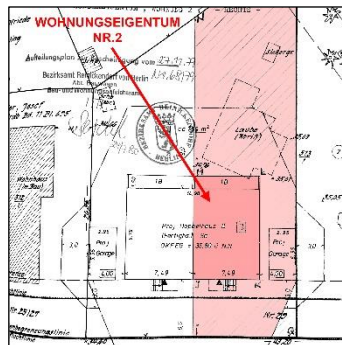
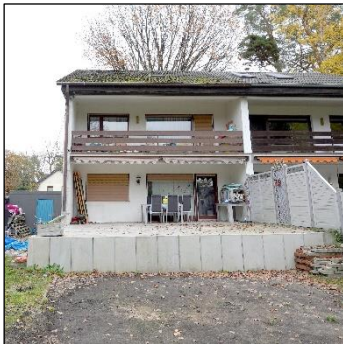




GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit **Nr. 2** bezeichneten **Wohnungseigentums (Doppelhaushälfte)** nebst **Garage**, unvermietet, ca. **222m² Wohn-/Nutzfläche**, ca. **444m² Grundstücksfläche im Sondernutzungsrecht**, in der



Turmfalkenstr.29,29A, 13505 Berlin-Konradshöhe

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 37/23
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
380.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
09.11.2023



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	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Flächenermittlungen	6
2.6 Grundstücksanteil im Sondernutzungsrecht	7
2.7 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung	7
2.8 Vermietungsstand	7
2.9 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.10 Planungsrechtliche Situation	7
2.11 Denkmalschutz	8
2.12 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.13 Baulasten	8
2.14 Erschließung	8
2.15 Bodenbelastungen	8
2.16 WEG-Verwaltung	9
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vorgehen bei der Bewertung	10
3.4 Sachwertverfahren	10
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	14



1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Gutachtenerstellung über den Verkehrswert des mit Nr. 2 bezeichneten Wohnungseigentums, bestehend aus einer Doppelhaushälfte, einer Garage und dem Sondernutzungsrecht an einer Freifläche, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 09.11.2023 ab 14.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren der Antragsteller und zugleich Bewohner des Bewertungsobjekts sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden das zu bewertende Wohnhaus in allen seinen Räumen, die Garage sowie die im Sondernutzungsrecht desselben zugeordnete Freifläche begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 17.07.2023)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Heiligensee, Blatt 6026
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

556/1.000 Miteigentumsanteil

Gebäude- und Freifläche Turmfalkenstraße 29,29A

Flur: 5

Flurstück: 323

Größe: 799m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.2...

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 26. November 1979 und 24. Juli 1980...

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 Reinickendorf, Ortsteil Konradshöhe. Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2023 handelt es sich um eine „mittlere Wohnlage“.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der BerlinHyp, CBRE war in Reinickendorf in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein Wanderungsgewinn von +1,0% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +4,3% bei einem Berliner Durchschnitt von 5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13505 ist laut „WohnmarktReport Berlin 2023“ der Berlin Hyp, CBRE mit 4.865,00 €/mtl. angegeben und liegt somit ganz erheblich über dem Berliner Durchschnitt von 3.508,00 €/mtl..

Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf beläuft sich laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit Stand vom November 2023 mit 9,6% etwas höher als das Berliner Mittel von 9,2%, wobei dies nicht zwangsläufig auf die Mikrolage des Bewertungsobjekts zutreffen dürfte.

Die Leerstandsquote in Reinickendorf liegt laut Veröffentlichung des ivd e.V. aus dessen Immobilienpreisservice 2023/2024 bei 1,2% und somit unterhalb 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.

Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjekts ist von niedriggeschossigen, freistehenden Wohngebäuden, in der Regel Einfamilienwohnhäusern unterschiedlicher Erstellungsjahre geprägt. Diese wurden überwiegend ein- bis zweigeschossig, teils zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss erstellt. Ferner ist festzustellen, dass diese sehr häufig in so genannter zweiter Reihe errichtet wurden und somit über ein Vorderliegergrundstück erschlossen werden. Die Blockinnenbereiche sind somit intensiv genutzt.

Die Nahgebietsversorgung wie u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen ist lagebedingt gesichert, wobei die betreffenden Einrichtungen überwiegend nicht fußläufig zu erreichen sind. Besonders hingewiesen sei jedoch auf einige Gewerbetreibende am lediglich ca. 200m entfernten Falkenplatz, wo sich unter anderem ein Supermarkt befindet.

Nächstgelegene, größere Grünfläche ist der vorgenannte Falkenplatz. Im Übrigen ist der großflächige Tegeler Forst nach ca. 350m zu erreichen. Eine besondere Lagequalität stellt zudem die Nähe des Grundstücks zur Wasserfläche der Havel dar, die sich in einer Entfernung von ca. 700m befindet. Zudem sind die umgebenden, privaten Freiflächen in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.

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

Bus	Falkenplatz	ca. 200 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum hinreichend vorhanden.

Das Verkehrsaufkommen in der Turmfalkenstraße als Anliegerstraße ist vergleichsweise sehr gering. Im Übrigen waren auch anderweitige, außerordentliche Emissionen bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Die Lage ist insgesamt als ruhig, stark durchgrünt, jedoch für Berliner Verhältnisse infrastrukturell unterdurchschnittlich versorgt zu bezeichnen.

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 -schadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin ist.

Bei der Gesamtanlage handelt es sich um ein unregelmäßig geschnittenes Grundstück, das über die Turmfalkenstraße zu erreichen ist.

Dieses ist, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, im Wesentlichen eben. Aufgrund der aufstehenden sowie der Umgebungsbebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit ausgegangen.

Auf der zu bewertenden Fläche wurde mit Erstellung im Jahr 1979 ein Doppelhaus errichtet. Bei dem Wohnungseigentum Nr.2 handelt es sich um die von der Straße aus betrachtet rechte Haushälfte, bezeichnet mit Turmfalkenstraße 29A.

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein zweigeschossiges Gebäude zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss und Vollkeller.

Dieses wurde laut Angabe des bei der Besichtigung anwesenden Eigentümers in Fertigteilbauweise mit Ziegelwandtafeln erstellt. Der Archivakte des Bauamtes ist zu entnehmen, dass es sich um ein Quelle-Fertighaus handelt.

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

Die Fenster sind in Holzbauweise mit Isolierverglasungen ausgeführt und das Dach mit einer Pfanneneindeckung versehen.

Die Wohnräume im Innenbereich sind mit einem Laminat- oder Teppichboden ausgestattet.

In der Küche sind großformatige, dunkle Bodenfliesen verlegt. Ferner befindet sich oberhalb der Küchenarbeitsplatte ein weißer Fliesenspiegel.

Auch im Gäste-WC des Erdgeschosses wurden im Wand- und Bodenbereich großformatige Fliesen vorgefunden. Die Wände sind hierbei ca. zargenhoch verflieset. Im Übrigen befinden sich dort ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten sowie ein Handwaschbecken. Die Objekte sind in Weiß gehalten.

Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer eingefliesten Badewanne, einem Stand-WC mit Aufputzspülkasten sowie einem Waschbecken ausgestattet. Ferner befindet sich hier ein Handtuchradiator. Alle vorgenannten Objekte sind in weißem Farbton gehalten. Der Bodenbelag ist ebenfalls mit schwarzen, großformatigen Fliesen belegt, die sich ca. 1,20m hoch bis in den Wandbereich erstrecken. Oberhalb derselben befinden sich weiße Wandfliesen, die bis zur Deckenunterkante verlegt wurden.

Ein weiteres Bad befindet sich im Dachgeschoss. Die dortigen Wand- und Bodenfliesen sind in mittelbraun, teils mit Blumenmotiv gestaltet. Hier befinden sich eine eingeflieste Dusche, ein WC sowie ein Handwaschbecken in Standausführung. Während die Dusche und das Waschbecken in mittelbraun ausgeführt sind, ist das Stand-WC in Weiß gehalten. Dieses befindet sich auf einem kleineren Sockel. Offensichtlich wurde dieses entweder ausgetauscht oder nachträglich nachgerüstet.

Auch die Waschküche im Kellergeschoss ist gefliest.

Die Etagen sind mit einer offenen Stahlterrasse mit Holzstufen verbunden, die vermutlich dem Ursprungsbaujahr entstammt.

Im Übrigen werden die Kellerräume teils zu Wohnzwecken genutzt und sind mit einem Teppichboden versehen sowie beheizt.

Vom Dachgeschoss aus führt eine Einschubterrasse in den Spitzboden. Aufgrund dessen sehr geringer lichter Höhe ist dieser jedoch nicht begehbar und eignet sich nur außerordentlich eingeschränkt zu Lagerzwecken kleinerer Gegenstände.

Die Wärmeversorgung ist über eine Gaszentralheizungsanlage gewährleistet, die sich im Keller befindet.

Ferner gehört eine Fertigteilgarage mit Schwingtor zu der zu bewertenden Anlage. Von dieser aus besteht ein Zugang über eine rückwärtige Tür zum Garten.

Die im Sondernutzungsrecht dem Bewertungsobjekt zugeordnete Freifläche ist im Wege-, Fahr- und Terrassenbereich befestigt sowie im Übrigen umfangreich begrünt.

Ein auf der Fläche befindliches Gewächshaus geht art- und zustandsbedingt nicht in die Bewertung ein, da unterstellt wird, dass der Markt hierauf nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert. Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem schlechten Zustand. Wände und Böden weisen erhebliche, teils außerordentliche Gebrauchsspuren auf. In den Nassbereichen, insbesondere in der Waschküche und einem der dortigen Hobbyräume im Kellergeschoss, wurden Schimmelbildungen festgestellt.

Die Laminatböden weisen partiell deutlichere Fugen auf. Die Innentüren sind teils beschädigt. Ob die Verschmutzungen innerhalb der Innenbereiche vollumfänglich entfernbar sind, konnte bei der Begehung nicht festgestellt werden.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Im Übrigen ist eine abschließende Aussage zum Zustand der Innenräume aufgrund des dortigen, umfangreichen Lagergutes sowie der Möblierungen nicht möglich.

Die Außenanlagen weisen einen Pflegerückstand auf.

Das Bewertungsobjekt bedarf vor einem Neubezug einer umfangreichen, baulichen Aufwertung.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Sondereigentum Nr.2 (Doppelhaushälfte)	1979
<i>Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht</i>	
Grundstücksgröße	
Gesamtfläche	799 m²
<i>gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 12.12.2023</i>	
hiervon im Sondernutzungsrecht des Bewertungsobjekts	ca. 444 m²
<i>als Miteigentumsanteil von 556/1.000tel am Gesamtobjekt</i>	
Wohn-/Nutzfläche des Sondereigentums Nr.2 (Doppelhaushälfte)	
gemäß überschlägiger Ermittlung der Unterzeichnerin aus den vorliegenden Planunterlagen	rd. 222 m²
<i>sh. hierzu Punkt „Flächenermittlungen“</i>	
Brutto-/Grundfläche des Sondereigentums Nr.2 (Doppelhaushälfte)	
alle Geschosse, einschließlich Keller- und Dachgeschoss, ohne Garage	rd. 304 m²
<i>sh. hierzu Punkt „Flächenermittlungen“</i>	
Vertragszustand	
gemäß persönlicher Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung	unvermietet / eigengenutzt
<i>sh. hierzu Punkt „Vermietungsstand“</i>	
Mieteinnahmen, monatlich	
gemäß persönlicher Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung, mithin	keine
<i>sh. hierzu Punkt „Vermietungsstand“</i>	
Wohngeld	
<i>sh. hierzu Punkt „WEG-Verwaltung“</i>	wird nicht erhoben
Instandhaltungsrücklage	
<i>sh. hierzu Punkt „WEG-Verwaltung“</i>	wird nicht gebildet
Sonderumlagen	
<i>sh. hierzu Punkt „WEG-Verwaltung“</i>	stehen nicht an
Energiepass	
gemäß persönlicher Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung	nicht vorhanden

2.5 Flächenermittlungen

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohn-/Nutzfläche wurde von der Unterzeichnerin aus den in der Archivakte des Bauamtes vorgefundenen Planunterlagen ermittelt. Soweit vorhanden, wurden die dort gemachten Flächenangaben zur Ermittlung herangezogen. Wenn diese nicht vorlagen, wie im Dachgeschoss, wurden diese grafisch hergeleitet. Diese verstehen sich insofern ausdrücklich rein überschlägig.

Die Brutto-/Grundfläche ist von der Unterzeichnerin ebenfalls aus den vorliegenden Planunterlagen ermittelt worden, wobei hier eine rein rechnerische Herleitung erfolgt ist.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Brutto-/Grundfläche erheblich über der Wohn-/Nutzfläche liegt, da diese auf den Außenmaßen des Gebäudes basiert und sämtliche Konstruktionsflächen für Wände, Schornsteine etc. übermessen werden. Ferner werden bei der Brutto-/Grundfläche die Bereiche unterhalb von Dachschrägen voll berücksichtigt, während diese, je nach lichter Höhe, lediglich anteilig in die Wohnfläche einfließen.

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

2.6 Grundstücksanteil im Sondernutzungsrecht

Die Fläche, die als Sondernutzungsrecht dem Bewertungsobjekt zugeordnet ist, wurde entsprechend des Miteigentumsanteils desselben am Gesamtobjekt ermittelt.

Das Ergebnis korrespondiert, zumindest der Größenordnung nach, mit einem grafischen Abgriff der Unterzeichnerin aus dem fis-broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 12.12.2023 und wird nachfolgend als richtig unterstellt.

2.7 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs aufgeführte Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung vom 26. November 1979 und 24. Juli 1980 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 2 Wohnungseigentume, bestehend aus je einer Doppelhaushälfte, aufgeteilt.

Ferner ist jedem Wohnungseigentum eine Freifläche als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Der dazugehörige Lageplan mit Darstellung der dem Bewertungsobjekt zugeordneten Freifläche liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist in der Teilungserklärung vom 26.11.1979 sowie der Ergänzungsbewilligung vom 24.07.1980 nicht benannt. Allerdings ist der Grundakte eine solche vom 27.11.1979 zu entnehmen, die mit den textlichen Ausführungen der vorgenannten Bewilligungen korrespondiert.

Die das Bewertungsobjekt betreffenden Pläne liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

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

2.8 Vermietungsstand

Gemäß persönlicher Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung ist das Bewertungsobjekt nicht vermietet, sondern wird vielmehr von diesem und dessen Familie selbst genutzt.

Die Bewertung erfolgt insofern als unvermietet beziehungsweise bezugsfrei.

2.9 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß persönlicher Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung bestehen für das Bewertungsobjekt weder Förderungen noch Wohnungsbindungen.

2.10 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus dem fis-broker vom 12.12.2023 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Dieser weist für das zu bewertende Grundstück ein „gemischtes Gebiet“ mit einer Baustufe II/3 mit 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 aus.

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.

Ferner befindet sich der Bebauungsplan 12-40B mit Aufstellungsbeschluss vom 06.12.2011 im Verfahren. Eine Festsetzung ist jedoch bis dato noch nicht erfolgt.

Sonstige planungsrechtliche Vorgaben wie ein Sanierungs- oder Erhaltungsgebiet bestehen nicht.

2.11 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 12.12.2023 aus der Berliner Denkmalkarte steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der näheren Umgebung, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der Einfluss auf das zu bewertende Gebäude haben könnte.

2.12 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 14.09.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjektes keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass für den Dachgeschossausbau keine Genehmigungsplanung in der Archivakte des Bauamtes vorgefunden wurde.

Offensichtlich widerspricht der Ausbau nicht dem geltenden Planungs- und Bauordnungsrecht, da der Zugang zu der Fläche gewährleistet ist und der Ausbau nicht zu einer Erhöhung der Ausnutzungsziffer führt. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass eine gesicherte Aussage hierzu einer gesonderten Rücksprache mit der zuständigen Behörde bedarf, was im Zuge dieser Gutachtenerstellung nicht erfolgt ist.

Anderenfalls wäre das Dachgeschoss nicht zum „dauernden Aufenthalt von Personen“ geeignet und beispielsweise lediglich als Hobbyraumfläche nutzbar.

2.13 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 22.09.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.14 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Wasser, Abwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß einem Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 07.09.2023 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.15 Bodenbelastungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Verunreinigungen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde von dieser nicht ausgeführt.

Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Boden- oder Grundwasserbelastung vor. Ohne weitere Untersuchungen können diese jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß einer schriftlichen Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 15.09.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten), ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt.

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

2.16 WEG-Verwaltung

Gemäß persönlicher Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung ist kein WEG-Verwalter bestellt. Im Übrigen wurde in der Grundakte des Grundbuchamtes kein Dokument zur Bestellung einer WEG-Verwaltung vorgefunden.

Insofern werden laut Auskunft des Eigentümers keine Eigentümerversammlungen abgehalten, keine Wohngelder gezahlt und keine Instandhaltungsrücklage aufgebaut.

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 Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Der **Ertragswert** wird in diesem Fall nicht hergeleitet. Dadurch, dass Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der Regel zur Eigennutzung erworben werden, führt der Ertragswert zu keiner realistischen Größe. Dies ist umso mehr der Fall, als dass sich das Bewertungsobjekt in einem eigengenutzten und insofern unvermieteten Zustand befindet.

Das **Vergleichswertverfahren** ist, soweit die hierfür erforderlichen Daten zur Verfügung stehen, vorrangig anzuwenden. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen regelmäßig am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Aufgrund der unterschiedlichen Lage, der Größe, des Schnitts und der Ausstattung der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser ist eine Anwendung des Verfahrens in jenem Marktsegment jedoch problematisch. Dennoch wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses eingeholt.

Dieser lagen folgende Abfrageparameter zugrunde:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	09.11.2022 – 09.11.2023	09.11.2023
Ortsteil	Konradshöhe	Konradshöhe
Rechtsform	Real- und Sondereigentum	Sondereigentum
Art der Bebauung	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus	Doppelhaushälfte
Baujahr	1960 – 1989	1979

Auf jener Grundlage haben sich lediglich 2 Vergleichskauffälle ergeben, was für eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht ausreichend ist.

Der **Sachwert** ist zudem das typische Bewertungsverfahren im Bereich der selbstgenutzten Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Der Sachwert führt in Verbindung mit einem Marktanpassungsfaktor sowie gegebenenfalls weiteren Zu- oder Abschlägen zum Verkehrswert. Das Verfahren dient insofern zur Herleitung des Verkehrswertes.

3.3 Vorgehen bei der Bewertung

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt unter Bezugnahme auf ein Berechnungsschema des Berliner Gutachterausschusses mit Stand vom 31.05.2023, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin vom 19.05.2023. Das System des Gutachterausschusses zur Herleitung des Sachwertes ist zunächst zur Wahrung der Modellkonformität, insbesondere in Bezug auf die Verwendung des Bodenrichtwertes und des Baupreisindex, einzuhalten und ergibt einen vorläufigen Sachwert per Mitte 2022. Im Anschluss der so ausgeführten Sachwertberechnung sind sodann die Besonderheiten des Bewertungsobjekts durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen und eine konjunkturelle Anpassung vorzunehmen.

3.4 Sachwertverfahren

Bodenwert

Zunächst ist der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Vorgabegemäß ist bei der Ermittlung des Bodenwerts ausdrücklich auf den Richtwert zum 01.01.2022 abzustellen.

Dieser lag gemäß Gutachterausschuss Berlin bei 680,00€/m² sowie einer Ausweisung als Wohngebiet. Der Wert findet entsprechend Berücksichtigung bei der Bewertung.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird lediglich auf die im Sondernutzungsrecht dem Bewertungsobjekt zugeordnete Grundstücksteilfläche abgestellt. Schließlich ist davon auszugehen, dass der Markt nicht auf die Größe des Gesamtgrundstücks, sondern ausschließlich auf den auf das Bewertungsobjekt entfallenden Flächenanteil bei seiner Kaufpreisfindung reagiert.

Der vorläufige, fiktive Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts berechnet sich mithin wie folgt:

Berechnung des vorläufigen Bodenwertes

angesetzte Grundstücksfläche, wie erwähnt		444 m ²	
Bodenrichtwert per 01.01.2022		680,00 €/m ²	
Bodenwertanteil somit	444 m ² x	680,00 €/m ² =	301.920,00 €

vorläufiger Bodenwert gesamt rund:	301.900,00 €
---	---------------------

Sachwert

Der Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert zuzüglich dem Bauwert/Zeitwert. Bei der Ermittlung des Bauwertes wird auf die Normalherstellungskosten (NHK 2010) abgestellt. Hierbei wird bei dem Bewertungsobjekt auf den Typ 2.11 zurückgegriffen. Es handelt sich dabei um Doppelhaushälften und Reihenendhäuser, bestehend aus einem Erdgeschoss, einem Ober-, einem ausgebautem Dach- und einem Kellergeschoss.

Anpassung an den Baupreisindex

Gemäß dem vom statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex ist sodann eine Umrechnung der Werte der NHK2010 vorzunehmen, die sich vorgabegemäß ausdrücklich auf den Stand von Mai 2022 bezieht. Schließlich ist das Schema für die Sachwertberechnung für jenen Zeitpunkt maßgeblich.

Regionalfaktor

Im Anschluss ist ein Regionalfaktor für Berlin in Ansatz zu bringen. Dieser berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten gegenüber den bundesweit ermittelten Normalherstellungskosten. Jener Faktor beträgt für das Land Berlin 1,0 und zieht mithin keine Änderung des Sachwertes nach sich.

Übliche Nutzungsdauer

Die übliche Nutzungsdauer beziehungsweise die dem Objekt beizumessende Restnutzungsdauer wurde den Vorgaben aus einer Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zur Anwendung von Sachwertanpassungsfaktoren entnommen.

Diese basiert auf dem Baujahr sowie einem unterdurchschnittlichen Zustand des Gebäudes.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten, die mit 17% für das Wohnhaus anzusetzen sind, beinhalten unter anderem die Honorare für Architekten, Ingenieure sowie Gebühren von Behörden. Diese sind in den Ansätzen der NHK2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses erfolgt kein gesonderter Wertansatz für die Außenanlagen.

Sachwertfaktor

Allerdings wird ein Anpassungsfaktor in Ansatz gebracht, der den ermittelten, vorläufigen Sachwert an den Verkehrswert annähert. Der Berliner Gutachterausschuss gibt derartige Faktoren vor, auf die im Folgenden zurückgegriffen wird. Maßgeblich für den gewählten Anpassungsfaktor ist hierbei die Tabelle 7, in der explizit Wohnhäuser u.a. in Reinickendorf erfasst sind.

Der vorgenommene Faktor resultiert im Übrigen aus dem vorläufigen Sachwert, dem Baujahr, der Ausführung als Doppelhaushälfte, einem unterdurchschnittlichen Zustand, einer Ausführung als Fertighaus sowie der „mittleren Wohnlage“ im ehemaligen Westteil der Stadt.

Rechtsform des Wohnungseigentums

In der Ermittlung des Sachwertes fand der Sachverhalt keine Berücksichtigung, dass das Bewertungsobjekt in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurde.

Dies ist regelmäßig mit Einschränkungen verbunden, da sich die jeweiligen Eigentümer in Bezug auf gemeinschaftliche Kosten wie öffentliche Abgaben, aber auch Einfriedungen, etc. zu verständigen haben.

Gemäß Angabe in der Teilungserklärung gehören unter anderem die tragenden Bauteile sowie die Außenseiten der Fenster zum Gemeinschaftseigentum. Ferner heißt es: „Gegenstand des Sondereigentums... sind die zu der einzelnen Wohnung gehörenden... Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch... die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird...“.

Mithin kommt z.B. ein Eingriff in die tragenden Bauteile, offensichtlich auch Maßnahmen, „die die äußere Gestaltung des Gebäudes verändern“ oder sogar ein Abriss nicht ohne Zustimmung des Miteigentümers des Wohnungseigentums Nr.1 in Betracht, was eine deutliche Einschränkung darstellt. Diese geht mit einem Abschlag in die nachfolgende Berechnung ein, da der Sachwert auf Grundlage eines selbstständigen Realeigentums ohne derartige Einschränkungen ermittelt wurde.

Anpassung an die aktuelle Marktlage

Da die Vorgaben des Gutachterausschusses zum Sachwertfaktor auf Auswertungen von Kauffällen bis Ende Juni 2022 basieren, ist eine konjunkturelle Anpassung zu berücksichtigen. In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Berlin stetig und deutlich gestiegen.

Jener Trend ist im vergangenen Jahr jedoch zum Erliegen gekommen.

Einerseits hat sich der Druck am Berliner Wohnungsmarkt weiter verstärkt. Schließlich wird kein Wohnraum in einem Umfang geschaffen, der zu einer Entspannung für Wohnungssuchende führen könnte. Eine zeitnahe Änderung des Umstandes ist aktuell nicht absehbar.

Andererseits haben die Inflation sowie die Erhöhung der Energiekosten zu einer starken finanziellen Mehrbelastung privater Haushalte geführt. Mithin haben sich die wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber, deren Verhalten hier abgebildet wird, verschlechtert, was die Nachfrage nach Einfamilienwohnhäusern einschränkt.

Aber auch das Zinsniveau hat sich seit 2022 stark erhöht. Der Sachverhalt erschwert die Beschaffung von Baudarlehen zur Immobilienfinanzierung ganz erheblich.

Insbesondere seit Mitte 2022 hat der Markt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser deutlich nachgegeben. Gemäß einer Auswertung des Berliner Gutachterausschusses aus „Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1.-3.Quartal 2023“ haben sich die Kaufpreise je m² wertrelevante Geschossfläche zwischen dem 3.Quartal 2022 und dem 3.Quartal 2023 um rd. 10% p.a. vermindert.

Mithin wird bei der Bewertung ein entsprechender, pauschaler Abschlag vorgenommen, um die Marktentwicklung des Sachwertes per Mitte 2022 bis zum Stichtag des 09.11.2023 abzubilden.

Garage

Vorgabegemäß ist die Garage nicht Bestandteil des ermittelten Sachwertes, sondern ist gesondert als pauschaler Ansatz in der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen. Dieser bildet ausdrücklich nicht den Neuerstellungswert, sondern lediglich den Zeitwert derselben ab.

Berechnung des Sachwertes

Der Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Sachwertermittlung	
Für die Sachwertberechnung erforderliche Parameter	
Allgemeines:	
Anpassung an Baupreisindex (2010=100)	163,40 %
entspr. Baupreisindex des stat. Bundesamtes, II/2022	
Anpassung an Bundesland Berlin, Faktor	1,00
Wohnhaus:	
Brutto-/Grundfläche	304 m ²
NHK 2010, Typ 2.11, DHH mit EG, OG, ausgeb. DG, KG	945,00 €/m ²
Gesamtnutzungsdauer gem. Angabe Gutachterausschuss	80 Jahre
Restnutzungsdauer gem. Angabe Gutachterausschuss	25 Jahre
Alterswertminderung, linear	68,8 %

**Berechnung des Bauwertes****Wohnhaus**

Anpassung an Bewertungsstichtag:					
945,00 €/m ² x	163,40 %	=	1.544,13 €/m ²		
Anpassung an Bundesland Berlin:					
1.544,13 €/m ²	x 1,00	=	1.544,13 €/m ²		
Bruttogrundfläche x Herstellungskosten					
304 m ² x	1.544,13 €/m ²	=		469.415,52 €	
Alterswertminderung wie o.g.		68,8 %			-322.957,88 €
Bauwert Wohnhaus					146.457,64 €
Außenanlagen als Aufschlag z. Gebäudewert		0 %			0,00 €
gesamt					146.457,64 €

Sachwert gesamt

Bauwert Wohnhaus					146.457,64 €
zuzüglich vorläufiger Bodenwert					301.900,00 €
vorläufiger Sachwert					448.357,64 €
Sachwertanpassungsfaktor Gutachterausschuss, interpoliert		8,7 %			39.007,11 €
gesamt					487.364,76 €
Abschlag wg. Rechtsform als Wohnungseigentum, psch.		-10,0 %			-48.736,48 €
Anpassung an die aktuelle Marktpräge, psch.		-13,0 %			-63.357,42 €
					375.270,86 €
zzgl. Garage, psch.					3.000,00 €
gesamt					378.270,86 €

Sachwert, gerundet**380.000,00 €****3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes**

Für potentielle Erwerber dürfte sich die von offener Bauweise geprägte Lage des Bewertungsobjekts positiv darstellen.

Die Umgebung ist insgesamt stark durchgrünt. Neben den gärtnerisch angelegten, privaten Freiflächen tragen zudem der nahe gelegene Tegeler Forst sowie die Wasserfläche der Havel zur naturnahen Lage des Objekts bei.

Das zu bewertende Sondereigentum besteht aus einer Doppelhaushälfte, die in 1979 fertig gestellt wurde. Objekte wie das zu bewertende Wohnhaus stehen am Markt nur eingeschränkt zum Verkauf zur Verfügung. Die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich.

Wertmindernd stellt sich indes die geringe Investitionsfreudigkeit privater Anleger dar, die sich durch das stark steigende Zinsniveau sowie eine inflationsbedingte, verminderte Sparquote entwickelt hat. Hinzu kommen die erhöhten Wohnnebenkosten, die die Liquidität fiktiver Erwerber weiter einschränkt. Die Umstände haben in der jüngeren Vergangenheit zu sinkenden Immobilienpreisen geführt.

Eine weitere Wertminderung stellt die für Berliner Verhältnisse dezentrale, unterdurchschnittlich versorgte und angebundene Lage des Objekts dar.

Das zu bewertende Wohnhaus wurde in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt, was Einschränkungen zur Folge hat.

Das Baujahr desselben ist am Markt weniger nachgefragt.

Schließlich befindet sich die zu bewertende Doppelhaushälfte in einem stark überarbeitungsbedürftigen Zustand.

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

Verkehrswert von 380.000,00 €

geschätzt.



3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Gemäß Angabe des Antragstellers bei der Besichtigung besteht keine WEG-Verwaltung und es werde kein Wohngeld erhoben.
- c) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- d) Laut Angabe des Antragstellers bei der Besichtigung besteht keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Es befinden sich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Gemäß Angabe des Antragstellers bei der Besichtigung liegt kein Energiepass vor.

Berlin, den 15. Dezember 2023

Dipl.-Ing. U.Schäfer

