



## GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.16** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung, 57m<sup>2</sup> angesetzte Wohnfläche, unvermietet**, eines mit einem Mehrfamilien-  
enwohnhaus bebauten Grundstücks, **760m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**



**Dietrich-Bonhoeffer-Str.4,4a, 10407 Berlin-Prenzlauer Berg**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
30K 61/23
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
360.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**  
05.04.2024



<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber .....	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung .....	3
1.3 Ortstermin .....	3
<b>2. BEWERTUNGSOBJEKT .....</b>	<b>3</b>
2.1 Grundbuch, auszugsweise .....	3
2.2 Lagebeschreibung .....	4
2.3 Objektbeschreibung .....	4
2.4 Objektdaten .....	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen .....	6
2.6 Mietverhältnisse .....	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen .....	7
2.8 Wohnflächenangabe .....	7
2.9 Planungsrechtliche Situation .....	7
2.10 Denkmalschutz .....	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation .....	8
2.12 Baulasten .....	8
2.13 Erschließung .....	8
2.14 Bodenverunreinigungen .....	8
2.15 Objektverwaltung .....	8
<b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>8</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes .....	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	9
3.3 Vergleichswertverfahren .....	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes .....	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen .....	11

## 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 Dietrich-Bonhoeffer-Str.4,4a, 10407 Berlin-Prenzlauer Berg, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.16 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Ortstermin

Am 27.03.2024 ab 12.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin der Durchgang des Vorderhauses, der Aufgang zu der zu bewertenden Wohnung, Teilbereiche des dortigen Kellergeschosses und die Außenanlagen des ersten Hofes begangen. Ferner wurde der zweite Hof von einem der rückwärtig anschließenden Grundstücke aus besichtigt. Ein Zugang zu der Wohnung Nr.16 bestand nicht. Am 05.04.2024 ab 17.30h fand eine weitere Besichtigung statt. Hierbei wurde von der Unterzeichnerin im Beisein des Eigentümers die zu bewertende Wohnungen Nr.16 in allen ihren Räumen begangen.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 16.11.2023)

Amtsgericht Mitte  
Grundbuch von Prenzlauer Berg, Blatt 16806N  
Wohnungsgrundbuch

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:  
Miteigentumsanteil: 234/10.000  
Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 4,4a  
Flur: 117  
Flurstück: 196  
Größe: 760 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16 laut Aufteilungsplan...

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 21.09.2001, 27.02.2002 und 11.04.2002...

Die Teileigentumseinheiten Nr.30 und 31... wurden in Wohnungseigentum umgewidmet. Wegen Gegenstand des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligung vom 01.03.2012...

Die Teilungserklärung ist hinsichtlich der Einheiten 12 und 14... geändert. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligung vom 21.12.2011...

...

#### 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.Abbteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

## 2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der Berlin Hyp, CBRE war in Pankow in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein Wanderungsgewinn von 1,8% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei erheblichen +9,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10407 liegt laut Angabe im WohnmarktReport 2023 der BerlinHyp, CBRE mit 3.367,00 €/mtl. leicht unter dem Berliner Durchschnitt von 3.508,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Pankow beträgt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit 8,3% im Berichtsmonat März 2024 und beläuft sich somit unterhalb des Berliner Mittels von 9,6%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Pankow mit 1,8% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2023 als „gute“ Lage ausgewiesen, während sich an der lediglich ca. 100m entfernten Greifswalder Straße eine „mittlere“ Lage entlang zieht.

Die unmittelbare Umgebung ist von einer geschlossenen Bauweise geprägt. Dabei sind im Bereich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße Altbauten mit einem Erstellungsjahr um 1900 maßgeblich für die Charakteristik des Gebiets. Diese machen zusammen mit dem historischen Straßenprofil, dem dortigen Altbaumbestand und dem umfangreichen Angebot an kleineren Geschäften, Gewerbebetrieben sowie Bars und Restaurants das besondere Flair des weiteren Gebiets aus.

Im direkten Umfeld ist eine Wohnnutzung vorherrschend, wobei in den Erdgeschossebenen der umgebenden Baukörper häufig kleinere Gewerbeeinheiten vorzufinden sind.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als gut zu bezeichnen, wobei diese sehr häufig fußläufig zu erreichen sind. Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf das umfangreiche Angebot im Bereich der ca. 100m entfernten Greifswalder Straße.

Nächstgelegene Grün- und Freiflächen sind der Arnswalder Platz in ca. 250m sowie der wesentlich größere Ernst-Thälmann-Park in ca. 300m Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist ebenfalls sehr gut und stellt sich wie folgt dar:

Bus	Kniprodestraße	ca. 900 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
Tram	Greifswalder Straße	ca. 150 m
S-Bahnhof	Greifswalder Straße	ca. 800 m

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

Das Verkehrsaufkommen in der Dietrich-Bonhoeffer-Straße als Anwohnerstraße ist indes gering. Im Übrigen waren anderweitige Emissionen 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.

### **Die Gesamtanlage**

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist regelmäßig geschnitten und von der Dietrich-Bonhoeffer-Straße aus erschlossen.

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

Auf dem Grundstück wurde mit Fertigstellung in 1901 ein 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus zuzüglich Kellergeschoss sowie einem Dachgeschoss erstellt. Jenes Dachgeschoss wurde nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut.

Es handelt sich um ein Vorderhaus, das als Blockrandbebauung errichtet wurde. Hieran grenzen ein Mittelbau und an jenen zwei kleinere Hinterhausflügel an. Auf die Flurkarte, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Bei dem Gebäude handelt es sich baujahrsbedingt um einen Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich. Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Fassadendämmung mit Deckschicht, wurde lediglich an der Fassade zum zweiten Hof aufgebracht.

Die Erschließung erfolgt über insgesamt 2 Treppenträume, von denen einer von der Straße aus und der weitere vom ersten Hof aus zu erreichen ist. Die im rückwärtigen Gebäudeteil befindliche Wohnung ist nicht über einen Aufzug zu erreichen.

Die Wärmeversorgung erfolgt laut Auskunft der WEG-Verwaltung sowie gemäß Angabe im Energiepass über eine Gaszentralheizungsanlage.

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

Insgesamt befindet sich die Anlage des Wohnhauses in einem offensichtlich hinreichend gepflegten Zustand. Wände und Böden weisen, soweit diese besichtigt wurden, keine außerordentlichen Gebrauchsspuren auf. Auch ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Der Keller erschien bei der Begehung trocken. Allerdings eignet sich dieser aufgrund einer baujahrsbedingten Staubentwicklung nicht zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Die Anlage lässt einen umsichtigen Umgang durch die Nutzer erkennen.

### **Wohnungseigentum Nr.16**

Die zu bewertende Wohnung Nr.16 befindet sich im 2. Obergeschoss des rückwärtigen Aufgangs, von dort aus betrachtet rechts hinten.

Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung zuzüglich einem separaten Badezimmer, einer offenen Küche und einem Balkon. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Fenster der Wohnung orientieren sich in alle 4 Himmelsrichtungen, allerdings zeigt keines derselben zum öffentlichen Straßenraum. Bedingt durch die rückwärtige Lage der Einheit besteht lediglich ein Ausblick auf verschiedenen Hofbereiche des Bewertungsgrundstücks oder über Flächen der Nachbarn.

Innerhalb des Bewertungsobjekts befinden sich Holzfenster mit Isolierverglasungen.

Das Badezimmer ist mit einer eingelassenen Dusche, einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten sowie einem Handwaschbecken ausgestattet. Alle Objekte sind in Weiß gehalten. Der Boden sowie die Wände sind ca. zargenhoch mit einem beigefarbenen Fliesenbelag in Natursteinoptik versehen. An der Wand befindet sich ein weißer Handtuchradiator.

In den Wohnräumen einschließlich des Bereichs der zum Wohnzimmer offenen Küche befindet sich ein Holzdielenbelag im Bodenbereich.

Oberhalb der Küchenarbeitsplatte ist ein Fliesenspiegel vorhanden.

Der Balkon ist mit einem Holzboden versehen.

Insgesamt befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand.

Wände und Böden weisen keine außerordentlichen Gebrauchsspuren auf.

Insbesondere das Badezimmer vermittelt durch seinen sanierten Zustand ein zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Zwar verfügt die Wohnung über keinen Deckenstuck. Allerdings vermittelt diese durch deren Raumhöhen, ihre großen Fensterformate, den Holzdielenboden sowie die Kassettentüren ein altbautypisches Flair.

Im Bereich eines der Fenster wurde an der Laibung ein Riss vorgefunden, der sich bis in die innere Fensterbank hineinzieht. Die Ursache dessen ist nicht bekannt.

Im Übrigen erscheint die Einheit ohne größere Aufwendungen unmittelbar bezugsfertig.

## 2.4 Objektdaten

<b>Baujahr</b>		
Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht		<b>1901</b>
<b>Grundstücksgröße</b>		
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 12.04.2024		<b>760 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche</b>		
gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 21.09.2001 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>		<b>57m<sup>2</sup></b>
<b>Vertragszustand</b>		
gemäß Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung am 05.04.2024 <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>		<b>unvermietet / eigengenutzt</b>
<b>Mieteinnahmen, monatlich</b>		
mithin <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>		<b>keine</b>
<b>Wohngeld, monatlich</b>		
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 06.02.2024		<b>277,37 €</b>
<b>Instandhaltungsrücklage</b>		
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 06.02.2024		<b>rd. 45.000,00 €</b>
<b>Sonderumlage</b>		
gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.09.2023		<b>keine beschlossen</b>
<b>Heizsystem</b>		
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 06.02.2024		<b>Gaszentral</b>
<b>Energiepass</b>		
verbrauchsorientiert		<b>liegt vor</b>

## 2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 21.09.2001 sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 27.02.2002, 11.04.2002, 01.03.2012 und 21.12.2011 wurden eingesehen.

Hiernach sind die Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 19.02.2002, 04.11.2011 und 17.01.2012 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage.

Diese im Wesentlichen Wohnungseigentume sowie 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss des Vorderhauses aus.

Die Kellerabstellräume stehen im Gemeinschaftseigentum und sind den jeweiligen Wohnungseigentümern nicht explizit zugeordnet.

Zwei der Erdgeschossseinheiten steht das Sondernutzungsrecht an Terrassenflächen zu, die diese unter Ausschluss der weiteren Sondereigentümer nutzen können.

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

## 2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer der zu bewertenden Wohnung wurde vom Amtsgericht unter der Adresse des Bewertungsobjekts benannt.

Zudem erklärte der Eigentümer bei der Begehung seiner Wohnung am 05.04.2024, dass dieser die Räumlichkeiten selbst nutzt.

Die Bewertung erfolgt insofern als eigengenutzt beziehungsweise unvermietet.

## **2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen**

Gemäß persönlicher Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung am 05.04.2024 bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

## **2.8 Wohnflächenangabe**

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche von 57m<sup>2</sup> wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 21.09.2001 entnommen.

Diese ist dort als „Wohn-/Nutzfläche“ benannt. Da die zu bewertende Wohnung keine originäre Nutzfläche aufweist, wird davon ausgegangen, dass es sich in diesem Fall um die „Wohnfläche“ handelt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, zumal der vorgenannte Wert der Größenordnung nach plausibel erscheint. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich aufmerksam gemacht.

## **2.9 Planungsrechtliche Situation**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 18.04.2024 befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines festgesetzten Bebauungsplans.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt insofern auf Grundlage des §34 BauGB, der die "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" regelt.

Hiernach "ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist...".

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Eine ehemalige Ausweisung als Sanierungsgebiet wurde aufgehoben.

Allerdings befindet sich das Grundstück im Erhaltungsgebiet „Bötzowstraße“ zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ nach §172 Abs.1, S.1, Nr.2 BauGB.

Mithin bedürfen bauliche Änderungen, insbesondere Modernisierungen einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt. In diesem Zusammenhang kommen in der Regel bauliche Aufwertungen nicht in Betracht, wenn diese eine Verdrängung der Wohnbevölkerung zur Folge haben könnten.

In den „Prüfkriterien für die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Erhaltungsgebieten... im Bezirk Pankow“ heißt es unter anderem:

„Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, in deren Geltungsbereichen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen soll der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden... Daher dürfen geplante Maßnahmen vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums. Der Genehmigungspflicht unterliegen sowohl bewohnte als auch leerstehende Wohnungen...“. Weitere Details hierzu sind einer Bekanntmachung des Bezirks Pankow vom 04.07.2018 zu entnehmen.

## **2.10 Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 18.04.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmalschutz.

Theoretisch ließe sich aus der rückwärtig anschließenden Schule ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf die äußere Gestaltung der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet.

### **2.11 Bauordnungsrechtliche Situation**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 20.02.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

### **2.12 Baulasten**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 21.02.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

### **2.13 Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden. Das Bezirksamtes Pankow von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt wurde am 06.02.2024 zu offenen Erschließungsbeiträgen befragt. Hierzu ist bis zur Fertigstellung des Gutachtens jedoch keine Nachricht ergangen.

Bei der Bewertung wird von der Annahme einer Erschließungsbeitragsfreiheit ausgegangen. Ergänzend hierzu sei erwähnt, dass gegebenenfalls offene Erschließungsbeiträge ohnehin nur in Höhe des Miteigentumsanteils des Bewertungsobjekts auf die Wohnung Nr.16 entfallen würden.

### **2.14 Bodenverunreinigungen**

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor. Allerdings können diese ohne weitere Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 15.02.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

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

### **2.15 Objektverwaltung**

WEG-Verwalter der Anlage ist die TreuGrund Immobilien GmbH, Chrysanthemenstr.3, 10407 Berlin.

## **3. WERTERMITTLUNG**

### **3.1 Definition des Verkehrswertes**

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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



### 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

**Der Ertragswert** wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht.

**Der Vergleichswert** spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschusses liegen diese Daten in hinreichendem Umfang und Qualität vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

### 3.3 Vergleichswertverfahren

Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	05.04.2023 – 05.04.2024	05.04.2024
Ortsteil	Prenzlauer Berg	Prenzlauer Berg
Wohnlage	mittel, gut	gut, Nähe zu mittel
Baujahr	bis 1919	1901
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung)	Etagenwohnung
Lage im Gebäude	Hofbebauung (kein Vorderhaus)	Hofbebauung
Etage	Obergeschoss (kein Erdgeschoss, Hochparterre, Souterrain, Dachgeschoss)	2.Obergeschoss
Balkon vorhanden	ja	ja
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.

### **Lageanpassung**

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer vergleichsweise ruhigen Anliegerstraße mit einem erhöhten Aufenthaltswert, während die Vergleichskauffälle teils an emissionsträchtigen Durchgangsstraßen gelegen sind.

Auf jene Kauffälle wird insofern ein Aufschlag zur Anpassung an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts vorgenommen, da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

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 Lagemerkmale verfügt.

### **Konjunkturelle Anpassung**

Ferner ist eine konjunkturelle Entwicklung zu berücksichtigen.

In der Vergangenheit 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 Anfang des Jahres 2022 eingetrübt haben, was die Kaufpreise von Eigentumswohnungen vermindert hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich deutlich verringert und auch die erhöhten Wohnnebenkosten schränken den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

Ferner hat sich seit Beginn des Jahres 2022 das Zinsniveau deutlich erhöht, was so genannte Baufinanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von ca. -5% zwischen 2022 und 2023 ermittelt. Nachfolgend wird von einer Fortsetzung des Trends sinkender Kaufpreise bis zum Stichtag ausgegangen, sodass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer unterstellten, pauschalen 5%igen Kaufpreisminderung pro Jahr beziehungsweise einem anteiligen Rückgang pro Monat basiert. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

### **Ausreißerbereinigung**

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

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

Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand 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.

### **Berechnung des Vergleichswertes**

Der Vergleichswert der Wohnung Nr. 16 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen entsprechend der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle.

### 3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

---

**Vergleichswert von 360.000,00 €**

---

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnobjekten im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht.

Das Bewertungsobjekt ist gut erschlossen sowie versorgt und profitiert von seiner zentralen Lage. Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem guten sowie gepflegten Zustand und profitiert von ihrer Ausstattung mit einem Balkon.

Wertmindernd ist indes das stark erhöhte Zinsniveau im Zusammenhang mit stark gestiegenen Darlehenskosten sowie Wohnnebenkosten zu berücksichtigen, die zu einer zusätzlichen Belastung fiktiver Käufer geführt haben. Der Umstand hat seit geraumer Zeit zu deutlichen Kaufpreisrückgängen im Marktsegment des Bewertungsobjekts geführt.

Ferner befindet sich die Wohnung Nr. 16 im weniger nachgefragten, rückwärtigen Gebäudebereich ohne optischen Bezug zum öffentlichen Straßenraum.

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

---

**Verkehrswert von 360.000,00 €**

---

geschätzt.

### 3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die TreuGrund Immobilien GmbH, Chrysanthemenstr.3, 10407 Berlin. Ein Verwalternachweis wird gesondert übersandt. Die Wohngeldhöhe beläuft sich auf 277,37 €/mtl.
- c) Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 18. April 2024

Dipl.-Ing. Arch.  
Ursei Schäfer  
Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken  
Dipl.-Ing. U. Schäfer