

Postleitzahl/Land/Stadt	10407 Berlin
Bezirk	Pankow
Stadtteil	Prenzlauer Berg
Adresse	Bötzowstraße 70
Wohnungslage	Vorderhaus, Hochparterre links
Sondereigentum	Wohnung nebst Keller # 24
Miteigentumsanteil	35,87/10.000
Sondernutzungsrecht	Keller K 024
Grundbuch	Prenzlauer Berg
Grundbuchblatt	22710
Flur	116
Flurstück	42
Haustyp	vollunterkellertes Mehrfamilienhaus
Baujahr Gebäude	1937
Wohnfläche/Anzahl WE	Untergemeinschaft I (von 2) ca. 7.520 m ² / 131 WE
Grundstücksfläche	14.476,00 m ²
Wohnfläche lt. Aufteilungsplan	ca. 54,00 m ²
Anzahl Räume	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon
Vertragszustand	vertragsfrei
Nettokaltmiete im Monat	0,00 €
Wohngeld lt. Wirtschaftsplan 2022	268,22 €
Zustand Gebäude/Wohnung	normal, normal
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	26.08.2022
Auftraggeber	Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin
Verfahrenszeichen	30 K 64/17

Verkehrswert (nach § 194 BauGB)
351.000,00 €

Inhalt

1	AUFTRAGSGRUNDLAGE	2
1.1	Auftraggeber/in	2
1.2	Hintergrund der Wertermittlung	2
1.3	Stichtage	2
1.4	Ortsbesichtigung	2
1.5	Bewertungsgrundlagen	2
2	GEGENSTAND DER BEWERTUNG	3
2.1	Grundbuch	3
2.2	Räumliche Einordnung	4
2.3	Planungsrecht	6
2.4	Grundstücksmerkmale	7
2.5	Gebäudemerkmale	8
2.6	Wohnungsmerkmale	11
2.7	Mietverhältnis	11
2.8	Verwaltung	11
2.9	Verwertbarkeit und Marktsituation	12
3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	13
3.1	Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens	13
3.2	Vergleichswertverfahren	13
3.3	Plausibilisierung	17
3.4	Festlegung des Verkehrswertes	18
4	ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT MITTE	18
5	ANLAGEN	19

1 AUFTRAGSGRUNDLAGE

1.1 Auftraggeber/in

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin.

1.2 Hintergrund der Wertermittlung

Der Auftraggeber führt auf Antrag die Zwangsversteigerung durch. Hierzu soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

Hierzu wird vom Sachverständigen angemerkt, dass unter dem gleichen Verfahrenszeichen im Jahr 2020 bereits ein Gutachten erstellt wurde, bei denen das Bewertungsobjekt sowohl innen als auch außen in Augenschein genommen werden konnte. Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich dabei im Wesentlichen um eine Aktualisierung des Verkehrswertes.

1.3 Stichtage

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 26.08.2022.

1.4 Ortsbesichtigung

Am 26.08.2022 um 9.00 Uhr fand ein Ortstermin statt, bei dem kein Zugang zur Wohnung gewährt wurde. Es konnte das Gemeinschaftseigentum des Hauses Bötzowstraße 70 einschließlich Treppenhaus, sowie das Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage Bötzowstraße 68 bis 76 (ger.), John-Schehr-Straße 37 bis 53 (unger.), Rudolf-Schwarz-Straße 2-16 (ger.) sowie Werner-Kube-Straße 5 bis 7 (unger.) durch Außenansicht und die Freianlagen besichtigt werden.

1.5 Bewertungsgrundlagen

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in der Regel mit Bezug auf

- BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) in der letztgültigen Fassung
- die ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken in der Fassung vom 14.07.2021, BGBl. I 2021 S. 2805 ff und
- die WertR 2006 – Wertermittlungs - Richtlinien 2006 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (BAnz Bundesanzeiger Nr. 108 a, ber. Nr. 121)
- die Sachwertrichtlinie- SW-RL vom 05.09.2012
- die Vergleichswertrichtlinie –VW-RL vom 20.04.2014
- und die Ertragswertrichtlinie –EW-RL vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

Weitere Bewertungsgrundlagen sind

- die vom Auftraggeber und der WEG-Verwaltung bereitgestellten Unterlagen,
- die mündlich und schriftlich erteilten Auskünfte der zuständigen Bezirksverwaltung und sonstigen Auskunftsstellen, wie z.B. Grundbuch-, Planungs-, Denkmalpflege-, Umwelt-, Hoch- und Tiefbauämter u. a.,
- die überschlägige Ermittlung von Flächen oder des umbauten Raumes auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Bauunterlagen und durch Anwendung von Erfahrungswerten,
- Grundstücksmarktbericht 2018/19, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Land Berlin
- IVD Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2019/2020
- Abfrage aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin am 26.02.2020

- die o. a. Ortsbesichtigung.
- auf den Quellennachweis im Text wird hingewiesen.

Der maßgebliche, rechtliche und der tatsächliche Zustand der Immobilie wird vor dem Hintergrund der Verkehrswertermittlung auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der Erkenntnisse aus der Sachverhaltsermittlung sowie einer durchgeführten Inaugenscheinnahme ermittelt und dargestellt.

2 GEGENSTAND DER BEWERTUNG

2.1 Grundbuch

Anmerkungen

Es gelten die Verfahrensvorschriften nach ZVG. Das Gutachten wird im Auftrag vom Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Deshalb werden in Abteilung II genannte Belastungen nicht wertmindernd berücksichtigt (vgl. Stöber ZVG, 20. Auflage, § 74a Rdn. 4.7).

Grundbuch, auszugsweise

Grundbuch von Prenzlauer Berg Blatt 22710 – Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 1 (Auszug):

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1:

Grundstück: Gebäude und Freifläche
*Bötzowstraße 68 bis 76 (ger.), John-Schehr-Straße 37 bis 53 (unger.),
 Rudolf-Schwarz-Straße 2-16 (ger.) sowie Werner-Kube-Straße 5 bis 7 (unger.)*

**Bewertungsobjekt hier gelegen in
Bötzowstraße 70**

Flur	116
Flurstück	42
Blatt	22710
Grundstücksgröße insgesamt in m ²	14.476,00
Sondereigentum	# 24
Sondernutzungsrecht	Keller K 024
Miteigentumsanteil	35,87/10.000

Erste Abteilung:

Eigentümer/in: xxxx xxxx,

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. Eintragung	Lfd. Nr. betroffenes Grundstück	Lasten und Beschränkungen
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht), gemäß Bewilligung vom 22.06.2005
2	1	Nur lastend auf dem Flurstück 49: Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung/Überbauerhaltungsverpflichtung) für den jeweiligen Eigentümer von Prenzlauer Berg Blatt 21233N hier wegen Begründung von Wohnungs- und Teileigentum eingetragen in Prenzlauer Berg Blätter 22.687 bis 22.936 (ehemals Blatt 1920N Best Verz. Nr. 3). Gemäß Bewilligung vom 28.09.2005
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mitte, 30 K 64/17) Eingetragen am 27.09.2017

Dritte Abteilung:

Grundschuld ohne Brief

Teilungserklärung und Aufteilungsplan

In der Teilungserklärung vom 27.09.2005 werden nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) Wohnungs- und Teileigentume gebildet sowie die Grundbuchblätter 22687N bis 22936N im Grundbuch von Prenzlauer Berg angelegt. Ferner werden Sondernutzungsrechte an Kfz-Stellplätzen und Hausgärten bewilligt.

Jeweilige Eigentümer des Dachgeschosses werden ermächtigt zu Wohn- oder Nichtwohnzwecken das Dachgeschoss auszubauen.

Gemäß § 15 werden Untergemeinschaften gebildet. Diese dürfen nach den §§ 21 und 22 WEG selbst über Instandhaltung, Renovierung, Modernisierung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteilen beschließen. Die genannten Untergemeinschaften bilden eine eigene Instandhaltungsrücklage, hier das Bewertungsobjekt:

- Untergemeinschaft I: Böttzowstraße 68 – 76 gerade, John-Schehr-Straße 37 bis 53 ungerade

Hofseitig hinter dem Sondereigentum #24 befindet sich gemäß Anlage 4 der Teilungserklärung ein Mietergarten G18. Die Fläche wurde aber nicht bei Erwerb der Wohnung zugeordnet. Analog wurden von dem teilenden Eigentümer auch Kfz-Stellplätze als Sondernutzungsrechte veräußert, die – sofern dies nicht geschieht – für die Gemeinschaft zur Verfügung stehen. Tatsächlich wurde vor Ort kein „Mietergarten“ G18 vorgefunden. Auch nicht im Grundbuch des Bewertungsobjektes.

Die Änderungsbewilligungen vom 13.03.2006 und 24.05.2006 der Teilungserklärung haben keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjektes.

2.2 Räumliche Einordnung

Siedlungsgeographische Einordnung

Berlin ist eine Metropole mit hoher Urbanität, und ist Regierungssitz der Bundesrepublik Deutschland sowie des Landes Berlin. Es gilt traditionell als bedeutender Wissenschafts- und Forschungsstandort und neuerdings auch als bedeutender Kultur- und Medienstandort. Diese Qualität und Vielfalt begünstigte in jüngster Vergangenheit die touristische Attraktivität sowie eine außerordentlich hohe Anzahl an wirtschaftliche Existenzgründungen („Existenzgründerhauptstadt“). Gleichzeitig gilt für Berlin, dass es einen ausgeprägten tertiären Sektor, hier den „Öffentlichen Dienst“ hat. Der industrielle und finanzielle Sektor ist schwach entwickelt.

Das Bewertungsobjekt Böttzowstraße 70 #24 liegt im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg von Berlin und hier im „Böttzowviertel“ nördlich der Danziger Straße nahe dem Anton-Saefkow-Park. Es befindet sich damit im geografischen Zentrum und Innenstadtbereich. Der Bezirk Pankow setzt sich nach der Bezirksreform aus den Teilbezirken Pankow und Prenzlauer Berg zusammen. Die Verwaltung des Bezirks wird über die bisherigen Verwaltungssitze geführt.

Zentren

Die Entfernung zur City West (Zoologischer Garten) beträgt ca. 11,0 km und zum „Hauptzentrum Alexanderplatz“ ca. 3,0 km.

Im polyzentrischen Versorgungsangebot von Berlin ist das nächstgelegene Stadtteilzentrum „S-Bhf. Greifswalder Straße“ fußläufig in ca. 1,0 km Entfernung erreichbar. Ferner besteht entlang der B2 Greifswalder Straße ein dichter Besatz mit Einzelhandel.

Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

S-Bahnhof:	Greifswalder Straße	ca. 0,8 km
U-Bahnhof:		nicht vorhanden
Bus/Straßenbahn:	Arnswalder Platz M 10	ca. 300 m

Erschließung Straße

Das Verkehrsaufkommen in der Bötzowstraße ist gering. Das Bewertungsobjekt liegt hier nahe dem Kreuzungsbereich der John-Schehr-Straße.

Die Straße ist zweispurig mit beidseitigem Längsparken und mit einem Betonplattenbelag ausgestattet. Die Gehwege sind mit Betonstein und Kleinmosaik belegt. Ein alter Straßenbaumbestand und Vorgärten lockern das Erscheinungsbild der Straße auf. Es ist eine Parkraumbewirtschaftung vorhanden.

Übergeordnete Anbindung: A 114 (Autobahnzubringer) zum Berliner Ring ca. 6,0 km.

Soziale Infrastruktur

Als traditioneller Wohnstandort mit einer kontinuierlich gewachsenen Siedlungsstruktur verfügt das Bötzowviertel über Kindertagesstätten. Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in mittelbarer Entfernung zum Bewertungsobjekt. Es ist eine hohe Auslastung durch das starke Bevölkerungswachstum des Bezirkes gegeben.

Grünversorgung

Freizeit- und Grünanlagen befinden sich in mittelbarer Entfernung:

Anton-Saefkow-Park (nördlich)	ca. 200 m
Ernst-Thälmann-Park (westlich)	ca. 400 m
Arnswalder Platz (südlich)	ca. 300 m

Siedlungsstruktur/Ortsbild

Das Umfeld des Bewertungsobjektes wird bestimmt durch eine geschlossene Bauweise der 30er Jahre (Reformwohnungsbau, auch „Grüne Stadt“ genannt), die überwiegend der Wohnnutzung dient. Das Ortsbild ist gepflegt. Die Wohnanlage wurde im Rahmen der Umwandlung in Eigentum modernisiert, Balkone an die Wohnungen angesetzt und die Grünanlagen neu hergerichtet. Vandalismus tritt nicht in Erscheinung. Einer Instandhaltung wird nachgekommen.

Image

Das Bötzowviertel liegt zentrumsnah zum Alexanderplatz und der „kulturellen Mitte“ Berlins. Es verfügt über eine lebendige und kleinteilige Kultur- und Gastronomieszene, die auch touristisch von Bedeutung ist. Das Wohnviertel nördlich der Danziger Straße mit dem Reformwohnungsbau der 30er Jahre mit der Nähe zum Park gilt als attraktiver, ruhiger Wohnstandort für Familien im Szenekiez „Bötzowviertel“

Mietspiegel/Bezirksreport IVD

Der Mietspiegel 2019 ordnet den Standort als mittlere Wohnlage ein.

Der IVD Bezirksreport 2015/2016 geht von einer einfachen bis mittleren Wohnlage aus.

Der Einstufung als mittlere Wohnlage kann hier vom Unterzeichner gefolgt werden: Deren Merkmale sind geschlossene und stark verdichtete Bauweise, die teilweise über Gemengelage verfügt, sowie mittlere Durchgrünung, mittleres Image im Sinne des Sozialatlas und ein bis zu überdurchschnittliches Versorgungsangebot besitzt.

Bevölkerung

Berlin verzeichnet seit dem Jahr 2011 das stärkste Bevölkerungswachstum seit Kriegsende und hatte nach Korrektur durch den Mikrozensus vom 09.05.2011 eine Bevölkerung von ca. 3.644.000 Einwohnern Ende 2018. Davon lebten ca. 402.000 Einwohner in dem Bezirk Pankow.

Bei der Bevölkerungsprognose 2018 – 20130 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (10. Dezember 2019) wird für 2030 mit einem starken Bevölkerungszuwachs gerechnet. Die mittlere (bevorzugte) Variante sieht hier ein Wachstum von 177.000 auf 3.920.000 Einwohner vor.

Eine Abfrage der Sozialdaten unter FIS-Broker (Quelle: <http://fbinter.stadt-berlin.de>) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ergibt mit Stand vom 26.02.2020 folgendes Bild:

Arbeitslosigkeit/Zuwendungen nach Sozialgesetzbuch II und III

Der Anteil der Bevölkerung zwischen 15 und 65 Jahren, der nach dem Sozialgesetzbuch II und III Zuwendungen erhält, liegt gemäß Untersuchungen Soziale Stadtentwicklung für 2016 bei 3 - 6% im engeren Umfeld des Bewertungsobjektes.

Anmerkung: Die Bundesagentur für Arbeit geht für Gesamtberlin von einer offiziellen Arbeitslosenquote von 7,8 % für Juni 2019 aus, bundeweit von 5,0 (Quelle: www.berlin.de/sen/wirtschaft , hier Januar 2020).

Ausländeranteil

Der Ausländeranteil lag 2016 für das Bewertungsobjektes bei 10 – 20% im weiteren Umfeld (Mittelwert Berlin 13,5%).

Sozialatlas Berlin

Die sozialräumliche Prognose 2017 für den Block wird in einem „Status-Dynamikindex“, der sich auf sechs Indikatoren aus sozialer und wirtschaftlicher Situation des Gebietes bezieht, mit der Stufe 2+/- ausgedrückt. Das Gebiet hat damit einen mittleren Status und die Entwicklung ist stabil.

2.3 Planungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5.1.2015 (Abl. S. 31). weist für das Objekt die Kategorie W1 Wohnfläche mit einer Geschossfläche (GFZ) über 1,5 aus. Im mittelbaren Umfeld werden der Park als Grünfläche ein Betriebshof, zwei Schulstandorte und die Gleisanlagen der Ringbahn dargestellt.

Die Darstellung im FNP ist für verbindliche Bauleitplanungen Grundlage (verwaltungsintern bindend), Dritten gegenüber aber nicht rechtsverbindlich.

Verbindliche Bauleitplanung

Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt. Genehmigungsfähig sind sie, wenn sie sich nach Art und Maß der Bebauung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Besonderes Städtebaurecht

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach telefonischer Auskunft vom 26.02.2020 keiner Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB.

Ein Sanierungsgebiet und Entwicklungsgebiet besteht nicht.

Denkmalschutz

Eine Eintragung in der Denkmalliste vom 10. Dezember 2019 liegt nicht vor. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Denkmale die einen Umgebungsschutz als Restriktion für das Bewertungsobjekt ableiten lassen.

Baulasten

Im Bauarchiv Pankow haben sich keinerlei Vorgänge oder Hinweise bezüglich Baulasten gefunden. Eine Baulastenauskunft wurde nicht eingeholt. Im Marktsegment des Wohnungseigentums ist die Auswirkung einer Baulast auf das Sondereigentum in der Regel nicht nachweisbar, sodass auf eine Abfrage hier verzichtet werden konnte.

2.4 Grundstücksmerkmale

Zuschnitt und Größe

Es handelt sich um ein blockgroßes Grundstück mit einer Fläche von 14.476,00 m². Die Straßenfronten betragen ca. 160,00 m x ca. 90,00 m. Die Blockkanten verlaufen nahezu parallel zueinander. Unwirtschaftliche Verhältnisse entstehen nicht.

Flur; Flurstück	Nutzung	Größe in m ²
116; 42	Gebäude- und Freifläche Bötzowstraße 68 bis 76 (ger.), John-Schehr-Straße 37 bis 53 (unger.), Rudolf-Schwarz-Straße 2-16 (ger.) sowie Werner-Kube-Straße 5 bis 7 (unger.)	14.476,00
Summe		14.476,00

Topographie

Das Grundstück liegt plan zum Straßenraum.

Nicht untersucht wurde die Eignung des Baugrundes, die Bodenbeschaffenheit. Die lageübliche Baugrundsituation wird insoweit berücksichtigt, dass bei den Bodenrichtwerten bzw. Vergleichskaufpreisen diese eingeflossen sind.

Technische Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Wasser, Telefon, Strom und Gas sind über das öffentliche Netz vorhanden. Auf eine Abfrage beim Bezirksamt Mitte wurde auf Grund der Siedlungshistorie verzichtet und eine Freiheit von Erschließungsbeiträgen gegenwärtig unterstellt.

Altlasten/Umwelteinflüsse

Eine Altlastenbewertung des Grundstückes ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Bei der Auswertung der Bauunterlagen und bei der Besichtigung vor Ort haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, so dass bei der Bewertung von Altlastenfreiheit ausgegangen wird. Sollte sich diese Annahme als falsch herausstellen, ist das Gutachten diesbezüglich zu ändern.

Das Bewertungsobjekt liegt an einer untergeordneten Wohnstraße. Das Verkehrsaufkommen ist gering, sodass straßenseitig von geringen Emissionen auszugehen ist. Weitere Emissionsquellen waren vor Ort nicht ersichtlich.

Entwicklungszustand

Gemäß § 5 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um baureifes Land, dass nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.

2.5 Gebäudemerkmale

Bei der Beschreibung der Gebäudemerkmale werden nur offensichtliche und prägende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne eine zerstörende Untersuchung sichtbar und für die Verkehrswertermittlung notwendig sind. Einzelne Abweichungen sind möglich, wenn sie nicht wertrelevant sind. Darstellung von Nicht-Sichtbarem geht auf Unterlagen oder Hinweisen bei der Inaugenscheinnahme oder Annahmen der üblichen Ausführung aus dem Baujahr zurück.

Bei der Verkehrswertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Entsprechende weiterführende Untersuchungen zur Ursache erfolgen nicht. Dies gilt für Standsicherheit, pflanzlicher und tierischer Schädlingsbefall, sowie Umweltgifte. Die allgemeine Funktionsfähigkeit des Objektes hinsichtlich Bauteile, Anlagen und Ausstattung wird nicht überprüft, sondern in der Wertermittlung vorausgesetzt. Bei einem bestehenden begründeten Verdacht mit Einfluss auf den Verkehrswert empfiehlt sich die gesonderte fachliche Begutachtung mit anschließender Beurteilung für den Verkehrswert.

In der folgenden Verkehrswertermittlung werden unter besonderen objektspezifischen Merkmalen Bauschäden und Baumängel zum Stichtag pauschal auf Grund von Erfahrungswerten, ggf. überschlägig mit Bauteiltabellen und durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten unter Würdigung der vorherrschenden Marktsituation berücksichtigt.

Funktionalität und Ausstattung

Das Gebäude Bötzowstraße 70 ist Teil einer größeren Wohnanlage, die 1937 im Rahmen des Reformwohnungsbaus über mehrere Blöcke nördlich der Danziger Straße errichtet worden ist. Das Bewertungsobjekt Bötzowstraße 70 gehört zu einer Untergemeinschaft: Bötzowstraße 68 – 76 (gerade), John-Schehr-Straße 37 bis 53 (ungerade). Der Energieausweis vom 03.06.2008 geht von einer Nutzfläche von 7.520 m² aus.

Das Mehrfamilienhaus ist viergeschossig, voll unterkellert und das Dachgeschoss ist ausgebaut. Es werden 2 Wohnungen je Geschoss erschlossen (Zweispänner). Mit dem ausgebauten Dachgeschoss sind 9 Wohnungen im Gebäude vorhanden. Eine Modernisierung der Anlage wurde in den letzten 10 Jahren vorgenommen mit der zusätzlichen Ausstattung mit Balkonen und der Renovierung der Treppenhäuser, hier auch Austausch der Einfachverglasung gegen eine Isolierverglasung mit Kunststoffrahmen.

Im Folgenden wird die Ausstattung zusammengefasst:

Gebäude

Fundament	keine Setzungsrisse, funktionstüchtig
Fassade/Außenwände	massiv, Kratzputz und Anstrich, geschlossen, leicht verwittert Ausstattungsstandard: normal

	Unterhaltungszustand: normal
Fassadenelemente	Balkone angesetzt Metallkonstruktion Brüstung Metallgitter Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fußboden/Decken	Massive Decke KG/EG Holzbalkendecken OG
Nichttragende Innenwände massiv	
Dach	Satteldach, Pfanneneindeckung, ausgebaut, Kastengauben Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Fenster	Isolierglasfenster im Kunststoffrahmen Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Treppenraum	Hausflur, EG bis 1. Podest Fliesen hell, neuwertig, Treppe gemauert mit Holzsetzstufen, lackiert, Sisalbelag Podeste mit Holzdielen und Sisal Holzgeländer mit Holzfüllstäben, gestrichen Wände verputzt /gestrichen Decken verputzt, gestrichen Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: gut
Haustür	Schwere Haustür Holz/Glas, aufgearbeitet Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: gut
Küche	Boden mit großen Fliesen, hell Wand Nassbereich mit Fliesenspiegel, Putz und Anstrich Decke Putz, Anstrich Unterschränke 2,40 m Spülbecken, E-Herd 4 Kochstellen Cerankochfeld Ausstattungsstandard: mittel Unterhaltungszustand: normal
Bad	Wände türhoch gefliest, Putz, Anstrich Decke Putz, Anstrich Badewanne eingefliest Waschbecken mit Tisch, groß Wand-WC mit Spülkasten Handtuchheizkörper Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Wohnraum	Dielen, abgezogen, natur Decke verputzt, gestrichen Wände tapeziert, gestrichen Ausstattungsstandard: normal

	Unterhaltungszustand: normal
Heizung	Fernwärme
Wasser/Abwasser	Strangsanierung unbekannt Kaltwasserzähler
Warmwasser	zentral, Warmwasserzähler
Elektrik	zeitgemäß, mehrere Stromdosen je Raum, mittiger Deckenauslass Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: üblich instandgehalten
Anschlüsse	Telefon-, vorhanden Wasser-/Abwasser, vorhanden Strom-, vorhanden
Keller	Holzverschlag, ca. 10 m ² Betonestrich, Wände gemauert und geschlämmt Ausstattungsstandard: normal Unterhaltungszustand: normal
Energiepass	Primärenergiebedarf von 174 kWh/(m ² a) lt. Energieausweis vom 02.01.2019
Außenanlagen	parkartige Gestaltung, weite Sichtbeziehungen, alter Baumbestand, Wiese, Spielplatz Kfz-Stellplätze in geringer Zahl im Hof Tlw. Mietergärten Müllstandort mit Sichtschutz hohe Aufenthaltsqualität

Fazit

Insgesamt befindet sich das Gebäude mit Bezug auf sein Baujahr in einem normalen Bauzustand. Einer Instandhaltung wird nachgekommen und eine Modernisierung des Hauses hinsichtlich Erneuerung der Treppenhausfenster und Sanierung Treppenhäuser wurde angegangen. Mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz wird ein zeitgemäßer Standard der Energieversorgung erreicht.

2.6 Wohnungsmerkmale

Die Wohnung # 24 liegt im Vorderhaus, Hochparterre links und verfügt gemäß Aufteilungsplan bei einer Wohnfläche von ca. ca. 54,00 m² über 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon.

Wohnfläche nach eigener Berechnung gemäß Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 08.12.2005				
	m	m	Faktor	Wohnfläche in m ²
Wohnraum 1	4,77	3,57	1	17,03
	1,46	1,01	-1	-1,47
Wohnraum 2	4,51	3,79	1	17,09
Bad	1,31	3,33	1	4,36
Flur	1,46	2,38	1	3,47
Küche	4,54	2,39	1	10,85
Loggia	3,16	1,48	0,5	2,34
Summe				53,67
Summe gerundet				54,00

Der Aufteilungsplan zum Sondereigentum # 24 zeigt einen mittig gelegenen Flur, von dem zwei Wohnräume, das Bad und die Küche erschlossen werden. Damit verfügt die Wohnung über wenig Erschließungsfläche und wird als sehr funktional eingestuft. Der große Wohnraum hat Zugang zum Balkon, der nach Osten ausgerichtet ist und über eine gut nutzbare Fläche von ca. 5,00 m² verfügt. Mit der Orientierung zum Hof ist die Aufenthaltsqualität hoch.

Die Wohnung wurde augenscheinlich im Zuge der Umwandlung saniert und modernisiert.

Fazit

Die Wohnung ist funktional und hat mit einer zum Hof orientierten Loggia einen hohen Wohnwert. Das Bad ist modern und zeitgemäß, ebenso die Küche mit ihren Anschlüssen. Insgesamt ist die Wohnung gepflegt.

2.7 Mietverhältnis

Die Wohnung wird von einem Familienmitglied bewohnt. Ein Mietverhältnis besteht nicht.

2.8 Verwaltung

WEG Verwalter ist die STRABAG Residential Property Services GmbH, WEG Verwaltung, Heerstraße 24/26, in 14052 Berlin.

Gemäß der Wohngeldabrechnung 2022 betrug zum Ende des Jahres 2021 die Instandhaltungsrücklage ca. 171.000 € für die Untergemeinschaft 1.

Der Instandhaltungsrücklage der Untergemeinschaft 1 werden laut Wirtschaftsplan 2020 ca. 44.840 € zugeführt. Der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt dabei 273,16 € und entspricht mit Bezug auf die Wohnfläche von ca. 54,00 der Wohnung ca. 5,06 €/m²/Jahr.

Das Wohngeld laut Wirtschaftsplan 2020 beträgt 268,22 € €/Monat warm.

Protokolle der Eigentümerversammlung (Auswahl):

20.08.2019

- Beschluss zur Installation von Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft
- Zusätzliche Arbeiten am Treppenhaus beschlossen

30.09.2021

- Keine besonderen Vorkommnisse

2.9 Verwertbarkeit und Marktsituation

Das Bewertungsobjekt ist als Eigentumswohnung sowohl für die Eigennutzung als auch für die Vermietung zu Wohnzwecken geeignet. Es wird eine bezugsfreie Eigentumswohnung unterstellt.

Vor dem Hintergrund der Wohnraumverknappung in Berlin mit einem starken Zuwachs der Berliner Bevölkerung durch externe Faktoren, sprich Wanderungsgewinn, und einem stagnierenden Wohnungsangebot bei geringem Neuzugang an Wohnraum, sind in den letzten Jahren die Preise für Berliner Verhältnisse deutlich angezogen. Ein historisches Zinstief ermöglicht zurzeit auch den Erwerb verteuerter Immobilien.

Es herrscht ein sogenannter Vermieter-/Verkäufermarkt, d. h. die Nachfrage ist stärker als das Angebot. Bei dieser Marktsituation werden von der Nachfrageseite Abschlüsse auf den Kaufpreis für Schäden oder Mängel nicht mit Nachdruck verhandelt oder gar eingefordert. Der Toleranzspielraum wächst in der konkurrierenden Nachfragesituation und Abschlüsse für negative Bewertungsmerkmale fallen geringer aus.

Für den Teilmarkt des Wohnungseigentums in Prenzlauer Berg kann festgestellt werden, dass hier ein sehr aktiver Markt vorliegt. Dokumentiert wird dies u.a. im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses von Berlin 2020/2021, S. 68 ff:

Erst und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre 1920-1948, bezugsfrei						
	2020			2021		
	Anzahl	Spanne	Mittel	Anzahl	Spanne	Mittel
Berlin	4.02		3.810	524		4.569
City	101	3.173-5.551	4.331	179	3.834-6.706	5.342

3 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

3.1 Auswahl des Verkehrswertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) definiert:

„Der Verkehrswert 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.“

Die ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) sieht drei mögliche Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes vor:

- das Vergleichswertverfahren, §§ 15 ff.
- das Ertragswertverfahren, §§ 17 ff.
- das Sachwertverfahren, §§ 21 ff.

Nach § 8 ImmoWertV sind „die Verfahren nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Bei dem **Vergleichswert** werden die Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke/Gebäude/Wohnungen herangezogen, bei denen die Merkmale hinreichend übereinstimmen. Der Rückgriff auf eine Kaufpreissammlung und ein „aktiver“ Markt lassen eine Ermittlung des Vergleichswertes zu. In diesem Fall können übereinstimmende Vergleichsobjekte zu dem Bewertungsobjekt gefunden werden.

Der **Ertragswert** wird aus dem anteiligen Bodenwert und dem marktüblichen Ertrag eines Gebäudes/Wohn-, Nutzungsfläche ermittelt. Da das Objekt als Eigentumswohnung prinzipiell für die Vermietung geeignet ist, kann der Ertrag eine Rolle spielen und die Anwendung des Verfahrens sinnvoll sein. In diesem Fall wird bei einer vertragsfreien Wohnung die Eigennutzung im Vordergrund stehen. Außerdem kann bei dem Vorliegen ausreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte auf das Ertragswertverfahren verzichtet werden, was hier der Fall ist.

Der **Sachwert** errechnet sich in der Summe aus dem anteiligen Zeitwert des Objektes und dem Bodenwert. Das Sachwertverfahren erfasst die Bruttogrundfläche (BGF) des Bewertungsobjektes und die Herstellungskosten (neuzeitliche Ersatzbeschaffungskosten) unter Berücksichtigung von Anpassungen (Alter, Instandhaltung und sonstige Wert beeinflussende Umstände). Für den Bodenwert kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Das Verfahren kommt in der Regel bei Einfamilienhäusern zur Anwendung und ist hier nicht von Bedeutung.

3.2 Vergleichswertverfahren

Ermittlung von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte

„Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.“ (§15 (1) ImmoWertV)

Bei der Recherche von Vergleichsobjekten in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin am 04.03.2016 wurden folgende Kriterien für eine blockbezogene Kaufpreisauskunft berücksichtigt:

Kriterium	Parameter
Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum
Bodenrichtwertzone	1688 Wohnsiedlung nördlich der Danziger Straße zwischen Landsberger Allee und Greifswalder Straße bis zum S-Bahnring, einschließlich Wohnblock östlich vom Arnswalder Platz
Baujahr	1920 bis 1948
Wohnlage	Einfach, Mittel
Verfügbarkeit	bezugsfrei
Wohnfläche	40 bis 60 m ²
Balkon	ja
Vertragsdatum	ab 01.01.2022

In dieser Gebietskulisse konnten 17 ausgewertete Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlin abgerufen werden. Eine erste Überprüfung zeigt, dass kein Paketverkauf und kein erhöhtes Klumpenrisiko bestehen. Sämtliche Kauffälle liegen in der „Grünen Stadt“

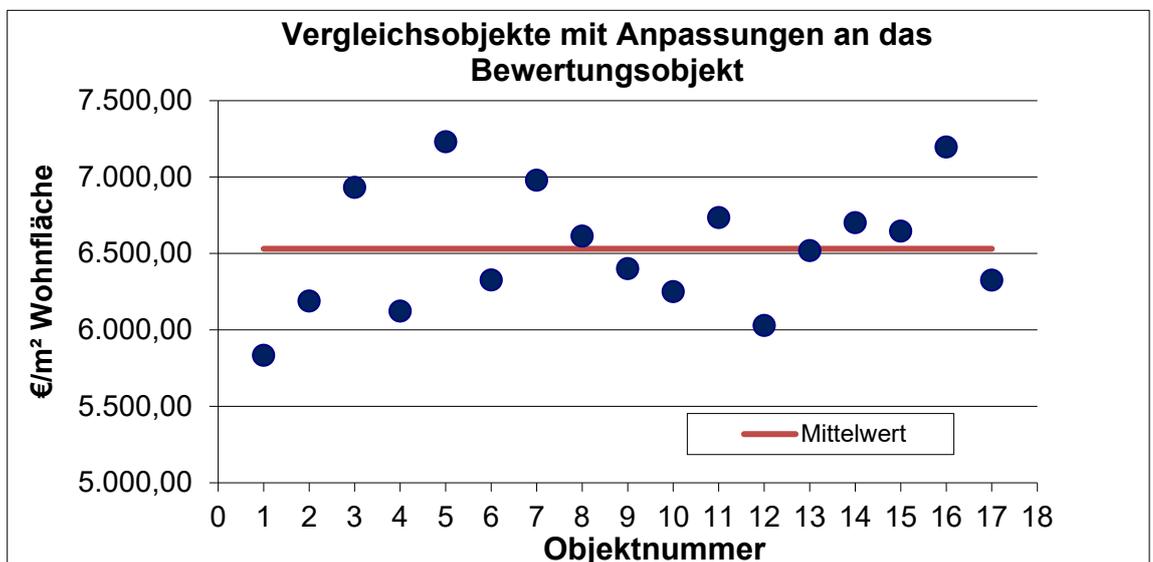
Der Kauffall #4 verfügt über ein Sondernutzungsrecht an einem Pkw Stellplatz. Für den Preis von Garagen, Garagenboxen und abgeteilten Stellplätzen in Parkhäusern einerseits, sowie offenen Plätzen in Parkpaletten und einzelnen nicht überdachten Kfz-Stellplätzen andererseits ist die Lage im Stadtgebiet maßgeblich. Preisbestimmend hierbei sind fehlende Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sowie das Angebot anzumietender Stellflächen. Der Grundstücksmarktbericht Berlin stellt für 2021 fest, dass bei Stellplätzen (in Sammelgaragen) zwischen 17.000-51.000 € und im Mittel 33.632 € gezahlt worden sind. Bei einer moderaten Bebauungsdichte, wie im Reformwohnungsbau vorhanden, und einer Bereitstellung von Kfzstellplätzen im öffentlichen Straßenraum sowie auf den Grundstücken wird ein mittlerer Stellplatzdruck eingeschätzt. Vor diesem Hintergrund wird bei dem Kauffall vier für den vorhandenen Stellplatz ein Abschlag von 15.000 € angesetzt und direkt zum Abzug gebracht.

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

Konjunkturelle Anpassung

Sämtliche Kaufpreise liegen im Jahr 2022. Eine konjunkturelle Anpassung ist nicht erforderlich.

Nummer	Kaufdatum	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/m ²	Konjunkturelle Marktanpassung			Kaufpreis in €/ m ² Wfl.
1	20.01.2022	48,00	280.000	5.833	1,00			5.833,33
2	24.01.2022	50,50	312.500	6.188	1,00			6.188,12
3	21.02.2022	59,00	409.000	6.932	1,00			6.932,20
4	25.02.2022	49,00	300.000	6.122	1,00			6.122,45
5	13.04.2022	52,56	380.000	7.230	1,00			7.229,83
6	02.05.2022	49,00	310.000	6.327	1,00			6.326,53
7	04.05.2022	48,00	335.000	6.979	1,00			6.979,17
8	09.05.2022	55,80	369.000	6.613	1,00			6.612,90
9	19.05.2022	50,00	320.000	6.400	1,00			6.400,00
10	30.05.2022	42,40	265.000	6.250	1,00			6.250,00
11	08.06.2022	49,00	330.000	6.735	1,00			6.734,69
12	13.06.2022	46,45	280.000	6.028	1,00			6.027,99
13	13.06.2022	42,80	279.000	6.519	1,00			6.518,69
14	14.06.2022	48,50	325.000	6.701	1,00			6.701,03
15	14.06.2022	47,70	317.000	6.646	1,00			6.645,70
16	15.06.2022	48,50	349.000	7.196	1,00			7.195,88
17	15.06.2022	49,80	315.000	6.325	1,00			6.325,30
					Mittelwert(MW):			6.530,81
					unterer Wert:			5.833,33
					oberer Wert:			7.229,83
					Variationskoeffizient:			0,06
					Standardabw.(σ):			402,12
					Standardabw.(σ)-1:			6.128,70
					Standardabw.(σ)+1:			6.932,93
					Standardabw.(σ)-2:			5.726,58
					Standardabw.(σ)+2:			7.335,04
					+30% vom MW			8.490,06
					- 30% vom MW			4.571,57



Im Ergebnis zeigt sich:

Der Mittelwert (vorläufiger marktangepasster Vergleichswert) liegt bei 6.531 €/m² Wohnfläche. Bei einem Variationskoeffizienten $\leq 0,2$ - hier 0,06 ist die Aussagekraft des Mittelwertes sehr gut.

Die zweifache Standardabweichung zeigt, dass kein Wert außerhalb einer theoretischen Normalverteilung liegt. Eine Herausnahme von Fällen mit einer Abweichung von $> +/-30\%$ vom Mittelwert ist nicht gegeben. Bei Abweichungen von dieser Größe wird allgemein angenommen, dass ein außergewöhnlicher Geschäftsverkehr vorliegen könnte. Alle Vergleichspreise werden für die Ableitung des Vergleichswertes herangezogen.

Zu- oder Abschläge für besondere objektspezifische Merkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind nach einem „subsidiarischen Prinzip“, wo zuerst auf die allgemeinen, durchschnittlichen Verhältnisse abgestellt wird in einem zweiten Schritt die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen:

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. (...) Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden, wenn Sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch einzusetzen.“

Besondere Ertragsverhältnisse

keine

Baumängel und Bauschäden

An dem Gemeinschaftseigentum mit dem Dach (Notdach ohne Dämmung), dem Treppenhaus und der Heizungsanlage und einigen Putzfehlstellen zeichnet mittelfristig ein erhöhter Instandhaltungsbedarf ab. Vor dem Hintergrund einer unzureichend gebildeten Erhaltungsrücklage wird ein Risikoabschlag von -10% für angemessen erachtet.

Das Sondereigentum zeigt hinsichtlich der Elektrik, Küche und Zustand der Wohnräume einen Renovierungsbedarf auf. Hier wird ein Abschlag von -5% für marktgerecht erachtet.

Bauliche Anlagen (Liquidation)

keine

Bodenverunreinigungen

keine

Bodenschätze

keine

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Im Grundbuch, Abteilung II, ist ein Fernwärmeleitungsrecht eingetragen. Eine Belastung des Wertes wird darin nicht gesehen, vielmehr Vorteile im Betrieb. Ferner wird auf die

Besonderheit der Belastungen in Abteilung II im Zwangsversteigerungsverfahren hingewiesen, wonach Eintragungen in Abteilung II nicht berücksichtigt werden.

Konjunkturelle Marktanpassung

Nicht erforderlich.

Sonstiges:

Die Sondereigentume in der Wohnanlage „grüne Stadt“ verfügen über eine Hochparterre Lage und keine Erdgeschoss Lage. Aus den vorliegenden Kauffällen war ein Abschlag bei den Kaufpreisen für die Wohnungslage nicht erkennbar. Somit erfolgt kein abschließender Abschlag für die Lage des Bewertungsobjektes im Hochparterre.

Vorläufiger Vergleichswert			6.530,81	€
Wohnfläche			53,67	m ²
vorläufiger, marktangepasster Verkehrswert			350.508,73	€
§ 8 Abs. 3 ImmoWertV, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
besondere Ertragsverhältnisse	0%		0,00	€
Baumängel und Bauschäden	0%		0,00	€
bauliche Anlagen (Liquidation)	0%		0,00	€
Bodenverunreinigungen	0%		0,00	€
Bodenschätze	0%		0,00	€
grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	0%		0,00	€
Sonstiges				
--				
Vergleichswert			350.508,73	
Marktanpassung zum Stichtag		0,00%	0,00	
Vergleichswert Markt angepasst			350.508,73	€
Vergleichswert gerundet			351.000,00	€
€/m ² Wohnfläche			6.539,97	€

3.3 Plausibilisierung

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Vorhersage des wahrscheinlichsten Preises. Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewandt:

Marktangepasster Vergleichswert 351.000,00 €
ca. 6.540,00 €/m²

Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Berlin stellt 2020/2021 bei den bezugsfreien Eigentumswohnungen der Baujahre 1920 bis 1948 in der „City-Region“ eine Spanne von 3.834 – 6.706 €/m² Wohnfläche fest (Mittelwert: 5.342 €/m²) für das Jahr 2021 fest. Mit Bezug auf die zentrale Wohnlage und die Parknähe sowie den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung, ordnet sich das Bewertungsobjekt bei einer Marktanpassung von ca. 5% für das Jahr 2021 nahe dem oberen Spannenwert des Gutachterausschusses ein (5.342 €/m² x 1,05 =) mit 5.609 € ein. Der marktangepasste Vergleichswert erscheint hier plausibel.

Dem Vergleichswert wird mit Bezug auf tatsächlich getätigte Verkaufspreise eine starke Aussagekraft zugestanden. Somit wird der Vergleichswert für den Verkehrswert herangezogen.

3.4 Festlegung des Verkehrswertes

Der unbelastete Verkehrswert für das Objekt Böttzowstraße 70 mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerverschlag # 24 in Berlin - Pankow, eingetragen im Grundbuch von Prenzlauer Berg unter der Blattnummer 22710, wird vom Sachverständigen zum Wertermittlungstichtag 26.08.2022 unter Berücksichtigung der Lage und Merkmale des Objektes sowie der Marktverhältnisse auf

351.000,00 €

geschätzt.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ergebnis der durchgeführten Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten dient ausschließlich dem Auftraggeber und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Sachverständigen.

Berlin, den 08.09.2022

Dipl.-Ing. Friedrich Stark

4 ANGABEN FÜR DAS AMTSGERICHT MITTE

- a) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.
- b) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind voraussichtlich nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht. Grundsätzlich kann Hausschwamm bei der Bauweise des Objektes und auf Grund seines Alters, sowie mehrerer Sanierungs- bzw. Modernisierungszyklen nicht ausgeschlossen werden.
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nicht.
- e) Es bestehen keine Anhaltspunkte für ökologische Altlasten
- f) Mieter sind nicht bekannt.
- g) WEG Verwalter ist STRABAG Residential Property Services GmbH, WEG Verwaltung, Postfach 200425, in 13514 Berlin.