

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück:

Hönower Straße 11
in 10318 Berlin-Karlshorst

hier:

90/1.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück,
verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken
dienenden Räumen Nr. 1, gelegen im EG, sowie dem Keller Nr. 1

Grundbuch:

Berlin-Lichtenberg, Blatt 8615N

Auftraggeber:

Amtsgericht Lichtenberg

Geschäftsnummer:

30K 24/23

Wertermittlungsstichtag:

30.4.2024

Verkehrswert:

240.000,00 €



Straßenansicht



Hofansicht

Das Gutachten umfasst 24 Seiten zuzügl. 25 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

Von der Architektenkammer Berlin
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin

Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

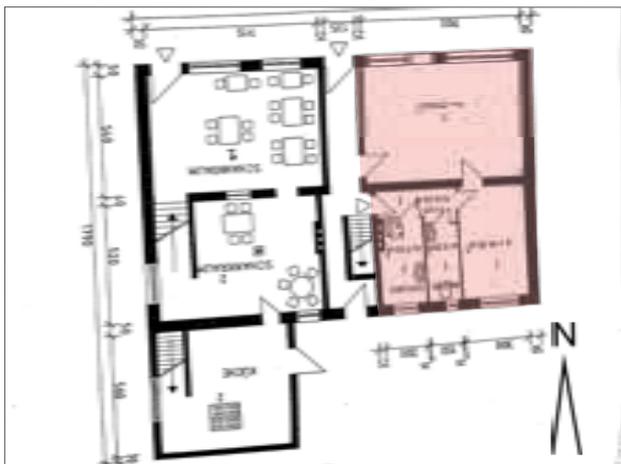
hendreich@baunetz.de

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Die zu bewertende Teileigentumseinheit besteht aus 2 Zimmern, innenliegender Küche, Bad und Flur. Sie liegt im Erdgeschoss und verfügt über einen direkten Zugang von der Straße. Sie liegt in einem viergeschossigen, massiv errichteten Mehrfamilienwohnhauses.
Nutzung:	nicht für Wohnzwecke zugelassen
Wohnlage:	gute Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Geschäftslage:	Wohnstraße gemäß IHK und ivd. e.V.
Baujahr, ca.:	1915
Infrastruktur:	ca. 1 km zum U-Bhf. "Tierpark", ca. 1 km zum S-Bhf. "Karlshorst"
Nutzfläche, rd.:	72,01 m ² laut der Angaben in den Teilungsplänen
Zustand der Gesamtanlage:	überwiegend normaler bis einfacher Zustand
Zustand der TE 1:	die Innenbesichtigung erfolgte am 23.5.2024; einfache Ausstattung, verbrauchte Oberflächen; die TE 1 ist als Wohnung hergerichtet.
Nutzung/Nettokaltmiete:	vertragsfrei/keine Mieteinnahmen
Wertermittlungsstichtag:	30.4.2024

Verkehrswert: 240.000,00 €

Gutachten Nr. 750/24



Grundriss Erdgeschoss, TE 1 markiert
Straßenperspektive, Blick nach Westen; TE 1 ist markiert



Flurkarte genordet, Grundstück und TE Nr. 1 markiert
Straßenperspektive, Blick nach Osten, TE 1 ist markiert



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	5
2. Grundstück und Lage	6
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	6
2.2 Lage	7
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.4 Bodenbeschaffenheit	10
2.5 Erschließungszustand	10
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.1 Art des Gebäudes	11
3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau	11
3.3 Technische Gebäudeausstattung	12
3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile, Allgemeinzustand	12
3.5 Beschreibung der Teileigentumseinheit	12
3.6 Weitere Objektdaten	13
4. Wertermittlung	16
4.1 Definition des Verkehrswertes	16
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3 Ermittlung des Vergleichswertes	18
4.4 Ermittlung der Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit	22
4.5 Zusammenstellung der Werte	23
4.6 Ermittlung des Verkehrswertes	23
4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	24

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte von Berlin, o. M.

Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1000

Grundriss Kellergeschoss, o. M.

Grundriss der TE 1 im Erdgeschoss, o. M.

Schnitt, o. M.

Fotos

Baulastenauskunft

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Planungsrechtliche Auskunft

Auskunft zu baubehördlichen Beanstandungen (per Mail, gilt damit als mündlich erteilt)

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Auswertung der Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Berlin

Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt** vertragsfreie Teileigentumseinheit im Erdgeschoss
- 1.2 Zweck der Wertermittlung** Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
- 1.3 Auftraggeber** Amtsgericht Lichtenberg
Roedeliusplatz 1
10365 Berlin

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 17.4.2024 zum Ortstermin geladen.

Antragstellerin zu 1)

Antragstellerin zu 2)

Antragsteller zu 3)

Prozessbevollmächtigte zu 1 - 3

Rechtsanwälte FSC Legal Rechtsanwälte
Am Justizzentrum 5
50939 Köln

Antragsgegner

Verfahrensbevollmächtigter

Rechtsanwalt Dross-Jürgen Schaeper
Königin-Elisabeth-Straße 1
14059 Berlin

WEG-Verwaltung

Westland
Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH
An der Wuhlheide 232A
12459 Berlin

– zunächst nur über Prozeßbeteiligte –

Ortstermin: 30.4.2024
ab 11.00 Uhr

Teilnehmer: • die unterzeichnende Sachverständige
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

Am 8.5.2024 hat sich der Antragsgegner telefonisch im Büro der unterzeichnenden Sachverständigen gemeldet und mitgeteilt, dass er nunmehr eine Innenbesichtigung des Objektes ermöglichen kann. Mit Schreiben vom 8.5.2024 wurden die o.g. Beteiligten zur Innenbesichtigung am 23.5.2024 geladen.

Teilnehmer:

- Antragsgegner
- die unterzeichnende Sachverständige
Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Akteneinsicht: Grundbuchamt von Lichtenberg und im Grundbucharchiv in Westhafen am 15.4.2024

Bauakteneinsicht: Es handelt sich um ein Objekt in der Rechtsform des WEG. Die wertrelevanten Unterlagen wurden im Grundbuchamt eingesehen. Es erfolgte keine zusätzliche Einsicht im Bauaktenarchiv. Es wird unterstellt, dass aus den nicht eingesehenen Unterlagen keine wertrelevanten Umstände erwachsen, die hier gesondert zu berücksichtigen wären. Sollten diese späterhin bekannt werden, so muss das Gutachten in diesen Punkten ggf. korrigiert werden.

Verwendete, objektbez. Unterlagen:

- Grundbuchauszug von Lichtenberg, Blatt 8615N vom 23.10.2023
- Teilungserklärung nebst Ergänzungsbewilligungen vom 20.5.1998, 17.12.2002, 11.7.2003, 2.8.2005
- Bewilligung vom 7.10.1912 zur Eintragung im Grundbuch in Abt. II, unter der lfdn. Nr. 1
- Baulastenauskunft des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin, Geschäftsbereich Bauen, Stadtentwicklung und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, Bau- und Wohnungsaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 25.3.2024
- Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, vom 21.3.2024
- Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin, Abt. Verkehr, Grünflächen, Ordnung, Umwelt und Naturschutz, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz, vom 27.3.2024
- Auskunft zur planungsrechtlichen Situation des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, vom 11.4.2024
- Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin, Geschäftsbereich Bauen, Stadtentwicklung und Facility Management, FB Bau- und Wohnungsaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 11.4.2024 (per Mail; die Auskunft gilt daher als mündlich erteilt)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin vom 30.4.2024

Von der WEG-Verwaltung übergebene wertrelevante Unterlagen: Die aktuelle WEG-Verwaltung wurde am 30.4.2024 angeschrieben mit der Bitte um Übergabe von wirtschaftlichen Unterlagen zur Wohnung (aktuelle Wohngeldabrechnung, aktueller Einzelwirtschaftsplan, Protokoll der letzten Eigentümersammlung, Angabe zu Sonderumlagen, Höhe der In-

standhaltungsrücklage u.a.). Bis zur Abgabe des Gutachtens wurden jedoch keine Unterlagen übergeben.

Weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.

weitere Auskünfte:

Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen.

Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt.

Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuchauszug

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Teileigentumsgrundbuch:	Lichtenberg
Grundbuchblatt:	8615N
Gemarkung:	Flur 309; Flurstück 148
Bezirk:	Lichtenberg
Ortsteil:	Karlshorst
Anschrift der Teileigentumseinheit:	Hönower Straße 11 10318 Berlin-Karlshorst
Grundstücksgröße:	884,00 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
Miteigentumsanteil:	90/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 1 sowie dem Keller Nr. 1 des Aufteilungsplans Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 8615N bis 8624N); Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert (betrifft WE 6). Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert (betrifft WE 8).
Teilungserklärung:	Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Teilungserklärung nebst Ergänzungsbewilligungen vom 20.5.1998, 17.12.2002, 11.7.2003, 2.8.2005

Sondernutzungsrechte:	Dem Wertermittlungsobjekt sind <u>keine</u> Sondernutzungsrechte zugewiesen.
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer gemäß Grundbuchauszug Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen Die Bewertung im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen aus Abt. II. unter der lfd. Nr. 1 zu 1 Eine Bebauungsgrunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lichtenberg Blatt 2823N. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 7.10.1912 eingetragen am 21.10.1912, umgeschrieben am 8.3.1993. Bei Bildung von Wohnungseigentum nach Lichtenberg Blätter 8615N bis 8624N übertragen und eingetragen am 7.9.1998.
Ermittlung des Ersatzwertes:	Gemäß Auftrag des Gerichts soll die Eintragung in Abt. II des Grundbuches unter der lfd. Nr. 1 gesondert bewertet werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird zunächst der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Bewertung des Rechts erfolgt im Anschluss als separater Ersatzwert <u>ohne</u> Anrechnung auf den ermittelten Verkehrswert. unter der lfd. Nr. 2 zu 1 gelöscht unter der lfd. Nr. 3 zu 1 gelöscht
Hinweis:	unter der lfd. Nr. 4 zu 1 Die <u>Zwangsversteigerung</u> zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lichtenberg, Zwangsversteigerung 30 K 24/23). Eingetr. am 23.10.2023.
<u>Dritte Abteilung:</u>	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhanden – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-)Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes sind <u>keine</u> Baulasten eingetragen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.2 Lage

Bezirk:	Lichtenberg
Altbezirk	Lichtenberg
Ortsteil:	Karlshorst
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	Ost, bzw. restliches Stadtgebiet (keine Citylage)
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	Ost

Wohnlage:	gute Wohnlage laut Berliner Mietspiegel
Geschäftslage:	Wohnstraße gemäß den Kriterien der IHK Berlin und des IVD.e.V.
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten in der näheren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich entlang der "Marksburgstr." in ca. 500 m Entfernung und im "Biesdorf-Center" in ca. 5,7 km Entfernung; Einkaufsmöglichkeiten für den übergeordneten Bedarf befinden sich am "Alexanderplatz" in ca. 9,7 km Entfernung
Öffentliche Grünanlagen:	ca. 8,9 km bis zum Park "Kaulsdorfer Seen"; ca. 1,5 km bis zum "Tierpark Berlin".
Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Tramhaltestelle "Marksburger Str." (21, 27, 37) in ca. 500 m, Bushaltestelle "Sangeallee" (396) in ca. 450 m, S-Bahnhof "Karlshorst" (S3) in ca. 1,0 km Entfernung, U-Bahnhof "Tierpark" (U5) in ca. 1,0 km Entfernung. Verkehrsanbindung: Zufahrt zur B1 in ca. 2,4 km, als Autobahnzubringer, die Zufahrt zur Stadtautobahn A 10, AS "Fredersdorf-Vogelsdorf" ist in ca. 20 km Entfernung zu erreichen.
Parkmöglichkeiten:	zum Ortstermin ausreichendes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Nord-West
benachbarte störende Betriebe:	keine
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine Beeinträchtigungen feststellbar.

Altlasten:

Laut vorliegender Auskunft des Bezirksamtes liegt für das Grundstück keine Notierung im Bodenbelastungskataster vor. Auf die Kopie der Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes muss bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Die Ermittlung der Kosten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen.

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin, quartiersbezogen:

Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 des Senats sind für das Grundstück keine Lärmbelastungen angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten als unbelastet.

Anmerkung: Etwaige Veränderungen der Immissionsbelastung durch den Flughafen BER werden hier nicht gesondert dargestellt und bleiben unberücksichtigt bzw. diese sind bei der Ableitung des Verkehrswertes bereits eingepreist.

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im April 2024:
9,0 % für den Bezirk Lichtenberg, 9,7 % für Gesamtberlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 mittlerer Status, entspricht dem Status 3 von 4 als Planungsraum
(Quelle: FIS-Broker Berlin)

wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
4.078 €/Monat im Bezirk Lichtenberg (PLZ 10318), 3.791,00 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2023 zu 2022 absolut in Zahlen Einwohner
+ 3.595 für den Bezirk Lichtenberg, + 27.291 für die ganze Stadt Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040
+ 6,5 für den Bezirk Lichtenberg und + 5,0 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2024 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
1,0% im Bezirk Lichtenberg, 1,6% für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Baulandqualität:	baureifes Land nach ImmoWertV
Baugebiet:	Beurteilung nach BauGB § 34
Zustand der öffentlichen Straßen:	zweispurige Straße mit Asphaltbelag, jeweils beidseitig angelegte Fußwege mit Gehwegplatten und/oder Mosaiksteinpflaster befestigt.
Art der baulichen Nutzung:	Beurteilung nach BauGB § 34
Maß der baulichen Nutzung:	Beurteilung nach BauGB § 34
umliegende Bebauung:	Mietwohnhäuser, teilweise mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen; Gründerzentrum der htw, Fachhochschule für Technik und Wirtschaft Berlin; geschlossener Bauweise
aktueller Planungsstand:	Gemäß der vorliegenden schriftlichen Auskunft des Stadtplanungsamtes besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß § 34 BauGB. Demnach ist die umgebende Bebauung für Art und Maß der baulichen Nutzung maßgebend. Ein Bauvorhaben ist in Bereichen des § 34 BauGB dann zulässig, wenn es nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Keine weiteren Festsetzungen. Straßenlandabtretungen sind gemäß Auskunft derzeit nicht geplant. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen. Für ganz Berlin gilt die Verordnung zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB.
Denkmalschutz:	Das Objekt ist nicht in die Denkmalliste der Stadt Berlin eingetragen, es unterliegt auch nicht dem Umgebungsschutz.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung

Bauordnungsrecht:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des vorhandenen Objektes und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie ggf. der Baubeschreibung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Objektes mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:

Laut mündlicher Auskunft des Bezirksamtes bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen. Auf die Kopie der Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:	eben
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 Baugrund aus Fein- bis Mittelsand; Grundwasserstand bei rd. 33,00 m über NHN. In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen an den Grundwasserständen aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Beitrags- und Abgabenzustand:	Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes ist das Grundstück durch die zum Ausbau bestimmte Verkehrsanlage "Hönower Straße" erschlossen. Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) gilt die Straße jedoch als endgültig hergestellt; entsprechend fallen keine Erschließungsbeiträge mehr an. Nach derzeitiger Rechtslage gilt das Grundstück damit als erschließungsbeitragsfrei. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.
Versorgungsleitungen:	Strom, Telefon, Gas; weiteres ist nicht bekannt geworden
Be- und Entwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	an zentrale Netze angeschlossen/Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zu Grundstück, Gebäude und Teileigentumseinheit wurde gestattet.

Die Baubeschreibung erfolgt nach Ortsbesichtigung und Aktenlage soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Die Beschreibung nicht besichtigter Bereiche erfolgt nach Erfahrungswerten auf deren Basis die Bewertung erfolgt.

Besichtigt wurden neben der Teileigentumseinheit das Kellergeschoss im Vorderhaus, der Hauseingangsbereich sowie der Hof. Weitere Bereiche waren nicht zugänglich.

Das Grundstück ist mit einem typischen ehemaligen Berliner Mehrfamilienmietwohnhaus bebaut. Das Haus besteht aus einem viergeschossigen Vorderhaus und einem später errichteten, gartenseitigen zweigeschossigen Anbau.

Es handelt sich um ein Mehrfamilienmietwohnhaus in Massivbauweise mit voller Unterkellerung und nachträglich ausgebautem Dachgeschoss.

Die zu bewertende Teileigentumseinheit liegt im Erdgeschoss. Sie ist zweiseitig belichtet und orientierte sich zu Straße und Hof. Die Teileigentumseinheit dient gemäß Teilungserklärung nicht für Wohnzwecke, ist jedoch baulich als Wohnung hergerichtet. Sie besteht aus 2 Zimmern, Flur, innenliegender Küche und Bad. Sie verfügt weiterhin über einen direkten Zugang von der Straße.

Zum Grundstück gehört ein ca. 4 m breiter Vorgartenbereich; dieser ist befestigt.

3.1. Art des Gebäudes

Bezeichnung:	Mehrfamilienmietwohnhaus
Zweckbestimmung:	Wohnen, Gewerbe im EG
Baujahr, ca.	1915
tatsächliches Baualter:	109 Jahre zum Bewertungsstichtag am 30.4.2024. Im Rahmen der Bewertung geht gemäß den Modellansätzen des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das ursprüngliche Baujahr in die Bewertung ein.
Modernisierungen:	Es sind keine Maßnahmen bekannt geworden.
Instandsetzungsarbeiten:	Es sind keine Maßnahmen bekannt geworden.
Förderung:	Das Gebäude gilt als frei finanziert, bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier nicht anzuwenden. Sollten späterhin diesbezüglich Umstände bekannt werden die Einfluss auf den Verkehrswert haben, so ist das Gutachten in diesem Punkt ggf. zu korrigieren.

3.2 Gebäudekonstruktion und Rohbau

Konstruktionsart:	Massivbau
Unterkellerung:	100 %
Fundamente:	baujahrestypisch als Streifenfundament
Abdichtung:	vorhanden und teilweise schadhaft
Außenwände:	massiv
Innenwände	massiv; Leichtbauweise für nicht tragende Innenwände
Decken:	massiv über KG; weitere Decken als Holzbalkendecken
Dach:	"Berliner Dach"; Steildachbereiche mit Ziegeldeckung, Flachdachbereiche mit Bitumendeckung; Außenentwässerung über Zinkblechdachrinnen und -fallrohre.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Haus und zu den einzelnen Geschossebenen erfolgt ausschließlich über Stufen und Haustreppen; Aufzüge sind nicht vorhanden; das Haus ist daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich. Die Teileigentumseinheit liegt im EG; hier ist der Zugang ohne Stufen möglich, jedoch nicht schwellenfrei

Treppen/Treppenhaus:	Treppenhaus als Zweispänner organisiert, massiver Treppenlauf mit Holzgeländer und -handlauf
Keller:	gemauerte Wände mit Anstrich; Estrichboden; Mieterkeller als einfache Verschläge. An den Kellerverschlägen ist Sondereigentum gebildet.
Grundstückszugang:	Der Grundstückszugang erfolgt direkt von der Straße; es muss kein Fremdgrundstück überquert werden.
Hauseingang:	Holzrahmentür; Klingel- und Gegensprechanlage vorhanden
Fassaden:	Fassaden mit Putz und Anstrich
Fenster:	PVC-Rahmenfenster mit Isolierverglasung in der Teileigentumseinheit

3.3 Technische Gebäudeausstattung

Heizung der TE 1:	dezentral über Gastherme in der TE 1; Verteilung über Plattenheizkörper; Thermostate; Leitungsverlauf überwiegend auf Putz; Strukturheizkörper im Bad
Warmwasserversorgung der TE 1:	gemäß Angabe über Heizung
Kabelanschluss:	nicht bekannt geworden
Sonstiges:	es sind keine weiteren Einrichtungen bekannt geworden

3.4 Außenanlagen, besondere Bauteile und Allgemeinzustand

	normale Außenanlagen als Rasenflächen; Hecken und kleinerem Baumbestand; eingehauste Müllcontainer; befestigte Zufahrt zum Hof und befestigte offene PKW-Stellplätze; keine Grundstücksabgrenzung zur Straße; Abgrenzung zu den seitlich angrenzenden Nachbarn mit Metallzaun; befestigte Vorgartenbereiche
Nebenanlagen:	nicht vorhanden
besondere Bauteile:	im Rahmen der Wertermittlung ohne besondere Bauteile
Müllstellplatz:	zentral und eingehaust auf dem Grundstück
Bautenzustand:	überwiegend normaler bis einfacher baulicher Zustand, gemäß dem Bewertungsmodell des GAA Berlin
Restnutzungsdauer:	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird gemäß dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) als Verfahrenswert bestimmt und im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes gewählt.

3.5 Beschreibung der Teileigentumseinheit

tatsächliche Raumaufteilung:	2 Räume, Flur, Bad, innenliegende, offene Küche
Nutzfläche:	72,01 m ²
—	gemäß Angabe aus den Teilungsplänen
—	– ermittelt auf Basis der ursprünglichen Raumaufteilung –
—	Zum Sondereigentum der TE 1 gehört der Kellerraum mit gleicher Nr. Dieser liegt gemäß Teilungsgrundriss Keller und auch tatsächlich unter der Treppe.

	<p>Hier sei darauf hingewiesen, dass der Kellerraum Nr. 1 im Schnitt zur Teilungserklärung nicht an der Stelle eingetragen ist, an der sich der Kellerraum gemäß Teilungsplan Kellergrundriss und auch tatsächlich befindet.</p> <p>Im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung wird jedoch davon ausgegangen, dass es sich hierbei um einen offensichtlichen Fehler im Schnitt handelt. Insofern wird hier angenommen, dass am Kellerraum Nr.1 Sondereigentum entstanden ist. Im Rahmen der Bewertung wird daher hierauf kein weiterer Bezug genommen.</p>
Fläche vor der TE 1 Richtung Straße:	<p>Vor der gesamten Teileigentumseinheit liegt, noch auf dem eigenen Grundstück, eine befestigte Vorgartenfläche. An dieser Fläche ist jedoch <u>kein</u> Sondernutzungsrecht gebildet worden. Auch geht aus der Teilungserklärung keine Regelung hervor, dass die Nutzung dieser Fläche ggf. der hier zu bewertenden TE 1 zugeordnet wird. Insofern besteht seitens des Eigentümers der TE 1 kein dinglicher Anspruch auf Nutzung dieser Fläche. Ob die WEG, bzw. die WEG-Verwaltung eine Vermietung der Fläche an den Eigentümer der TE 1 zulässt, und ggf. für welche Nutzungen, konnte nicht geklärt werden.</p>
Zugang und Schaufenster:	<p>Die Teileigentumseinheit ist direkt von der Straße aus zugänglich und verfügt über eine "Schaufensterfront" zur Straße</p>
Besonnung, Belichtung, Belüftung:	<p>Die Teileigentumseinheit ist zweiseitig nach Nord und Süd belichtet und belüftet. Eine Querbelüftung ist gut möglich.</p>
Sanitäre Einrichtungen:	<p>WC, Waschbecken, Dusche; Fliesenspiegel an den Wänden; Fliesen auf dem Boden</p>
Waschmaschinenanschluss:	<p>im Bad vorgerichtet</p>
Küche:	<p>innenliegende Küche; Ober- und Unterschränke; Spüle</p>
elektrische Leitungen:	<p>nach VDE</p>
Steckdosen:	<p>nach VDE</p>
Fußböden:	<p>Fliesen; Bodenbelag mit Holzoptik</p>
Wandbehandlung:	<p>Putz/Tapete/Anstrich/Fliesen</p>
Decken:	<p>Putz/Tapete/Anstrich</p>
Zimmertüren:	<p>einfache Türblätter mit Holzumfassungszargen</p>
Sonstiges:	<p>keine Anmerkungen</p>
Nebenanlagen:	<p>keine</p>
Baumängel/Bauschäden:	<p><u>Am Gemeinschaftseigentum:</u> Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten; teilweise unebene Bodenbeläge; Putzschäden.</p> <p><u>Am Sondereigentum:</u> einfache Ausstattung, verbrauchte Oberflächen, vernachlässigter Zustand.</p> <p>Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden</p>

Es wurden keine Untersuchungen bezüglich Baugrund, Grundwasserstand, Vorhandensein von Altlasten und schadstoffhaltiger Baustoffe, wie z.B. Holzschutzmittel oder Asbest vorgenommen. Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen in diesem Bereich wird jegliche Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen wurde nicht vorgenommen. Die Unterzeichnende übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

3.6 Weitere Objektdaten

Rechtsform Gesamtobjekt:	Das Objekt wurde nachträglich in der Rechtsform des WEG geteilt.
Energieausweis:	hat nicht vorgelegen
Anzahl der Sondereigentumseinheiten:	Gemäß den vorliegenden Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Bezirksamtes vom 27.10.1994 und vom 25.3.1998 wurde die Anlage in 10 Sondereigentumseinheiten aufgeteilt. Davon 8 Wohnungen und 2 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten (TE 1 und TE 2) im Erdgeschoss.
Auszug aus der Teilungserklärung:	Gemäß Teilungserklärung dient die hier zu bewertenden Teileigentumseinheit TE 1 nicht zu Wohnzwecken. Eine Definition oder Einschränkung der zulässigen Nutzung der TE 1 ist der Teilungserklärung nicht zu entnehmen.
WEG-Verwaltung:	Westland Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH An der Wuhlheide 232A 12459 Berlin
Unterlagen der WEG-Verwaltung:	Es wurden keinerlei Unterlagen übergeben.
Betriebskostenabrechnungen:	Es haben keine Abrechnungen vorgelegen. Gemäß Teilungserklärung werden die sog. "kalten" Betriebskosten im Verhältnis nach Wohn-/Nutzflächen auf die Eigentümer umgelegt. Die Teileigentumseinheit wird dezentral über eine Gastherme beheizt. Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt entsprechend direkt mit dem Energielieferanten.
Parkplätze auf dem Grundstück:	Gemäß Feststellung beim Ortstermin befinden sich im hinteren Grundstücksteil 4 PKW-Stellplätze. Die Zufahrt erfolgt seitlich am Haus.
Erhaltungsrücklage:	Die Höhe der Rücklage ist nicht bekannt geworden.
Wohngeld:	Die Höhe des Wohngeldes ist nicht bekannt geworden.
Sonderumlagen:	Es sind keine Sonderumlagen bekannt geworden deren Fälligkeit noch aussteht und daher vom evt. Ersteher zu zahlen wären.
Nutzung:	Die Einheit steht leer.
Mietvertrag:	Es wurde kein Mietvertrag bekannt.
Mieteinnahmen:	Es ist keine Mieteinnahme bekannt geworden.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die im folgenden genannten Regelungen zur Wohnfläche werden hier analog auf die Nutzflächen bezogen. Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berech-

nungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt dabei für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgeverordnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Eine Berechnung kann auch auf der Grundlage der DIN 283 erfolgen, allerdings ist diese Verordnung 1983 ersatzlos gestrichen worden. Sind Wohnflächenangaben vorhanden werden diese von der Sachverständigen übernommen und überschlägig überprüft. Von der Sachverständigen selbst durchgeführte Berechnungen folgen der WoFLV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFLV, § 4, Anrechnung von Grundflächen, voll anrechenbar die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m. Zur Hälfte werden Flächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m aber weniger als 2 m angerechnet. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Allseitige umschlossene, nicht beheizbare Räume wie Wintergärten sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehen i.d.R. zu einem Viertel ein, höchstens jedoch zur Hälfte.

Dem textlichen Teil der Teilungserklärung waren keine Wohn-/Nutzflächenangaben zu entnehmen. Im vorliegenden Fall wurde die Nutzfläche den Teilungsplänen entnommen. Zur Ermittlung der exakten Nutzfläche ist ein Aufmaß erforderlich, dies war nicht Teil des Auftrages.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung definiert u. a. das Sondereigentum, das Gemeinschaftseigentum und ggf. Sondernutzungsrechte. Hier sei erneut darauf hingewiesen, dass der Kellerraum Nr. 1 im Schnitt nicht an der Stelle eingetragen ist an der sich der Kellerraum gemäß Kellergrundriss aus der Teilungserklärung und auch tatsächlich befindet. Im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung wird jedoch davon ausgegangen, dass es sich hierbei um einen offensichtlichen Fehler im Schnitt handelt. Insofern wird hier angenommen, dass am Kellerraum Nr.1 Sondereigentum entstanden ist. Im Rahmen der Bewertung wird hierauf kein weiterer Bezug genommen.

Der Teilungserklärung sind keine Regelungen zu entnehmen, die im Rahmen der Bewertung gesondert berücksichtigt werden müßten.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.

Nach ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Insbesondere ist auf § 10 (ImmoWertV) hinzuweisen. Hiernach ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbedingt der Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten. Unter Absatz (1) heißt es: "Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen" Unter Absatz (2) heißt es weiterhin: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." Bei der Verkehrswertermittlung wird maßgeblich auf die Modelle der örtlichen Gutachterausschüsse abgestellt, sodass aufgrund der Modellkonformität hier auch die entsprechende Modellansätze verwendet werden müssen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes folgende normierte Verfahren zur Verfügung:

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Des Weiteren ist bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens auf die Verfügbarkeit von Ausgangsdaten Bezug zu nehmen.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei der Bewertung von Objekten, die vorrangig unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Typisch für solche Objekte sind z. B. vermietete Mehrfamilienwohnhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Es handelt sich um eine vertragsfreie Teileigentumseinheit, bei der Renditeüberlegungen grundsätzlich eine Rolle spielen können. Der Ertragswert wird im Folgenden dennoch nicht ermittelt. Zum einen liegt eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen im Teilmarkt der Sondereigentumseinheiten vor und zum anderen leitet der Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze für Teileigentume ab. Daher wird hier auf die Durchführung des Ertragswertverfahrens verzichtet und vielmehr auf das Vergleichswertverfahren abgestellt.

Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn die Bausubstanz für den Wert des Objektes maßgebend ist. Diese Art von Bewertungsobjekten werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise renditeunabhängig zur Eigennutzung erworben. Typisch für solche Objekte sind Einfamilienhäuser.

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Teil- und Wohnungseigentums eine untergeordnete Rolle, da die Herstellungskosten bei diesen von untergeordnetem Interesse für den Erwerber sind.

Das Vergleichswertverfahren ist eigentlich das vorrangig zu betrachtende Verfahren. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da deren Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist die Verfügbarkeit von Vergleichsobjekten in einem zeitlichen Zusammenhang zum Wertermittlungsstichtag. Des Weiteren muss eine weitgehende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale zwischen Wertermittlungsobjekt und Vergleichsobjekten gegeben sein. Bei bebauten Grundstücken müssen insbesondere die Nutzungsart, Alter, Größe, Bauzustand u. a. vergleichbar sein.

Der Vergleichswert wird in diesem Fall ermittelt. Ausgewertete Vergleichsdaten des Berliner Gutachterausschusses (GAA) liegen in Form der Kaufpreissammlung und in Form des Grundstücksmarktberichtes vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann. Der Verkehrswert kann somit aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

4.3 Ermittlung des Vergleichswertes

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert anhand real getätigter Verkaufsfälle. Voraussetzung für die Ableitung eines Verkehrswertes durch Preisvergleich ist eine ausreichend breite Auswahl tatsächlich durchgeführter Kauffälle, die bezüglich ihrer typischen Wertmerkmale mit dem Bewertungsobjekt möglichst nahe übereinstimmen. Durch Prüfung der Vergleichsparameter auf weitestgehende Übereinstimmung lassen sich die Verhältnisse auf dem jeweiligen Teilmarkt beurteilen.

Als Datenbasis dient die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin. Daraus ließ sich eine Auswahl vergleichbarer Kauffälle herstellen. Die nachfolgende Auswertung stützt sich auf diese Auswahl. Sie bezieht sich auf verkaufte Objekte, die dem zu bewertenden Objekt möglichst ähnlich sind.

Die Daten liegen der Sachverständigen Grundstücksscharf vor, werden jedoch für das Gutachten anonymisiert, um Rückschlüsse auf einzelne Objekte zu vermeiden. Die Anonymisierung erfolgt aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben, da der Gutachterausschuss Berlin, die Kaufpreise nur unter dieser Vorgabe für die Verwendung zur Verfügung stellt.

Am 5. Juni 2024 wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin eingesehen. Gesucht wurden Kauffälle von Teileigentumseinheiten in mittlerer und guter Wohnlage in Erdgeschosslage in Bereichen der geschlossenen Bauweise (mit einer typischen GFZ von $\geq 1,0$). Gesucht wurde nach Objekten bis zu einer Größe von 150 m². Die \varnothing Größe der Vergleichskauffälle beträgt rd. 84 m².

Es wurden 9 Kauffälle gefunden. Nach konjunktureller Anpassung wurden 2 Kaufpreise, die außerhalb der einfachen Standardabweichung lagen, ausgeschlossen. Wie es zu diesen besonders hohen oder niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ist nicht bekannt geworden. Sie gehen nicht in die Ermittlung des Vergleichswertes ein. Es verbleiben somit 7 Kaufpreise in der Auswertung.

Die Vergleichsobjekte wurden durch mich nicht besichtigt. Es fand jedoch eine Außenbesichtigung auf Basis digitaler Medien statt. Die Abweichung der Vergleichsobjekte zum Wertermittlungsobjekt werden gemäß ImmoWertV § 8.3 im Anschluss berücksichtigt.

Den Abfragen lagen weiterhin folgende Eigenschaften zugrunde:

Abfragekriterien zur Auswahl von Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des GAA Berlin		
Bewertungsobjekt	Bewertungskategorien	Vergleichsobjekte
Teileigentum	Objektart	Teileigentum
Laden, Büro/Praxis, Allgemeiner Gewerberaum; Restaurant/Gaststätte	Art des Gewerberaums	Laden, Büro/Praxis, Allgemeiner Gewerberaum; Restaurant/Gaststätte
30.4.2024	Stichtag / Kaufdatum	1.1.2022 bis zum 30.4.2024
Ostberlin	Stadtlage	Ostberlin
Lichtenberg	Bezirk	Lichtenberg, Treptow-Köpenick
gute Wohnlage	stadträumliche Wohnlage	gute und mittlere Wohnlage
1,0	typische GFZ	$\geq 1,0$
1915	Baujahr	1870 bis 1918
EG	Geschosslage	EG
72,01 m ²	Nutzfläche	< 150 m ²
vertragsfrei	Verfügbarkeit	vertragsfrei

Anpassung der Kaufpreise

Um die Vergleichswerte an die Eigenschaften des hier zu bewertenden Objektes anzupassen, werden zunächst folgende Schritte vorgenommen.

Anpassung an die Lage, Verkehrslärm, u.a.

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet an einer Anliegerstraße ohne nennenswerte Belastung durch Verkehrslärm. Die Geschäftslage ist die einer Wohnstraße. Bei allen Vergleichskaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegen in diesen Punkten vergleichbare Merkmale vor, bzw. es liegen sich aufhebende Eigenschaften vor, so dass keine Anpassungen aufgrund der Lage vorgenommen werden müssen.

Konjunkturelle Anpassung

Die Kaufpreise stammen aus dem Zeitraum vom 1.1.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag am 30.4.2024, mithin aus den letzten 28 Monaten vor dem Wertermittlungsstichtag. Es erfolgt die konjunkturelle Anpassung der Kaufpreise auf den Wertermittlungsstichtag. Ausgangswert für die Anpassung sind die Entwicklungen der Preise im entsprechenden Teilmarkt. Ich nehme dabei Bezug auf die Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zur "Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. bis 3. Quartal 2023". Jene Veröffentlichung lag zum Wertermittlungsstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 30.11.2023).

Ich beziehe mich auf die Auswertung zur "Kaufpreisentwicklung für Eigentumswohnungen" für den Bereich Altbau (kein Erstbezug nach Errichtung). Es wird dabei unterstellt, dass sich die konjunkturelle Entwicklung von Teileigentumseinheiten zunächst analog zu der von Wohnungseigentumen verhält. Insofern wird hier auf diese Auswertung zurück gegriffen. Die Auswertung erfolgt quartalsweise für die Jahre 2018 bis 2023. Dieser Auswertung ist zu entnehmen, dass der Preisanstieg der letzten Jahre nunmehr beendet ist und die Preise, seit ca. der 2. Jahreshälfte 2022 rückläufig sind.

Dies entspricht der aktuellen Situation auf dem Markt, die geprägt ist durch steigende Kreditzinsen, steigende Inflation, steigende Energiekosten und steigende Baukosten bei gleichzeitigen Lieferengpässen bei Baustoffen. Insgesamt ist zum Wertermittlungsstichtag eine große Unsicherheit betreffend der wirtschaftlichen Entwicklung zu verzeichnen. Dies führt zu einer weiteren Zurückhaltung bei den Käufern. Aufgrund dieser Umstände ist hier von einer Dämpfung der Preisentwicklung auszugehen, da sich die Marktteilnehmer, deren Verhalten hier abgebildet werden soll, insgesamt deutlich zögerlicher verhalten.

Im o.g. Bericht heißt es weiterhin: "Die Umsatzrückgänge bei den Eigentumswohnungen fallen erheblich deutlicher aus. So wurden in den ersten drei Quartalen 2023 insgesamt -24 % weniger Eigentumswohnungen bei einem um -30 % geringeren Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum veräußert. Bei den Neubauten (im Erstbezug) lässt sich ein Umsatzeinbruch feststellen. So sind -53 % weniger Eigentumswohnungen im Neubau bei einem um -54 % geringeren Geldumsatz veräußert worden. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Berlin ist bis zum Ende des 3. Quartals um -7 %, der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Neubau mit -1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückgegangen."

Entsprechend findet im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung zunächst eine konjunkturelle Anpassung von -7%/Jahr Verwendung. Diese wird leicht erhöht, da, anders als bei Wohnungseigentum, Teileigentume grundsätzlich entbehrlich sind und insofern auf einen Kauf "verzichtet" werden kann. Daher geht bei der vorliegenden Wertermittlung eine konjunkturelle Anpassung von -10%/Jahr ein. Gemäß Auswertung des GAA Berlin fallen die Preise bei Wohnungseigentumen nachweislich seit der 2. Jahreshälfte 2022, hier wird jedoch davon ausgegangen, dass die negative Marktlage im Teilmarkt der gewerblichen Teileigentume bereits zuvor begann und insofern die Anpassung angemessen ist.

Nicht zuletzt sind auch die Bodenrichtwerte in den Bereichen der geschlossenen Bauweise nun schon zum zweiten Mal rückläufig. So ist der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone des Wert-

ermittlungsobjektes (BRW bezogen auf die GFZ von 1,0) vom 1.1.2022 (1.400 €/m²) zum 1.1.2023 (1.200 €/m²) und zum 1.1.2024 (850 €/m²) um ca. -14%, bzw. -30 % gesunken.

Weiterhin werden die genannten Preisentwicklungen als linear im Verlauf der Zeit unterstellt und auf das jeweilige Kaufdatum der Vergleichswerte bezogen ermittelt. Die tatsächlichen Kaufpreise werden somit auf den Wertermittlungsstichtag im April 2024 konjunkturell angepasst.

Wertansatz Der Vergleichswert ermittelt sich aus dem Mittelwert gemäß Kaufpreisauswertung multipliziert mit der Nutzfläche des Bewertungsobjektes.

Nutzung

Gemäß Teilungserklärung darf die TE 1 nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Entsprechend wird bei der vorliegenden Ermittlung des Vergleichswertes auf die dinglich gesicherte Nutzung abgestellt. Es ist zwar theoretisch möglich, die TE 1 auch für Wohnzwecke zu nutzen (da sie auch baulich als Wohnung hergerichtet ist), jedoch kann diese Nutzung von der WEG jederzeit versagt werden da diese, wie bereits ausgeführt, nicht dinglich gesichert ist.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Nach der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes erfolgt gemäß ImmoWertV die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Lage in guter Wohnlage

Die Vergleichsobjekte stammen aus Bereichen der verdichteten Bauweise sowohl aus mittlerer wie aus guter Wohnlage. Das Wertermittlungsobjekt liegt in guter Wohnlage. Aufgrund der besseren Lage des Wertermittlungsobjektes im Vergleich zur ø Lage der Vergleichsobjekte muss eine Anpassung erfolgen. Es geht ein vergleichsweise deutlicher pschl. Zuschlag in die Bewertung ein, da die Mehrzahl der Objekte aus mittlerer Wohnlage stammt und das Merkmal "gute Wohnlage" daher nur anteilig eingepreist ist.

Ausstattung der Teileigentumseinheit

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine einfache technische Ausstattung die eher für eine Wohnung denn für ein zeitgemäßes Büro hergerichtet ist. Es ist nicht auszuschließen, dass auch bei anderen Vergleichskaufpreisen eine ähnlich einfache Ausstattung vorliegt und mithin das Merkmal schon anteilig eingepreist ist. Dennoch wird hier davon ausgegangen, dass die Mehrzahl der Vergleichsobjekte über eine hochwertigere Ausstattung verfügt. Mithin geht ein vergleichsweise deutlicher pschl. Abschlag in die Bewertung ein, der dieses Merkmal darstellt.

Direkter Zugang von der Straße, Vorplatz und "Schaufenster"

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über vergleichsweise große Fenster zur Straße was die "Sichtbarkeit" der Einheit und der Nutzung deutlich erhöht im Vergleich zu einer Fassade mit "normalen" Fenstern. Weiterhin liegt vor der Einheit TE 1, noch auf dem "eigenen Grundstück", ein befestigter Vorplatz. An diesem ist zwar, wie bereits ausgeführt, kein Sondernutzungsrecht zugunsten der TE 1 begründet worden; insofern kann die Nutzung nicht verlangt werden. Grundsätzlich besteht jedoch baulich die Möglichkeit, hier z.B. eine Außenbestuhlung oder eine Verkaufsfläche einzurichten. Ob die WEG diese Nutzung gestattet kann hier nicht geklärt werden; hier wird allein auf die bauliche Möglichkeit hingewiesen. Die Mehrzahl der Vergleichsobjekte verfügt nicht über diese Merkmale, vielmehr grenzen die Objekte direkt an öffentliches Straßenland und/oder sie haben nur "normale" Fenster. Insofern ist hier ein Zuschlag in die Bewertung einzustellen, da die genannten Merkmale nur anteilig eingepreist sind. Da es sich, bei der Nutzung des Vorplatzes, jedoch nur um eine "theoretische" Möglichkeit handelt, fällt der Zuschlag vergleichsweise moderat aus.

Weitere Anpassungen müssen nicht vorgenommen werden, bzw. unterschiedliche Merkmale heben sich gegenseitig auf.

Die Auswertung der Vergleichskauffälle ist den Anlagen zu diesem Gutachten zu entnehmen.

Berechnung des Vergleichswertes

Mittelwert gemäß Auswertung (s. Tabelle) **3.125,55 €/m² NF**

Die Kaufpreise wurden konjunkturell angepasst. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß ImmoWertV § 8.3 werden danach berücksichtigt.

Ausgangswert 3.125,55 €/m² NF

Nutzfläche (NF) gemäß Text 72,01 m²

Vergleichswert, vorläufig

72,01 m² NF x 3.125,55 €/m² NF = 225.070,86 €

entspricht Vergleichswert, vorläufig **225.070,86 €**

(als konjunkturell angepasster vorläufiger Verfahrenswert)

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Zuschlag gute Wohnlage,
gemäß Text 10,0% 22.507,09 €

Abschlag Ausstattung,
gemäß Text -5,0% -11.253,54 €

Zuschlag direkter Zugang von der Straße, u.a.
gemäß Text, pschl. 3,0% 6.752,13 €

ergibt Vergleichswert 243.076,52 €

bzw. Vergleichswert, rund **240.000,00 €**

(als Verfahrenswert)

entspricht 3.332,87 € €/m² NF

Plausibilisierung:

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) liegen die Verkäufe von Teileigentumseinheiten in Erdgeschosslagen (Teilmarkt Verkaufsräume / Ladenflächen / Gaststätten) im Jahr 2022 bei 1.781 €/m² bis 6.410 €/m², jeweils bezogen auf die Nutzfläche. Der Mittelwert wird mit ø 4.068 €/m² angegeben. Die Auswertung basiert auf 105 Kauffällen. Gemäß Angabe waren die Größen der Einheiten im Mittel bei 50 bis 200 m². Es erfolgen keine weiteren Differenzierungen nach Baujahr, Stadt- und Geschoßlage.

Die genannten Werte beziehen sich jeweils auf die Mitte des Jahres 2022. Nach konjunktureller Anpassung der Werte des GAA Berlin auf den Wertermittlungstichtag am 30.4.2024, gemäß meiner vorherigen Ausführungen von rd. -10 %/Jahr, liegen die Spannweite bei **1.454 €/m²** bis **5.235 €/m²**, bzw. bei einem Mittelwert von **ø 3.322 €/m²**.

Der Vergleichswert der hier zu bewertenden Teileigentumseinheit liegt bei rd. **3.332 €/m²** Nutzfläche und damit im Mittelbereich der Auswertung des GAA Berlin. Der Wert entspricht einer Teileigentumseinheit in guter Wohnlage, jedoch bei vergleichsweise einfacher Ausstattung. Werte im obersten Spannbereich sind hier nicht zu erwarten. Somit bestätigen die Daten des GAA Berlin den ermittelten Vergleichswert.

4.4 Ermittlung der Wertminderung durch die Grunddienstbarkeit als separater Ersatzwert

Das hier zu bewertende Grundstück ist in Abt. II unter der lfd. Nr. 1 zu 1 mit einer Bebauungsgrunddienstbarkeit belastet "für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lichtenberg, Blatt 2823N." Das Recht geht zurück auf die Bewilligung vom 7.10.1912, eingetragen im Grundbuch am 21.10.1912. Bei Bildung von Wohnungseigentum nach Lichtenberg Blätter 8615N bis 8624N übertragen und eingetragen am 7.9.1998.

Die Bewilligung hat hier vorgelegen. Diese ist handschriftlich in Sütterlin verfaßt, daher nicht wortwörtlich les- und übersetzbar. Für etwaige Unschärfen bei der Textwiedergabe wird hier keine Haftung übernommen. Im Wesentlichen heißt es darin: "Ich, Herr A.B., bin eingetragener Eigentümer der zu Berlin-Karlshorst gelegenen, im Grundbuch der bgl. Amtsgericht Berlin-Lichtenberg von Berlin, Friedrichsruhfelder Band 56, Blatt 1761 verzeichneten Grundstücks.
Ich, Kaufmann Herr A.W., bin Eigentümer der benachbarten Grundstücke, Band 46, Blatt 1481. Wir verpflichten uns hierdurch gegenseitig und zwar für uns und unsere Rechtsnachfolger, die vorgezeichneten Grundstücke nach den ...*(nicht lesbar)*... Vorschriften der Ziffer 8 oder Nr. 53 der Baupolizeiverordnung für die Vororte von Berlin, den 30.1.1912, zu bebauen. Die Vorschriften, auch bei späteren Neubauten, Um- und Ausbauten einzuhalten.
Wir bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit in den Grundbüchern mit der Maßgabe, dass die in der gedachten Ziffer gewährte ...*(nicht lesbar)*... Bauvergünstigung für die bezeichneten Grundstücke fallen, sobald die Eintragungen im Grundstücksgrundbuch ...*(nicht lesbar)*... gelöscht wird."

Es wird unterstellt, dass die Auflagen aus der Bewilligung nunmehr durch die bestehende Bebauung der Grundstücke vollständig erfüllt und daher von untergeordneter Bedeutung sind. Schließlich sind die damit verbundenen Einschränkungen von den Eigentümern kaum oder gar nicht zu bemerken.

Gemäß vorliegender Literatur (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023) handelt es sich um eine sog. "Benutzungsgrunddienstbarkeit" die durch marktübliche Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind." Im Abschnitt Beleihungswertermittlung des o.g. Buches wird weiterhin zu sog. "Historischen Eintragungen" ausgeführt: "Unter historischen Eintragungen werden hier solche verstanden, die ihrem Inhalt oder ihrer Rechtsnatur nach heute nicht mehr oder nicht in dieser Form erfolgen würden und deren Eintragung vor 1919 erfolgte. Häufig sind dies Beschränkungen, die bereits seit Längerem auf andere Weise manifestiert werden, z.B. durch Festsetzungen in Bebauungsplänen, durch Baulasten, durch Widmung als öffentliche Verkehrsfläche etc. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr haben solche Eintragungen meist einen nicht nachweisbaren Werteeinfluss, es sei denn, sie würden tatsächlich ausgenutzt (z.B. wenn anstelle des Vorgartens tatsächlich ein Fußweg vorhanden ist). Häufig wird ein eher symbolischer Wertabschlag „wegen Grundbuchverschmutzung" vorgenommen."

Entsprechend gehen die Eintragungen im Rahmen dieser Wertermittlung als sog. "Grundbuchverschmutzung" in Form eines geringen pschl. Abschlages in die Bewertung ein. Dies spiegelt das Verhalten potentieller Marktteilnehmer, die auf die geschilderten Umstände mit Unsicherheit reagieren, was zu einem Abschlag beim Preis führt. Darin berücksichtigt ist weiterhin der Umstand, dass auch die Beleihbarkeit (leicht) eingeschränkt sein kann.

Gemäß der vorliegenden Bewilligung sind weder ein Nutzungsentgelt noch eine Ausgleichszahlung vereinbart worden. Entsprechend sind keine wirtschaftlichen Vorteile zu berücksichtigen.

Berechnung der Wertminderung		
unbelasteter Verkehrswert, rd.		240.000,00 €
Wertminderung durch die Eintragung, pschl. in Abt. II des Grundbuches, lfd. Nr. 1 zu 1, gemäß Text	-0,3% %	-720,00 €

4.5 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Vergleichswert (Verfahrenswert): **240.000,00 €**

Ermittlung des separaten Ersatzwertes

Recht aus Abt. II unter der lfd. Nr. 1 zu 1
(Bebauungsgrunddienstbarkeit) **-720,00 €**

4.6 Ermittlung des Verkehrswertes

Im vorliegenden Fall wird der **Verkehrswert** aus dem **Vergleichswert** abgeleitet.

Der Verkehrswert für die Teileigentumseinheit TE Nr. 1

belegen im Erdgeschoss

Hönower Straße 11

10318 Berlin-Karlshorst

zum Wertermittlungsstichtag am 30.4.2024 wird ermittelt auf

240.000,00 Euro

Der Wert gilt für das Objekt in vertragsfreiem Zustand. Der Wert gilt weiterhin ohne Berücksichtigungen der Eintragungen im Grundbuch Abt. II.

Erklärung der Sachverständigen

Es wurde der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder besonderer Umstände ermittelt. Der Wertermittlung liegt mein derzeitiger Kenntnisstand der wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjektes zugrunde. Ich weise darauf hin, dass andere als in dieser Wertermittlung zugrunde gelegte Sachverhalte eine neue Wertermittlung erfordern. Für unrichtige und unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen übernehme ich keine Haftung.

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zum Bewertungsstichtag erstellt. Es entfaltet gegenüber Dritten, die keine erkennbaren Verfahrensbeteiligten sind, keine Wirkung. Bei einem Verkauf oder einer Versteigerung wird der Kaufpreis in eigener Verantwortung der Parteien vereinbart.

4.7 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender mündlicher Auskunft der Behörde nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß beigefügter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Eine Verwalterbestellung war der Grundakte nicht zu entnehmen. Gemäß Aushang im Haus wird die Verwaltung ausgeführt von:

Westland
Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH
An der Wuhlheide 232A
12459 Berlin

Die Höhe des monatlichen Wohngeldes ist nicht bekannt geworden.
- zu c) Die TE 1 steht leer und gilt im Rahmen der Bewertung daher als vertragsfrei.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt geworden.
- zu e) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- zu g) Ein Energieausweis lag nicht vor.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte sind nur mit einer schriftlichen Genehmigung gestattet. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 11.6.2024

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

Quellennachweis: Zur Erstellung des Gutachtens wurden alle frei zugänglichen Informationsquellen sowie die entsprechende Fachliteratur und Aussagen des Gutachterausschusses Berlin verwendet.