



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.13** bezeichneten **2,5-Zimmer-Wohnung**, rd. **56m² angesetzte Wohnfläche**, als **unvermietet bewertet**, eines mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebauten Grundstücks, **2.752m² Grundstücksfläche**



Zeppelinstr.37-39, 13583 Berlin-Falkenhagener Feld

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 32/23
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
160.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
05.12.2023



| | |
|--|----------|
| 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 | 3 |
| 2.3 Objektbeschreibung | 4 |
| 2.4 Objektdaten | 5 |
| 2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen | 6 |
| 2.6 Mietverhältnisse | 6 |
| 2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen | 6 |
| 2.8 Wohnflächenangabe | 7 |
| 2.9 Planungsrechtliche Situation | 7 |
| 2.10 Denkmalschutz | 7 |
| 2.11 Bauordnungsrechtliche Situation | 7 |
| 2.12 Baulasten | 7 |
| 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 Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Zeppelinstr.37-39, 13583 Berlin-Falkenhagener Feld, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.13 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 05.12.2023 ab 13.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin die allgemein zugänglichen Bereiche wie Flure, der Treppenraum sowie Teilflächen des Kellergeschosses und die Außenanlagen begangen. Ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung wurde nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 30.08.2023)

Amtsgericht Spandau
Grundbuch von Spandau, Blatt 24422
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

| | |
|---------------------|---|
| Miteigentumsanteil: | 371/10.000 |
| Grundstück: | Gebäude- und Freifläche, Zeppelinstraße 37-39 |
| Flur: | 5 |
| Flurstück: | 1046/119 |
| Größe: | 2.752 m ² |

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.13 bezeichneten Wohnung...
Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 12.3.1973 und 3.4.1974 Bezug genommen...

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 Spandau, Ortsteil Falkenhagener Feld. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der BerlinHyp, CBRE war in Spandau in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein Wanderungsgewinn von +2,7% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,7% bei einem Berliner Durchschnitt von 5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13583 ist laut „WohnmarktReport Berlin 2023“ der Berlin Hyp, CBRE mit 2.939,00 €/mtl. bei einem Berliner Durchschnitt von 3.508,00 €/mtl. angegeben.

Die Arbeitslosenquote in Spandau beläuft sich laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit Stand vom Dezember 2023 mit 9,6% etwas höher als das Berliner Mittel von 9,2%.

Die Leerstandsquote in Spandau liegt laut Veröffentlichung des ivd e.V. aus dessen Immobilienpreisservice 2023/2024 bei 2,2% und somit oberhalb des Berliner Durchschnitts von 1,6%. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angaben ist jedoch nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet der Prozentsatz im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2023 als „einfache“ Wohnlage ausgewiesen.

Die direkte Umgebung ist von Zeilenbebauungen der 1920er Jahre geprägt, die großflächig als Siedlungsbebauungen angelegt wurden. Diese werden weit überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Es handelt sich um vergleichsweise einheitlich gestaltete, 3-geschossige, massive Gebäude mit geneigten Dächern.

Im weiteren Umfeld sind zudem eine Vielzahl von Zeilenbebauungen der so genannten Nachkriegsjahre entstanden.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert, wenngleich diese in der Regel nicht fußläufig zu erreichen sind.

Nächstgelegene Grünfläche ist der Spektepark, der nach lediglich ca. 200m zu erreichen ist. Im Übrigen sind die umgebenden, privaten Grundstücke in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

| | | |
|-----------|----------------|---|
| Bus | Zeppelinstraße | ca. 100 m |
| U-Bahnhof | | nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts |
| S-Bahnhof | | nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts |

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig begrenzt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist leicht erhöht.

Das Verkehrsaufkommen in der Zeppelinstraße ist aufgrund des dortigen Durchgangsverkehrs sowie dem Verlauf von Buslinien überdurchschnittlich, was mit einer entsprechenden Geräuschkentwicklung einher geht. Die Zeppelinstraße weist mit 2 Fahrspuren, 2 Parkstreifen, Radspuren und einem begrünten Mittelstreifen ein vergleichsweise breites Straßenprofil auf.

Außer dem Fahrzeugverkehr waren bei der Besichtigung keine wesentlichen Emissionen 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 über die Zeppelinstraße erschlossen.

Soweit bei der Besichtigung erkennbar war, erscheint dieses im Wesentlichen eben.

Hierauf wurde mit Erstellung im Jahr 1926 ein parallel zur Straße verlaufender Gebäuderiegel errichtet.

Laut Teilungserklärung ist die Gesamtanlage in insgesamt 22 Wohnungseigentume und eine Ladeneinheit aufgeteilt. Ob letztgenannte tatsächlich gewerblich genutzt wird, war bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Baujahrsbedingt ist bei dem Baukörper von einem Massivbau, möglicherweise mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Die Fassaden sind, soweit beim Ortstermin erkennbar war, lediglich bereichsweise mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer außenliegenden Dämmung mit Deckschicht, versehen. Im Übrigen sind die Außenwände mit einem Putzbelag gestaltet.

Die Erschließung erfolgt über 3 Treppenträume, die sich innerhalb der jeweiligen Baukörper der Hausnummern 37,38 und 39 befinden. Aufzugsanlagen sind, soweit erkennbar, nicht vorhanden.

In dem besichtigten Bereich des Kellergeschosses innerhalb des Gebäudes der Nr.38 befinden sich im Wesentlichen Vorräume, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Beheizung erfolgt gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 01.11.2023 über Gasanlagenheizungen.

Die Freifläche im Bereich des rückwärtigen Hofes ist umfangreich begrünt und wird gärtnerisch genutzt.

Insgesamt befindet sich die Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, in einem soliden bis mäßigen Zustand.

Die Fassaden weisen partiell Putzschäden auf.

Im Bereich der Treppenträume wurden altersbedingte Gebrauchsspuren vorgefunden.

Der Keller erschien bei der Besichtigung vergleichsweise trocken und staubarm. Dieser eignet sich insofern gut zu Lagerzwecken.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Wohnung Nr.13

Die Wohnung Nr.13 befindet sich im 1.Obergeschoss des Gebäudeteils der Zeppelinstraße 38, vom Ausgang aus betrachtet auf der rechten Seite.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 2,5-Zimmer-Wohnung mit einer separaten Küche, einem Badzimmer und einem Flur. Auf den Grundriss des Aufteilungsplans, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen. Die Einheit verfügt über keinen Balkon sowie keine Loggia. Die Wohnung ist sowohl über die straßenseitigen Fenster nach Osten als auch über die Hofseite nach Westen belichtet.

Aufgrund der vergleichsweise wenig verdichteten Bauweise sowie dem von der Wohnung aus möglichen Weitblick dürfte deren Belichtung gut sein.

Im Übrigen sind mangels Innenbesichtigung keine Angaben zu einem möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Wohnung möglich.

Hinsichtlich einer möglichen, räumlichen Verbindung mit der Wohnung Nr.12 wird auf die Ausführungen unter dem Punkt „Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung“ verwiesen.

2.4 Objektdaten

Baujahr

gemäß Angabe aus der Denkmalliste

1926

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 03.01.2024

2.752 m²

Wohnfläche

gemäß Ermittlung der Unterzeichnerin aus dem teilvermaßten Aufteilungsplan

rd. 56m²

sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“

Vertragszustand

als Annahme

offensichtlich unvermietet

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Mieteinnahmen, monatlich

mithin

offensichtlich keine

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

| | |
|--|----------------------------------|
| Wohngeld, monatlich | |
| gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 01.11.2023 | 115,00 € |
| Instandhaltungsrücklage | |
| gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 01.11.2023 | rd. 30.000,00€ |
| Sonderumlage | |
| gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 01.11.2023 | aktuell nicht zu erwarten |
| Heizsystem | |
| gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 01.11.2023 | Gasetage |
| Energiepass | |
| verbrauchsorientiert | liegt vor |

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 12.03.1973 sowie die Ergänzungsbewilligung hierzu vom 03.04.1974 wurden eingesehen.

Sowohl die Teilungserklärung als auch die Ergänzungsbewilligung nehmen nicht Bezug auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Vielmehr heißt es in der Teilungserklärung: „Für Lage und Ausmaß des Sondereigentums ist der Teilungsplan maßgebend.“

Tatsächlich wurde in der Grundakte eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.09.1972 vorgefunden. Bei der Bewertung wird von der Annahme ausgegangen, dass diese Grundlage der Aufteilung ist.

Die Kellerräume sind nicht als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht ausgewiesen, sodass der zu bewertenden Wohnung kein dinglich gesichertes Recht an einem Kellerabstellraum zusteht. Besonders hingewiesen sei darauf, dass die zu bewertende Wohnung Nr.13 laut Aufteilungsplan mit der Wohnung Nr.12 räumlich verbunden ist. Auf den als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Grundriss sei verwiesen.

Tatsächlich sind die Wohnungen Nr.12 und Nr.13 im Aufteilungsplan jedoch mit unterschiedlichen Farben gekennzeichnet. Ferner heißt es im Textteil der Teilungserklärung, dass die zu bewertende Wohnung „aus 2 ½ Zimmern, Küche, WC und Korridor“ besteht.

Ob tatsächlich eine räumliche Verbindung zur Nachbarwohnung geschaffen wurde, ist nicht bekannt. Auch der WEG-Verwaltung liegen gemäß telefonischer Rücksprache vom 04.01.2024 keine Informationen hierüber vor.

Bezüglich der Hoffläche sehen die Teilungserklärung und die Ergänzungsbewilligung keine Zuordnung zu den jeweiligen Sondereigentumen, etwa als Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche o.ä., vor. Gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 04.01.2024 wird der Hof gemeinschaftlich genutzt.

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

2.6 Mietverhältnisse

Vom Amtsgericht Spandau wurde der Eigentümer unter der Adresse des Bewertungsobjekts benannt. Am Klingelschild der Eingangstür zu der zu bewertenden Wohnung ist dessen Nachname sowie der Anfangsbuchstabe dessen Vornamen aufgeführt.

Ferner teilte die WEG-Verwaltung mit Schreiben vom 01.11.2023 mit, dass die Wohnung unvermietet sei.

Bei der Bewertung wird insofern eine Eigennutzung beziehungsweise ein vertragsfreier Zustand unterstellt.

Vom Eigentümer selbst sind trotz mehrfacher, schriftlicher Nachfragen keine diesbezüglichen Informationen ergangen.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 01.11.2023 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen öffentlich geförderten Wohnungsbau, der den Bestimmungen des

WoBindG/WoFG unterliegt. Im Übrigen ist das Bewertungsobjekt laut schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 08.01.2024 nicht in deren Kataster des Sozialen Wohnungsbaus geführt.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde von der Unterzeichnerin aus dem teilvermaßten, als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Aufteilungsplan ermittelt. Soweit Maßangaben vorlagen, wurden diese verwendet. Anderenfalls ist ein grafischer Abgriff erfolgt. Der Teilungserklärung sowie der Ergänzungsbewilligung sind keine Angaben hierzu zu entnehmen. Auch der WEG-Verwaltung liegen laut deren telefonischer Angabe vom 04.01.2024 keine diesbezüglichen Informationen vor.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, 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.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 03.01.2024 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Dieser sieht für das Bewertungsobjekt ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Baustufe III/3 mit 3 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 vor. Dabei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Übrigen nicht in einem Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 03.01.2024 aus der Berliner Denkmalkarte handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt sowohl um ein Einzeldenkmal, als auch einen Teil eines Denkmalensembles.

Dieses ist Teil der „Siedlung Zeppelinstraße“, die in 1926 fertiggestellt wurde und die Gebäude der Zeppelinstraße 28-47, 64-75, Spekteweg 29,30 und Buschhüttener Weg 3,4 umfasst. Aber auch weitere Gebiete nördlich und östlich des Bewertungsobjekts stehen großflächig unter Denkmalbeziehungsweise Ensembleschutz.

Mithin bedürfen bauliche Änderungen, insbesondere wenn diese das äußere Erscheinungsbild der Anlage umfassen, einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 14.12.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen in bauaufsichtlicher Hinsicht keine Auflagen oder Verbote.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsicht vom 01.11.2023 (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 Spandau von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 15.11.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind voraussichtlich 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 im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Kontaminierung vor. Diese kann ohne weitere Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 21.11.2023 (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 IFM Dr. Reinhard Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Bundesallee 76, 12161 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 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 | 01.01.2022 – 05.12.2023 | 05.12.2023 |
| Ortsteil | Falkenhagener Feld | Falkenhagener Feld |
| Wohnlage | einfach | einfach |
| Art der Wohnung | Etagenwohnung (keine Dachgeschoss- Maisonettewohnung, Penthouse) | Etagenwohnung |
| Baujahr | 1920-1930 | 1926 |
| Vertragszustand | unvermietet | vermutlich unvermietet |

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.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass sich die Vergleichsobjekte nahezu ausschließlich an der Zeppelinstraße befinden. Lediglich einer der weiteren Wohnungen liegt in einer Seitenstraße hiervon. Insgesamt korrespondieren die Vergleichsobjekte insofern außerordentlich gut mit dem Bewertungsobjekt.

Die sich so ergebenden Kaufpreise werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Lageanpassung

Aufgrund des Umstandes, dass sich nahezu sämtliche Wohnungen im Bereich der Zeppelinstraße befinden, ist keine gesonderte Lageanpassung erforderlich.

Lediglich eine der Wohnungen befindet sich, wie bereits erwähnt, in einer Seitenstraße mit Blick auf eine Grünfläche. Diese weist mithin von dem Bewertungsobjekt abweichende Eigenschaften auf, die in Form eines Lageabschlages in die Vergleichswertermittlung einfließen. Schließlich wird unterstellt, dass für diese aufgrund dessen ein erhöhter Kaufpreis gezahlt wurde.

Lage der Vergleichswohnungen im Tiefparterre und Erdgeschoss

Einige der Vergleichswohnungen befinden sich im Erdgeschoss oder im Tiefparterre, während das Bewertungsobjekt im Obergeschoss liegt.

Die Anordnung der Vergleichsobjekte in den unteren Etagen geht in der Regel mit einer geringeren Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten vom Zugang beziehungsweise von der Gartenseite sowie möglicherweise auch vom öffentlichen Straßenraum einher, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet.

Ferner wird diesen Wohnungen ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster oder Balkontüren vergleichsweise einfach. Bei der Auswertung wird davon ausgegangen, dass für jene Einheiten ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde. Mithin wird auf die Kauffälle im Erdgeschoss beziehungsweise Tiefparterre ein Aufschlag vorgenommen, um diese an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts im Obergeschoss wertmäßig anzupassen.

Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

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 fehlenden Kapazitäten im Baugewerbe u.a. auch der Mangel an Baumaterialien sowie 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 Nachfrage nach 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 Finanzierungen 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 innerhalb des letzten Jahres von ca. -7% ermittelt. Für den Zeitraum 1.Quartal 2022 zum 1.Quartal 2023 wurde vom Gutachterausschuss ein Abschlag von -6% hergeleitet.

Nachfolgend wird im Übrigen von einer Fortsetzung des Trends sinkender Kaufpreise bis zum Stichtag ausgegangen, sodass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer unterstellten, pauschalen 6,5%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 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 Wohnung 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.

Fehlen eines Balkons oder Loggia

Die zu bewertende Wohnung ist weder mit einem Balkon, noch einer Loggia ausgestattet.

Es ist bekannt, dass mindestens 2 der Vergleichswohnungen über einen Balkon verfügen. Zu den weiteren Wohnungen liegen keine diesbezüglichen Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit ist, dass diese möglicherweise nicht ebenfalls mit einem Balkon oder einer Loggia ausgestattet sind.

Der Umstand geht mit einem gesonderten Abschlag auf die zu bewertende Wohnung in die Auswertung der Vergleichskaufpreise ein.

Nicht erfolgte Innenbesichtigung

Wie erwähnt, war die zu bewertende Einheit nicht zur Besichtigung zugänglich. Insofern kann über deren Schnitt, deren Zustand und Ausstattung keine Angabe gemacht werden. Dies trifft auch auf eine mögliche Verbindung mit der Nachbarwohnung Nr.12 zu.

Wenngleich vieles darauf hindeutet, dass die Wohnung eigengenutzt ist, ist vom Schuldner diesbezüglich keine verbindliche Aussage erfolgt.

Zur Abbildung der Reaktion des Marktes auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten wird insofern ein zusätzlicher Abschlag vorgenommen.

Berechnung des Vergleichswertes

Der Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.13 auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ergibt sich insofern wie in der als Anlage zu diesem Gutachten abgebildeten Tabelle dargestellt.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 160.000,00 €

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, da diese nahezu ausschließlich an der Zeppelinstraße liegen, 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 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. Wertmindernd stellt sich indes der Umstand dar, dass das erhöhte Zinsniveau sowie die Inflation und die erhöhten Wohnnebenkosten zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber führen.

Die Lage des Bewertungsobjekts an einer Durchgangsstraße in „einfacher Wohnlage“ von Spandau ist am Markt weniger nachgefragt.

Schließlich war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über deren Schnitt, die Ausstattung und deren Zustand keine Angabe gemacht werden kann.

Gleiches gilt für deren Vermietungsstand, wenngleich eine Reihe von Informationen auf eine Eigennutzung hindeuten.

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

Verkehrswert von 160.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die IFM Dr. Reinhard Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH, Bundesallee 76, 12161 Berlin. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 115,00 €.
- c) Es ist nicht offensichtlich, dass Mieter oder Pächter vorhanden sind. Es wird eine Eigennutzung vermutet.
- d) Es besteht keine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG.
- e) Es gibt keine Hinweise darauf, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.

- f) Es gibt keine Hinweise darauf, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 10. Januar 2024


Dipl.-Ing. Arch.
Ursel Schäfer
Bewertung von
gebauten und ungebauten
Dipl.-Ing. U. Schäfer

