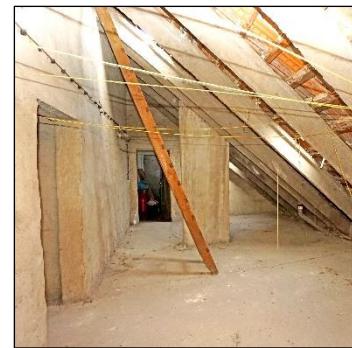




DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82
VON DER IHK BERLIN ÖFFENTLICH
BESTELLTE UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET
WWW.GUT-ACHTEN.NET

GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an dem mit **Nr. 18** bezeichneten **Rohdachboden (Wohnungseigentum)**, **57,12m², unvermietet**, eines mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks, **341m² Grundstücksfläche**, in der



Pettenkoferstr. 42, 10247 Berlin-Friedrichshain

- **AUFTAGGEBER:**
Amtsgericht Kreuzberg, Möckernstr. 130, 10963 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 33/22
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTER VERKEHRSWERT:**
90.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄSSTICHTAG:**
16.12.2022

INHALT

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 Nutzflächenangabe.....	6
2.6 Förderungen und Wohnungsbindungen.....	6
2.7 Mietverhältnisse.....	6
2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen.....	6
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	8
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation.....	8
2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde.....	8
2.13 Erschließung.....	8
2.14 Bodenverunreinigungen	8
2.15 WEG-Verwaltung.....	8
3. WERTERMITTlung	9
3.1 Definition des Verkehrswertes.....	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren.....	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes.....	11
3.5 Beantwortung vom Amtsgericht gestellter Fragen	12

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Kreuzberg, Möckernstr. 130, 10963 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Pettenkoferstr. 42, 10247 Berlin-Friedrichshain, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit Nr.18 bezeichneten Rohdachboden (Wohnungseigentum) erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 16.12.2022 ab 11.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin die allgemein zugänglichen Bereiche wie Flure, der Treppenaufgang sowie das Wohnungseigentum Nr.18 besichtigt. Ein Zugang zum Hof sowie zum Kellergeschoss bestand nicht.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 15.09.2022)

Amtsgericht Kreuzberg

Grundbuch von Friedrichshain, Blatt 37952N - Wohnungsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis, Ifd. Nr.1:

Miteigentumsanteil:	626,11/10.000
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche Pettenkoferstr.42
Flur:	16
Flurstück:	232
Größe:	341 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.18 laut Aufteilungsplan...

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier: Kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 15.02.2018...

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 Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain.

Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2021 handelt es sich um eine „gute“, am Markt stark nachgefragte Wohnlage. Zwei beziehungsweise drei Blocks weiter nördlich und südlich grenzt eine „mittlere“ Wohnlage an.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2022“ der BerlinHyp / CBRE war in Friedrichshain-Kreuzberg in den Jahren zwischen 2020 und 2021 eine Bevölkerungsstagnation zu verzeichnen. Die Prognose für 2018-2030 liegt bei +4,7% bei einem Berliner Durchschnitt in gleicher Höhe.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10247 liegt laut „WohnmarktReport Berlin 2022“ der BerlinHyp / CBRE mit 3.055,00 €/mtl. deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 3.304,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Friedrichshain-Kreuzberg belief sich mit 8,7% im Dezember 2022 indes der Größenordnung nach in Höhe des Berliner Mittels von 8,6%.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt ist von einer geschlossenen, stark verdichteten Bauweise, überwiegend bestehend aus Baukörpern der Baujahre um 1900 geprägt.

Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. In den Erdgeschossebenen sind häufig gewerblich genutzte Flächen vorzufinden.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als sehr gut zu bezeichnen. Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf die vielfältigen Versorgungsmöglichkeiten im Umkreis des nahe gelegenen S-Bahnhofs in ca. 300m sowie entlang der Frankfurter Allee. Eine Reihe von Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomischer Einrichtungen befinden sich ferner in den umgebenden Nebenstraßen, die das besondere Flair des Kiezes ausmachen. Nächstegelegene Erholungsfläche sind der Stadtpark Lichtenberg in ca. 650m sowie der Forckenbeckplatz in ca. 750m Entfernung. Zudem ist im Gebiet ein gewisser Straßenbaumbestand vorhanden.

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

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

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

Das Verkehrsaufkommen in der Pettenkoferstraße als Anliegerstraße ist für innerstädtische Verhältnisse gering.

Im Übrigen waren beim Ortstermin keine anderweitigen 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 Bauschadengutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin ist.

Die Gesamtanlage

Das zu bewertende Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten und zieht sich von der Pettenkoferstraße bis in den Blockinnenbereich hinein. Auf die als Anlage beiliegende Flurkarte wird verwiesen.

Aufgrund der Umgebungsbebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Hierauf wurde mit einem Erstellungsjahr um 1970 ein 6-geschossiges, reines Vorderhaus errichtet. Zusätzlich zu den Obergeschossen verfügt das Gebäude über einen Vollkeller sowie ein unausgebautes Dachgeschoss, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet.

Die Erschließung ist über einen Treppenraum gewährleistet, der von der Straße aus zugänglich ist. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden.

Es handelt sich bei dem Gebäude vermutlich um einen Plattenbau.

Die Fassaden sind nicht mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Wärmedämmung mit Deckenschicht, versehen.

Innerhalb der Anlage befinden sich laut Teilungserklärung ausschließlich Wohnungen. Gewerbeeinheiten sind nicht vorhanden.

Über die Nutzung des Kellergeschosses kann keine Angabe gemacht werden, da dieses nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Die Wärmeversorgung innerhalb der Anlage ist gemäß schriftlicher Angabe des WEG-Verwalters vom 19.01.2023 über Gasetagenheizungen gewährleistet. Das Bewertungsobjekt ist indes nicht beheizt.

Die Außenanlagen, bestehend aus der rückwärtigen Hoffläche sind, soweit dies dem Luftbild zu entnehmen ist, im Wesentlichen befestigt. Weitergehende Angaben sind auch hierzu nicht möglich, da der Hof bei der Besichtigung nicht zugänglich war.

Insgesamt befindet sich die Gesamtanlage, soweit beim Ortstermin erkennbar, in einem soliden bis unterdurchschnittlichen baulichen Zustand.

Die straßenseitige Fassade weist Rissbildungen beziehungsweise Farbschäden auf. Zudem beeinträchtigen Graffitis das äußere Erscheinungsbild.

Im Gesimsbereich sind starke Schädigungen der Fassade festzustellen, die möglicherweise auf Mängel im Dachrinnenbereich beziehungsweise einen Auftritt von Feuchtigkeit zurückzuführen sind.

Der Treppenraum weist erhebliche Gebrauchsspuren sowie ebenfalls Farbschäden auf. Gleichermaßen gilt für die dortigen Wohnungseingangstüren.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.18

Das Wohnungseigentum Nr.18 befindet sich im Dachgeschoss, vom Treppenaufgang aus betrachtet auf der linken Seite.

Es handelt sich um einen Rohdachboden, der ca. die Hälfte der Dachebene einnimmt und der über insgesamt 2 Zugangstüren vom Treppenraum aus zu erreichen ist.

Die Fläche weist einen massiven Boden auf. Neben einer ebenfalls massiven, mittig über die Fläche verlaufenden Trennwand, die sich bis unter den First zieht, befinden sich Schornsteinzüge innerhalb der Fläche, die die Gestaltungsmöglichkeiten bei einem fiktiven Ausbau derselben einschränken.

Die dortigen Sparren sind in Stahlbeton mit einer darauf liegenden Lattung sowie Dachpfannen ausgeführt.

Dämmungen sind nicht vorhanden.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass aufgrund des Fehlens eines Drempels sowie der vorhandenen Dachneigung die dortige Stehhöhe stark eingeschränkt ist. Der Umstand ist ferner den als Anlage beiliegenden Fotos zu entnehmen.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Tag der Rohbauabnahme: 05.11.1969, Fertigstellung als Annahme: **ca. 1970**

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 17.01.2023 **341 m²**

Nutzfläche

gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 15.02.2018 **57,12 m²**
sh. hierzu auch Punkt „Nutzflächenangabe“

Vertragszustand

gemäß telefonischer Angabe eines Eigentümervertreters vom 16.12.2022 **unvermietet**
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Mieteinnahmen, monatlich

mithin **keine**
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Wohngeld des Bewertungsobjekts

gemäß schriftlicher Angabe des WEG-Verwalters vom 19.01.2023 **wird nicht erhoben**

Heizsystem der Anlage	gemäß schriftlicher Angabe des WEG-Verwalters vom 19.01.2023	Gaszentral
Das Bewertungsobjekt ist nicht beheizt!		
Energiepasses	bedarfsoorientiert	liegt vor
Sonderumlage	gemäß schriftlicher Angabe des WEG-Verwalters vom 19.01.2023	keine beschlossen
Instandhaltungsrücklage	gemäß schriftlicher Angabe des WEG-Verwalters vom 19.01.2023	13.147,84 €

2.5 Nutzflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Nutzfläche wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 15.02.2018 entnommen.

Es handelt sich hierbei offensichtlich um die derzeit unausgebaute Fläche des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung einer anteiligen Anrechnung unterhalb von Dachsrägen.

Die Summe der Flächenangaben in dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Aufteilungsplan im ausgebauten Zustand ist höher, was dem Vernehmen nach auf eine fiktive Änderung des Dachstuhls zurückzuführen ist. Der Umstand ist zudem dem ebenfalls als Anlage beiliegenden Schnitt zu entnehmen.

Bei der Bewertung wird die Angabe aus der Teilungserklärung als richtig unterstellt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde ausdrücklich nicht vorgenommen. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Abweichungen oder Ungenauigkeiten wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.6 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des WEG-Verwalters vom 19.01.2023 bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine Förderungen oder Bindungen.

2.7 Mietverhältnisse

Gemäß telefonischer Angabe eines Eigentümervertreters vom 16.12.2022 ist die zu bewertende Einheit nicht vermietet. Bei der Begehung stellte sich diese ungenutzt dar.
Die Bewertung erfolgt insofern als mietvertragsfrei.

2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Bewilligung vom 15.02.2018 wurde eingesehen.

Hiernach sind die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.07.2014 sowie die 1. Ergänzung hierzu vom 26.11.2014 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage.

In der Teilungserklärung heißt es unter anderem wie folgt:

„Sämtliche Eigentümer werden ermächtigt, ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer, neben- oder übereinander liegende Einheiten miteinander zu verbinden, sofern die zusammengelegten Einheiten einem und demselben Eigentümer gehören. Sie werden weiter ermächtigt, durch Zusammenlegung der betroffenen Miteigentumsanteile und Sondereigentumseinheiten eine neue zusammenhängende Einheit grundbuchlich zu bilden. In den Fällen... sind die Eigentümer berechtigt, Trennwände und Decken, die im Gemeinschaftseigentum stehen, zu durchbrechen oder zu entfernen...“. Mithin könnte die zu bewertende Einheit beispielsweise gemeinsam mit der angrenzenden Dachbodenfläche genutzt und verwertet werden.

Analoges gilt laut Teilungserklärung für eine Unterteilung einer Einheit in mehrere, rechtlich selbstständige Sondereigentüme.

„Jeder Eigentümer ist ermächtigt, ohne Zustimmung der übrigen Eigentümer oder sonstiger grundbuchlich Berechtigter nicht zu Wohnzwecken dienende Räume... in Wohnungseigentum umzuwandeln...“. Dies ist im Fall des Bewertungsobjekts offensichtlich bereits erfolgt.

„Der jeweilige Eigentümer der im Dachgeschoss gelegenen und im Aufteilungsplan mit den Nummern 18 und 19 bezeichneten Wohnungen im Dachgeschoss... hat das Recht zu einem umfassenden Ausbau des Dachgeschosses einschließlich der Veränderung des Daches in seiner Konstruktion und äußereren Erscheinung... Der jeweilige Eigentümer ist berechtigt, die Wohn-/Nutzfläche des Gebäudes durch Dachausbau zu erweitern und über die entstehende Wohn-/Nutzfläche im Dachgeschoss baulich, wirtschaftlich und rechtlich zu verfügen. Werden hierdurch die Umgrenzungen des Sondereigentums verändert, so ist der Aufteilungsplan abzuändern und sind die Flächen dem Sondereigentum grundbuchlich zu- bzw. abzuschreiben...“. Weitere Ausführungen der Teilungserklärung regeln das Recht des Eigentümers des Bewertungsobjekts „Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Anschlüsse zur Gemeinschaftsanlage zu und von den neugeschaffenen Räumen zu verlegen und... Aufzüge sowie dazugehörige Austrittspodeste zu errichten...“ sowie „Aufdachterrassen und / oder Dachbalkone auszubilden...“.

„Der jeweilige Eigentümer“ der Dachgeschosseinheiten nimmt „erst vom Beginn der Nutzung nach fertiggestelltem Ausbau... an den gemeinschaftlichen Lasten und Kosten im Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander teil...“.

Zudem ist der Eigentümer des Bewertungsobjekts „berechtigt, einen (Außen-)Fahrstuhl... zu errichten...“. Von der Berechtigung „kann längstens bis zum 15. Februar 2028 Gebrauch gemacht werden...“.

An den Kellern ist kein Sondereigentum sowie kein Sondernutzungsrecht begründet. Die Kellerräume stehen somit im Gemeinschaftseigentum. „Die Zuordnung der Kellerräume zu einzelnen Wohnungs- / Teileigentumseinheiten obliegt dem Verwalter“.

Den Wohnungseigentümen Nr.01 und Nr.03 im Erdgeschoss sind Sondernutzungsrechte an Grundstücksflächen im Hof zugeordnet.

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

2.9 Planungsrechtliche Situation

Laut Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 17.01.2023 befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines festgesetzten 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...“.

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 17.01.2023 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Sanierungsgebiets.

Allerdings befindet sich dieses innerhalb des „Erhaltungsgebiets Samariterviertel“ nach §172 Abs.1, Satz 1, Nr.2 BauBG, der die „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ des Gebiets sichern soll. So bedürfen bauliche Änderungen, insbesondere Modernisierungen, an den betreffenden Gebäuden des Gebiets einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

Gemäß dem am 17.01.2023 online eingeholten Flyer des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg hierzu, sind nicht genehmigungsfähig:

- nicht notwendige Grundrissänderungen
- Zusammenlegen oder Teilen von Wohnungen
- Anbau von Balkonen, Loggien oder Terrassen mit mehr als vier Quadratmetern Grundfläche
- Anbau eines zweiten Balkons, Loggia oder Terrasse
- Einbau eines zweiten Badezimmers oder WCs, von Wanne und Dusche, Badsanierungen oberhalb des zeitgemäßen Ausstattungsstandards
- die Umnutzung von Wohnen in Gewerbe (z.B. in gewerblich betriebene Ferienwohnungen

Hierzu ausgenommen sind jedoch Dachgeschossausbauten, deren Genehmigung, zumindest aufgrund der Erhaltungsverordnung, nicht verweigert werden dürfen.

Wegen aller weiteren Details wird auf den vorerwähnten Flyer verwiesen, der hier ausdrücklich nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 17.01.2023 aus der Berliner Denkmalkarte steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Zudem befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen in der unmittelbaren Nähe, aus denen sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 25.11.2022 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine Verfahren anhängig. Mithin wird von der Annahme ausgegangen, dass behördlicherseits keine Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Gemäß telefonischer Angabe eines Eigentümervertreters vom 16.12.2022 und 17.01.2023 wurde einstmals eine Baugenehmigung zum Ausbau des Bewertungsobjekts erlangt. Diese sei jedoch zwischenzeitlich abgelaufen. Ein verbindliches Baurecht lässt sich hieraus nicht mehr ableiten.

Laut telefonischer Angabe des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes, Frau Dr. von Wangenheim vom 17.01.2023 ist eine Aussage zur Genehmigungsfähigkeit eines Ausbaus des Bewertungsobjekts zu Wohnzwecken nicht mündlich zu erlangen. Hierzu wäre ein Antrag auf Baugenehmigung beziehungsweise eine Bauvoranfrage zu stellen, was im Zuge dieser Gutachtenerstellung nicht erfolgt ist.

Weitere Ausführungen hierzu erfolgen unter dem Punkt „Planungsrechtliche Situation“ sowie im Zuge der Berechnungen zum Verkehrswert.

2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 27.10.2022 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) besteht behördlicherseits keine Baulasteintragung.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Alle erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 26.10.2022 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.14 Bodenverunreinigungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 16.11.2022 (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 diese Annahme als falsch herausstellen, ist das Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

2.15 WEG-Verwaltung

Verwalter der Anlage ist Urban Hausverwaltung UH GmbH & Co. KG, Zähringerstr.28, 10707 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu beurteilende Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für einen Erwerber.

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

Aufgrund des unvermieteten beziehungsweise nicht vermietbaren Zustands des Bewertungsobjekts wird jedoch auf die Anwendung des Verfahrens verzichtet.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen zudem am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses liegen diese Daten vor, sodass auch das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

3.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert anhand real getätigter Verkaufsfälle. Bei den Vergleichswerten wird auf eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschuss zurückgegriffen.

Dieser liegen folgende Abfrageparameter zugrunde:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	16.12.2020 – 16.12.2022	16.12.2022
Bezirke	Keine Einschränkung	Friedrichshain-Kreuzberg
Typische Nutzungsart	Wohnen	Wohnen
Typische GFZ	2,5 (d.h. verdichtete Innenstadtlage)	2,5
Art der Sondereigentums	Dachraum, unausgebaut	Dachraum, unausgebaut
Nutzfläche	35 – 250m ²	57,12m ²

Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der als Anlage beigefügten Tabelle aufgeführt. Diese liegen in nicht anonymisierter Form, mithin unter Angabe der genauen Adresse, vor. Aus Datenschutzgründen sind Adress- sowie weitere Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier nicht genannt.

Zunächst werden jene Vergleichsobjekte aus der Liste entfernt, die einen Kaufpreis von unter 500,00€/m² sowie über 4.000,00€/m² aufweisen. Diesen dürften außerordentliche Eigenschaften wie etwa einen Ausschluss einer Ausbaubarkeit oder eine besondere Lage, Fertigstellungsgarantien o.ä. aufweisen, was nicht mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar ist.

Um die verbleibenden Vergleichspreise an die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen, sind Zu- und Abschläge vorzunehmen.

So befindet sich das Bewertungsobjekt in einer ruhigen Nebenstraße, während ein Teil der Vergleichsobjekte an stark belasteten Hauptstraßen gelegen ist, was in der Regel mit einem geringeren Aufenthaltwert sowie einer Emissionsbelastung einher geht. Jene Kauffälle werden somit, zur Angleichung an das attraktiver gelegene Bewertungsobjekt, mit einem Aufschlag versehen, da davon auszugehen ist, dass für jene Einheiten Lagebedingt ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Ein weiterer Kauffall befindet sich im direkten Anschluss an eine öffentliche Grünfläche. Jener Kaufpreis wird aufgrund dessen mit einem Abschlag versehen. Schließlich stellt der Umstand eine besondere Lagequalität dar.

Die sich so ergebenden, angepassten Kaufpreise werden keiner konjunkturellen Anpassung unterzogen. Der jüngste Grundstücksmarktbericht des Berliner Gutachterausschusses gibt an, dass die Kaufpreise für unausgebauten Dachraum zwischen 2020 und 2021 nicht gestiegen sind. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass sich der Umstand bis zum Wertermittlungstichtag fortsetzt. Zwar war gerade vor Anstieg des Zinsniveaus eine positive Wertentwicklung im Bereich des Berliner Immobilienmarktes festzustellen. Allerdings hat sich der Markt zwischenzeitlich beruhigt. Hinzu kommt im Fall des Segments der unausgebauten Dachböden, dass ausführenden Baufirma derzeit sehr ausgelastet sind und zudem teils unter Materialnot leiden, was das Marktsegment entsprechend belastet.

Im Anschluss werden jene Kauffälle aus der Auswertung eliminiert, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es hierzu gekommen ist, ob ein besonderer Objektzustand oder aber persönliche Verhältnisse hierzu geführt haben, ist nicht bekannt.

Die Fläche des Bewertungsobjekts wird sodann mit dem sich so ergebenden, bereinigten Mittelwert aus den Vergleichsobjekten multipliziert.

Auf das Ergebnis wird im Anschluss ein Abschlag aufgrund des Umstandes vorgenommen, dass sich das Bewertungsobjekt in einem weniger attraktiven Nachkriegsbau befindet. Alle anderen Vergleichsobjekte liegen im Bereich eines Altbau der Baujahre bis 1919, was am Markt als deutlich attraktiver empfunden wird. Hinzu kommt, dass der zu bewertende Dachboden in Bezug auf die ohne Aufzug zu überwindenden Etagen nicht von den geringeren Geschosshöhen von Neubauten profitieren kann, da das Gebäude über 6 Obergeschosse verfügt und sich das Dachgeschoss somit im 7.Obergeschoss befindet.

Hinzu kommt der optisch vernachlässigte Zustand der Anlage. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ wird verwiesen.

Ein weiterer Abschlag erfolgt aufgrund des Umstandes, dass die Dachschrägen über Sparren in Stahlbetonbauweise verfügen. Dies hat gegenüber einer Holzkonstruktion zur Folge, dass diese zur Anlegung von Gauben oder Dacheinschnitten nicht ohne außerordentlichem Aufwand gekürzt werden können. Zudem stellen diese so genannte Kältebrücken dar. Da eine Aufdachdämmung aufwendig ist, werden zimmermannsmäßige Dachstühle regelmäßig zwischen den Sparren gedämmt und die Untersicht der Sparren mit einer Lattung sowie einer Gipskartonverkleidung versehen. Bei Stahlbetonparren wäre eine zusätzlich Wärmedämmung derselben erforderlich, wodurch sich die Aufbauhöhe im Innenbereich deutlich erhöht, was wiederum eine Verringerung der lichten Höhe der Räumlichkeiten zur Folge hat.

Da das Bewertungsobjekt über keinen Dremel verfügt, ist die Stehhöhe innerhalb der Fläche ohnehin eingeschränkt. Auch die massive Innenwand stellt eine Beeinträchtigung dar, da sich diese bis in den First hineinzieht und ein großzügiges Raumgefühl nicht zulässt.

Infofern wurde bei der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Planung bereits eine Entfernung des bestehenden Dachs sowie eine Neuerrichtung in anderen Dimensionen berücksichtigt, was wiederum stark erhöhte Baukosten zur Folge hat.

Die zu bewertende Fläche bedarf zum Ausbau einer Einrüstung des Gebäudes sowie möglicherweise auch einer Anlegung eines Aufzuges, was die Kosten ebenfalls erhöht, wobei hier lediglich eine vergleichsweise geringe Wohnfläche zu erzielen ist.

Schließlich liegt keine Baugenehmigung zum Ausbau des Bewertungsobjekts vor. Die Chancen auf eine Genehmigungsfähigkeit wurden trotz Nachfrage beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt nicht kommentiert. Vielmehr sei für eine verbindliche Angabe hierzu ein Bauantrag oder eine Bauvoranfrage zu stellen, was im Zuge dieser Gutachtenerstellung nicht erfolgt ist.

Ein Erwerber trägt mithin das Risiko, dass die einstmals ausgestellte Baugenehmigung möglicherweise nicht mehr erneuert wird, zumal das Planungsrecht auf dem §34 BauGB basiert, wonach „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile... ein Vorhaben zulässig“ ist, „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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Aus der vorgenannten Formulierung lässt sich eine Genehmigungsfähigkeit nicht zweifelsfrei ableiten.

Jene Vielzahl von wertmindernden Faktoren geht nachfolgend mit einem gesonderten, pauschalen Abschlag in die Bewertung ein.

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.18 ergibt sich aus der als Anlage beiliegenden Tabelle.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Vergleichskaufpreise eine nicht unerhebliche Streuung aufweisen.

Dies könnte damit zusammenhängen, dass manche Rohdachböden möglicherweise ohne Aussicht auf Ausbaubarkeit veräußert wurden, während für andere eine Baugenehmigung sowie eventuell auch bereits Bauverträge vorliegen.

Trotzdem wird aus jenen Kauffällen der angepasste Mittelwert gebildet, der als Basis für die Bewertung dient.

Ergänzend sei erwähnt, dass sich der Mittelwert, wie er aus der als Anlage beiliegenden Tabelle zu entnehmen ist, bei 2.132,27€/m² liegt, während dieser im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses mit 2.150,00€/m² per 2021 angegeben ist, was das Ergebnis des Vergleichswertes der Größenordnung nach bestätigt.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 90.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Da diese Daten zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die sehr gut erschlossene und versorgte sowie zentrale Lage des Objekts positiv darstellen.

Die Nachfrage im Bereich des Berliner Wohnungsmarktes übersteigt derzeit das zur Verfügung stehende Angebot deutlich, was sich weiterhöhend auf das Segment des Bewertungsobjekts auswirkt.

Wertmindernd ist indes das weniger nachgefragte Baujahr der Anlage zu berücksichtigen.

Ein Erwerber hat zum Erreichen des Bewertungsobjekts 6 Obergeschosse zu überwinden. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Das Bewertungsobjekt ist vergleichsweise sehr klein, was einen direkten Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Aufwendungen hat.

Hinzu kommt der konstruktiv ungünstige Dachaufbau, der möglicherweise einen Abriss sowie einen Neuaufbau und somit stark erhöhte Kosten nach sich zieht.

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

gerundeten Verkehrswert von 90.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung vom Amtsgericht gestellter Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Urban Hausverwaltung UH GmbH & Co. KG, Zähringerstr.28, 10707 Berlin. Es wird kein Wohngeld erhoben. Ein Verwalternachweis liegt einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten bei.
- c) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- d) Es wird davon 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 20. Januar 2023


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