07.12.2023	3	W	2.785	113.500	6	1936		1	OG	9	1	40,76
10	22.12.2023	3	W	2.494	94.000	5	1930		1	OG	9	1	37,69
11	16.01.2024	3	W	2.959	134.000	5	1937		1	OG	9	2	45,29
12	23.02.2024	3	W	2.607	127.000	6	1936		4	OG	9	1	48,72

Stichprobenanalyse:

In der Regel wird der Vergleichswert aus dem arithmetischen Mittel (Mittelwert) der Stichprobe (der Kauffälle) bestimmt. Die Homogenität der Stichprobe kommt durch ihre Standardabweichung und das durch diese bestimmte Schwankungsintervall zum Ausdruck. Vergleichswerte, die sich nicht innerhalb eines 95%igen Schwankungsintervalls befinden, sind zur Verbesserung der Aussagekraft der Stichprobe aus dieser auszuschließen.

Stichprobenanalyse (95% Schwankungsintervall)					
Nr.	Kaufpreise (Sammlung).	1. Korrektur Ausreißer	1. angeasste Stichprobe	2. Korrektur Ausreißer	2. angeasste Stichprobe
1	3.090	-	3.090 €/m ²	-	3.090 €/m ²
2	2.591	-	2.591 €/m ²	-	2.591 €/m ²
3	2.854	-	2.854 €/m ²	-	2.854 €/m ²
4	3.642	entfernen	-	entfernen	-
5	2.981	-	2.981 €/m ²	-	2.981 €/m ²
6	2.613	-	2.613 €/m ²	-	2.613 €/m ²
7	2.509	-	2.509 €/m ²	-	2.509 €/m ²
8	2.188	-	2.188 €/m ²	entfernen	-
9	2.785	-	2.785 €/m ²	-	2.785 €/m ²
10	2.494	-	2.494 €/m ²	-	2.494 €/m ²
11	2.959	-	2.959 €/m ²	-	2.959 €/m ²
12	2.607	-	2.607 €/m ²	-	2.607 €/m ²
Mittelwert:	2.776 €/m²		2.708 €/m²		2.711 €/m²
<u>Grenzen des 95% Schwankungsintervalls</u>					
obere Gr. :	3.442,82 €		3.186,91 €		3.116,29 €
untere Gr. :	2.109,34 €		2.229,09 €		2.306,21 €
Sta.abw.:	371,26 €		264,23 €		220,96 €
Varianzk. :	13,37%		9,76%		8,15%

Unter Berücksichtigung eines 95 % igen Schwankungsintervalls wurde im ersten Schritt der Kaufpreis Nr. 4 und im zweiten Schritt der Kaufpreis Nr. 8 als Ausreißer identifiziert.

Die Aussagefähigkeit der Stichprobe ist mit Hilfe des Varianzkoeffizienten (V) überprüft worden.

Der V wird als Quotient aus Standardabweichung (Sta.abw) und arithmetischen Mittel errechnet. Er bildet die Streuung und damit die Homogenität der Datenbasis ab.

Ergebnisse von $V > 0,4$ sind zu verwerfen, gute Ergebnisse liegen bei $V < 0,2$.

Die untersuchte Stichprobe ist mit einem Varianzkoeffizienten von $V = 0,08$ als homogen zu werten.

Das arithmetische Mittel von 2.711 €/m² ist der weiteren Vergleichswertermittlung zu Grunde zu legen.

Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts:					
Wohnfläche:					42,77m ²
Mittelwert der Stichprobe:					2.711,25 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert:		42,77m ²	X	2.711,25 €/m ²	= 115.960 €
vorläufiger Vergleichswert, gerundet:					116.000 €

Erläuterung zum Abschlag:

Die Eigentumswohnung konnte zum Ortstermin nicht begangen werden. Über den Instandhaltungszustand, die Ausstattung und etwaige Bauschäden oder Baumängel innerhalb der Wohnung kann durch den SV folglich keine Aussage getroffen werden.

Ein Abschlag von 10 % ist nach Einschätzung des SV der Sachlage angemessen.

Ermittlung des Vergleichswerts:					
vorläufiger Vergleichswert:					116.000 €
10% Abschläge (s. Erläuterung):					11.600 €
Vergleichswert:		116.000 €	-	11.600 €	= 104.400 €
Vergleichswert, gerundet:					104.000 €

Der Vergleichswert der Eigentumswohnung beträgt zum Wertermittlungsstichtag dem 18.03.2024 gerundet 104.000 €. Alle wertrelevanten Einflussgrößen wurden bei der Ertragswertermittlung berücksichtigt. Die Differenz zwischen dem Ertragswert von 109.000 € und dem Vergleichswert von 104.000 € liegt mit unter 10 % innerhalb eines tolerierbaren Bereichs und kann als dessen Bestätigung gewertet werden.

4.6 Zusammenfassung / Verkehrswertermittlung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um die Wohnung Nr. 48 mit 194 / 100.000 Miteigentumsanteil an der Eigentümergemeinschaft Holzhauser Str. 105-119 (ungerade), Ernststr. 86-94 (gerade), Klinnerweg 4-28 (gerade) und Miraustr. 47-71 (gerade) in 13509 Berlin.

Der Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an einer 2-Zimmer Eigentumswohnung mit einer Fläche von 42,77 m², besteht aus Küche, Flur, Bad, zwei Zimmern und einem Balkon. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss, rechts der Holzhauser Straße 113.

Die Wohnung ist zur Zeit unbefristet vermietet, konnte aber zum Ortstermin nicht begangen werden.

Das 38.193 m² große Grundstück wurde 1935 als Blockrandbebauung mit 54 Wohnhäusern (3 Vollgeschosse mit KG und DG, insgesamt 402 Wohnungen) bebaut. Zeitgleich wurde die Außenanlage mit Vorgärten, gemeinschaftlichen Grünflächen, einem Spielplatz und 3 Müllsammelstellen erstellt.

1953 wurden die 96 kriegsbedingt zerstörten Wohnungen an der Holzhauser Straße wieder aufgebaut 1977 wurde die Wohnanlage an die Fernwärme des Kraftwerks „Märkisches Viertel“ angeschlossen. 1984 wurde die Baugenehmigung zum Ausbau der Dachgeschosse für 49 Wohnungen erteilt.

Grundstück und Bebauung wurden 1985 nach WEG in 451 Teileigentumseinheiten umgewandelt, bestehend aus den vorhandenen 402 Wohnungen und den 49 zu Wohnungen auszubauenden DG-Flächen. 87 Gartenflächen im Blockinnenbereich werden als Sondernutzungsrechte an Teileigentümer vergeben.

Ab ca. 2013 wird eine sukzessiven Sanierung und Instandsetzung der Wohnanlage betrieben. Seit dieser Zeit wurden ca. 2,5 Millionen Euro für die Sanierung von Dächern, Balkonen, Kalt- und Warmwasserleitungen sowie der Gemeinschaftseinrichtungen aufgewendet. Die Sanierungsarbeiten sind jedoch noch nicht abgeschlossen.

Eine Strangsanierung der Gebäude ist projektiert und eine Sanierung der Fassaden zu erwarten.

Insgesamt macht die Wohnanlage jedoch einen gepflegten Eindruck.

Für potentielle Erwerber stellen sich die verkehrsgünstige Lage der Bebauung und die laufende Sanierung des Gemeinschaftseigentums positiv dar. Mindernd wirken sich die noch ausstehenden Sanierungsarbeiten und die Lage der Wohnung an der stark befahrenen Holzhauser Straße aus.

Eine fehlende Begehung zum Ortstermin wurde mit einem Abschlag von 10 % berücksichtigt.

Entsprechend den vorhergehenden Berechnungen wurde für das Bewertungsobjekt ein Ertragswert von 109.000 € und ein Vergleichswert von 104.000 € ermittelt.

Die Marktlage für Immobilienwerte kann am überzeugendsten auf Grundlage statistisch aufgearbeiteter, am Markt erzielter Preise vergleichbarer Objekte dargestellt werden. Die Verkehrswertermittlung orientiert sich daher am Ergebnis des Vergleichswertverfahrens.

Das Ertragswertverfahren wird unterstützend zur Plausibilisierung des ermittelten Wertes herangezogen

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der Immobilie zum Wertermittlungsstichtag, dem **18.03.2024**, geschätzt auf:

104.000 €

Datum:

Dipl. Ing. Boris Roßberg

.....

.....

4.7 Liste der vom Amtsgericht geforderten Angaben

- a) Besteht der Verdacht auf ökologische Altlasten?
Nach Durchsicht der zugehörigen Bauakte und Begehung des Grundstücks waren keine Hinweise auf ökologische Altlasten auffällig. Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Wer ist zurzeit als WEG-Verwalter bestellt?
Mit der Verwaltung der WEG-Anlage wurde beauftragt:
Treibbau Verwaltung GmbH
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 24
10785 Berlin
Tel.: 030/ 72 621 315-1
- c) Sind für die Wohnung Mieter oder Pächter vorhanden?
Die Eigentumswohnung Nr. 48 war zum Wertermittlungsstichtag unbefristet vermietet.
Name und Telefonnummer der Mieter wurden, im Begleitschreiben zu diesem Gutachten, dem Amtsgericht mitgeteilt.
- d) Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?
Eine Wohnpreisbindung besteht für die Wohnung nicht.
- e) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?
In der mit Nr. 48 bezeichneten Eigentumswohnung wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- f) Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mit geschätzt wurden?
Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mit bewertet wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Liegt ein Energieausweis bzw. ein Energiepass im Sinne der EnEV vor?
Ein Energieausweis liegt für das Wohngebäude vor.
Auszüge sind der Anlage zum Wertgutachten beigelegt.

5 Anlagen (entfallen)