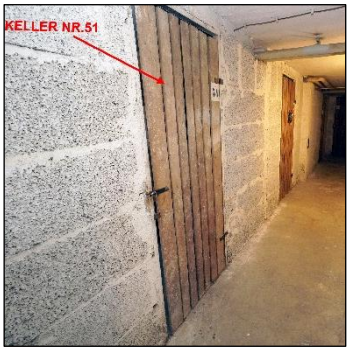
DIPL.-ING. URSEL SCHÄFER (MRICS) — ARCHITEKTIN

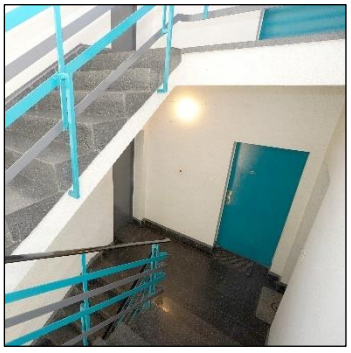
DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82
SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET
WWW.GUT-ACHTEN.NET

VON DER IHK BERLIN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

G U T A C H T E N – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.51/18/I/M** bezeichneten **1,5-Zimmer-Wohnung, 40,73m² angesetzte Wohnfläche, als unvermietet unterstellt, zzgl. Kellerraum,** eines mit einer Mehrfamilienwohnhausanlage bebauten Grundstücks, **19.215m² Grundstücksfläche**





Taldofer Weg 17-20C, 13437 Berlin-Wittenau

- **AUFTRAGGEBER:**
  Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
  30K 25/24
- **VERFASSER:**
  Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTER VERKEHRSWERT:**
  130.000,00 €
- **QUALITÄTS-/WERTERMITTLUNGSSTICHTAG:**
  25.03.2025

INHALT

1. ALLGEMEINES 3

1.1 Auftraggeber 3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung 3
1.3 Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag 3
1.4 Ortstermin 3

2. BEWERTUNGSOBJEKT 3

2.1 Grundbuch, auszugsweise 3
2.2 Lagebeschreibung 4
2.3 Objektbeschreibung 4
2.4 Objektdaten 6
2.5 Wohnflächenangabe 6
2.6 Mietverhältnisse 6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen 6
2.8 Teilungserklärung 7
2.9 Planungsrechtliche Situation 7
2.10 Denkmalschutz 7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation 7
2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde 8
2.13 Erschließung 8
2.14 Bodenverunreinigungen 8
2.15 Objektverwaltung 8

3. WERTERMITTLUNG 8

3.1 Definition des Verkehrswertes 8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 8
3.3 Vergleichswertverfahren 9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes 11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen 11

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Taldorfer Weg 17-20C, 13437 Berlin-Wittenau, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.51/18/I/M bezeichneten Wohnung mit Keller erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wird der Tag der letzten Besichtigung am 25.03.2025 angesetzt.

1.4 Ortstermin

Am 13.02.2025 ab 11.45h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.
Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin die Außenanlagen besichtigt. Es wurde weder ein Zutritt zum Treppenaufgang zu der zu bewertenden Wohnung, noch zum Kellergeschoss oder der Wohnung Nr.51/18/I/M gewährt.
Am 25.03.2025 ab 11.00h fand eine weitere Besichtigung statt. Hierbei wurden von der Unterzeichnerin im Beisein des Hauswarts der Anlage der Aufgang Taldorfer Weg 18 zu der Wohnung Nr.51/18/I/M sowie Teilbereiche des dortigen Kellergeschosses besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 17.10.2024)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Wittenau, Blatt 10906
- Wohnungsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis:
Lfd.Nr.1:
Miteigentumsanteil: 467 / 100.000

Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Taldorfer Weg 17-20				
Flur:	1	Flurstück:	150/12	Größe:	7.786 m²
Grundstück:	desgl.				
Flur:	2	Flurstück:	39/10	Größe:	11.429 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der in der Teilungserklärung mit Nr.51/18/I/M bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum…
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18.01.1961…
Der jeweilige Eigentümer ist hinsichtlich des monatlichen Wohngeldes und Heizkostenvorschusses von insgesamt DM 91,75 sowie wegen evtl. Verzugszinsen bis zu 8% der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen…

Erste Abteilung:
Eigentümer:
Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:
Lasten und Beschränkungen:
Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Reinickendorf, Ortsteil Wittenau.
Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „einfache“, am Markt mäßig nachgefragte Wohnlage.
Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Reinickendorf in den Jahren zwischen 2022 und 2023 keine wesentliche Änderung der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +4,3%.
Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13437 beläuft sich laut „WohnmarktReport Berlin 2024“ mit 3.540,00 €/mtl. unter dem Berliner Durchschnitt von 3.791,00 €/mtl.
Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf lag mit 10,3% im Berichtsmonat Februar 2025 der Bundesagentur für Arbeit in etwa in Höhe des Berliner Mittels mit 10,2%.
Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Reinickendorf mit 1,2% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.
Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist von unterschiedlichen Bebauungen und Nutzungen umgeben. Östlich befindet sich eine größere, denkmalgeschützte Wohnsiedlung. Nördlich liegt ein größeres Seniorenpflegeheim, während westlich, jenseits des Eichborndamms, das Verwaltungsgebäude des Bezirksamtes Reinickendorf sowie das Rathaus anschließen.
Die Nahgebietsversorgung wie u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen ist lagebedingt gesichert. Diese sind jedoch weit überwiegend nicht fußläufig zu erreichen.
Als öffentliche Erholungsfläche befindet sich eine größere Grünanlage unmittelbar südlich des Bewertungsobjekts. Im öffentlichen Straßenraum ist bereichsweise ein Altbaumbestand vorzufinden. Zudem sind die umgebenden, privaten Grundstücke in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.
Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie folgt gegeben:

Bus	Eichborndamm	ca. 300 m
U-Bahnhof	Rathaus Reinickendorf	ca. 300 m
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind nur sehr eingeschränkt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist trotz der auf den Privatgrundstücken befindlichen Stellplätze erhöht.
Das Verkehrsaufkommen im Bereich des Taldorfer Weges als Anliegerstraße ist sehr gering.
Außerordentliche Emissionen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Die Gesamtanlage
Das Grundstück, auf dem sich die zu bewertende Wohnung befindet, ist unregelmäßig geschnitten. Es handelt sich um eine, soweit erkennbar, weitestgehend ebene Fläche, die sich am Taldorfer Weg entlangzieht.
Hierauf wurden insgesamt 4 Geschosswohnungsbauten die in offener, 3-4 geschossiger Bauweise zuzüglich einer Unterkellerung erstellt wurden.
Das Baujahr derselben ist in der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses mit 1960 benannt. Dieses korrespondiert im Übrigen mit den vorliegenden Planunterlagen.
Innerhalb der Anlage befinden sich laut Teilungserklärung ausschließlich Wohnungen. Gewerbeeinheiten sind nicht ausgewiesen.
Die Erschließung der Baulichkeit erfolgt über eine Vielzahl separater Treppenräume. Ein Vorhandensein von Aufzugsanlagen war bei der Besichtigung nicht erkennbar.
Baujahrsbedingt ist von Massivbauten auszugehen.
Die Fassaden sind im Giebelbereich mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Fassadendämmung mit Deckschicht, versehen.
Die Beheizung erfolgt gemäß schriftlicher Angabe des WEG-Verwalters vom 05.02.2025 über eine Ölzentralheizungsanlage.
Die besichtigten Bereiche des Kellergeschosses sind im Wesentlichen in Einzelräume unterteilt, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.
Die Außenanlagen sind großflächig begrünt. Ferner sind diese von befestigten Wegen durchzogen und verfügen über Stellplatzflächen.
Insgesamt weist die Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, einen soliden Zustand auf.
Im Bereich der Fassaden wurden partiell witterungsbedingte Verschmutzungen vorgefunden. Der besichtigte Keller stellte sich bei der Begehung trocken und staubarm dar. Aufgrund dessen eignet sich dieser auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.
Im Übrigen verfügt die Anlage noch über eine Vielzahl originaler Stilelemente. Auf umfangreichere Arbeiten zur optischen Aufwertung wurde offensichtlich seit einem längeren Zeitraum verzichtet. Eine volle Funktionstüchtigkeit scheint jedoch gegeben.
Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.
Die Anlage lässt, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, einen umsichtigen Umgang durch die Bewohner erkennen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.51/18/I/M nebst Keller
Das Wohnungseigentum Nr.51/18/I/M befindet sich im 1.Obergeschoss des Gebäudeteils Taldorfer Weg 18, vom Gebäudeaufgang aus betrachtet in der Mitte. Die Wohnung ist nicht über einen Aufzug zu erreichen.
Es handelt sich laut Aufteilungsplan des als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Grundrisses des 1.Nachtrages vom 10.08.1960 zur Baugenehmigung vom 02.11.1959 um eine 1,5 Zimmer-Wohnung zuzüglich einer kleineren, separaten Küche, einem innenliegenden Badezimmer ohne Außenwandanschluss, einem Flur und einem Balkon. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.
Die Einheit orientiert sich ausschließlich nach Westen zur gemeinschaftlichen Grünfläche.
Bedingt durch den Fensterflächenanteil, der Anordnung der Wohnung im 1.Obergeschoss, deren Ausrichtung sowie einem von dort aus möglichen relativen Weitblick ist die Belichtung der Wohnung vermutlich gut.
Im Übrigen kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Wohnung keine Angabe gemacht werden, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.
Der Kellerraum Nr.51 ist über den gleichen Aufgang zu erreichen, über den auch die Wohnung erschlossen ist. Es handelt sich um einen teils massiv sowie teils über eine Holzkonstruktion abgetrennten Raum, der im Übrigen keine Besonderheiten aufweist.

2.4 Objektdaten

Baujahr gemäß Angabe des Berliner Gutachterausschusses aus der Kaufpreissammlung	**1960**
Grundstücksgröße gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch fis-broker vom 25.03.2025	**19.215 m²**
Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr.51/18/I/M gemäß Angabe aus dem Einzelwirtschaftsplan *sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“*	**40,73 m²**
Vertragszustand als Annahme *sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“*	**unvermietet**
Mieteinnahmen, monatlich mithin, als Annahme *sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“*	**keine**
Hausgeld, monatlich gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 05.02.2025, einschließlich Heizkostenanteil	**164,06 €**
Instandhaltungsrücklage gemäß telefonischer der WEG-Verwaltung vom 27.03.2025 per 31.12.2024	rd. **860.000,00 €**
Sonderumlagen gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 05.02.2025	**keine zu erwarten**
Heizsystem gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 05.02.2025	**Ölzentral**
Energiepass verbrauchsorientiert	**liegt vor**

2.5 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche entstammt einer Angabe aus dem Einzelwirtschaftsplan der zu bewertenden Einheit. Diese ist dort explizit als „Wohnfläche“ benannt. Ferner wurde der Wert am 13.02.2025 telefonisch durch den WEG-Verwalter bestätigt.
Zur Plausibilisierung wurde die Wohnfläche von der Unterzeichnerin auf Grundlage des Grundrisses aus dem 1.Nachtrag vom 10.08.1960 zur Baugenehmigung vom 02.11.1959 ermittelt und bestätigen diesen bei einer anteiligen Anrechnung des Balkons sowie einem pauschalen, 3%igen Putzabschlag nahezu exakt.
Die Angabe aus dem Einzelwirtschaftsplan wird nachfolgend als richtig unterstellt.
Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Bewertung der Sachverständigen und wurde nicht ausgeführt, zumal die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich war. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.6 Mietverhältnisse

Vom Amtsgericht Mitte wurde der Eigentümer des Bewertungsobjekts unter der Adresse Taldorfer Weg 18 angegeben, in dem sich auch die zu bewertende Wohnung befindet.
Am Klingelschild der Wohnung wurde dessen Nachname vorgefunden. Im Übrigen ist die postalische Zustellung unter jener Adresse erfolgt. Insofern wird bei der Bewertung eine Eigennutzung beziehungsweise ein unvermieteter Zustand unterstellt.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 14.01.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen das Bewertungsobjekt betreffend keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Teilungserklärung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 18.01.1961 wurde eingesehen.
Hiernach sind die Aufteilungspläne vom 24.11.1960 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage.
Diese lagen jedoch weder der Grundakte des Amtsgerichts bei, noch waren diese beim Bauarchiv des Bezirksamtes Reinickendorf vorzufinden. Auch der WEG-Verwalter ist nicht im Besitz jener Planunterlagen.
Laut Teilungserklärung vom 18.01.1961 ist die Anlage in insgesamt 144 Eigentumswohnungen sowie eine Hauswartwohnung aufgeteilt.
Aufgrund der Bezeichnung der Wohnung Nr.**51/18/I/M** wird eine Lage der Einheit Nr.**51** im Bereich des Taldorfer Weges **18**, **I**.Obergeschoss, **M**itte unterstellt. Der Umstand ist in der Teilungserklärung vom 18.01.1961 entsprechend beschrieben. Die Annahme wurde ferner von der WEG-Verwaltung mit telefonischer Angabe vom 13.02.2025 bestätigt. Schließlich wurde am Klingelschild jener Wohnung auch der Nachname des Schuldners vorgefunden, sodass davon ausgegangen wird, dass es sich hierbei um das Bewertungsobjekt handelt.
Bestandteil des Sondereigentum ist „der zu der jeweiligen Wohnung gehörende Kellerraum…“. Auch für die Kellerebene liegt kein Aufteilungsplan vor.
Entsprechend einer Angabe des bei der Besichtigung am 25.03.2025 anwesenden Hauswarts gehört zu der zu bewertenden Wohnung der mit Nr.51 bezeichnete Kellerraum, der sich ebenfalls im Taldorfer Weg 18 befindet. Jener Kellerraum ist dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Grundriss mit Nr.51 dargestellt. Zudem befindet sich die Nr.51 als Beschriftung auf der Kellertür. Auch jene Angabe wird als korrekt unterstellt. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass im Fall des Umstandes, dass ein anderweitiger Kellerraum zur Wohnung gehören sollte, dies aller Voraussicht nach keinen Einfluss auf den Verkehrswert hätte.
Zu den Stellplätzen macht die Teilungserklärung keine Angaben, außer, dass „alle sonstigen Teile, Anlagen und Einrichtungen der Wohnanlage einschließlich der Freiflächen, die zum gemeinsamen Gebrauch aller oder mehrere Wohnungseigentümer bestimmt sind“ gemeinschaftliches Eigentum darstellen.
Gemäß persönlicher Angabe des Hauswarts bei der Besichtigung am 25.03.2025 werden die Stellplätze gemeinschaftlich genutzt und seien nicht vermietet.
Wegen aller weiteren Details wird auf die Ausführungen in der Teilungserklärung verwiesen, die hier ausdrücklich nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Angabe aus dem Geoportal Berlin vom 25.03.2025 ist für das Bewertungsobjekt der am 01.03.1962 festgesetzte Bebauungsplan XX-43 maßgeblich.
Dieser sieht für das Grundstück entsprechend der dort ausgewiesenen Baugrenzen Baukörper analog des Bestandes vor. Ferner ist als Art der Nutzung ein „Reines Wohngebiet“ vorgesehen.
Im Übrigen befindet sich das Grundstück nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus dem Geoportal Berlin vom 25.03.2025 steht die Gesamtanlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.
Theoretisch ließe sich aus der denkmalgeschützten Anlage östlich und westlich des Bewertungsgrundstücks ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf die zu bewertende Anlage haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 07.11.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts keine baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen.

2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 23.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.
Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.
Gemäß dem Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 28.10.2024 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde nicht ausgeführt.
Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Verunreinigung vor. Diese kann ohne weitere Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.
Gemäß einem Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 22.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.
Bei der Bewertung wird insofern eine Belastungsfreiheit unterstellt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Runge & Popp GmbH, Willdenowstr. 44, 12203 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu beurteilende Objekte sind z.B.

selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für einen Erwerber.

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

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

3.3 Vergleichswertverfahren

Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen. Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	25.03.2023 – 25.03.2025	25.03.2025
Ortsteil	Wittenau	Wittenau
Wohnlage	einfach, mittel	einfach
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung etc.)	Etagenwohnung
Baujahr	1950-1970	1960
Vertragszustand	unvermietet	als Annahme: unvermietet

Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der als Anlage beigefügten Tabelle aufgeführt. Diese liegen in nicht anonymisierter Form, mithin u.a. unter Angabe der genauen Adresse, der Wohnungsnummer und dem Verkaufsdatum vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.
Um die Vergleichswerte an die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen, sind Zu- und Abschläge vorzunehmen, die nachfolgend beschrieben werden.

Lageanpassung
Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer vergleichsweise wenig befahrenen Anliegerstraße. Es ist bekannt, dass einige der Vergleichskauffälle indes an stark frequentierten, emissionsbelasteten Durchgangsstraßen gelegen sind. Da der Umstand mit einer entsprechenden Beeinträchtigung einher geht, wird auf jene Kauffälle ein Aufschlag vorgenommen, um diese an die emissionsärmere Mikrolage des Bewertungsobjekts anzupassen.
Die zu bewertende Wohnung befindet sich ferner in unmittelbarer Nähe zu der südlich der Taldorfer Straße befindlichen Grünfläche. Der Großteil der Vergleichswohnungen verfügt über keine Anbindung an eine Grünanlage, sodass auf diese ein entsprechender Aufschlag erforderlich wird.

Lage der Vergleichswohnungen im Erdgeschoss
Einige der Vergleichswohnungen liegen im Erdgeschoss, während das Bewertungsobjekt im Obergeschoss angeordnet ist. Eine Lage im Erdgeschoss geht regelmäßig mit einer geringeren

Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten vom Zugang beziehungsweise von der Gartenseite einher, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet.
Ferner wird Wohnungen in der unteren Etage ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster oder Balkontüren vergleichsweise einfach.
Mithin wird auf die Kauffälle im Erdgeschoss ein Aufschlag vorgenommen, um den Umstand bei der Ermittlung des Vergleichswertes zu berücksichtigen.

Konjunkturelle Anpassung
Im Übrigen werden die Vergleichsobjekte einer konjunkturellen Anpassung unterzogen.
Noch vor einigen Jahren sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb des Berliner Stadtgebiets stetig gestiegen.
Einerseits sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seitdem unverändert geblieben. Hierzu gehört unter anderem der weiterhin außerordentliche Druck am Berliner Wohnungsmarkt. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten. Dazu tragen neben einem Mangel an Baumaterialien unter anderem auch ungünstige Konditionen bei der Beschaffung von Fremdkapital bei.
Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit geraumer Zeit eingetrübt haben, was die Kaufpreise von Eigentumswohnungen vermindert hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich entsprechend verringert, was den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter einschränkt. Ferner hat sich seit Beginn des Jahres 2022 das Zinsniveau deutlich erhöht, wodurch sich Baufinanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert haben.
Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024“ einen Kaufpreisrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen zwischen 2023 und 2024 von rd. -3% ermittelt.
Mithin geht ein entsprechender Abschlag auf die Kauffälle von 3% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Abzug pro Monat in die Vergleichswertberechnung ein, um die Kaufpreise aus der Vergangenheit an den aktuellen Zeitpunkt anzupassen. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertezeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes in entsprechender Höhe berücksichtigt.

Ausreißerbereinigung
Im Übrigen sind die angepassten Vergleichspreise um Ausreißer zu bereinigen.
Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen. Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Wohnungen hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.
Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

Fehlende Informationen zum Bewertungsobjekt
Wie bereits erwähnt, war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich. Insofern kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Einheit keine Aussage gemacht werden. Ferner liegen keine gesicherten Erkenntnisse zum Vermietungszustand vor, da der Eigentümer hierzu keine Angaben machte. Allerdings erscheint aufgrund des an der Wohnungstür vorgefundenen Namenschildes sowie dem Umstand, dass der Eigentümer vom Amtsgericht unter der Adresse des Bewertungsobjekts geführt ist, eine Eigennutzung wahrscheinlich.
Aufgrund der mit den vorgenannten Ausführungen verbundenen Unwägbarkeiten erfolgt ein gesonderter Abschlag, der die Reaktion des Marktes hierauf widerspiegelt.

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

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 130.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Da diese Daten in guter Qualität und ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.
Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht.
Das Bewertungsobjekt ist hinreichend erschlossen sowie versorgt und profitiert von seiner unmittelbaren Nähe zu einer größeren Grünfläche.
Zudem wird der offensichtlich unvermietete Zustand der zu bewertenden Wohnung regelmäßig mit einer Werterhöhung gegenüber einem vermieteten Objekt verbunden.
Wertmindernd stellt sich indes der Umstand dar, dass das erhöhte Zinsniveau zu einer Einschränkung bei einer Finanzierung mit Fremdmitteln führt.
Hinzu kommt, dass die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich war und somit keine gesicherten Kenntnisse zum Schnitt, dem Zustand sowie der Ausstattung derselben vorliegen. Gleiches gilt auch für deren Vermietungsstand, wenngleich eine Eigennutzung der Wohnung durch den Eigentümer wahrscheinlich ist.
Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Vergleichswertes auf einen

Verkehrswert von 130.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Runge & Popp GmbH, Willdenowstr. 44, 12203 Berlin. Ein Nachweis der Verwalterbestellung liegt einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten bei. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 164,06 €.
c) Mieter oder Pächter sind vermutlich nicht vorhanden.
d) Es besteht keine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG.
e) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 27. März 2025

Dipl.-Ing. Ursel Schäfer

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Dipl.-Ing. Arch. Ursel Schäfer
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken