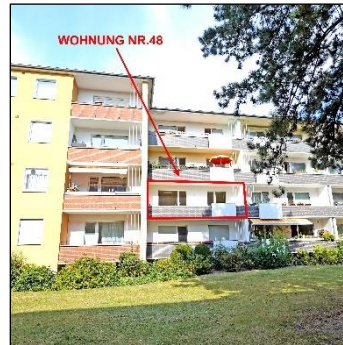




GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.48** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung, 74,92m² Wohnfläche, nebst Keller Nr.48, unvermietet**, eines mit einer Wohnhausanlage bebauten Grundstücks, **9.081m² Grundstücksfläche**, in der



Altonaer Str.41/49, Nordenhamer Str.2/6, 13581 Berlin-Spandau

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 32/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
240.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
18.09.2024



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	6
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Wohnflächenangabe	7
2.8 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde	8
2.13 Erschließung	8
2.14 Bodenverunreinigungen	8
2.15 Objektverwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	10
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 Altonaer Str.41/49, Nordenhamer Str.2/6, 13581 Berlin-Spandau, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.48 bezeichneten Wohnung nebst Keller erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 18.09.2024 ab 14.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Während des Termins wurde von der Unterzeichnerin im Beisein einer Vertreterin des Antragstellers die Gesamtanlage von außen, der Treppenaufgang zu der zu bewertenden Wohnung, Teilbereiche des dortigen Kellergeschosses sowie die Außenanlagen besichtigt. Ferner wurde die zu bewertende Wohnung in allen ihren Räumen begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 11.06.2024)

Amtsgericht Spandau
Grundbuch von Spandau, Blatt 22726 - Wohnungsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 149 / 10.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche
Altonaer Straße 41/49 Ecke Nordenhamer Straße 2/6

Gemarkung: Klosterfelde 1

Flur: 1

Flurstück: 78/17

Größe: 9.081 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.48 bezeichneten Wohnung...
Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 11.2.1964... 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 Spandau.

Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine "einfache", am Markt mäßig nachgefragte Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Spandau in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein Wanderungsgewinn von +1,1% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,7%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13581 beläuft sich hiernach mit 3.605,00 €/mtl. unterhalb des Berliner Durchschnitts von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Spandau liegt mit 10,1% im Berichtsmonat September 2024 der Bundesagentur für Arbeit über dem Berliner Mittel von 9,8%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Spandau mit 2,2% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Die nähere Umgebung des Bewertungsobjekts ist von einer offenen Bauweise, überwiegend bestehend aus Geschosswohnungsbauten, geprägt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich indes großflächige, gewerblich genutzte Grundstücke. So liegt direkt nördlich des Bewertungsobjekts ein „Kaufland“. Aber auch weitere Gewerbegrundstücke sind, insbesondere jenseits der Altonaer Straße, vorzufinden.

Dementsprechend inhomogen stellt sich das Gebiet im Bereich des Bewertungsobjekts dar.

Die Versorgung mit Schulen, Kindergärten, Krankenhäusern, Restaurants und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen ist durch die städtische Lage gesichert. Neben dem vorerwähnten Kaufland sei in diesem Zusammenhang insbesondere auf die sehr umfangreichen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten im Bereich der Spandau Arkaden verwiesen, die nach ca. 600m zu erreichen sind. Es handelt sich hierbei um eine Einkaufsmall mit einem sehr umfangreichen Angebot.

Als Naherholungsgebiet befindet sich die Wasserfläche der Spree in ca. 1km Entfernung. Ein hierzu führender Grünstreifen ist nach ca. 800m zu erreichen. Die umgebenden, wohnungswirtschaftlich genutzten Grundstücke sind in der Regel umfangreich begrünt. Zudem ist im öffentlichen Straßenraum ein gewisser Altbaumbestand vorzufinden. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund dessen städtischer Lage gering.

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

Bus	Brunsbütteler Damm	ca. 350 m
U-Bahnhof	Rathaus Spandau	ca. 1.000 m
S- und Fernbahnhof	Spandau	ca. 900 m

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig begrenzt vorhanden.

Das Verkehrsaufkommen in der Altonaer Straße, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist durch einen gewissen Anteil von Durchgangsverkehr leicht erhöht. Die Hauptverkehrsströme zwischen Spandau und Staaken sowie der Berliner Stadtgrenze werden jedoch durch den parallel verlaufenden Brunsbütteler Damm abgefangen. Ferner verlaufen dort die o.a. Buslinien.

Im Übrigen waren keine weiteren Emissionen beim Ortstermin 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

Die zu bewertende Wohnung befindet sich auf einem unregelmäßig geschnittenen Grundstück, das sich im Eckbereich zwischen der Altonaer Straße und der Nordenhamer Straße entlang zieht. Aufgrund der aufstehenden sowie den benachbarten Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Topografische Besonderheiten waren bei der Begehung nicht erkennbar.

Auf der Fläche wurde mit Baujahr in 1964 eine offene Gebäudezeile in L-Form errichtet. Es handelt sich um einen 4-geschossigen Baukörper zuzüglich einer Vollunterkellerung. Die Baulichkeiten werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Baujahrsbedingt ist von einem Massivbau auszugehen.

Die Erschließung erfolgt über diverse Eingänge und Treppenträume. Aufzugsanlagen sind offensichtlich nicht vorhanden.

Die Fassaden sind nur partiell mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Fassadendämmung mit Deckschicht versehen. Im Übrigen verfügen diese über einen Putzbelag.

Im Keller befinden sich Verschläge, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden. Diese sind in dem besichtigten Kellerbereich mit einer Holzkonstruktion räumlich abgetrennt.

Die Außenanlagen sind im Wege- und Fahrbereich befestigt sowie im Übrigen gärtnerisch angelegt. Auch hier ist ein gewisser Altbaumbestand vorzufinden.

Partiell werden die Freiflächen zu Parkzwecken genutzt. Die Zufahrten sind hierbei mit einer Schrankenanlage versehen, sodass eine Nutzung durch Dritte ausgeschlossen ist. Im Übrigen ist das Grundstück allgemein zugänglich.

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

Wenngleich auf umfangreichere Maßnahmen zur Aufwertung des Gebäudes offensichtlich seit einem längeren Zeitraum verzichtet wurde, waren außerordentliche Mängel oder Schäden bei der Begehung nicht erkennbar. Auch ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Fassaden weisen partiell witterungsbedingte Verschmutzungen auf, die jedoch kein außerordentliches Ausmaß annehmen.

Der besichtigte Treppenraum vermittelt hinsichtlich dessen Gestaltung im Wesentlichen noch den Eindruck des Ursprungsbaujahrs.

Der Keller erschien bei der Begehung trocken sowie vergleichsweise staubarm. Dieser eignet sich aufgrund dessen auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.48 nebst Keller Nr.48

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.48 befindet sich im 1. Obergeschoss des Aufgangs des Gebäudeteils der Altonaer Str.45, vom Treppenraum aus betrachtet rechts.

Es handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, Bad, Diele, Abstellraum und einem hofseitigen, größeren Balkon.

Die Wohnung ist mit den beiden größeren Wohnräumen und dem Balkon nach Süden zum begrünten Hof und mit der Küche, dem kleineren Zimmer sowie dem Bad nach Norden zur Straße ausgerichtet.

Aufgrund dem von der Wohnung aus möglichen, relativen Weitblick sowie der Ausrichtung der Räumlichkeiten ist deren Belichtung gut.

Innerhalb der Wohnung wurden Kunststofffenster mit Isolierverglasungen sowie ältere Holzkastenfenster vorgefunden.

Die Einheit verfügt über einen Anschluss an die zentrale Wärmeversorgung der Anlage.

Im Übrigen ist die Ausstattung derselben im Wesentlichen den als Anlage beiliegenden Fotos zu entnehmen.

Der Kellerraum Nr.48 ist über den gleichen Ausgang aus zu erreichen, über den auch die zu bewertende Wohnung erschlossen ist.

Es handelt sich um einen räumlich abgegrenzten, abschließbaren Raum, der im Übrigen keine Besonderheiten aufweist.

Insgesamt befinden sich die zu bewertende Wohnung sowie der vorgenannte Kellerraum in einem soliden Zustand. Allerdings wurde auf Arbeiten zur optischen und technischen Aufwertung offensichtlich seit einem längeren Zeitraum verzichtet.

Wände und Böden der Wohnung zeigen altersbedingte Gebrauchsspuren.

Die Holzkastenfenster weisen umfangreiche, witterungsbedingte Schädigungen auf.

In dem kleineren der beiden hofseitigen Zimmer wurde ein Riss im Wandbereich freigelegt (s. Foto als Anlage zu diesem Gutachten). Gemäß Angabe der Vertreterin des Antragstellers bei der Besichtigung ist dies zur Kontrolle erfolgt, ob jener Riss weitere Bewegungen aufweist, was offensichtlich nicht der Fall war. Im Übrigen habe die Freilegung keine weiteren Erkenntnisse gebracht.

2.4 Objektdaten

Baujahr Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht	1964
Grundstücksgröße gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 01.10.2024	9.081 m²
Wohnfläche der mit Nr.48 bezeichneten Wohnung <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	74,92m²
Vertragszustand gemäß Angabe der Vertreterin des Antragstellers bei der Besichtigung <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	unvermietet
Mieteinnahmen, monatlich, netto/kalt mithin <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	vermutlich keine
Wohngeld, monatlich gemäß Wirtschaftsplan 2024, einschließlich Heizkostenanteil <i>gemäß Wirtschaftsplan 2025, einschließlich Heizkostenanteil</i>	280,67 € <i>294,93 €</i>
Instandhaltungsrücklage gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung 13.08.2024 per selbigem Tage	346.562,63 €
Sonderumlage gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 13.08.2024	keine geplant
Heizsystem gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 13.08.2024	Gaszentral
Energiepass verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Teilungserklärung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 11.02.1964 wurde eingesehen.

Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 76 Wohnungen aufgeteilt.

Grundlage jener Aufteilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.10.1963.

Gemäß Teilungserklärung sind die Kellerabstellräume im Wesentlichen den jeweiligen Wohnungen als Sondereigentum zugeordnet. Zu der zu bewertenden Wohnung Nr.48 gehört demnach der Keller Nr.48.

Zu den offenen Stellplätzen auf dem Bewertungsgrundstück macht die Teilungserklärung keine Angaben. Gemäß Angabe der Vertreterin des Antragstellers bei der Besichtigung hat jeder Bewohner einen Schrankenschlüssel, der zum Erreichen der Stellplätze erforderlich ist. Eine Zuordnung einzelner Stellplätze zu bestimmten Wohnungen besteht laut deren Aussage nicht. Vielmehr erfolge die Nutzung derselben frei nach Verfügbarkeit. Ferner haben die Nutzer keine Miete hierfür zu entrichten.

Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf die vorgenannte Teilungserklärung verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß Angabe der Vertreterin des Antragstellers bei der Besichtigung ist das Bewertungsobjekt nicht vermietet.

Bei der Besichtigung stellte sich dieses unmöbliert und ungenutzt dar.

Die Angabe wird insofern als richtig unterstellt. Die Bewertung erfolgt infolge dessen als vertragsfrei.

2.7 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 11.02.1964 entnommen. Diese ist dort explizit mit einer „Wohnfläche“ von 74,92m² benannt.

Ferner ist jener Wert mit einer Angabe im Aufteilungsplan identisch. Insofern wird dieser nachfolgend als richtig unterstellt.

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

2.8 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 13.08.2024 sowie Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 02.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 01.10.2024 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 06.10.1964 festgesetzten Bebauungsplans VIII-59.

Dieser sieht für das zu bewertende Grundstück eine Bebauung analog des Bestands vor, die über Baugrenzen gesichert ist. Im Übrigen ist als Art der Nutzung ein „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Freiflächen sind mit einer Pflanzbindung belegt.

Zudem befindet sich das Grundstück innerhalb des Erhaltungsgebiets „Wilhelmstadt“ zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“. Regelmäßig kommen aufgrund dessen so genannte „Luxussanierungen“ oder solche, die einen außerordentlichen Standard zur Folge haben, nicht in Betracht.

Der Umstand ist für das Bewertungsobjekt von untergeordneter Bedeutung. Vielmehr wird im Wesentlichen von einem Erhalt des Ausstattungsstandards, auch bei einer baulichen Überholung der Wohnung ausgegangen.

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

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 01.10.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf die äußere Gestalt der zu bewertenden Anlage haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsicht vom 07.08.2024 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 01.08.2024 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenverzeichnis 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 07.08.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten), sind für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.14 Bodenverunreinigungen

Anzeichen für eine Boden- oder Grundwasserverunreinigung sind nicht offensichtlich. Eine gesicherte Auskunft hierzu ist ohne weitere Recherchen jedoch nicht möglich.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 29.08.2024 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück 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 Kremer Hausverwaltungen GmbH, Danckelmannstr.9, 14059 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 guter Qualität und hinreichendem Umfang 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	18.09.2022 – 18.09.2024	18.09.2024
Wohnlage lt. Mietspiegel	einfach	einfach
Ortsteil	Spandau	Spandau
Baujahr	1960 - 1969	1964
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung, Loft)	Etagenwohnung
Geschosslage	Obergeschoss (kein Erdgeschoss, Hochparterre, Sou- terrain, Dachgeschoss)	1.Obergeschoss
Vertragszustand	unvermietet	unvermietet

Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle aufgeführt. Diese liegen in nicht anonymisierter Form, mithin 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 zu bewertende Wohnung liegt vergleichsweise ruhig. Das Verkehrsaufkommen in der Altonaer Straße ist mäßig. Hinzu kommt, dass die zu bewertende Wohnung durch die von der Straße leicht zurückgesetzte Lage hiervon nicht wesentlich beeinträchtigt ist.



Einige der Vergleichsobjekte sind indes direkt an einer stark befahrenen Durchgangsstraße oder einer Bahntrasse gelegen. Diese werden mit einem entsprechenden Aufschlag zur Anpassung an die Mikrolage des Bewertungsobjekts versehen, da davon ausgegangen wird, dass für diese ein verminderter Kaufpreis gezahlt wurde.

Ein weiterer Kauffall befindet sich an einer Grünfläche. Der Umstand ist mit einer Werterhöhung verbunden, sodass auf jene Wohnung ein entsprechender Abschlag erfolgt. Schließlich weist das Bewertungsobjekt ein derartiges Lagemerkmal nicht auf.

Im Übrigen werden die Vergleichsobjekte einer konjunkturellen Anpassung unterzogen.

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 geraumer Zeit eingetrübt haben, was die Kaufpreise von Eigentumswohnungen vermindert hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich entsprechend 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 Baufinanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.Quartal 2024“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von rd. -6% gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Auch zwischen 2022 und 2023 wurde ein Rückgang der Kaufpreise von -6% vom Gutachterausschuss festgestellt. Ferner wird im Übrigen von einer Fortsetzung des Trends sinkender Kaufpreise bis zum Stichtag ausgegangen.

Mithin wird nachfolgend ein Abschlag von 6% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Abzug pro Monat vorgenommen, um die Kaufpreise aus der Vergangenheit an den aktuellen Zeitpunkt anzupassen. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes in entsprechender Höhe berücksichtigt.

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 Preisen 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.

Der Vergleichswert der zu bewertenden Wohnung ergibt sich somit wie in der als Anlage beiliegenden Tabelle dargestellt.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 240.000,00 €

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

Da jene Daten in guter Qualität und hinreichender Anzahl zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum, bestehend aus der Wohnung Nr.48, handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im Bereich des Treppenaufgangs Altonaer Str.45. Ferner ist der Wohnung der Keller Nr.48 zugeordnet.

Die Wohnung befindet sich innerhalb einer größeren Wohnanlage mit einem Erstellungsjahr in 1964, in der sich insgesamt 76 Wohneinheiten befinden.

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 derzeit eine Entspannung am Wohnungsmarkt zu erwarten ist.

Die Lage des Objekts ist hinreichend angebunden und versorgt.

Zudem weist die zu bewertende Wohnung mit 3 Wohnräumen und einem größeren Balkon einen praktikablen Schnitt auf.

Wertmindernd ist indes zu berücksichtigen, dass sich die Einheit in einer laut Mietspiegel „einfachen“ Wohnlage befindet.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben insbesondere durch das erhöhte Zinsniveau in Verbindung mit stark gestiegenen Finanzierungskosten nachgegeben.

Zudem ist das Baujahr der Anlage am Markt weniger nachgefragt.

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

Verkehrswert von 240.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Kremer Hausverwaltungen GmbH, Danckelmannstr. 9, 14059 Berlin. Ein Nachweis der Verwalterbestellung liegt einem Anschreiben an das Amtsgericht bei. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 280,67 €.
- c) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- 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 vor.

Berlin, den 2. Oktober 2024

Dipl.-Ing. Arch.
Ursel Schäfer
Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken
Dipl.-Ing. U.Schäfer

