



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 der mit **Nr.112** bezeichneten **1-Zimmer-Wohnung, 33,94m² angesetzte Wohnfläche, nebst Keller Nr.112, als unvermietet bewertet**, des mit **Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstücks, 6.839m² Grundstücksfläche**



Wilhelmshavener Straße 5-7,7a, Altonaer Straße 16/18, Elsflether Weg 7/11 und Borkumer Straße 12-13, 13581 Berlin-Spandau

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 42/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT**
100.000,00€
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
16.01.2025



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	5
2.5 Flächenangaben	6
2.6 Mietverhältnisse	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	6
2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung	6
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	7
2.11 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	7
2.12 Baulasten	7
2.13 Erschließung	7
2.14 Bodenbelastungen	7
2.15 WEG-Verwalter	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
3.1.2 Vergleichswertverfahren	8
3.2 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	10
3.3 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	11

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Spandau, Altstädter Ring 7, 13597 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Wilhelmshavener Straße 5-7,7a, Altonaer Straße 16/18, Elsflether Weg 7/11 und Borkumer Straße 12-13, 13581 Berlin-Spandau, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.112 bezeichneten Wohnung nebst Keller Nr.112 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 16.01.2025 ab 11.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Bewertungsobjekts statt.

Teilnehmer waren ein Vertreter des Amtsgerichts sowie die Unterzeichnerin.

Hierbei wurden die Gesamtanlage von außen, die Freianlagen sowie das Gebäude des zu bewertenden Wohnungseigentums im Bereich des Treppenraums und in Teilbereichen des Kellergeschosses besichtigt.

Ein Zugang zu der Wohnung Nr.112 wurde ausdrücklich nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 30.08.2024)

Amtsgericht Spandau

Grundbuch von Spandau, Blatt 23388

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 54,386/10.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Wilhelmshavener Straße 5-7,7a, Altonaer Straße 16/18, Elsflether Weg 7/11 und Borkumer Straße 12-13

Gemarkung: Klosterfelde

Flur: 1

Flurstück: 52/16

Größe: 6.839 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.112 bezeichneten Wohnung...

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 28.9.1971/ 05.11.1971... Bezug genommen...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Spandau, Ortsteil Spandau. Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „einfache Wohnlage“.

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

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

Die Arbeitslosenquote in Spandau liegt mit 10,7% im Berichtsmonat Januar 2025 der Bundesagentur für Arbeit indes über dem Berliner Mittel von 10,2%.

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

Das direkte Umfeld des Bewertungsobjekts ist von offenen Zeilenbebauungen der so genannten Nachkriegsjahre geprägt. Diese wurden in überwiegend 4-geschossiger Bauweise mit Flachdach erstellt. Dementsprechend homogen stellen sich die Umgebungsbebauungen dar.

Die Nahgebietsversorgung wie u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen, ist lagebedingt gesichert. Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf die Einkaufsmöglichkeiten im Bereich der lediglich ca. 150m entfernten Spandau Arcaden. Weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich ferner in der nach ca. 200m zu erreichenden Klosterstraße sowie insbesondere auch der in einer Entfernung von ca. 700m befindlichen Altstadt Spandau.

Nächstgelegene Erholungsfläche ist ein ca. 650m entfernter Grünstreifen, der zu dem großflächigen Spektepark führt. Zudem ist ein die Wasserfläche der Havel begleitender Grünbereich nach ca. 450m zu erreichen.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie folgt gegeben:

Bus	Brunsbütteler Damm	ca. 150 m
U-Bahnhof	Rathaus Spandau	ca. 600 m
S- und Fern-Bahnhof	Spandau	ca. 400 m

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum begrenzt vorhanden.

Bei der Wilhelmshavener Straße, an der sich die zu bewertende Wohnung befindet, handelt es sich um eine Anliegerstraße mit einem nur mäßigen Verkehrsaufkommen.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung auch keine anderweitigen, außerordentlichen 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, zumal das Bewertungsobjekt nicht zur Besichtigung zugänglich war. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Die Gesamtanlage

Das Bewertungsgrundstück ist annähernd regelmäßig geschnitten und vierseitig von der Wilhelmshavener Straße, der Altonaer Straße, dem Elsfl ether Weg und der Borkumer Straße erschlossen.

Aufgrund der aufstehenden sowie der umgebenden Bebauungen wird eine hinreichende Tragfähigkeit des Bodens unterstellt.

Hierauf wurden insgesamt 3 Gebäudezeilen in 4-geschossiger Bauweise zuzüglich Kellergeschoss errichtet. Die Gebrauchsabnahme der Ursprungsanlage ist in 1961 erfolgt.

Jahrgangsbedingt handelt es sich um Massivbauten, die, soweit erkennbar, mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Wärmedämmung mit Deckschicht, ausgestattet sind.

Innerhalb der Gebäude befinden sich ausschließlich Wohnungen. Gewerbeeinheiten sind nicht vorhanden.

Die Erschließung der Baukörper erfolgt über mehrere separate Treppenräume. Soweit erkennbar, befinden sich keine Aufzugsanlagen innerhalb der Gebäudekomplexe.

Die Beheizung erfolgt laut Angabe der WEG-Verwaltung vom 13.03.2025 über einen Wärmecontracting Vertrag mit der Gasag.

In dem besichtigten Bereich des Kellergeschosses befinden sich Verschläge, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Außenanlagen sind im Wesentlichen begrünt sowie Wege-, Fahr- und Parkplatzbereich befestigt.

Insgesamt befindet sich die Anlage gemäß Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung in einem soliden Zustand.

Außerordentliche Mängel oder Schäden waren bei der Begehung nicht offensichtlich. Auch die WEG-Verwaltung erklärte mit Schreiben vom 26.11.2024, dass dieser keine Besonderheiten wie ein Schädigungsbefall, Bauschäden oder ähnliches bekannt sind.

Der Keller stellte sich bei der Besichtigung trocken sowie vergleichsweise staubarm dar und eignet sich aufgrund dessen auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

Die zu bewertende Wohnung Nr.112 nebst Kellerraum Nr.112

Die Wohnung Nr.112 befindet sich im 2.Obergeschoss des Gebäudeteils der Wilhelmshavener Straße 6, vom Ausgang aus betrachtet in der Mitte.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 1-Zimmer-Wohnung mit einer Kochnische, einem innenliegenden Badezimmer ohne Außenwandanschluss sowie einem Flur und einem Abstellbereich. Ferner verfügt die Einheit über einen Balkon. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Räumlichkeiten orientieren sich ausschließlich nach Westen zur grundstückseigenen Freifläche.

Im Übrigen sind über einen vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Wohnung keine Angaben möglich, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Der Kellerraum Nr.112 ist über den gleichen Ausgang aus zu erreichen, über den auch die Wohnung erschlossen ist. Es handelt sich um einen mit einer Holzkonstruktion abgetrennten Raum, der im Übrigen keine Besonderheiten aufweist.

Die Bezifferung der Kellerabstellräume korrespondiert nicht mit jener des Aufteilungsplans, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt.

Der Umstand wird als nicht wertrelevant betrachtet, da sich die Kellerräume nicht wesentlich unterscheiden.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht

1961

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch des fis-broker vom 12.03.2025

6.839 m²

Wohnfläche

gemäß Angabe im Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.07.1971 sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“

33,94m²

Vertragszustand als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"</i>	unvermietet
Mieteinnahmen, p.m., netto/kalt mithin, als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"</i>	keine
Wohngeld, monatlich gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 26.11.2024 ab 01.01.2025	117,90 €
Instandhaltungsrücklage gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 26.11.2024 per 31.12.2023	rd. 354.000,00 €
Sonderumlagen gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 26.11.2024	keine geplant
Beheizung gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 13.03.2025	Wärmecontracting Vertrag Gasag
Energiepass verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Flächenangaben

Die unter dem Punkt "Objektdaten" genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.07.1971 entnommen.

Bei der Bewertung wird die Flächenangabe als richtig unterstellt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und konnte zudem mangels Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung nicht vorgenommen werden.

Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer des Bewertungsobjekts wurde mehrfach schriftlich um Auskünfte zum Vermietungsstand gebeten. Hierzu ist keine Antwort ergangen. Vom Amtsgericht wurde dieser unter der Adresse des Bewertungsobjekts benannt. Ferner wurde bei der Besichtigung dessen Nachname am Klingelschild und am Briefkasten vorgefunden. Bei der Bewertung wird insofern ein eigengenutzter beziehungsweise unvermieteter Zustand unterstellt.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 26.11.2024 bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligung vom 28.09.1971 und 05.11.1971 wurden eingesehen.

Diese teilen die Anlage in insgesamt 124 Wohnungen auf. Gewerbeeinheiten sind nicht ausgewiesen.

Bestandteil der zu bewertenden Wohnung ist hiernach die Einheit „Nr.112 2.Obergeschoss mitte... bestehend aus 1 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellraum, Balkon und dem im Aufteilungsplan mit Nr.112 bezeichneten Kellerraum...“, gelegen in der Wilhelmshavener Str.6.

Grundlage der Aufteilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.07.1971. Die betreffenden Aufteilungspläne liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Die Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligung machen keine Angaben zu den Stellplätzen. Diese sind nicht als Sondernutzungsrecht bestimmten Wohnungen zugeordnet.

Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf die vorgenannten Bewilligungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin sowie dem fis-broker vom 12.03.2025 befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Dieser weist das Grundstück als „gemischtes Gebiet“ mit einer Baustufe IV/3 mit 4 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 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.

Unabhängig davon wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Ferner befindet sich das Bewertungsobjekt im Milieuschutzgebiet „Wilhelmstadt“ zum „Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Regelmäßig sind in derartigen Gebieten bauliche Maßnahmen wie so genannte „Luxussanierungen“, die eine Verdrängung der Wohnbevölkerung zur Folge haben könnten, nicht genehmigungsfähig, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

Der Umstand ist für das Bewertungsobjekt jedoch allenfalls von untergeordneter Bedeutung. Weitere planungsrechtliche Vorgaben wie eine Sanierungssatzung bestehen nicht.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 12.03.2025 aus der Berliner Denkmalkarte steht das Bewertungsobjekt 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.

2.11 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 26.11.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine bauordnungsrechtlichen Vorgänge oder Beschränkungen bekannt.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlichen Auskünften des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 19.11.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 20.11.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) über die öffentlichen Straßen Wilhelmshavener Straße, Altonaer Straße, Elsfl ether Weg und Borkumer Straße erschlossen.

Erschließungsbeiträge sind hiernach voraussichtlich nicht mehr zu entrichten.

Ferner sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.14 Bodenbelastungen

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

Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Eine Auskunft des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 05.12.2024 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) besagt, dass das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt ist. Bei der Bewertung wird insofern eine Belastungsfreiheit unterstellt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten entsprechend abzuändern.

2.15 WEG-Verwalter

WEG-Verwalter der Anlage ist die Kremer Hausverwaltungen GmbH, Dankelmannstr.9, 14059 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren

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.

3.1.2 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	16.01.2024 – 16.01.2025	16.01.2025
Bezirk	Spandau	Spandau
Ortsteil	Spandau	Spandau
Wohnlage	einfach	einfach
Baujahr	1955-1969	1961
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Pent-housewohnung)	Etagenwohnung
Vertragszustand	unvermietet	unvermietet

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.

Die Kauffälle werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Mikrolage der Vergleichswohnungen

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer ruhigen, emissionsarmen Lage, während ein Teil der Vergleichswohnungen an einer lärm- und luftbelasteten Durchgangsstraße gelegen ist. Da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde, werden jene Vergleichskauffälle mit einem Aufschlag versehen, um diese an die besseren Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen.

Weitere Vergleichswohnungen befinden sich an einer öffentlichen Grünfläche, was eine besondere Lagequalität darstellt. Auf diese erfolgt ein Abschlag, da die zu bewertende Wohnung nicht über ein derartiges Lagemerkmal verfügt.

Lage der Vergleichswohnungen im Erdgeschoss

Einige der Vergleichswohnungen befinden sich im Erdgeschoss oder Hochparterre, während das Bewertungsobjekt im Obergeschoss gelegen ist.

Eine Lage im Erdgeschoss oder Hochparterre wird regelmäßig mit einer schlechteren Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten vom Zugang, manchmal sogar vom öffentlichen Straßenraum, verbunden, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet.

Ferner wird jenen Wohnungen ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster oder Balkontüren vergleichsweise einfach.

Insofern wird davon ausgegangen, dass für die betreffenden Einheiten ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Mithin wird auf die Kauffälle im Erdgeschoss ein Aufschlag vorgenommen, um diese an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts im Obergeschoss wertmäßig anzupassen.

Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen werden die Vergleichsobjekte einer konjunkturellen Anpassung unterzogen.

Noch vor einigen Jahren sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb des Berliner Stadtgebiets stetig gestiegen.

Einerseits sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seitdem unverändert geblieben. Hierzu gehört unter anderem der weiterhin außerordentliche Druck am Berliner Wohnungsmarkt. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine

Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten. Dazu tragen neben einem Mangel an Baumaterialien unter anderem auch ungünstige Konditionen bei der Beschaffung von Fremdkapital bei.

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit geraumer Zeit eingetrübt haben, was die Kaufpreise von Eigentumswohnungen vermindert hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich entsprechend verringert, wodurch sich der finanzielle Spielraum privater Investoren weiter einschränkt. 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 2024“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von rd. -3% gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

Mithin geht ein entsprechender Abschlag von 3% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Abzug pro Monat in die Vergleichswertberechnung ein, um die Kaufpreise aus der Vergangenheit an den aktuellen Zeitpunkt anzupassen. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes in entsprechender Höhe berücksichtigt.

Ausreißerbereinigung

Im Übrigen sind die Vergleichspreise um so genannte Ausreißer zu bereinigen.

Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Objekte hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

Fehlende Informationen zur Wohnung

Wie bereits erwähnt, war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich. Insofern kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand keine Angabe gemacht werden.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Markt auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten mit einem Abschlag reagiert, der in der Ermittlung des Vergleichswertes entsprechend Berücksichtigung findet.

Berechnung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert des Bewertungsobjekts ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen entsprechend der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle.

3.2 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Das Bewertungsgrundstück ist nahezu regelmäßig geschnitten und allseitig von öffentlichen Straßen aus zu erreichen.

Die großzügige Fläche ist mit insgesamt 4 Wohnhauszeilen bebaut.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 1-Zimmer-Wohnung im 2.Obergeschoss der Wilhelmshavener Straße 6 sowie einen Kellerraum.

Werterhöhend dürfte sich der weiterhin starke Druck am Berliner Wohnungsmarkt darstellen. Objekte wie das zu bewertende Wohnungseigentum stehen am Markt nur in geringem Umfang zum Verkauf. Das Angebot kann die Nachfrage in jenem Marktsegment nicht befriedigen und es zeichnet sich kein Neubau in einem Umfang ab, der zu einer Entspannung des Marktes führen könnte. Auch der unvermietete Zustand der Wohnung ist regelmäßig mit einer Werterhöhung verbunden.

Dem steht gegenüber, dass die laut Mietspiegel „einfache“ Wohnlage am Markt weniger nachgefragt ist. Das Baujahr der Anlage wird am Markt als weniger attraktiv empfunden. Zudem war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über deren tatsächlichen Schnitt, die Ausstattung und den Zustand keine Angabe gemacht werden kann. Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Vergleichswertes auf einen

Verkehrswert von rd. 100.000,00€

geschätzt.

3.3 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Kremer Hausverwaltungen GmbH, Dankelmannstr.9, 14059 Berlin. Ein Nachweis der Verwalterbestellung liegt einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten bei. Das aktuelle Wohngeld beläuft sich auf 117,90 € pro Monat.
- c) Es sind offensichtlich keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es liegen keine 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 16. März 2025

Dipl.-Ing. U. Schäfer

