

Wertermittlungsgutachten Zur Feststellung des Verkehrswertes

Bewertungsobjekt: **Sondereigentum an der mit Nr. 6 bezeichneten 4-Zimmer-Wohnung mit 80,81 m² Wohnfläche, im 2. Obergeschoss, links, Winterstraße 8, 13409 Berlin-Reinickendorf**



(Die Lage der Wohnung wurde gekennzeichnet.)

Verkehrswert: **320.000,00 €**

Auftraggeber: Amtsgericht Wedding
Brunnenplatz 1
13357 Berlin

Geschäftszeichen: 30 K 29/22
Wertstichtag: 25.11.2022

Umfang : 20 Seiten (Anlagen entfallen zur Veröffentlichung im Internet)

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	4
2.3	LAGEPLAN	6
2.4	LAGE DES GRUNDSTÜCKS	6
3	Beschreibung des Bewertungsobjektes	7
3.1	ANGABEN AUS DEM GRUNDBUCH	7
3.2	BAULASTEN UND DIENSTBARKEITEN	8
3.3	MIETVERHÄLTNIS / WOHNUNGSGELD / INSTANDSETZUNGSRÜCKLAGE	8
3.4	BESCHREIBUNG DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS	8
3.5	BESCHREIBUNG DES SONDEREIGENTUMS	11
3.6	DENKMALSCHUTZ	12
3.7	GRUNDSTÜCKSEIGENSCHAFTEN	12
3.8	OBJEKTVERWALTUNG	13
3.9	BAUGESETZLICHE FESTSETZUNG	13
3.10	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	13
3.11	ENERGIEAUSWEIS / WÄRMEDÄMMUNG	13
3.12	ABGABENRECHTLICHE SITUATION	13
4	Wertermittlung	13
4.1	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	13
4.2	VORGEHENSWEISE	14
4.3	VERGLEICHSWERTERMITTLUNG	14
4.4	BODENWERTERMITTLUNG	16
4.5	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	17
4.6	ZUSAMMENFASSUNG / VERKEHRSWERTERMITTLUNG	19
4.7	LISTE DER VOM AMTSGERICHT GEFORDERTEN ANGABEN	20
5	Anlagen (entfallen)	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Der Auftraggeber ist das: Amtsgericht Weddng
Brunnenplatz 1
13357 Berlin
Rechtspfleger: Frau [REDACTED]

1.2 Zweck der Wertermittlung

Feststellung des Verkehrswertes von 1.030 / 10.000 Miteigentumsanteil an Gebäude- und Freifläche Winterstraße 8, 13409 Berlin-Reinickendorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss, sowie dem zugehörigen Kellerraum Nr. 6. Laut Teilungserklärung, wurde der Wohnung das Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 6 zugewiesen.

1.3 Ortsbesichtigung

Am 25. November 2022 ab 12.00 Uhr fand eine Ortsbesichtigung statt.
Alle beteiligten Parteien wurden geladen.

Die Teilnahme am Ortstermin beschränkte sich auf den Sachverständigen Herrn Dipl. Ing. B. Roßberg und die Antragsgegnerin, die mit ihrem Sohn die Wohnung bewohnt.

Die Räumlichkeiten der Eigentumswohnung Nr. 6 wurden begangen.

Zusätzlich wurden die zugänglichen Bereiche des Gemeinschaftseigentums wie Treppenhaus, Fahrradraum, die Räume des Kellergeschosses mit der Heizungsanlage, das Öllager und die Außenanlagen begangen.

Die Bewohner der Wohnung haben der Erstellung von Innenaufnahmen nicht zugestimmt.

1.4 Wertermittlungsstichtag

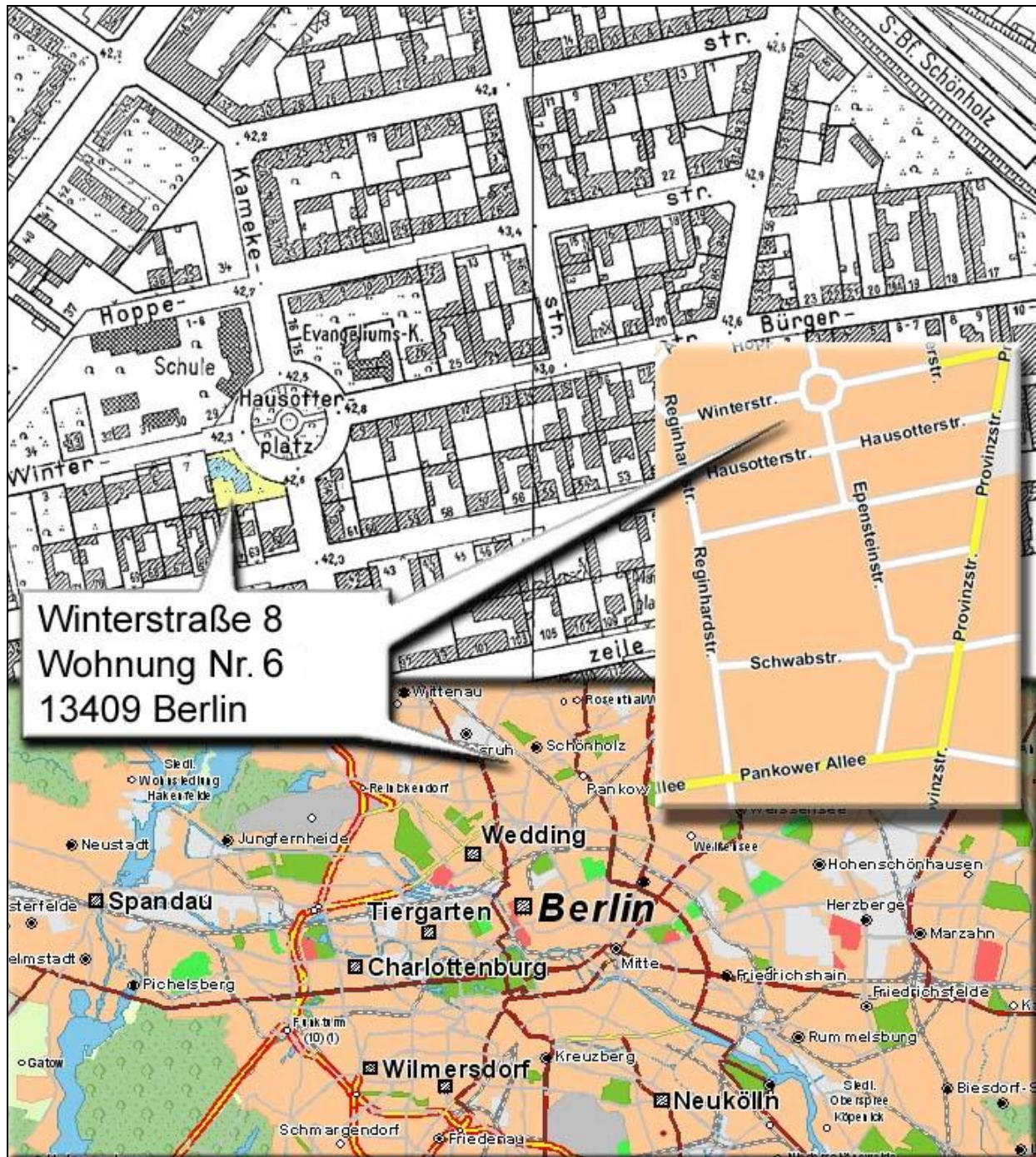
Als Wertermittlungsstichtag wurde der 25. November 2022 gewählt.

1.5 Objektdaten

Angaben zum Gemeinschaftseigentum		
Bausubstanz	1975	Errichtung des unterkellerten 4-geschossigen Mehrfamilienhauses mit 11 Stellplätzen
	1987	Teilung nach WEG in 11 Miteigentumseinheiten
Grundstücksgröße	990 m ²	gemäß Grundbuch
Geschoßfl.zahl	0,99	nach Berliner Bauordnung
Instandhaltungsrücklage	40.590 €	Nach Angabe der Hausverwaltung Stand 31.12.2021
Angaben zum Wohneigentum		
Bewertungsobjekt	Eigentumswohnung Nr. 6; 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Diele, Balkon	
Sondernutzungsr.	Kellerraum Nr. 6 (Teil des Sondereigentums), Stellplatz Nr. 6	
Lage im Gebäude	2. Obergeschoss, links	
Wohnungsgröße	80,81 m ²	Wohnfläche nach Angabe der Teilungserklärung
Miteigentumsanteil	10,30%	gemäß Grundbuch
Eintragung im Grundbuch, Abt.II	nicht wertrelevant	
Vertragszustand	Die Wohnung wird durch einen der Eigentümer (je zur Hälfte) bewohnt.	
Ergebnis der Bodenwertermittlung		
Grundstück ges.	1.133.000 €	
Miteigentumsanteil	117.000 €	
Ergebnis der Verkehrswertermittlung		
Vergleichswert	320.000 €	
Ertragswert	310.000 €	
Verkehrswert	320.000 €	

2 Beschreibung der Lage

2.1 Ausschnitt aus dem Stadtplan



2.2 Beschreibung des Stadtteils

Die Winterstraße befindet sich im Bezirk Reinickendorf, Stadtteil Alt-Reinickendorf / Schäfersee. 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. Es werden überwiegend mittlere und gute Wohnlagen ausgewiesen.

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.

Der Flughafen Tegel wurde im November 2020 geschlossen. Der so entfallende Fluglärm hat die Wohnqualität im Bereich der Einfugschneise erhöhte. Wie sich diese Entwicklung auf den gesamten Bezirk Reinickendorf auswirkt liegt jedoch im Bereich der Spekulation.



Evangeliumskirche am Hausotterplatz



Hausottergrundschule am Hausotterplatz

Das Einkommen pro Kopf liegt im nördlichen Reinickendorf deutlich über dem Berliner Durchschnitt. Jedoch ist das südliche Reinickendorf 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 Winterstraße befindet sich im Planungsraum Hausotterplatz. Die ermittelten zugehörigen Daten sind den folgenden Tabellen zu entnehmen.

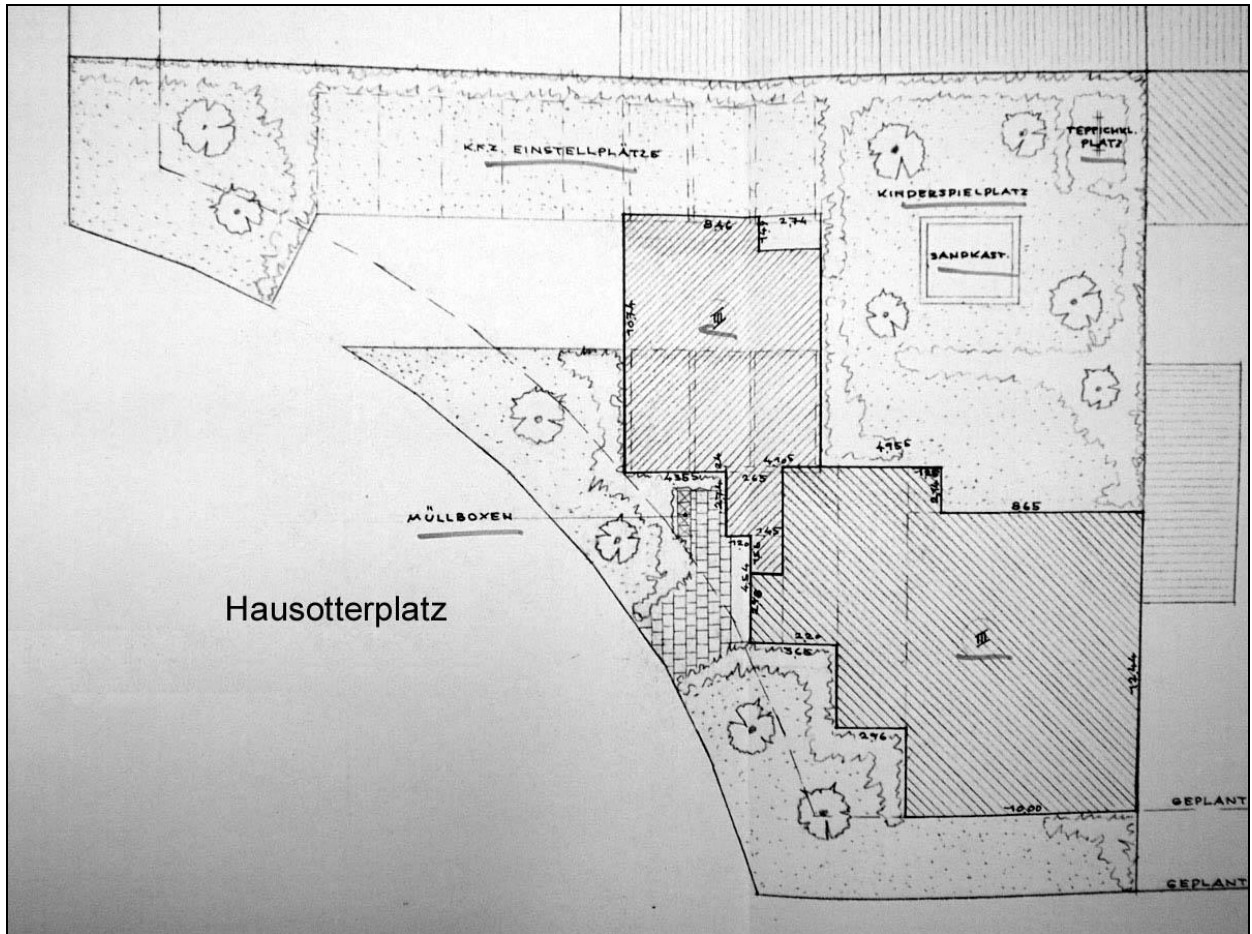
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin									
Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021									
2.1. Index-Indikatoren nach Status und Dynamik - Anteilswerte - auf Ebene der Planungsräume 2020									
Erläuterungen			Status-Indikatoren			Dynamik-Indikatoren			
Datenstand Status-Indikatoren: 31.12.2020			S1: Anteil Arbeitslose (SGB II) 2020 ²⁾			D1: Veränderung Anteil Arbeitslose (S1) ²⁾³⁾ 2019-2020			
Datenstand Dynamik-Indikatoren: 31.12.2018, 31.12.2020			S3: Anteil Transferbezieher (SGB II und XII) 2020 ⁴⁾			D3: Veränderung Anteil Transferbezieher (S3) ⁴⁾⁵⁾ 2019-2020			
MW: Mittelwert aller betrachteten Gebiete (536 PLR) ¹⁾			S4: Anteil Transferbezieher (SGB II) unter 15 Jahre 2020 ⁶⁾			D4: Veränderung Anteil Transferbezieher unter 15 Jahren (S4) ⁶⁾⁷⁾ 2019-2020			
SD: Standardabweichung aller betrachteten Gebiete (536 PLR)									
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.	
12100102	Hausotterplatz	9.986	8,21	20,80	49,54	2,11	-1,41	1,03	

Nach Auswertung der Daten aller 434 Planungsräume (Aufteilung des gesamten Berliner Stadtgebietes) befindet sich der Planungsraum in der Gruppe 3 im hinteren Bereich des Rankings.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin									
Montoring 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								
12100102	Hausotterplatz	9.986	3	niedrig	+/-	stabil	3+/- Status niedrig , 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).

2.3 Lageplan



Lageplan Winterstraße 8 mit Außenanlage und Stellplätzen.

2.4 Lage des Grundstücks



Winterstraße, Blick nach Westen



Winterstraße, Blick nach Osten (Hausotterplatz)

Bauliches Umfeld:

Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel handelt es sich bei der Winterstraße um eine "einfache Wohnlage".

Das Wohnumfeld ist geprägt von einer geschlossenen 3 bis 4-geschossigen Bebauung.

Bedingt durch die innerstädtische Lage sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und weitere soziale Einrichtungen fußläufig zu erreichen. Die Evangeliumskirche und die Hausottergrundschule befinden sich, wie das Bewertungsgrundstück, direkt am Hausotterplatz. Das DRK-Krankenhaus und das Uniklinikum sind nahe gelegen. Die Versorgung des erweiterten Bedarfs wird durch die Angebote an der Residenzstraße und dem ca. 2 km entfernten Stadtzentrum Pankow gewährleistet.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als gut zu bewerten.

Mehrere nahe gelegene Busstationen, sowie die U-Bahn-Stationen Franz Neumann Platz (U8) und die S-Bahnstation Schönholz gewähren eine gute Verbindung ins gesamte Stadtgebiet wie auch ins Umland. Die nächste Auffahrt zur Autobahn A 111 Richtung Hamburg befindet sich in 4 km Entfernung.

Das Flughafen Berlin-Brandenburg ist ca. 40 km entfernt.

Rund um die Winterstraße stehen ausreichen PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Naherholungsflächen:

Das Angebot an Naherholungsflächen ist als gut zu bewerten.

Der Volkspark Schönholzer Heide, der Schillerpark und die Grünanlage am Schäfersee sind fußläufig zu erreichen. Die Badestellen des Flughafensees (Tegel) sind ca. 7 km entfernt.

Einige wenige Restaurants und Cafés befinden sich im näheren Umfeld.

Ein erweitertes großstädtisches Freizeitangebot bieten die innerstädtischen Zentren Berlins.

Immissionen:

Die asphaltierte Winterstraße hat den Charakter einer ruhigen Anliegerstraße.

Zum Ortstermin wurden keine störenden Lärmbelastungen festgestellt.

3 Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Angaben aus dem Grundbuch

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

Deckblatt:

Amtsgericht Mitte, Grundbuch von Reinickendorf, Blatt 9892, Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Reinickendorf

Flur: 3

Flurstück: 4189 / 73

Grundstücksgröße: 990 m²

Miteigentumsanteil: 1.030 / 10.000 stel Miteigentumsanteil am Grundstück, Gebäude und Freiflächen, Winterstraße 8

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss sowie an einem Kellerraum, bezeichnet im Aufteilungsplan mit Nr. 6.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt: Reinickendorf Blatt 9887 bis 9897.

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

Hinsichtlich der Kfz-Abstellplätze sind Sondernutzungsrechte vereinbart.

Zur Veräußerung des Wohneigentums ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich.

Ausnahmen:

- a. Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie und an Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie,
- b. Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter,
- c. bei der ersten Veräußerung durch den teilenden Eigentümer.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Teilungserklärung vom 24. April 1987 Bezug genommen.

Eintragungen in Abt. I:

Eigentümer: Diese Angabe ist für die Wertermittlung nicht relevant und bleibt hier ungenannt.

Eintragungen in Abt. II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1: Gelöscht.

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Wedding, 30 K 29/22); eingetragen am 08.09.2022.

Eintragungen in Abt. III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Diese Eintragungen sind für die Wertermittlung nicht relevant und bleiben unberücksichtigt.

3.2 Baulasten und Dienstbarkeiten

Nach schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungsaufsicht, besteht für das untersuchte Grundstück eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Eine Kopie des Baulastenblattes Nr. 2739 befindet sich in der Anlage.

Nach dieser ist eine 5,00 m breite Fläche an der Grenze zum Grundstück Hausotterstraße 63 von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Die bezeichnete Fläche ist unbebaut.

Die Baulast wird vom Sachverständigen als nicht wertrelevant eingeschätzt.

3.3 Mietverhältnis / Wohngeld / Instandsetzungsrücklage

Die Wohnung wird zurzeit vom Antragsgegner bewohnt. Weitere Mietverträge bestehen nicht.

Die Wohngeld-Jahresabrechnung 2021 für die Wohnung Nr.6 wurde eingesehen.

Es wurden folgende Kosten ermittelt:

- umlagefähige Betriebskosten:	2.262,93 €
- nicht umlagefähige Betriebskosten:	449,10 €
- Zuführung aus der Rücklage	-42,93 €
- Rücklagenbildung	515,00 €

Summe der Ausgaben, gesamt:

3.184,10 €

Für das Jahr 2021 wurde durch die Hausverwaltung eine Vorauszahlung des Wohngeldes von 283,00 € monatlich (3.396,00 € jährlich) festgelegt. Aus der Jahresabrechnung 2021 ergab sich ein Guthaben für die Wohnung Nr. 6 von 211,90 €.

Die Instandsetzungsrücklage betrug zum 31.12.2021 laut Angabe der WEG-Verwaltung 40.590,44 €.

3.4 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums



Winterstraße 8 vom Hausotterplatz



Winterstraße 8 vom Garten

Die Bebauung Winterstraße 8 auf dem Flurstück 4189/73, Flur 3, Gemarkung Reinickendorf, bildet eine Eigentümergemeinschaft aus 11 stimmberechtigten Miteigentumsanteilen (nach Teilungserklärung vom April 1987). Das Grundstück ist mit einer GRZ von 0,27 und einer GFZ von 0,985 im Vergleich zur umgebenden Bebauung durchschnittlich dicht bebaut.

Die 1975 fertiggestellte Bebauung besteht aus einem teilunterkellerten, 4-geschossigen Wohngebäude mit Flachdach, ausgeführt als beidseitige Grenzbebauung zum Grundstück Winterstraße 7. Das Gebäude wird über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Die Mieterkeller, die Öl-Heizungsanlage und der Hausanschlussraum befinden sich im Kellergeschoss. Ein Teil der Erdgeschossfläche wurde offen gehalten und wird als überdachter Kfz-Stellplatz genutzt. Jeder Eigentumswohnung wird durch die Teilungserklärung vom April 1987 das Sondernutzungsrecht an einem der 11 Kfz-Stellplätze zugeordnet. Die Außenanlage besteht aus gärtnerisch angelegten Grünflächen, einer gepflasterten befahrbaren Hoffläche, einer Müllsammelstelle, Fußwegen und einer umlaufenden Einfriedung.

Die Bebauung und die Außenanlagen machen einen gepflegten Gesamteindruck. Augenscheinlich werden die notwendigen Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt.



Schnitt und Grundriss 2.OG (Whg. Nr. 06 wurde farbig hinterlegt)

Beschreibung der Bausubstanz	
Fundamente	Beton-Streifenfundamente mit Bodenplatte; Stützen mit Einzelfundamenten.
Wandflächen / Putz	Die Bebauung wurde 1974-75 als verputzter Mauerwerksbau errichtet. Der Sockelbereich und die Balkonbrüstungen wurden in Klinker-Sichtmauerwerk ausgeführt. Die Fassadenflächen wurden 2002 (s. Dämmung) und die Fassade zum Treppenhaus 2013 saniert. Die Wand- und Putzflächen sind in durchschnittlichem Erhaltungszustand. Bei der Ortsbegehung waren keine Graffitis oder Schriftzüge auffällig.
Dach	Flaches Pultdächer mit Gefälle zum Garten und außen vorgehängten Dachrinnen; Die Abdichtung mit verschweißten Bitumenbahnen wurde 2007 saniert.
Dämmung	Die Fassadenflächen und Fenster wurden 2002/ 2013 erneuert. Es kam ein ca.14 cm starkes Wärmedämm-Verbund-System mit Hartschaum-Dämmung zur Ausführung. Über die Dämmung der Dachflächen waren keine Angaben verfügbar.
Decken	Geschosdecken im EG und OG als Stahlbetondecken mit schwimmendem Zementestrich, Unterseite verputzt; im KG, Boden als Verbundestrich und Deckenuntersicht in Sichtbeton.



Eingangsanlage

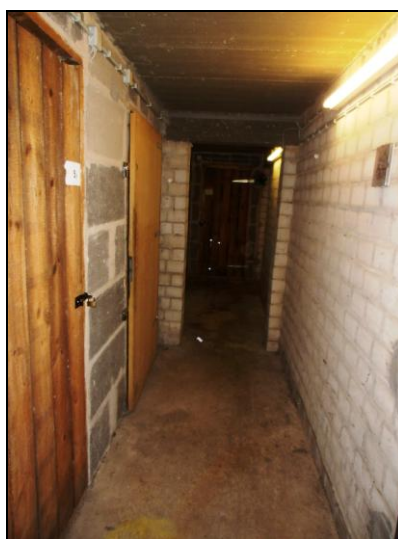


Hoffläche mit Stellplätzen

Beschreibung des Gebäudeausbaus	
Versorgung	Wasser-, Strom-, Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden.
Entsorgung	Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden.
Elektroinstallation	Im EG und OG´s unter Putz; im KG über Putz.
Heizung	Die Öl-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung befindet sich im Kellergeschoss. Daneben ein Öllagerraum mit einem 15.000 l Tank. Räume und Heizungsanlage wurden zum Ortstermin begangen. Durchschnittlichen, funktionstüchtigen Erhaltungszustand; eine regelmäßige Wartung findet augenscheinlich statt.
Fenster	Isolierglasfenster mit Kunststoffrahmen, weiß, guter Erhaltungszustand. Die Fensterfläche zum Treppenhaus mit Blindpaneelen im Brüstungsbereich wurde 2013 erneuert, Rahmen außen braun, innen weiß.
Eingangsanlage	Eingangsfassaden und Türanlage als Alu-Rahmenkonstruktion, innen lackiert, außen eloxiert, mit Glasfüllung. Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlagen integriert (funktionstüchtig). Vordach als Betonkragplatte mit Blecheindeckung
Treppenhaus	Das Treppenhaus ist in einem guten Erhaltungszustand. Stahlbetonläufe mit aufgesetzten Kunststein-Winkelstufen. Sockelplatten und Bodenbelag der Podeste in gleichem Material. Stahlgeländer, rot lackiert mit Handlauf aus schwarzem PVC. Wände mit rauhem Scheibenputz, weiß gestrichen.
Kellergeschoss	Im Kellergeschoss befinden sich die Mieterkeller, sowie Öllager, Heizungs- und Hausanschlußraum. Wände als unverputztes Mauerwerk aus Kalksand- und Betonstein, Türen zum Mieterkeller als sägerauhe Holzkonstruktion, Boden als geglätteter Zementestrich, Decke in Sichtbeton.



Treppenhaus



Keller



Heizung

sonstige Anlagen	
Außenanlagen	Einfriedung als grüner Metall-Gitterzaun, mit Metallrahmen-Schwingtüren für Zufahrt und Grundstückszugang; Fußwege und Eingangsbereich in Betonpflaster; gärtnerisch angelegte Rasenflächen mit Ziergehölzen, Hecken und einzelnen Bäumen. Im hinteren mit einem Zaun abgegrenzten Gartenbereich befinden sich ein Abstellschuppen und eine mit Holzelementen gefasste Sitzecke. Die Außenanlage macht insgesamt einen gepflegten Eindruck.

Hoffläche	Zufahrt und Hoffläche aus Beton-Verbundsteinpflaster; 11 angrenzende Stellplätze mit Rasengittersteinen. 2011 wurde eine Müllsammelstelle baugleich der Außeneinfriedung errichtet, mit Zugängen vom Grundstück und direkt von der Straße.
-----------	---



Müllsammelstelle, Zugang von der Straße

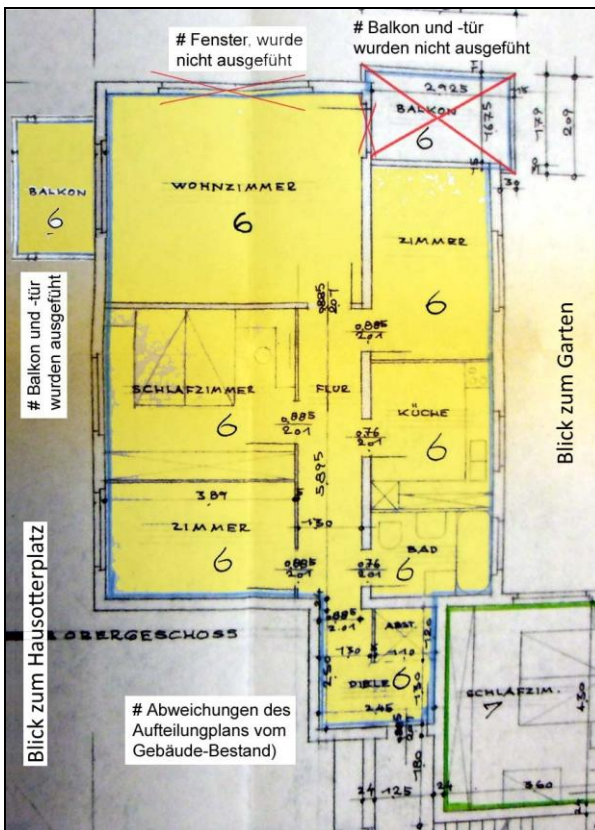


Gartenfläche im hinteren Bereich

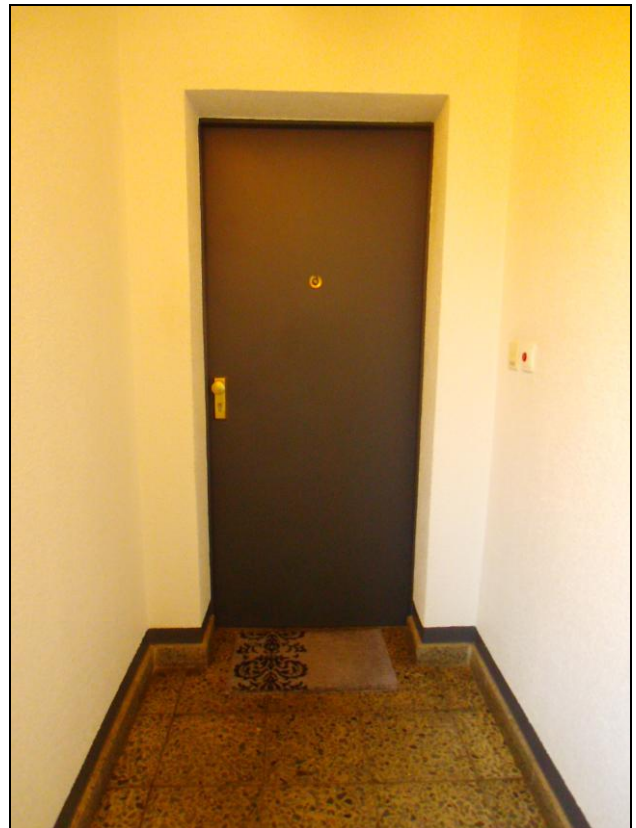
3.5 Beschreibung des Sondereigentums

Die 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit 80,81 m² Wohnfläche liegt im 2. Obergeschoss, links der Winterstraße 8. Sie besteht aus Küche, Bad, Diele, Flur, 4 Wohnräumen und einem Balkon nach Osten. Durch ihre Lage im Obergeschoss und einer Ost-West-Ausrichtung ist sie gut belichtet und gut zu belüften. Nach Osten blickt man auf den begrünten Hausotterplatz, nach Westen auf die gemeinschaftlich genutzte Gartenfläche.

Laut Teilungserklärung ist der Kellerraum Nr. 6 Bestandteil des Sondereigentums und der Stellplatz Nr. 6 wurde als Sondernutzungsrecht zugewiesen. Die Wohnung wird zurzeit von der Antragsgegnerin bewohnt. Sie hat jedoch Innenaufnahmen für dieses Gutachten nicht zugestimmt. Zum Ortstermin wurde die Wohnung komplett begangen.



Grundriss, Whg. Nr. 06



Wohnungseingangstür

Ausbau des Gemeinschaftseigentums	
Ver- / Entsorgung	Telefon-, Wasser-, Abwasser- und Stromanschluss sind vorhanden.
Sanitärinstallation	Badezimmer mit Handwaschbecken, WC und Badewanne, mittler Standard; Einbauküche älterer Standard. Form und Gestaltung entsprechen nichtmehr den heutigen Anspruch.
elektr.Leitungen	Die elektrischen Leitungen sind unter Putz verlegt. Unterverteilungskasten, Steckdosen und Schalter in mittlerem Standard.
Heizung	Heizkörper unterschiedlichem Baualters, weiß lackiert in jedem Raum vorhanden, durchschnittlicher Erhaltungszustand. Steig- und Zuleitungen als Vorwandinstallation. Hauszentrale Warmwasserbereitung.
Fußböden	Schwimmender Estrich im gesamten Wohnbereich. Ältere Fliesen in Bad und Küche, durchschnittlicher Erhaltungszustand. Teppichboden im Flur. Wohn- und Schlafzimmer mit Laminat in Holzoptik, in Eigenleistung verlegt. (fehlende Abdeckleisten an den Türschwellen) Balkonfläche mit Öl-Anstrich (2020 saniert und erneuert).
Innenwände	Kalkputz, Glatzstrich, tapeziert und zum Teil gestrichen. Wände des Badezimmers umlaufend gefliest. Küche mit Fliesenspiegel. Fliesen und Tapeten entsprechen nichtmehr dem heutigen Standard.
Türen	Holz-Werkstofftüren, mit Stahlzargen, weiß lackiert; Tür zwischen Flur und Eingangsbereich in Holzoptik, mit Glasausschnitt. Eingangstür in Holz mit Spion, inne weiß, außen blau lackiert.
Fenster	Isolierglasfenster mit Kunststoffrahmen, guter Erhaltungszustand. Ein Fenster in überaltertem Erhaltungszustand.
Sonstiges	Funktionstüchtige Klingel-Gegensprechanlage mit Türöffner. Deckenhohe Einbauschränke als Eigenbau im Eingangsbereich. Abgehängte Decke in Bad und Flur.

sonstige Anlagen	
Sonstige Anlagen	Der Kellerraum Nr. 6 ist Teil des Sondereigentums. Ein Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 6 wurde vereinbart.

3.6 Denkmalschutz

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

Für die Bewertung wird von keinen baulichen Auflagen durch den Denkmalschutz ausgegangen.

3.7 Grundstückseigenschaften

Allgemein:

Das Grundstück Winterstraße 8 mit einer Fläche von 990m² ist ein Eckgrundstück, begrenzt durch die Winterstraße im Norden, den runden Hausotterplatz im Nord-Osten und die Kamekestraße im Osten. Im Süden und Westen schließen bebaute Nachbargrundstücke an.

Zuschnitt:

Das Flurstück ist fast eben und annähernd rechtwinklig geschnitten mit Ausnahme des großflächig abgetrennten Kreissegmentes zum runden Hausotterplatz. Die Bebauung passt sich dem Grundstückszuschnitt an und erreicht eine ortsübliche Grundstücksausnutzung.

Baugrund:

Aufgrund des Alters der Bebauung ist voraussichtlich mit Setzungen des Gebäudes 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 Kontaminierung kann jedoch nicht, ohne weitergehende Untersuchung, ausgeschlossen werden. Für die Bewertung wird eine Belastungsfreiheit unterstellt.

3.8 Objektverwaltung

Mit der Verwaltung der WEG-Anlage ist beauftragt:

Bauland Verwertungs- und
Verwaltungsgesellschaft mbH
Lietzenburger Straße 77
10719 Berlin-Wilmersdorf
Tel.: 030 / 40 007-200

3.9 Baugesetzliche Festsetzung

Laut Auskunft des Bezirksamts Berlin-Reinickendorf, Fachbereich Stadtplanung, 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 nach der Berliner Bauordnung. Ebenfalls besteht für das untersuchte Grundstück ein Baulinienplan.

Ein Baunutzungsplan mit Angabe zu Art und Umfang der baulichen Nutzung in Verbindung mit einem Baulinienplan erfüllt die Anforderungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Für das vorhandene Maß und die Art der baulichen Nutzung besteht Bestandsschutz.

3.10 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die folgenden Werte wurden dem Flächennachweis zur Baugenehmigung vom 11.06.1974 entnommen.

Nutzung:	Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	4
Grundfläche:	267,39 m ²
Geschossfläche:	987,70 m ²
Grundstücksgröße:	990m ²
Grundflächenzahl [GRZ]:	0,27
Geschossflächenzahl [GFZ]:	0,985

3.11 Energieausweis / Wärmedämmung

Für die Bebauung des Winterstraße 8 wurde ein Energieausweis (Auszug, s. Anlage) auf Grundlage des Bedarfs am 17.07.2017 erstellt.

Der Endenergiebedarf dieses Gebäudes beträgt 107,6 kWh/m² a.

Der Primärenergiebedarf beträgt 130,8 kWh/m² a.

Als Empfehlung zur kostengünstigen Modernisierung wurde vorgeschlagen:

1. Eine nachträgliche Kellerdeckendämmung.
2. Eine Umrüstung der Zentralheizung mit einem Brennwertkessel (Erdgas E).

Der Endenergiebedarf liegt zwischen dem eines durchschnittlichen Wohngebäudebestands und eines energetisch gut modernisierten Einfamilienhauses.

Ein Auszug des Energieausweises ist der Anlage beigelegt.

3.12 Abgabenrechtliche Situation

Nach schriftlicher Auskunft des Bezirksamts Reinickendorf von Berlin, Abt. Bauwesen und Sport, Garten- und Straßenbauamt (siehe Anlage), fallen nach der derzeitigen Rechtslage keine Erschließungsbeiträge an.

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 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 Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren bietet sich insbesondere für Wohnungseigentum an.

Die Wertigkeit des Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt dem untrennbar damit verbundenen Sondereigentums 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 zur Eigennutzung oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt werden. Insofern ist auch diesem Marktsegment ein Ertragswertdenken nicht fern.

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

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 dessen Überprüfung auf Plausibilität in Form einer Ertragswertermittlung.

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 die Festsetzung des Verkehrswertes.

4.3 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	01.09.2021 - 25.11.2022	25.11.2022
Bezirk/Ortsteil:	-	Reinickendorf	Reinickendorf
Baujahr:	Bauj	1965-1985	1975
Wohnfläche:	WF-NF	70 m ² - 90 m ²	80,81 m ²
Geschosslage:	-	Obergeschoß	Obergeschoß
Balkon/ Loggia:	BK, Lo	ja	ja
Heizungsart:	HZ	Sammelheizung	Sammelheizung
Verfügbarkeit:	Vf	bezugsfrei	bezugsfrei

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

Auskunft der Kaufpreissammlung:

Nr.	V-Datum	BRW	TNA	KP/m ²	Kaufpreis	Bauj	Au	HZ	Rä	WF-NF	Bk	Lo	SE	SN	EE	EN
1	29.09.2021	1.000	W	4.317	372.000	1964		9	3	86,18		1				
2	04.10.2021	1.000	W	3.356	243.000	1971		9	3	72,4	1			1		
3	21.10.2021	1.000	W	3.805	275.000	1964		9	3	72,28	1					
4	23.10.2021	1.000	W	3.877	310.000	1983		9	3	79,95		1				1
5	30.12.2021	1.000	W	4.606	390.000	1964		9	3	84,68		1				
6	02.03.2022	1.200	W	3.747	270.000	1969	1	9	3	72,06	1					
7	22.03.2022	1.200	W	5.059	410.000	1969	1	9	4	81,05	1					
8	30.03.2022	1.100	W	4.208	295.000	1966		9	3	70,1		1				
9	12.04.2022	1.200	W	4.395	319.000	1969	1	9	3	72,58	1					
10	07.07.2022	1.200	W	3.518	285.000	1969	1	9	3	81,01	1					
11	16.08.2022	1.200	W	3.578	290.000	1969	1	9	4	81,05	1					
12	29.08.2022	1.200	W	3.728	299.000	1967		9	3	80,2	1					

Anpassung abweichender wertbeeinflussender Merkmale:

Die vorliegenden Kauffälle (KF) müssen an die zu bewertende Immobilie wie folgt angepasst werden:

- KF ohne Wageneinstellplatz, WEP (EE: Sondereigentum WEP, EN: Sondernutzungsrecht WEP); zur Anpassung des KF ist ein Aufschlag von 15.000 € nach Ansicht des SV angemessen.
- KF mit Garagenstellplatz, GEP (SE: Sondereigentum GEP, SN: Sondernutzungsrecht GEP); ein Abschlag von 10.000 € ist nach Ansicht des SV angemessen.
- KF mit einem Aufzug (AU: Aufzugsanlage); ein Abschlag von 5% ist nach Ansicht des SV angemessen.

Abschließend wird der angepasste Kaufpreis pro m² (KP/m²) ermittelt.

Nr.	Kaufpreis	Auf/Abschl. Stellpl.	1. Kaufpreis-anpassung	5% Abschlag für Aufzug	2. Kaufpreis-anpassung	WF-NF	KP/m ²
1	372.000	15.000 €	387.000	- €	387.000 €	86,18	4.491 €
2	243.000	- 10.000 €	233.000	- €	233.000 €	72,4	3.218 €
3	275.000	15.000 €	290.000	- €	290.000 €	72,28	4.012 €
4	310.000	- €	310.000	- €	310.000 €	79,95	3.877 €
5	390.000	15.000 €	405.000	- €	405.000 €	84,68	4.783 €
6	270.000	15.000 €	285.000	- 14.250 €	270.750 €	72,06	3.757 €
7	410.000	15.000 €	425.000	- 21.250 €	403.750 €	81,05	4.981 €
8	295.000	15.000 €	310.000	- €	310.000 €	70,1	4.422 €
9	319.000	15.000 €	334.000	- 16.700 €	317.300 €	72,58	4.372 €
10	285.000	15.000 €	300.000	- 15.000 €	285.000 €	81,01	3.518 €
11	290.000	15.000 €	305.000	- 15.250 €	289.750 €	81,05	3.575 €
12	299.000	15.000 €	314.000	- €	314.000 €	80,2	3.915 €

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 dieses bestimmte Schwankungsintervall zum Ausdruck. Die Vergleichswerte, die sich nicht innerhalb eines 80%igen Schwankungsintervalls befinden, sind zur Verbesserung der Aussagekraft der Stichprobe aus dieser auszuschließen.

Stichprobenanalyse (80% Schwankungsintervall)

Nr.	Kaufpreise (KP-Sammlung).	1. Korrektur/ Ausreißer	1. angepasste Stichprobe	2. Korrektur/ Ausreißer	2. angepasste Stichprobe
1	4.491 €/m ²	-	4.491 €/m ²	-	4.491 €/m ²
2	3.218 €/m ²	entfernen	-	-	-
3	4.012 €/m ²	-	4.012 €/m ²	-	4.012 €/m ²
4	3.877 €/m ²	-	3.877 €/m ²	-	3.877 €/m ²
5	4.783 €/m ²	-	4.783 €/m ²	entfernen	-
6	3.757 €/m ²	-	3.757 €/m ²	-	3.757 €/m ²
7	4.981 €/m ²	entfernen	-	-	-
8	4.422 €/m ²	-	4.422 €/m ²	-	4.422 €/m ²
9	4.372 €/m ²	-	4.372 €/m ²	-	4.372 €/m ²
10	3.518 €/m ²	-	3.518 €/m ²	-	3.518 €/m ²
11	3.575 €/m ²	-	3.575 €/m ²	-	3.575 €/m ²
12	3.915 €/m ²	-	3.915 €/m ²	-	3.915 €/m ²
Mittelwert:	4.077 €/m²		4.072 €/m²		4.007 €/m²

Grenzen des 80% Schwankungsintervalls

obere Gr. :	4.808,48 €	4.657,51 €	4.513,43 €
untere Gr. :	3.345,21 €	3.486,97 €	3.500,89 €
Sta.abw.:	536,62 €	423,19 €	362,45 €
V :	13,16%	10,39%	9,04%

Unter Berücksichtigung des 80%igen Schwankungsintervalls wurde im ersten Schritt die Kaufpreise Nr. 2 und 7, im zweiten Schritt der Kaufpreis Nr. 5 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 $V = 0,09$ als homogen zu werten.

Das arithmetische Mittel von 4.007 €/m² ist der weiteren Vergleichswertermittlung zu Grunde zu legen.

Vergleichswertermittlung der Wohnung:

Wohnfläche:	80,81m ²
Mittelwert der Stichprobe:	4.007,16 €
Vorläufiger Kaufpreis:	80,81m ² X 4.007,16 € = 323.818,58 €
Vergleichswert, gerundet:	320.000 €

4.4 Bodenwertermittlung**Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks**

Die folgenden Werte wurden der Baugenehmigung vom 11.06.1974 entnommen.

Grundstücksgröße:	990 m²
bebaute Grundfläche:	267,39 m²
Anzahl der Vollgeschosse (nauch BauO Bln):	4
Geschossfläche nach BauO Bln:	978,70 m²
vorhandene Grundflächenzahl (GRZ):	0,27
vorhandene Geschoßflächenzahl (GFZ):	0,985

Bodenrichtwert (§ 13-17 der ImmoWertV)

Der aktuelle Bodenrichtwert (BRW) vom 01.01.2022 für das Bewertungsgrundstück (BRW-Zone 1465) liegt nach Auskunft des GAA bei einer gebietstypischen Nutzung als Wohngebiet und einer Grundstücksausnutzung (GFZ) von 1,0 bei 1.100 €/m².

Nach Einschätzung des SV ist der BRW für die Bodenwertermittlung heranzuziehen.

Gebiet/Ort/Straße	Nutzung	Ausnutzung	BRW
Winterstraße 8	allgem. Wohngebiet	GFZ=1,0	1.100 €/m²

Umrechnung der Wertverhältnisse zum Bewertungsstichtag (§ 11 der ImmoWertV)

Laut dem Adhoc Marktreport des GAA Berlin, Ausgabe Dez 2022 hat sich der Mittelwert für vergleichbares Bauland von Jahresbeginn bis Ende Sep. 2022 wie folgt entwickelt:

Gesamt-Berlin: 107 %

Bezirk Reinickendorf: 104 %

Eine Anpassung des BRW mit einem Aufschlag von 4 % ist nach Einschätzung des Gutachters der Marktlage angemessen.

Anpassung des BRW: 1.100 €/m² X 104% = **1.144 €/m²**

Berücksichtigung abweichender Zustandsmerkmale (§ 12-13 der ImmoWertV)

Die Anpassung des BRW wegen einer geringfügig abweichenden Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks (GFZ= 0,985) ist nach Einschätzung des Sachverständigen nicht notwendig. -

Berücksichtigung der Erschließungskosten

Entsprechend der Erschließungsbeitragsbescheinigung sind nach derzeitigen Verhältnissen keine Beiträge mehr zu entrichten. -

Der SV geht für die Bewertung von keinen weiteren Kosten aus. (s. Anlage)

Bodenwert des Grundstücks (§ 16 ImmoWertV)

Grundstücksgröße:				990 m ²
angepasster BRW:				1.144 €/m ²
Bodenwert des Grundstücks:	990 m ²	X	1.144 €/m ²	= 1.132.560 €

Bodenwert des Miteigentumsanteil

Miteigentumsanteil, Eigentumswohnung:				10,30%
Bodenwert, Miteigentumsanteil:	1.132.560 €	X	10,30%	= 116.654 €

Bodenwert des Miteigentumsanteils, gerundet : 117.000 €

4.5 Ertragswertermittlung**Nachhaltig erzielbare Erträge**

Die Wohnung wird zur Zeit von einem der Eigentümer zu 1/2 bewohnt. Für die Bewertung wird die Wohnung als bezugsfrei eingestuft. Zusätzlich ist die Nutzung des Stellplatzes (Stp) für die Ermittlung des Ertrags anzusetzen.

Für die Bewertung ist vom SV der nachhaltig erzielbare Ertrag zu bestimmen. Der Berliner Mietspiegel 2021 weist für Wohnungen ähnlicher Lage, Ausstattung und einer Größe zwischen 60 - 90 m² Wohnfläche eine Spanne zwischen 6,15 - 9,10 €/m² aus.

Unter Berücksichtigung des Alters, der Ausstattung und der Lage der Wohnung sowie der Situation des Berliner Wohnungsmarktes wird für die bezugsfreie Wohnung eine Netto-Kaltmiete von 10,10 €/m² vom SV als nachhaltig erzielbar angesehen.

zugeordnete Fläche	ansetzbare Mietfläche	nachhaltiger Ertrag	Bemerkung	Kaltmiete monatlich	Kaltmiete jährlich
ETW Nr. 06	80,81 m ²	10,10 €/m ²	genutzt vom Eigentümer zu 1/2	816,18 €/mon	9.794,17 €/a
Stp. Nr. 06	1	50 €/ Stp		50,00 €/mon	600,00 €/a
Rohrertrag				866,18 €/mon	10.394,17 €/a

Bewertungsrelevante Daten

Wertermittlungsstichtag	25.11.2022
Nutzung	Wohnen
Baujahr	1975
Fiktives Baujahr:	1977
Gesamtnutzungsdauer [GND]	80 Jahre
Restnutzungsdauer [RND] (s. Erläuterung)	35 Jahre
Miteigentumsanteil	10,3%
Bodenwert des Miteigentumsanteil	117.000 €
Wohnfläche:	80,81m²
zugehörige Stellplätze:	1
Rohrertrag :	10.394 €

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 des Hauptgebäudes kann im Bereich „kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ eingestuft werden.

Als Orientierung zur modifizierten Restnutzungsdauer für ein Gebäudealter von 50 Jahren wird ein Wert von 33 Jahre vorgeschlagen.

Nach Einschätzung des SV ist eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren der Bausubstanz angemessen und der Bewertung zu Grunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten nach §§ 26 bis 29, II.BV

Verwaltungskosten (§ 26 II.BV)	WE [n][m ²]		Euro/Einheit	Euro/Jahr
Kosten pro Wohneinheit	1	X	373,00€/a =	373,00€/a
Kosten pro Stellplatz	1	X	41,00 € =	41,00€/a
Instandhaltungskosten (§ 28 II.BV)				
Wohnfläche x Kosten in €/annum je m ²	80,81m ²	X	12,20€/a m ² =	985,88€/a
Kosten in €/annum je Stellplatz	1	X	28,00 € =	28,00€/a
Mietausfallwagnis (§ 29 II.BV)				
2% des Rohertrags bei Wohnnutzung und gemischt genutzten Objekten	2,0%	X	10.394,17 € =	207,88€/a
Bewirtschaftungskosten gesamt [€/a]				1.635,77€/a

Reinertrag [€/a] 10.394,17 € - 1.635,77€/a = **8.758,41€/a**
(Kostenansatz nach OGA-Brandenburg)

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.

Die Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige des IVD's schlägt für Eigentumswohnungen einen LZ zwischen 1,0 und 4,0 % vor (bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60-80 Jahren).

Unter Berücksichtigung der wertrelevanten Objekteigenschaften und der Lage auf dem lokalen Immobilienmarkt hält der SV einen Liegenschaftszins von 1,50 % für angemessen.

Bodenwertanteil

Bodenwert des Miteigentumsanteil	:				117.000 €
Liegenschaftszins (LZ s. Erläuterung)	:				1,50%
Bodenwertverzinsungsbetrag		117.000 €	X	1,50%	= 1.755 €

Ertragswertberechnung der Wohnung:

Reinertrag [€/a]					
(Rohertrag abzügl. Bewirtschaftung)		10.394 €	-	1.636 €	= 8.758 €
Gebäudereinertrag					
(Reinertrag, ohne Bodenwertverzinsung)		8.758 €	-	1.755 €	= 7.003 €
Vervielfältiger (LZ: 1,50 %, RND 35 Jahre)					: 27,08
Ertragswert ohne Bodenwertanteil		7.003 €	X	27,08	= 189.621 €
vorläufiger Ertragswert (mit Bodenwertant.)		189.621 €	+	117.000 €	= 306.621 €
Ertragswert, gerundet:					310.000 €

Der Ertragswert der ETW beträgt zum Wertermittlungsstichtag den 25.11.2022 gerundet 310.000 €. Alle wertrelevanten Einflussgrößen wurden bei der Ertragswertermittlung berücksichtigt. Die Differenz vom Ertragswert von 310.000 € zum Vergleichswert von 320.000 € 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 Eigentumswohnung Nr. 06 mit 1.030 / 10.000stel Miteigentumsanteil an der Eigentümergemeinschaft Winterstraße 8 in 13409 Berlin-Reinickendorf. Der Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an einer 4-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von 80,81 m², besteht aus Diele, Flur, Bad, Küche, 4 Zimmern und einem Balkon. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss, links der Winterstraße 8. Der Kellerraum Nr. 06 ist Bestandteil des Sondereigentums. Das Sondernutzungsrecht an und dem Kfz-Stellplatz Nr. 06 im Hof ist mit dem Wohneigentum verbunden.

Das Grundstück wurde 1975 mit einem teilunterkellerten 4-geschossigen Wohngebäude am Ende einer Gebäudezeile bebaut und 1987 nach WEG in 11 Teileigentumseinheiten umgewandelt.

Augenscheinlich werden an Gebäude und Grundstücksfläche regelmäßig die notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten durchgeführt.

Das Wohn- und Gemeinschaftseigentum wurden zum Ortstermin begangen.

Insgesamt macht die Wohnanlage einen ordentlichen und gepflegten Eindruck.

Für potentielle Erwerber stellen sich die gut erschlossene, verkehrsgünstige Lage und der gute Zustand der gesamten Wohnanlage sowie der Wohnung positiv dar.

Bausubstanz und Bautechnik des Gebäudes sind in einem guten Erhaltungszustand. Laufende Instandsetzungsarbeiten werden durchgeführt. Die Wärmedämmung des Gebäudes wurde den bestehenden Anforderungen angeglichen.

Das Gutachten weist für das Bewertungsobjekt einen Vergleichswert von 320.000 € und ein Ertragswert von 310.000 € aus. Der Vergleichswert, auf Grundlage der vom lokalen Gutachterausschuss statistisch überarbeiteten Kaufpreissammlung ermittelt, ist grundsätzlich das überzeugendste Verfahren zur Verkehrswertermittlung. Das Ertragswertverfahren wurde unterstützend zum Plausibilisieren des ermittelten Wertes herangezogen.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird vom SV der Verkehrswert der Immobilie zum Wertermittlungsstichtag, dem **25.11.2022**, geschätzt auf:

320.000 €

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 daher nicht.
- b) Wer ist zurzeit als WEG-Verwalter bestellt?
Mit der Verwaltung der WEG-Anlage ist beauftragt:
Bauland Verwertungs- und
Verwaltungsgesellschaft mbH
Lietzenburger Straße 77
10719 Berlin-Wilmersdorf
Tel.: 030 / 40 007-200
- c) Sind für die Wohnung Mieter oder Pächter vorhanden?
Die Wohnung wird zurzeit durch einen der Eigentümer bewohnt.
Weiter Miet- oder Pachtverträge sind dem SV nicht bekannt.
- d) Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?
Eine Wohnpreisbindung besteht für die Wohnung nicht.
- e) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?
In der mit Nr. 6 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)