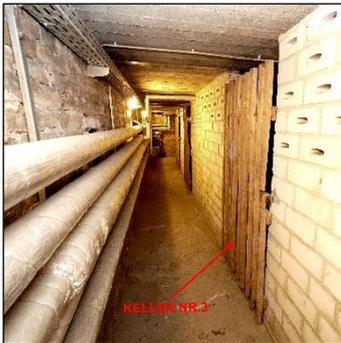




GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.3** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung, 82,56m² Wohnfläche, vermietet, nebst Kellerraum Nr.3**, eines mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks, **453 m² Grundstücksfläche**



Rodenbergstr.7, 10439 Berlin-Prenzlauer Berg

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 29/23
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
390.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
12.12.2023



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung	6
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Wohnflächenangabe	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	8
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.12 Baulasten	8
2.13 Erschließung	8
2.14 Bodenverunreinigungen	9
2.15 Objektverwaltung	9
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren	10
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	12



1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Rodenbergstr.7, 10439 Berlin-Prenzlauer Berg, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.3 bezeichneten Wohnung nebst Keller Nr.3 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 12.12.2023 ab 12.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren die beiden Mieter des Bewertungsobjekts, eine Vertreterin des Amtsgerichts Mitte sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden der Aufgang im Vorderhaus zu der zu bewertenden Wohnung, Teilbereiche des Kellergeschosses, die Außenanlagen sowie die zu bewertende Wohnung in allen ihren Räumen besichtigt.

Ein Zugang zu dem zu bewertenden Kellerraum Nr.3 bestand nicht. Die Mieter nutzen einen anderweitigen, nicht zu der zu bewertenden Wohnung gehörigen Abstellraum im Kellergeschoss.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 01.09.2023)

Amtsgericht Mitte

Grundbuch von Prenzlauer Berg, Blatt 14675N

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 582,89/10.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche Rodenbergstraße 7

Flur: 418

Flurstück: 27

Größe: 453m²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Abstellraum Nr. 3 laut Aufteilungsplan...

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 08.07.1999 und 09.06.2000...

...

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-Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der Berlin Hyp, CBRE war in Pankow in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein Wanderungsgewinn von 1,8% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei erheblichen +9,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10439 liegt laut Angabe im WohnmarktReport 2023 der BerlinHyp, CBRE mit 3.163,00 €/mtl. leicht über dem Berliner Durchschnitt von 3.508,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Pankow beträgt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit 7,8% im Berichtsmonat Dezember 2023 und beläuft sich unterhalb des Berliner Mittels von 9,2%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Pankow mit 1,8% 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 des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2023 als „mittlere“ Lage ausgewiesen, die am Markt stark nachgefragt ist.

Die unmittelbare Umgebung ist von einer geschlossenen Bauweise geprägt. Dabei sind entlang der Rodenbergstraße Altbauten mit einem Erstellungsjahr um 1900 oder früher maßgeblich für die Charakteristik des Gebiets.

Diese machen zusammen mit dem historischen Straßenprofil, dem dortigen Altbaumbestand und dem umfangreichen Angebot an kleineren Geschäften, Gewerbebetrieben sowie Bars und Restaurants das besondere Flair des Gebiets aus.

Im direkten Umfeld ist eine Wohnnutzung vorherrschend, wobei in den Erdgeschosebenen der umgebenden Baukörper häufig kleinere Gewerbeeinheiten vorzufinden sind.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als außerordentlich gut zu bezeichnen, wobei diese sehr häufig fußläufig zu erreichen sind. Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang insbesondere auf das umfangreiche Angebot an Geschäften, Bars und Restaurants entlang der lediglich ca. 100m entfernten Schönhauser Allee.

Nächstgelegene Grün- und Freiflächen sind der Arnimplatz in ca. 400m sowie der wesentlich größere Falkplatz mit dem angrenzenden Mauerpark in ca. 1,1km Entfernung. Zudem ist in den umgebenden Nebenstraßen ein teils intensiver Altbaumbestand vorzufinden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist ebenfalls sehr gut und stellt sich wie folgt dar:

Bus	Schönhauser Allee	ca. 300 m
U-Bahnhof	Schönhauser Allee	ca. 300 m
Tram	Schönhauser Allee	ca. 300 m
S-Bahnhof	Schönhauser Allee	ca. 300 m
Fern-Bahnhof	nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts	

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur sehr begrenzt verfügbar. Der Parkdruck des Gebiets ist stark erhöht.

Das Verkehrsaufkommen in der Rodenbergstraße als Anwohnerstraße ist indes gering. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Bewertungsobjekts aufgrund der von der Schönhauser Allee ausgehenden Verkehrsgläusche war bei der Besichtigung nicht wahrnehmbar.

Im Übrigen waren anderweitige Emissionen beim Ortstermin 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 das Bewertungsobjekt befindet, ist regelmäßig geschnitten und von der Rodenbergstraße aus erschlossen.

Hierauf befinden sich ein straßenseitiger Gebäuderiegel, ein linker Seitenflügel und ein Hinterhaus. Der Baukörper ist 5-geschossig zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses und einem Keller erstellt.

Die Fertigstellung desselben ist in 1903 erfolgt. Das Dachgeschoss wurde zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut.

Baujahrsbedingt ist von einem Massivbau mit einer Holzkonstruktion im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Die Fassaden sind mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Fassadendämmung mit Deckschicht, versehen.

Die Erschließung erfolgt über insgesamt 2 Treppenräume innerhalb des Vorder- und des Hinterhauses. Die zu bewertende Wohnung ist über einen Aufzug anfahrbar, der jedoch lediglich die Zwischenpodeste der Geschosstreppe anfährt. Ein höhengleiches Erreichen der Wohneinheiten ist somit nicht möglich.

Die Wärmeversorgung erfolgt laut Auskunft der Mieter bei der Besichtigung sowie gemäß Angabe im Energiepass über eine Gaszentralheizungsanlage.

In dem besichtigten Bereich des Kellergeschosses befinden sich im Wesentlichen Verschläge, die von den Nutzern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Außenanlagen sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen gärtnerisch gestaltet.

Insgesamt befindet sich die Anlage in einem offensichtlich hinreichend gepflegten Zustand. Wände und Böden weisen, soweit diese besichtigt wurden, altersbedingte Gebrauchsspuren auf. Der Keller erschien bei der Besichtigung im Wesentlichen trocken. Dieser eignet sich insofern zu einer Lagerung von unempfindlichen Gegenständen. Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

An den Balkonuntersichten wurden indes Abplatzungen festgestellt, deren Ursache nicht bekannt ist. Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 31.08.2023 hat diese

- eine Balkonsanierung mit einem Kostenaufwand von ca. 155.000,00€
- eine Sanierung der Kellerabgänge mit einem Kostenaufwand von ca. 11.000,00€ sowie
- die Instandsetzung einer Terrasse und eines Fensterelements im Hinterhaus, Whg.23, mit einem Kostenaufwand von ca. 60.000,00€

beschlossen.

Die Pflege der Freiflächen ist hinreichend erfolgt.

Die Anlage lässt insgesamt einen umsichtigen Umgang durch die Nutzer erkennen.

Wohnungseigentum und Keller Nr.3

Die zu bewertende Wohnung Nr.3 befindet sich im 1.Obergeschoss des Vorderhauses, vom Aufgang aus betrachtet links. Diese ist über den dortigen Treppenraum aus zu erreichen. Alternativ besteht die Möglichkeit, eines der Zwischenpodeste des Aufgangs mit einem Aufzug anzufahren.

Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer separaten Küche, einem Badezimmer, Flur und einem kleineren Balkon. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Räumlichkeiten orientieren sich sowohl zur Straße in Richtung Süden als auch zum Hof nach Norden.

Innerhalb der Wohnung befinden sich sowohl Holzfenster mit Isolierverglasungen als auch die originalen Holzkastenfenster.

Der kleinere Wohnraum ist mit einem Fischgrätparkett, der größere Wohnraum mit einem Spannteppich und der hofseitige Schlafraum mit einem Linoleumbelag ausgestattet. Alle 3 Wohnräume verfügen über Deckenstuck.

In der Küche befinden sich Bodenfliesen sowie ein Fliesenspiegel oberhalb der Küchenarbeitsplatte.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken sowie einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten ausgestattet. Alle Objekte sind in Weiß gehalten. Im Bereich des Bodens sowie ca. zargenhoch an den Wänden befinden sich hell melierte Fliesen mit einer Wandbordüre.

Der Kellerraum Nr.3 ist über eine Außentreppe im Hof zu erreichen. Von dort aus besteht ein Zugang in die Kellergeschossebene.

Es handelt sich um einen über eine Holztür zu erreichenden, separat verschließbaren Raum, der nicht zur Besichtigung zugänglich war. Vielmehr nutzen die Mieter einen anderweitigen, nicht zur Wohnung gehörigen Kellerraum, zu dem diese einen Zutritt ermöglichten.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem hinreichend gepflegten Zustand.

Wände und Böden weisen altersbedingte Gebrauchsspuren auf.

Im Bereich der Holzfenster wurden teils witterungsbedingte Schädigungen vorgefunden.

Im Übrigen waren wesentliche Mängel oder Schäden bei der Besichtigung nicht erkennbar. Die Wohnung befindet sich in einem durch die Mieter hinreichend gepflegten Zustand.

2.4 Objektdaten

Baujahr des Ursprungsgebäudes	1903
Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht	
Grundstücksgröße	453 m²
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 19.01.2024	
Wohnfläche	82,56m²
gemäß „Wohnflächenaufstellung zum Antrag auf Abgeschlossenheit“ vom 09.06.1999 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	
Vertragszustand	vermietet
gemäß Angabe der Bewohner bei der Besichtigung sowie laut einem von diesen vorgelegten Mietvertrag <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	
Mieteinnahmen, monatlich	netto/kalt 458,48 € / entspr. 5,55 €/m²
laut Angabe der Bewohner bei der Besichtigung sowie gemäß einem von diesen vorgelegten Mieterhöhungsverlangen vom 27.04.2021 <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	
Wohngeld, monatlich	587,20 €
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 01.11.2023	
Instandhaltungsrücklage	rd. 189.000,00 €
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 01.11.2023	
Sonderumlage	aktuell keine
gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 31.08.2023 <i>Sonderumlagen für die unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ aufgeführten Leistungen waren bereits bis zum 30.10.2023 fällig</i>	
Heizsystem	Gaszentral
gemäß Angabe der Mieter bei der Besichtigung sowie Angabe im Energiepass	
Energiepass	liegt vor
verbrauchsorientiert	

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 08.07.1999 sowie die Ergänzungsbewilligung hierzu vom 09.06.2000 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.06.1999 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage.

Danach befinden sich insgesamt 24 Wohnungen innerhalb der Anlage. Gewerbeeinheiten sind nicht ausgewiesen.

Die Kellerabstellräume sind im Wesentlichen den jeweiligen Wohnungseigentümern als Bestandteil deren Sondereigentums zugeordnet. Zu dem zu bewertenden Wohnungseigentums Nr.3 gehört hiernach der Kellerraum Nr.3.

„Jeder Wohnungseigentümer“ ist „berechtigt, ein ihm gehörendes Wohnungseigentumsrecht in mehrere selbstständige Wohnungseigentumsrechte zu teilen, mehrere ihm gehörende Wohnungseigentumsrechte zu einem Wohnungseigentumsrecht zu vereinigen, die innere Aufteilung den in seinem Sondereigentum befindlichen Räume zu ändern und zu diesem Zweck in dem erforderlichen Umfang auch in das gemeinschaftliche Eigentum einzugreifen...“.

Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligung verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß einem von den Bewohnern vorgelegten Mietvertrag ist die zu bewertende Einheit seit dem 23.01.1961 an diese vermietet.

Es handelt sich um ein unbefristetes Wohnungsmietverhältnis.

Mietgegenstand sind die zu bewertende Wohnung sowie ein nicht näher beschriebener Kellerraum. Die aktuelle Miethöhe ergibt sich aus einem von den Bewohnern vorgelegten Mieterhöhungsverlangen vom 27.04.2021.

Einer Ergänzung zum Mietvertrag vom 26.09.1998 ist ferner zu entnehmen, dass aufgrund des nachträglichen Einbaus des Aufzuges, der mit einer Wohnraumverkleinerung sowie dem Wegfall eines Fensters im Badezimmer verbunden war, „die Eigentümerinnen... für die Dauer des Mietverhältnisses die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche nicht über den Mittelwert des jeweils gültigen Mietspiegels anheben und keine Umlage anteiliger Betriebskosten für den Personenaufzug vornehmen...“.

Ferner geht aus jener Vereinbarung hervor, dass sich die Einbauküche im Mietereigentum befindet. Wegen aller weiteren Details wird auf den vorerwähnten Mietvertrag sowie die Ergänzung hierzu von 1998 verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Dem vorliegenden Mietvertrag ist weder eine Förderung, noch eine Wohnungsbindung zu entnehmen. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Wohnung keiner Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG unterliegt.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche von 82,56m² wurde einer Angabe aus „Wohnflächenaufstellung zum Antrag auf Abgeschlossenheit“ vom 09.06.1999 entnommen.

Diese stimmt zudem mit den Flächenangaben im Aufteilungsplan unter hälftiger Anrechnung des Balkons überein und ist mit einer Angabe im Mieterhöhungsverlangen vom 27.04.2021 identisch. Die Angabe wird insofern nachfolgend als richtig unterstellt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 19.01.2024 befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Bebauungsplans.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt insofern auf Grundlage des §34 BauGB, der die "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" regelt.

Hiernach "ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und 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...". Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Ferner befindet sich das Grundstück im Bereich des Erhaltungsgebiets „Humannplatz“ zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart“ sowie zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“. Dies bedeutet, dass bauliche Änderungen, insbesondere, wenn diese das äußere Erscheinungsbild einer Anlage betreffen, einer behördlichen Genehmigung bedürfen, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

Ferner kommen so genannte „Luxussanierungen“ nicht in Betracht, die eine Verdrängung der Wohnbevölkerung zur Folge haben könnten. In den so genannten „Prüfkriterien für die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in Erhaltungsgebieten...“ heißt es hierzu unter anderem:

„Änderungen baulicher Anlagen, die den zeitgemäßen Ausstattungsstandard durchschnittlicher Wohnungen überschreiten, sind nicht genehmigungsfähig. Hierzu gehören insbesondere:

- Einbau eines zweiten Bades / Dusche oder WCs...
- Einbau einer Fußbodenheizung
- Einbau eines Kamins
- Schaffung von Balkonen oder Loggien oder Terrassen oder Wintergärten, wenn die Wohnung bereits einen Balkon oder eine Terrasse oder eine Loggia oder einen Wintergarten aufweist
- Balkonvergrößerungen
- Gegensprechanlage mit Videoübertragung...“

Wegen aller weiteren Details wird auf die vorerwähnten Prüfkriterien verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden. Die vorgenannten Einschränkungen sind für die zu bewertende Wohnung von untergeordneter Bedeutung, da die Maßnahmen für diese kaum in Betracht kommen dürften.

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

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 19.01.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmalschutz. Theoretisch ließe sich aus dem rückwärtig anschließenden Denkmalensemble der Erich-Weinert-Straße 2-24 (s. Flurkarte) ein so genannter Umgebungsschutz ableiten. Aufgrund des Umstandes, dass lediglich die Rückfront des Hinterhauses über einen optischen Bezug hierzu verfügt, wird dem Umstand jedoch keine Wertrelevanz beigemessen.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 07.11.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 08.11.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 06.11.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) erfolgt die öffentliche Erschließung über die Rodenbergstraße.

Erschließungsbeiträge sowie Straßenausbaubeiträge sind hiernach nicht mehr zu erheben.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor. Allerdings können diese ohne weitere Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 23.11.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Hachmann WEG-Verwaltung GmbH, Johann-Sigismund-Str.16/17, 10711 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 bewertende 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 ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt weiterhin vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine

Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschusses liegen diese Daten in hinreichendem Umfang und Qualität vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

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	12.12.2021 – 12.12.2023	12.12.2023
Bezirk	Pankow	Pankow
Wohnlage	Mittel	Mittel
Typ. Geschossflächenzahl	2,5 (keine offene, weniger verdichtete Bauweise)	2,5
Baujahr	bis 1919	1903
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung)	Etagenwohnung
Anzahl der Wohnräume	2 – 4	3
Etage	Obergeschoss (kein Erdgeschoss, Hochparterre, Souterrain, Dachgeschoss)	1.Obergeschoss
Art der Heizung	Sammelheizung (keine Ofenheizung)	Sammelheizung
Vertragszustand	vermietet	vermietet

Die sich so ergebenden Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Die Kauffälle werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Lageanpassung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer vergleichsweise ruhigen Anwohnerstraße, während einige der Kauffälle an emissionsreichen Durchgangsstraßen oder einer Bahntrasse gelegen sind. Auf jene Kauffälle wird insofern ein Aufschlag zur Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts vorgenommen, da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Weitere Vergleichswohnungen liegen direkt angrenzend an eine öffentliche Grünanlage, was eine besondere Lageeigenschaft darstellt. Der Umstand geht entsprechend mit einem Abschlag in die Auswertung der Kauffälle ein. Schließlich stellt sich der Sachverhalt als wertsteigernd dar.

Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen ist eine konjunkturelle Entwicklung zu berücksichtigen.

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

Einerseits sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seitdem unverändert geblieben. Hierzu gehört unter anderem der weiterhin außerordentliche Druck am Berliner Wohnungsmarkt. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es

sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten. Dazu tragen neben 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 Anfang des Jahres 2022 eingetrübt haben, was die Kaufpreise von Eigentumswohnungen vermindert hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich deutlich verringert und auch die erhöhten Wohnnebenkosten schränken den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

Ferner hat sich seit Beginn des Jahres 2022 das Zinsniveau deutlich erhöht, was so genannte Baufinanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1.-3. Quartal 2023“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von ca. -7% ermittelt. Nachfolgend wird von einer Fortsetzung des Trends sinkender Kaufpreise bis zum Stichtag ausgegangen, sodass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer unterstellten, pauschalen 7%igen Kaufpreisminderung pro Jahr beziehungsweise einem anteiligen Rückgang pro Monat basiert. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

Ausreißerbereinigung

Im Übrigen sind die so 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 Objekte 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.

Nachtrag zum Mietvertrag

Wie bereits erwähnt, verfügen die Mieter über einen Mietvertrag von 1961, der im Jahr 1998 um einen Nachtrag zwischen „den Eigentümerinnen“ und den Mietern erweitert wurde. Dieser sieht unter anderem vor, dass die Miete für die zu bewertende Wohnung nicht über den Mittelwert des Berliner Mietspiegels angehoben werden darf.

Der Umstand stellt insbesondere insofern eine Einschränkung für einen Erwerber dar, als dass sich der Berliner Mietspiegel Jahr um Jahr von der aktuellen Marktmiete entfernt hat. Gerade Neuvertragsabschlüsse liegen ganz erheblich über den Mietspiegelwerten.

Der Mietspiegelmittelwert beläuft sich laut Angabe im Berliner Mietspiegel 2023 bei 7,21€/m². Tatsächlich zahlen die Mieter jedoch einen Mietzins von lediglich 5,55€/m², einem Wert, der noch deutlich unterhalb des Mietspiegelmittelwertes liegt.

Mithin liegt ein so genanntes Underrent vor. Dabei ist auch nach Anheben der Bestandsmiete auf Grundlage der so genannten Kappungsgrenze, wonach Steigerungen von 15% der Netto-/Kaltmiete innerhalb von 3 Jahren zulässig sind, der Mietspiegelmittelwert über einen längeren Zeitraum nicht zu erreichen.

In Anbetracht des Umstandes, dass die Dauer des Fortbestands des aktuellen Mietverhältnisses nicht bekannt ist, geht der Sachverhalt mit einem pauschalen Abschlag in die Bewertung ein. Dieser spiegelt nicht die tatsächlichen Mindereinnahmen wider, die nicht beziffert werden können, sondern bildet vielmehr die Reaktion des Marktes auf den Umstand ab.

Berechnung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.3 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen entsprechend der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 390.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnobjekten 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 sehr gut erschlossen sowie versorgt und profitiert von seiner stark nachgefragten, zentralen Lage. Insbesondere die umgebenden, kleineren Einzelhandelsflächen, Dienstleistungsbetriebe, Bars und Restaurants in den umgebenden Nebenstraßen, aber auch die umfangreichen Versorgungseinrichtungen an der nahe gelegenen Schönhauser Allee stellen ein außerordentliches Lagemerkmal dar.

Ferner profitiert das Bewertungsobjekt von seinem attraktiven Umfeld mit einem historischen Straßenprofil sowie dem dortigen Altbaumbestand im öffentlichen Raum.

Wertmindernd ist indes das stark erhöhte Zinsniveau im Zusammenhang mit stark gestiegenen Darlehenskosten sowie Wohnnebenkosten zu berücksichtigen, die zu einer zusätzlichen Belastung fiktiver Käufer geführt haben. Der Umstand hat insbesondere seit Anfang 2022 zu Kaufpreismrückgängen im Marktsegment des Bewertungsobjekts geführt.

Ferner ist die zu bewertende Wohnung vermietet. Eine Eigennutzung kommt mithin nicht in Betracht. Im Übrigen sieht ein Nachtrag zum Mietvertrag eine Kappung der Miete vor, die lediglich maximal bis zum Mittelwert des Berliner Mietspiegels erhöht werden darf. Die Bestandsmiete liegt hierbei sogar noch deutlich unterhalb jenes Wertes.

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

Verkehrswert von 390.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Hachmann WEG-Verwaltung GmbH, Johann-Sigismund-Str.16/17, 10711 Berlin. Die Wohngeldhöhe beläuft sich auf 587,20 €/mtl.
- c) Es sind Mieter, jedoch keine Pächter vorhanden. Die Namen derselben werden aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu genannt.
- d) Es wird von der Annahme ausgegangen, dass keine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 26. Januar 2024

Dipl.-Ing. Arch.
Ursel Schärer

Bewertung von
Wohn- und Gewerbegebäuden
Grundstücken

