



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.47** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung nebst Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenfläche GA5 und dem Abstellraum Nr. AR70, 119,1m² angesetzte Wohnfläche, als unvermietet bewertet**, eines mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebauten Grundstücks, **3.039 m² Grundstücksfläche**



Alte Jakobstr. 48-51, Stallschreiberstr. 33, 10179 Berlin-Mitte

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 38/22
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
820.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
18.01.2023



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	7
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Mögliche Sonderumlage	8
2.8 Förderungen und Wohnungsbindungen	8
2.9 Wohnflächenangabe	8
2.10 Planungsrechtliche Situation	8
2.11 Denkmalschutz	8
2.12 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.13 Baulasten	9
2.14 Erschließung	9
2.15 Bodenverunreinigungen	9
2.16 Objektverwaltung	9
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	10
3.3 Vergleichswertverfahren	10
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	13

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 Alte Jakobstr. 48-51, Stallschreiberstr.33, 10179 Berlin-Mitte, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 47 bezeichneten Wohnung nebst Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenfläche GA5 und dem Abstellraum AR70 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 18.01.2023 ab 10.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer war lediglich die Unterzeichnerin. Die Beteiligten des Verfahrens sind nicht erschienen. Während des Termins wurden der Aufgang zu der zu bewertenden Wohnung, Teilbereiche der gemeinschaftlichen Flure, Teilbereiche des Kellergeschosses und die Freianlagen besichtigt. Ein Zugang zu der zu bewertenden Wohnung, dem Sondernutzungsrecht an der Gargen- und Terrassenfläche GA5 und dem Kellerabstellraum AR70 wurde nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 09.09.2022)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Mitte, Blatt 33452N
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	138,6 / 10.000
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche Alte Jakobstraße 48, 49, 50, 51, Stallschreiberstraße 33
Flur:	619
Flurstück:	274
Größe:	3.039 m ²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 47 laut Aufteilungsplan ...

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier: Sondernutzungsrecht an einer Garten- und Terrassenfläche, bezeichnet mit SNR GA 5.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 11.11.2014... und 07.05.2015...

Hier zugeordnet: Sondernutzungsrecht am Abstellraum Nr. AR 70. Gemäß Bewilligung vom 02.08.2016...

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 2022“ der Berlin Hyp, CBRE war in Mitte in den Jahren zwischen 2020 und 2021 ein Wanderungsgewinn von 0,6% zu verzeichnen. Die Prognose für 2018-2030 liegt bei +4,1%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10179 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2022 mit 3.574,00 €/mtl. oberhalb des Berliner Durchschnitts von 3.304,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Mitte liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 10,7% im Berichtsmonat Januar 2023 ebenfalls über dem Berliner Mittel von 9,1%, wobei dies nicht unmittelbar auf die Lage des Bewertungsobjekts zutreffen dürfte.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2022/23 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Mitte mit 1,7% 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.

Während der Baublock des Bewertungsobjekts im Mietspiegel 2021 als „gute“ Wohnlage ausgewiesen ist, grenzt an diesen westlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Stallschreiberstraße sowie südlich der Alten Jakobstraße unmittelbar eine „einfache“ Wohnlage an. Mithin kann ein erhebliches Qualitäts- und Preisgefälle innerhalb der Mikrolage des Bewertungsobjekts unterstellt werden.

Das Sondereigentum ist Teil einer Neubebauung, die sich innerhalb des Blocks zwischen Stallschreiberstraße, Alexandrinenstraße, Alte Jakobstraße und dem angrenzenden Gelände der City-Grundschule entlang erstreckt.

Gemäß Abfrage aus google-earth pro vom 17.02.2022 wurden sämtliche Gebäude jenes Blocks zwischen 2016 und 2020 errichtet.

Jenseits jenes Quartiers befinden sich im Wesentlichen offene Zeilenbebauungen mit einem Erstellungsjahr nach 1950, die überwiegend als reine Geschosswohnungsbauten errichtet wurden. Nördlich der Alten Jakobstraße wechseln sich Altbauten eines Baujahres um 1900 mit Neubauten ab. Dementsprechend inhomogen stellen sich die Umgebungsbauten dar.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als gut zu bezeichnen. Häufiger sind diese jedoch nicht fußläufig zu erreichen.

Nächstgelegene Grünfläche ist der Luisenstädtische Kirchpark, der unmittelbar östlich an das Bewertungsgrundstück angrenzt. Der Waldeckpark mit seinem Fußballfeld sowie einer Spielplatzanlage ist nach ca. 150m zu erreichen.

Im Übrigen ist das Gebiet im Bereich der Freiflächen der vorbezeichneten, offenen Zeilenbebauungen vergleichsweise stark durchgrünt.

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

Bus	Oranienstraße	ca. 400 m
U-Bahnhof	Spittelmarkt	ca. 450 m
S-Bahnhof	Jannowitzbrücke	ca. 1.200 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur sehr begrenzt verfügbar. Der Parkdruck des Gebiets ist trotz des Stellplatzangebotes auf den privaten Grundstücken erhöht.

Das Verkehrsaufkommen der Alten Jakobstraße ist für innerstädtische Verhältnisse indes vergleichsweise gering.

Auch anderweitige Emissionen waren beim Ortstermin nicht 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. Ferner wurden keine Funktionsprüfungen vorgenommen.

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist unregelmäßig geschnitten und ist über die Alte Jakobstraße und die Stallschreiberstraße erschlossen. Es handelt sich um ein Eckgrundstück.

Dieses ist mit einem Vordereckhaus bebaut. Das Baujahr der Anlage wird auf ca. 2016 geschätzt. Es handelt sich um die Angabe im Energiepass, die zudem mit der Fertigstellungsmeldung des Rohbaus an die Behörde korrespondiert, die in 2015 gefertigt wurde. Auch beim Berliner Gutachterausschuss ist jenes Baujahr geführt. Schließlich kann dieses anhand der Luftbilder aus google-earth pro vom 17.02.2023 bestätigt werden.

Es handelt sich bei dem Gebäude um einen reinen Wohnungsbau mit einer zusätzlichen Tiefgarage.

Dieses wurde in 6-geschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss erstellt. Die Erdgeschossenebene ragt hierbei über die darüberliegenden Geschosse in den Hofbereich hinein. Die sich so ergebenden Dachterrassen werden von den Wohnungseigentümern der Einheiten im 1.Obergeschoss genutzt. Dem Bewertungsobjekt ist aufgrund dessen Erdgeschosslage eine ebenerdige Terrasse sowie eine umgebenden Gartenfläche als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Im Kellergeschoss sind neben Tiefgaragenstellplätzen eine Reihe von Abstellräumen untergebracht.

Jahrgangsbedingt ist von einem Massivbau auszugehen.

Die Fassaden sind mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer außenliegenden Dämmung mit Deckschicht versehen.

Die Erschließung erfolgt über mehrere Aufgänge in der Alten Jakobstraße sowie der Stallschreiberstraße. Zusätzlich sind an diese Aufzugsanlagen angebunden.

Im Übrigen wird hinsichtlich der Ausstattung der gemeinschaftlichen Bereiche auf die als Anlage beiliegenden Fotos verwiesen.

Die Freiflächen, bestehend aus einem nicht bebauten Grundstückstreifen im Hof, sind im Wegebereich befestigt sowie begrünt. Ferner befinden sich hier eine kleineren Spielplatzanlage sowie eine Reihe von Fahrradabstellplätzen. Zudem besteht vom Geländeniveau aus ein Zugang zu der Kellerebene.

Insgesamt befindet sich die bauliche Anlage offensichtlich in einem baujahrsbedingt sehr guten Pflegezustand.

Wände und Böden der gemeinschaftlich genutzten Bereiche weisen nur vergleichsweise geringfügige Gebrauchsspuren auf. Die Ausstattung derselben ist hochwertig und modern.

Auch die Kellerebene stellte sich bei der Besichtigung gepflegt und gut instandgehalten dar.

Die dortigen Kellerabstellräume eignen sich aufgrund einer im Vorjahr festgestellten, nur sehr geringen Staubentwicklung auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände. Zum Stichtag war kein Zugang zum Keller möglich.

Den Protokollen der Eigentümerversammlung vom 19.10.2021 und 23.03.2022 sowie einer telefonischer Rücksprache mit der WEG-Verwaltung vom 24.08.2022 ist jedoch zu entnehmen, dass Mängel im Bereich der Dachabdichtung, den Duschabdichtungen und Duschabläufen, Fenstern, Rollläden und Hauseingangstüren vermutet werden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat Gutachter mit der Beurteilung der vorgenannten Punkte sowie einer Prüfung der Gesamtanlage hinsichtlich Gewährleistungsmängeln und Mängeln im Bereich des Brandschutzes beauftragt.

Ferner ist es laut Angabe der WEG-Verwaltung zu Undichtigkeiten des Wasserkreislaufs im Bereich des Heizstrichs gekommen, was bereits zu einem Wassereintritt in mehreren Wohnungen geführt hat. Die mit dem Umstand verbundenen Kosten zur Sanierung der Einheiten seien von einer Versicherung übernommen worden. Die bislang nicht betroffenen Wohnungen sind laut deren Auskunft einer Überprüfung beziehungsweise einer prophylaktischen Sanierung zu unterziehen,

um den Versicherungsschutz nicht zu verlieren. Im Zusammenhang mit den Mängeln an der Heizungsanlage sei bereits ein Gerichtsverfahren anhängig.

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 15.02.2023 seien die vorgenannten Ausführungen auch zum aktuellen Stichtag relevant.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Wohnung Nr. 47 nebst Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenfläche GA5 und dem Kellerraum AR 70

Die Wohnung Nr. 47 befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudeteils der Alten Jakobstr.49 (s. Flurkarte als Anlage zu diesem Gutachten), vom Treppenaufgang aus betrachtet rechts.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 3-Zimmer-Wohnung mit einem größeren Flurbereich, einer offenen Wohnküche, zwei Bädern, einem Hauswirtschaftsraum sowie einer großzügigen, der Wohnung vorgelagerten, befestigten Terrasse und einer hieran anschließenden, kleinerer Gartenfläche.

Auf den Grundriss mit Freiflächendarstellung, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Einheit orientiert sich ausschließlich nach Südosten zum ruhigen und begrünten Hof. Deren Belichtung dürfte aufgrund des Fensterflächenanteils der Einheit und dem von dort aus möglichen, relativen Weitblick über den gemeinschaftlichen Hof trotz der Erdgeschosslage gut sein.

Im Übrigen kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, den Zustand und die Ausstattung der Wohnung keine Angabe gemacht werden, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Die vorgenannten, im Sondernutzungsrecht der Wohnung zugeordnete Terrassen- und Gartenfläche befindet sich in einem ungepflegten Zustand. Auf die als Anlage beiliegenden Fotos wird verwiesen.

Es besteht ein Zugang vom öffentlich zugänglichen Innenhof zu jenen Freiflächen des Bewertungsobjekts. Diese sind lediglich über eine Hecke gegen einen Einblick geschützt. Vollständige Einfriedungen, die einen Zutritt verhindern, sind nicht vorhanden.

Ferner ist der Einheit ein Kellerraum als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Jener Kellerraum war ebenfalls nicht zur Besichtigung zugänglich.

In 2022 wurde eine Begehung des Kellergeschosses im Bereich des Bewertungsobjekts vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass die Kellerabstellräume durch Metallgitter abgetrennt und somit vom Flur aus einsehbar sind.

Im Übrigen wiesen diese keine Besonderheiten auf.

2.4 Objektdaten

Baujahr

gemäß Angabe im Energiepass, Recherche aus google-earth pro vom 17.02.2023 u.a. **2016**
sh. hierzu auch Punkt „Objektbeschreibung“

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 15.02.2023 **3.039 m²**

Wohnfläche

gemäß Angabe im Kaufvertrag vom 02.08.2016 **119,1m²**
sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“

Vertragszustand

als Annahme **vermutlich eigengenutzt**
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Mieteinnahmen, monatlich

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

Wohngeld, monatlich

gemäß Wirtschaftsplan 2023 **356,00 €**

Instandhaltungsrücklage

gemäß Jahresabrechnung 2022 aus „Entwicklung der Geldkonten / Barvermögen“ **rd. 210.000,00 €**

Sonderumlage gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.09.2022 <i>sh. hierzu auch Punkt „mögliche Sonderumlage“</i>	aktuell keine
Heizsystem gemäß Angabe im Energiepass	Fernwärme
Energiepass bedarfsorientiert	liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 11.11.2014 sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 07.05.2015 und 02.08.2016 wurden eingesehen. Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.04.2015 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage.

Die Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.04.2015 mit Kennzeichnung der Wohnung Nr.47 sowie des Sondernutzungsrechts an der Garten- und Terrassenfläche Nr. GA5 und des Abstellraums im Keller Nr. AR70 liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

An den Tiefgaragenstellplätzen ist separates Sondereigentum begründet. Ein Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums hat mithin kein Recht auf Nutzung eines Stellplatzes.

Die Kellerräume befinden sich im Wesentlichen im Sondernutzungsrecht einzelner Wohnungen und stehen somit nicht der Eigentümergemeinschaft zur freien Nutzung zur Verfügung. Dem Bewertungsobjekt ist hierbei der Kellerraum Nr. AR70 zugeordnet. Auf den betreffenden Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Ferner verfügt die zu bewertende Wohnung über ein Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenfläche GA5, die direkt an diese anschließt. Die Teilungserklärung sieht eine Nutzung derselben „zu Erholungs- und Freizeitwecken“ vor. „Bei der Nutzung ist auf die berechtigten Interessen der Nachbarn Rücksicht zu nehmen, insbesondere gesetzliche Lärmschutzbestimmungen sind zu beachten. Zulässig auf Gartenflächen und Terrassen“ sind „insbesondere:

- das Aufstellen von Spielgeräten... mit einer Höhe von höchstens 1,5m, soweit sie das Gesamtbild nicht erheblich stören
- Gartenboxen etc. zur Lagerung von Sitz-, Liegeunterlagen bis zu einer Grundfläche von max. 0,75 x 1,30m...

Unzulässig ist auf Gartenflächen und Terrassen insbesondere:

- wegen der darunterliegenden Tiefgaragendecke die Errichtung von Einzäunungen sowie die Anpflanzung oder das Bestehenlassen von Pflanzen jeder Art, deren Wurzeln tiefer als 30cm reichen oder normalerweise reichen können
- die Anpflanzung blickdichter Hecken...“.

Die Teilungserklärung sieht ausdrücklich eine Untersagung zur Nutzung der Wohnungen als Boardinghaus oder als Ferienwohnung vor.

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

2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer wurde hinsichtlich etwaiger Mietverhältnisse befragt. Hierzu ist keine Nachricht ergangen.

An der Hauseingangstür ist unter einer der Klingeln dessen sowie ein weiterer Name aufgeführt.

An der Klingelanlage der Wohnungseigentumstür wurde kein Name vorgefunden.

Vom Amtsgericht wurde der Eigentümer unter der Adresse des Bewertungsobjekts angegeben.

Bei der Bewertung wird insofern von der Annahme eines unvermieteten beziehungsweise eigen-genutzten Zustands ausgegangen.

2.7 Mögliche Sonderumlage

Laut Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 22.09.2022 sind keine Sonderumlagen beschlossen. Allerdings sind laut schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 06.07.2022 solche in „beachtlicher Höhe“ zu erwarten, „da evtl. Prüfungen/Sanierungen von vielen Wohnungen zur Prüfung von etwaig undichten Heizungsleitungen nach Wasserschäden vor unserer Verwalterzeit möglicherweise anliegen könnten“.

2.8 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 24.08.2022 sind dieser keine Förderungen oder Wohnungsbindungen bekannt.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass es sich nicht um einen so genannten „Sozialen Wohnungsbau“ handelt.

2.9 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe im Kaufvertrag des Schuldners vom 02.08.2016 beziehungsweise der Anlage „A“ desselben entnommen.

Im Kaufvertrag heißt es auf S.8, Pkt. 4.11 hierzu: „nach der vorliegenden Planung wird die Wohnung eine Fläche von 119,1m² haben... Dies ist berechnet nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Flächen von Balkonen, Loggien oder Terrassen zu 50% angesetzt sind...“.

Die Angabe wird nachfolgend als richtig unterstellt, zumal die Angabe der WEG-Verwaltung hierzu vom 15.02.2023 mit 119,05m² nur unwesentlich abweicht.

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

2.10 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 15.02.2023 befindet sich das Bewertungsobjekt 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.

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

2.11 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 15.02.2023 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 das Bewertungsobjekt haben könnte.

2.12 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 13.12.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine behördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.13 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 14.12.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.14 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Fernwärme, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 22.12.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) erfolgt die öffentliche Erschließung über die Alte Jakobstraße und die Stallschreiberstraße.

Erschließungsbeiträge sind hiernach nicht mehr zu erheben.

Ferner ist laut Mitteilung der Behörde keine Straßenlandabtretung erforderlich.

2.15 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 06.12.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt im Bereich der Alten Jakobstraße 49 unter der Nr. 16791 und die Alte Jakobstraße 50-52 unter der Nr. 16792 im Altlastenkataster der Behörde geführt. Auch die betreffenden Katasterauszüge liegen als Anlage bei. Hiernach ist der Eintrag für die Alte Jakobstraße 49 aufgrund einer altlastenrelevanten Vornutzung erfolgt. Allerdings sei bereits eine Sanierung durchgeführt worden und die Fläche „vom Verdacht auf schäd. Bodenveränderungen oder Altlasten befreit“.

Gleiches gilt für die Alte Jakobstraße 50-52, wobei hier lediglich eine Teilsanierung durchgeführt wurde.

Bei der Bewertung bleibt der Sachverhalt der Eintragung in das Bodenbelastungskataster unberücksichtigt, da das Grundstück vergleichsweise neu bebaut ist und der Umstand ganz offensichtlich nicht zu einer Beeinträchtigung der Bebau- oder Nutzbarkeit geführt hat. Vielmehr muss bei Ausschachtungsarbeiten für die untere Etage Boden in einem erheblichen Umfang abgefahren worden sein, weshalb eine Beseitigung von Verunreinigungen, zumindest in einem gewissen Umfang, bereits erfolgt sein dürfte.

Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme einer Wertneutralität des Sachverhalts falsch sein, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.16 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die RPS Immobilienmanagement GmbH & Co. KG, Feldstr. 34, 15517 Fürstenwalde.

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 Gutachterausschuss 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	18.01.2021 – 18.01.2023	18.01.2023
Ortsteil	Mitte	Mitte
Postleitzahl	10179	10179
Bodenrichtwert per 01.01.2020/2021/2022	4.000,00 – 8.000,00 €/m ²	6.000,00 €/m ²
Baujahr	2005-2019 (keine Erstverkäufe)	2016
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung)	Etagenwohnung
Geschosslage	nur Erdgeschoss	Erdgeschoss
Vertragszustand	unvermietet	Annahme: unvermietet

Besonders hingewiesen sei darauf, dass bei der Abfrage das Baujahr auf bis 2019 begrenzt wurde und Kauffälle ab 2020 unberücksichtigt geblieben sind, um eine Erfassung so genannter „Erstverkäufe“ zu vermeiden. Diese stellen ein eigenes Marktsegment dar, deren Eigenschaften nicht auf das Bewertungsobjekt zutreffen.

Die sich so ergebenden Vergleichskauffälle 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.

Auf Grundlage der vorgenannten Abfragekriterien haben sich insgesamt 10 Kauffälle ergeben, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind.

Einer der Vergleichskauffälle weist eine unmittelbare Angrenzung an eine öffentliche Grünfläche auf. Der Umstand stellt eine besondere Lagequalität dar, über die das Bewertungsobjekt nicht verfügt. Insofern wird auf jenen Kauffall ein Abschlag vorgenommen, da unterstellt wird, dass für diesen ein erhöhter Kaufpreis gezahlt wurde.

Auf die sich so ergebenden, angepassten Vergleichskaufpreise wird im Anschluss eine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

Diese wird erforderlich, da über den Zeitraum, über den sich jene Kauffälle erstrecken, ein Anstieg der Preise festzustellen war.

Dem jüngsten, zur Verfügung stehenden Marktbericht des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass für „Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden“ und die sich in der Berliner City sowie in einer „guten“ und „sehr guten“ Wohnlage befinden, von 2020 auf 2021 ein um 14,2% höherer Kaufpreis erzielt wurde.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich jener Trend steigender Preise grundsätzlich bis dato fortsetzt. Schließlich hat sich der Druck am Berliner Immobilienmarkt im Segment des Wohnungsbaus nicht vermindert, sondern weiterhin stark erhöht. Der Umfang der Neubautätigkeiten findet nicht in einem Umfang statt, der zu einer Entlastung führt. Auch perspektivisch ist von keiner Änderung jenes Trends auszugehen.

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie die wirtschaftliche Stimmung insbesondere seit Anfang des Jahres 2022 eingetrübt hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich seitdem deutlich vermindert und auch die erhöhten Wohnnebenkosten schränken den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

Zudem ist das Zinsniveau im Laufe des Zeitraums, über den die Kaufpreisabfrage erfolgt ist, deutlich angestiegen. Der Umstand erschwert die Baufinanzierung mit Fremdkapital erheblich, was einen entsprechenden Einfluss auf die Kaufpreise hat.

Nachfolgend findet insofern ein pauschaler, verminderter Anstieg von 5,0% p.a. Berücksichtigung bei der Bewertung. Jener Anstieg wird anteilig je Monat auf die Kaufpreise aufgeschlagen, die diese vor dem Stichtag veräußert wurden.

Nach Vornahme der konjunkturellen Anpassung erfolgt eine so genannte Ausreißerbereinigung auf Grundlage der 1-fachen Standardabweichung. Mithin werden besonders hohe sowie niedrige Kaufpreise aus der Liste der Vergleichsobjekte eliminiert. Wie es hierzu gekommen ist, ob besondere Objekteigenschaften oder persönliche Verhältnisse hierzu geführt haben, ist nicht bekannt.

Die somit verbleibenden Kauffälle stellen sich vergleichsweise homogen dar und gehen in die Auswertung des Vergleichswertes ein.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem Mittelwert der angepassten Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts. Ein gesonderter Aufschlag aufgrund der im Sondernutzungsrecht der zu bewertenden Wohnung zugeordneten Terrasse sowie der Gartenfläche erfolgt nicht, da diese bereits in Form ihres Wohnflächenansatzes in die Berechnungen eingeflossen sind.

Allerdings erfolgt ein vergleichsweise deutlicher Abschlag aufgrund des Sachverhalts, dass laut Angabe der WEG-Verwaltung mit einer Zahlung einer erheblichen Sonderumlage zur Beseitigung von Mängeln und Schäden zu rechnen ist. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ sowie „Mögliche Sonderumlage“ sei verwiesen.

Ferner war die zu bewertende Wohnung weder zur Besichtigung zugänglich, sodass einem Erwerber keine Kenntnisse über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, den Zustand und die Ausstattung der Wohnung vorliegen. Zudem liegen keine gesicherten Erkenntnisse zum Vermietungsstand vor. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Markt auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten mit einem Abschlag reagiert.

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.47 ergibt sich insofern wie folgt:

**Ermittlung des Vergleichswertes**

Nr.	Kauf- da- tum	Bau- jahr	Ge- schoss	Wohn- fläche	erzielter	Lage an	Zwischen- wert	konjunk- turelle An- passung	gesamt
					Preis je m ² /Wohn- fläche				
				m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	%	€/m ²
1	02/21	2015	EG	114,44	5.662,00		5.662,00	9,6%	6.204,64
2	02/21	2019	EG	52,04	7.667,00		7.667,00	9,6%	8.401,75
3	04/21	2019	EG	45,80	8.275,00		8.275,00	8,8%	8.999,06
4	06/21	2016	EG	171,70	7.280,00		7.280,00	7,9%	7.856,33
5	09/21	2018	EG	140,83	7.633,00		7.633,00	6,7%	8.141,87
6	10/21	2019	EG	91,50	7.432,00		7.432,00	6,3%	7.896,50
7	10/21	2016	EG	128,77	7.269,00		7.269,00	6,3%	7.723,31
8	03/22	2009	EG	99,63	8.321,00		8.321,00	4,2%	8.667,71
9	06/22	2011	EG	108,18	7.062,00		7.062,00	2,9%	7.267,98
10	10/22	2014	EG	83,08	8.847,00	-442,35	8.404,65	1,3%	8.509,71
im Mittel									8.058,14

Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts

	119,10 m ²	x	8.058,14 €/m ²	=	959.725,04 €
Abschlag wg. Mängel /Schäden an Gemeinschaftsanlage, psch.			-5%		-47.986,25 €
Abschlag wg. nicht erfolgt. Innenbesichtig., Unkenntnis Vermietung			-10%		-95.972,50 €
					<u>815.766,29 €</u>

angepasster Vergleichswert, gerundet**820.000,00 €****3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes**

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 820.000,00 €

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 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.

Das Bewertungsobjekt ist gut erschlossen und versorgt.

Im Übrigen ist das Baujahr desselben stark nachgefragt und lässt eine zeitgemäße Ausstattung der Wohnung vermuten.

Wertmindernd stellt sich indes der Umstand dar, dass die Einheit nicht zur Besichtigung zugänglich war. Insofern kann über deren tatsächlichen Schnitt, die Ausstattung und den Zustand keine Angabe gemacht werden.

Ferner liegen keine gesicherten Angaben zum Vermietungszustand vor.

Die vorgenannten Punkte sind in Form eines gesonderten Abschlags in die Ermittlung des Vergleichswertes eingeflossen.

Gleiches gilt aufgrund des Umstandes der auf die Eigentümergemeinschaft zukommende Sonderumlage aufgrund Mängeln am Heizestrich.

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

Verkehrswert von 820.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Der Verwalter der Anlage ist die RPS Immobilienmanagement GmbH & Co. KG, Feldstr. 34, 15517 Fürstenwalde. Der Verwalternachweis liegt einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten bei. Die Wohngeldhöhe beläuft sich auf 356,00€/mtl.
- c) Es ist nicht bekannt, ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es liegen keine konkreten Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es liegen keine konkreten Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 17. Februar 2023

Dipl.-Ing. U. Schäfer

