



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an dem mit **Nr. WEP04** bezeichneten **Tiefgarageneinstellplatz**, **Vermietungsstand nicht bekannt**, eines mit einer **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage** bebauten Grundstücks, **4.560 m² Grundstücksfläche**



Dresdener Str.36-38A, 10179 Berlin-Mitte

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 36/23
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
30.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
27.03.2024



| | |
|--|----------|
| 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 | 5 |
| 2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen | 6 |
| 2.6 Mietverhältnisse | 6 |
| 2.7 Förderungen Wohnungsbindungen | 6 |
| 2.8 Planungsrechtliche Situation | 6 |
| 2.9 Denkmalschutz | 6 |
| 2.10 Bauordnungsrechtliche Situation | 7 |
| 2.11 Baulasten | 7 |
| 2.12 Erschließung | 7 |
| 2.13 Bodenverunreinigungen | 7 |
| 2.14 Objektverwaltung | 7 |
| 3. WERTERMITTLUNG | 7 |
| 3.1 Definition des Verkehrswertes | 7 |
| 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 8 |
| 3.3 Vergleichswertverfahren | 8 |
| 3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes | 9 |
| 3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen | 10 |



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 Dresdener Str.36-38A, 10179 Berlin-Mitte, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit Nr. WEP04 bezeichneten Tiefgarageneinstellplatz erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 27.03.2024 ab 13.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin im Beisein zweier betreibender Gläubiger die Aufgänge im straßenseitigen Vorderhaus, Teilbereiche des dortigen Kellergeschosses sowie der Tiefgarage und die Außenanlagen besichtigt. Ferner wurde der Tiefgarageneinstellplatz Nr. WEP04 begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 05.02.2024)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Mitte, Blatt 7252N
Teileigentumsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

| | |
|---------------------|---|
| Miteigentumsanteil: | 5/100.000 |
| Grundstück: | Gebäude- und Freifläche, Dresdner Str. 36,36A,37,37A,38,38A |
| Flur: | 618 |
| Flurstück: | 347 |
| Größe: | 4.560 m ² |

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. WEP04...

Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 12.12.1996, 23.12.1996, 23.09.1997... 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-Mitte, Ortsteil Mitte.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der Berlin Hyp, CBRE war in Mitte in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein Wanderungsgewinn von 2,5% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,9%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10179 liegt laut Angabe im WohnmarktReport 2023 der BerlinHyp, CBRE mit 3.850,00 €/mtl. über dem Berliner Durchschnitt von 3.508,00 €/mtl. Die Arbeitslosenquote in Mitte beträgt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit 11,3% im Berichtsmonat März 2024 und beläuft sich somit deutlich oberhalb des Berliner Mittels von 9,6%, wobei dies nicht zwangsläufig auf die Mikrolage des Bewertungsobjekts zutreffen dürfte.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Mitte mit 2,0% 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 unmittelbare Umgebung ist von einer sehr inhomogenen Bauweise geprägt. Dabei sind im unmittelbaren Umfeld Baukörper verschiedenster Baujahre, Baustile, Geschossigkeiten und Nutzungen vorzufinden.

Während das Grundstück des Bewertungsobjekts an mehrgeschossige Wohnhausanlagen angrenzt, die in den vergangenen ca. 20 Jahren erstellt wurden, befinden sich ferner so genannte Nachkriegsbauten aus den 1950-1970er Jahren in der unmittelbaren Umgebung. Zudem sind im weiteren Umfeld gewerblich genutzte Grundstücke vorzufinden.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als gut zu bezeichnen.

Nächstgelegene Erholungsfläche ist ein Grünstreifen mit Angrenzung an die Wasserfläche des Engelbeckens, der nach ca. 250m zu erreichen ist. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund der dortigen, stark verdichteten Bauweise gering.

Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr stellt sich wie folgt dar:

| | | |
|--------------|-----------------|------------|
| Bus | Annenstraße | ca. 350 m |
| U-Bahnhof | Moritzplatz | ca. 500 m |
| S-Bahnhof | Jannowitzbrücke | ca. 1,3 km |
| Fern-Bahnhof | Ostbahnhof | ca. 2,1 km |

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur sehr begrenzt verfügbar. Der Parkdruck des Gebiets ist trotz der auf den umgebenden Grundstücken befindlichen Tiefgaragen erhöht.

Das Verkehrsaufkommen in der Dresdener Straße ist indes vergleichsweise gering und im Wesentlichen durch die Anlieger geprägt.

Im Übrigen waren keine anderweitigen 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

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist unregelmäßig geschnitten und von der Dresdener Straße aus erschlossen.

Aufgrund der aufstehenden Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Auf dem Grundstück wurde mit Fertigstellung in 1998 eine 5-8 geschossige Wohn- und Geschäftshausanlage zuzüglich Kellergeschoss beziehungsweise Tiefgarage erstellt.

Hierbei handelt es sich baujahrsbedingt um einen Massivbau mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Fassadendämmung mit Deckschicht. Straßenseitig wurden umfangreiche Verblendungen vorgenommen.

Die Erschließung erfolgt über eine Vielzahl von Treppenträumen, an die zudem Aufzugsanlagen angeschlossen sind.

Die Beheizung erfolgt laut Auskunft der WEG-Verwaltung über einen Fernwärmeanschluss.

In dem besichtigten Bereich des Kellergeschosses befinden sich im Wesentlichen Verschlüge, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden. Ferner befindet sich dort eine Tiefgarage, die von der Straße aus über eine Rampe anfahrbar ist.

Die sich weit in den Hof hinein erstreckende, bauliche Anlage ist über ein grundstückinternes, befestigtes Wegenetz erschlossen. Im Übrigen sind die Freianlagen im Hof begrünt und verfügen über einen gewissen Baumbestand.

Insgesamt befindet sich die Anlage in einem offensichtlich hinreichend gepflegten Zustand. Wände und Böden weisen, soweit diese besichtigt wurden, altersbedingte, jedoch keine außerordentlichen Gebrauchsspuren auf.

Allerdings wurden im Bereich des Vollwärmeschutzes partiell deutlichere Verschmutzungen vorgefunden, die den Gesamteindruck der Anlage mindern.

Tiefgaragenstellplatz Nr. WEP04

Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz Nr. WEP04 befindet sich im Bereich des straßenseitigen Gebäuderiegels der Dresdener Straße 36.

Dieser ist vom öffentlichen Straßenraum aus über eine mit einem elektrischen Rolltor versehene Zufahrtsrampe zu erreichen. Ein Zutritt zur Tiefgarage durch Dritte ist somit nicht möglich.

Neben der Zufahrt über die vorgenannte Rampe besteht zudem die Möglichkeit, die Tiefgarage über die beiden Treppenträume des Vorderhauses sowie einen Aufzug zu erreichen.

Bei dem Tiefgaragenstellplatz Nr. WEP04 handelt es sich um einen offenen Einstellplatz. Eine räumliche Abgrenzung besteht nicht. Mithin ist eine zusätzliche Unterbringung von Lagergut nicht möglich.

Aufgrund der Abmessungen der Fahrwege sind grundsätzlich hinreichende Rangiermöglichkeiten gegeben, wenngleich diese aufgrund der Lage des Tiefgaragenstellplatzes Nr. WEP04 an einer Wand eingeschränkt sind.

Im Übrigen weist der Stellplatz keine Besonderheiten auf.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Wohnhaus

gemäß Angabe im Energiepass **1998**

Grundstückgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 09.04.2024 **4.560 m²**

Vertragszustand

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“ **nicht bekannt**

Mieteinnahmen, monatlich

mithin **nicht bekannt**

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Wohngeld, monatlich

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 14.02.2024 **11,96 €**

Instandhaltungsrücklage

gemäß „Einzelhausgeldabrechnung 2022“ der WEG-Verwaltung vom 07.12.2023 einschließlich Stellplätzen **rd. 370.000,00 €**

| | |
|---|--------------------------|
| Sonderumlage gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 18.12.2023 sowie schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 14.02.2024 | keine beschlossen |
| Heizsystem gemäß Angabe im Energiepass | Fernwärme |
| Energiepass verbrauchsorientiert | liegt vor |

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 12.12.1996 sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 23.12.1996 und 23.09.1997 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 05.11.1996/25.11.1996 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage.

Diese weist insgesamt 145 Wohnungseigentume, 3 Gewerbeeinheiten sowie 72 Tiefgaragenstellplätze aus.

Die Kellerabstellräume sind ausdrücklich Bestandteil des Gemeinschaftseigentums und sind den jeweiligen Sondereigentümern nicht als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht zugeordnet.

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

2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer des zu bewertenden Tiefgaragenstellplatzes Nr. WEP04 hat keine Angaben zum Vermietungsstand des Stellplatzes gemacht.

Gemäß Aussage der Gläubiger bei der Besichtigung ist der Stellplatz in der Regel nicht besetzt, was jedoch keinen eindeutigen Rückschluss auf den Vermietungsstand zulässt.

Laut schriftlicher Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 14.02.2024 liegen dieser keine Information zum Vermietungszustand vor.

2.7 Förderungen Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 14.02.2024 sowie telefonischer Mitteilung derselben vom 10.04.2024 bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 09.04.2024 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 Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.9 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 09.03.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmalschutz. Theoretisch ließe sich aus dem unter Denkmalschutz stehenden, parallel zur Dresdener Straße verlaufenden Tunnel ein Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf die äußere Gestaltung

der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet, zumal kein Sichtbezug zwischen den Objekten besteht.

2.10 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 12.02.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind das Bewertungsobjekt betreffend keine offenen Vorgänge anhängig. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

2.11 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 20.02.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.12 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden. Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 14.02.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

2.13 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 Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 27.02.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt Teil eines größeren Areals, das im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt wird. In dem dazugehörigen Katasterauszug heißt es indes: „Auf den Grundstücksflächen 36-38 wurden keine sanierungsbedürftigen Verunreinigungen festgestellt.“

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

2.14 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Hallesches Ufer 74-76, 10963 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 | 27.03.2022 – 27.03.2024 | 27.03.2024 |
| Bezirk | Mitte | Mitte |
| Bodenrichtwert bei GFZ 2,5 | 2.000,00 – unter 10.000,00 €/m ² | 01.01.2023: 5.000,00 € 01.01.2024: 4.000,00 € |
| Baujahr | 1990 – 2010 (keine Erstverkäufe) | 1998 |
| Art des Sondereigentums | Tiefgaragenstellplatz | Tiefgaragenstellplatz |
| Etage | Keller-/Untergeschoss | Keller-/Untergeschoss |

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.

Konjunkturelle Anpassung

Bei der Auswertung der Kauffälle ist eine konjunkturelle Entwicklung zu berücksichtigen. Aktuelle Daten für Tiefgarageneinstellplätze liegen nicht vor. Im jüngsten Grundstücksmarktbericht des Berliner Gutachterausschusses wurde zwischen 2021 und 2022 ein Kaufpreistrückgang von 3,6% in jenem Marktsegment ermittelt.

Ersatzweise wird im Folgenden auf die Daten für Eigentumswohnungen zurückgegriffen. In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für hierfür innerhalb des Berliner Stadtgebiets stetig gestiegen. 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 Nebenkosten 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 „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von ca. -5% gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Nachfolgend wird von einer Fortsetzung des Trends sinkender Kaufpreise bis zum Stichtag ausgegangen.

Da unterstellt wird, dass sich die konjunkturelle Entwicklung von Tiefgarageneinstellplätzen ähnlich verhält, wird zur Abbildung der konjunkturellen Entwicklung der Vergleichskaufpreise ein pauschaler Abschlag von 5% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Rückgang pro Monat vorgenommen. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertezitraums 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 der betreffenden Objekte hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

Berechnung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert des Tiefgarageneinstellplatzes Nr. WEP04 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 30.000,00 €

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 Erwerber dürfte sich die stark verdichtete Bauweise im Bereich des Ortsteils Mitte beziehungsweise des Bewertungsobjekts werterhöhend darstellen. Der öffentliche Straßenraum ist nicht in der Lage, ein hinreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung zu stellen, sodass Tiefgaragenstellplätze für eine Unterbringung von PKWs unabdingbar sind.

Andererseits ist das Bewertungsobjekt gut erschlossen sowie versorgt, was ein privates Fahrzeug entbehrlich macht.

Wertmindernd ist ferner das stark erhöhte Zinsniveau im Zusammenhang mit stark gestiegenen Darlehenskosten zu berücksichtigen. Der Umstand hat seit geraumer Zeit zu deutlichen Kaufpreistrückgängen im Immobilienmarkt geführt.

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

Verkehrswert von 30.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Hallesches Ufer 74-76, 10963 Berlin. Die Hausgeldhöhe beläuft sich auf 11,96 €/mtl.
- c) Es ist nicht bekannt, ob das Bewertungsobjekt vermietet noch verpachtet ist.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es ist nicht offensichtlich, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 15. April 2024

Dipl.-Ing. U. Schäfer

