



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

GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.278** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung, 82,53m² angesetzte Wohnfläche, Vermietungsstand nicht bekannt, nebst Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz P11**, eines mit einer **Mehrfamilienwohnanlage** bebauten Grundstücks, **19.245m² Grundstücksfläche**, in der



**Lienemannstr. 1-28, Waldstr. 77-79, Kienhorststr. 90-100 (gerade),
13403 Berlin-Reinickendorf**

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 64/21
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
240.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
19.04.2022



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	5
2.4 Objektdaten	6
2.5 Wohnflächenangabe	6
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Förderungen und Bindungen	7
2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	8
2.10 Denkmalschutz	8
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde	8
2.13 Erschließung	9
2.14 Bodenverunreinigungen	9
2.15 Objektverwaltung	9
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren	10
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	13



1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Lienemannstr. 1-28, Waldstr. 77-79, Kienhorststr. 90-100 (gerade), 13403 Berlin-Reinickendorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.278 bezeichneten Wohnung nebst Sondernutzungsrecht an dem offenen Stellplatz P11, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 19.04.2022 ab 13.45h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren eine Vertreterin des Amtsgerichts Wedding, ein Vertreter der WEG-Verwaltung sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden der Aufgang zu der zu bewertenden Wohnung, Teilbereiche des dortigen Kellergeschosses, der Heizungsraum in einem der Nachbargebäude sowie die Hoffläche des Flurstücks 355 begangen.

Ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung wurde nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 03.02.2022)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Reinickendorf, Blatt 17024
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 57.011 / 10.000.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Lienemannstraße 1-25 (ungerade),
Waldstraße 78,79, Kienhorststraße 90,92,94

Flur: 1 Flurstück: 355 Größe: 9.625 m²

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Waldstraße 77, Linemannstraße 2/28,
Kienhorststraße 96/100

Flur: 1 Flurstück: 373 Größe: 9.620 m²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.278, belegen im Dachgeschoss rechts, Waldstraße 78, laut Aufteilungsplan...

Sondernutzungsrechte sind vereinbart...

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und wegen der Sondernutzungsrechte wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 27.07.2000..., vom 31.08.2000 und 11.09.2000 sowie Berichtigung vom 18.09.2000...

Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz P11 ist von Reinickendorf Blatt... beschrieben und nunmehr dem hier gebuchten Wohnungseigentum zugeordnet... Gemäß Bewilligung vom 17.07.2001...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

*Auf die 1. Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.***Zweite Abteilung:**

Lasten und Beschränkungen:

*Auf die 2. Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.***Dritte Abteilung:**

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

*Auf die 3. Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.***2.2 Lagebeschreibung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Reinickendorf, Ortsteil Reinickendorf.

Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2021 handelt es sich um eine "einfache", am Markt mäßig nachgefragte Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2022“ der Berlin Hyp / CBRE war in Reinickendorf in den Jahren zwischen 2020 und 2021 ein leichter Wanderungsverlust von -0,1% zu verzeichnen. Die Prognose für 2018-2030 liegt bei +4,6%, was sich etwas niedriger als der Berliner Durchschnitt von 4,7% darstellt.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13403 liegt gemäß „WohnmarktReport Berlin 2022“ mit 2.815,00 €/mtl. deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 3.304,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf stellt sich mit 9,3% im Berichtsmonat 04/2022 indes überdurchschnittlich im Vergleich zum Berliner Mittel von 8,7% dar.

Die Umgebung des Bewertungsobjekts ist von einer außerordentlich inhomogenen Bauweise geprägt.

Südöstlich der zu bewertenden Flurstücke befinden sich einige weitere Zeilenbebauungen. Direkt westlich, an der Waldstraße gelegen, sowie nördlich befinden sich größere, gewerblich genutzte Grundstücke, die baulich teils intensiv ausgenutzt sind. Westlich schließt ein Gebiet an, das durch freistehende Einfamilienwohnhäuser geprägt ist.

Die vorgenannten Baulichkeiten wurden in verschiedenen Zeitepochen sowie Baustilen und Volumina errichtet.

Nächstgelegene Grünfläche ist ein Freibereich mit Spielplatzanlagen westlich des Bewertungsobjekts in ca. 200m Entfernung. Der größere Kienhorstpark liegt östlich und ist nach ca. 700m zu erreichen.

Zudem sind die umgebenden, privaten Freiflächen teils begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage als gut zu bezeichnen. Dabei befinden sich einige Einrichtungen in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung direkt an der Waldstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut und stellt sich wie folgt dar:

Bus	Waldstraße	unmittelbar
U-Bahnhof	Karl-Bonhoeffer-Nervenlinik	ca. 650 m
S-Bahnhof	Karl-Bonhoeffer-Nervenlinik	ca. 650 m

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig begrenzt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist erhöht.

Bei der Waldstraße handelt es sich um eine stark frequentierte Durchgangsstraße, auf der nicht nur PKW-, sondern auch Schwerlastverkehr zu beobachten ist. Letztgenannter dürfte unter anderem auf die umgebenden, gewerblichen Nutzungen zurück zu führen sein.

Bei der angrenzenden Lienemannstraße handelt es sich indes um eine Wohnstraße. Allerdings ist die zu bewertende Wohnung im Kreuzungsbereich zwischen Wald- und Lienemannstraße gelegen, so dass diese aufgrund des starken Verkehrsaufkommens entsprechend lärmbelastet ist.

Im Übrigen waren außerordentliche Emissionen beim Ortstermin nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise –schadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist. Ferner wurden keine Funktionsprüfungen vorgenommen.

Die Gesamtanlage

Die Gesamtanlage besteht aus 2 nicht räumlich miteinander verbundenen Flurstücken, die durch die Lienemannstraße voneinander getrennt sind.

Die Erschließung derselben erfolgt von der Waldstraße, der Lienemannstraße sowie der Kienhorststraße. Auf die Flurkarte, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, sei verwiesen.

Hierauf wurde je eine C-förmige Mehrfamilienwohnhausanlage erstellt. Es handelt sich hierbei um 3-geschossige Gebäude zuzüglich Vollkeller und einer Dachgeschossaufstockung.

Gemäß dem im Bauarchiv vorgefundenen Gebrauchsabnahmeschein wurde die Anlage in 1954 fertig gestellt. Mit Schlussabnahme in 1988 wurde die Dachgeschossaufstockung vorgenommen.

Innerhalb der Anlage befinden sich laut Teilungserklärung ausschließlich Wohnungen. Gewerblich genutzte Einheiten sind nicht ausgewiesen.

Baujahrsbedingt ist von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Dachbereich auszugehen.

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

Die Erschließung der Gebäude erfolgt, soweit bei der Begehung erkennbar war, über eine Reihe separater Treppenräume. Aufzugsanlagen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. Die zu bewertende Wohnung ist nicht über einen solchen erschlossen.

Eine Barrierefreiheit ist somit nicht gegeben.

Die Wärmeversorgung ist gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung über eine Gaszentralheizungsanlage gewährleistet. Laut Auskunft des Hauswirts erfolgt die Warmwasserbereitung dezentral innerhalb der jeweiligen Einheiten.

Im Kellergeschoss befinden sich, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, im Wesentlichen Verschlüge, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Freiflächen sind im Wege- und Fahrbereich befestigt sowie im Übrigen umfangreich begrünt. Zudem ist auf dem Gelände ein gewisser Altbaumbestand vorzufinden.

Die Zufahrt zum Hof des Flurstücks 355, auf dem sich auch das Bewertungsobjekt befindet, erfolgt von der Waldstraße aus über eine abschließbare Toranlage. Hier stimmt die Anzahl der offenen Stellplätze nicht mit dem Lageplan überein, der Bestandteil der Aufteilung ist. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Teilungserklärung und Ergänzungsbeilligungen“ sei verwiesen.

Insgesamt weist die bauliche Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, einen soliden baulichen Erhaltungszustand auf. Wesentliche Mängel oder Schäden waren bei der Besichtigung nicht offenkundig. Innerhalb des besichtigten Teils der Baukörper wurden noch eine Vielzahl originaler Stilelemente des Ursprungsbaujahres vorgefunden.

Der besichtigte Bereich des Kellers erschien bei der Begehung trocken sowie vergleichsweise staubarm und eignet sich aufgrund dessen auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

Die zu bewertende Wohnung Nr.278 nebst Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz P11

Die Wohnung Nr.278 befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudes Waldstraße 78 und ist von dem dortigen Treppenraum aus zu erreichen.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 3-Zimmerwohnung mit einer Küche, einem hieran anschließenden Abstellraum, einem Flur sowie einer zur Lienemannstraße ausgerichteten Terrasse.

Die Einheit zieht sich von der Waldstraße in die Lienemannstraße hinein und verfügt zusätzlich, durch eine Gaube in der Küche, über einen Anschluss an die Hoffassade.

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

Die Belichtung der zu bewertenden Wohnung dürfte aufgrund der Ausrichtung der Räumlichkeiten nach Norden, Westen und Osten, einem hinreichenden Fensterflächenanteil sowie dem von dort aus möglichen, relativen Weitblick sehr gut sein.

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

Der PKW-Stellplatz P11 ist zwar in dem Lageplan, der als Anlage zur Teilungserklärung vom 17.06.2000 beiliegt, dargestellt und befindet sich im Hofbereich des Flurstücks 355. Allerdings befinden sich dort nicht die zeichnerisch dargestellten 3 Stellplatzreihen, sondern lediglich eine. Mithin stehen deutlich weniger Stellplätze im Hof zur Verfügung, als dies planerisch dargestellt wurde. Der vorgenannte Lageplan liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Dort, wo Stellplatzreihen geplant waren, befindet sich ein teils intensiver Altbaumbestand, sodass eine nachträgliche Anlegung nicht möglich sein dürfte. Im Übrigen wird auf die Ausführungen hierzu unter dem Punkt „Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen“ verwiesen.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Ursprungsgebäude	1954
Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht	
Dachgeschossaufstockung	1988
Jahr der Schlussabnahme durch die Bauaufsicht	
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 13.06.2022	19.245 m²
Wohnfläche	
gemäß Angabe aus der Ergänzungsbewilligung vom 31.08.2000 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	82,53m²
Vertragszustand	
<i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	nicht bekannt
Mieteinnahmen, monatlich	
mithin <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	nicht bekannt
Wohngeld, monatlich	
gemäß schriftlicher Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 23.02.2022 sowie Wirtschaftsplan 2022, einschl. Heizkostenanteil	282,05 €
Instandhaltungsrücklage	
gemäß schriftlicher Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 23.02.2022 per 31.12.2020	403.793,82 €
Sonderumlage	
gemäß schriftlicher Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 23.02.2022	aktuell keine
Heizsystem	
gemäß schriftlicher Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 23.02.2022 sowie Angabe im Energiepass	Gaszentral
Energiepass	
verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 27.07.2000 sowie der Ergänzungsbewilligung vom 31.08.2000 entnommen. Diese ist dort als „Größe“ der zu bewertenden Wohnung benannt. Der Wert ist mit der Angabe im

Einzelwirtschaftsplan der Verwaltung identisch, die die zu bewertende Einheit mit 82,53m² „Wohnfläche“ führt.

Im Aufteilungsplan ist eine Fläche von 80,63m² genannt. Wie es zu jener Abweichung kommt, ist nicht bekannt.

Die Angabe in der Teilungserklärung, der Ergänzungsbewilligung sowie im Wirtschaftsplan der Verwaltung wird als aktuellste Angabe als richtig unterstellt.

Ein gesondertes Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde nicht ausgeführt, zumal die Einheit nicht zur Besichtigung zugänglich war.

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

2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer wurde zu etwaigen Mietverhältnissen befragt. Allerdings war die schriftliche Nachfrage hierzu nicht zustellbar.

Die WEG-Verwaltung konnte zum Vermietungsstand keine Angaben machen, da diese nicht das Sondereigentum verwaltet.

Am Klingelschild der Wohnungstür des Bewertungsobjekts war kein Name vermerkt. Der am Klingeltabelleau an der Hauseingangstür angegebene Name war nicht an der Briefkastenanlage des Aufgangs aufgeführt, sodass auch unter diesem keine Post zuzustellen war.

Der nach dem Ausschlussprinzip der zu bewertenden Wohnung zuzuordnende Briefkasten, auf dem der einzige Name vermerkt ist, der nicht an den Klingelschildern der weiteren Wohnungseingangstüren aufgeführt war, ist mit einem Namen gekennzeichnet, unter dem eine weitere schriftliche Anfrage erfolgt ist. Allerdings blieb auch diese ohne Antwort.

Der Vertragszustand der zu bewertenden Wohnung ist mithin nicht bekannt.

2.7 Förderungen und Bindungen

Gemäß schriftlicher Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 23.02.2022 bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 27.07.2000 sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 31.08.2000, 11.09.2000 und 18.09.2000 wurden eingesehen.

Hiernach sind für die Aufteilung der Anlage die Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 17.08.1984 und 16.03.1995 maßgeblich.

Innerhalb der Anlage sind ausschließlich Wohnungseigentume ausgewiesen. So genannte Teileigentume von nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten wie etwa Gewerbeflächen, Lager Räume etc. sind den Bewilligungen nicht zu entnehmen.

Die Kellerräume stellen weder Sondereigentum dar, noch sind an diesen Sondernutzungsrechte begründet.

„An den im beigefügten Sondernutzungsplan... mit den Nummern P1 – P74 gekennzeichneten Pkw-Stellplätzen bestehen Sondernutzungsrechte. Jeder Sondernutzungsberechtigte hat das ausschließliche Nutzungsrecht an dem ihm zugewiesenen Stellplatz im Freien, während die übrigen Miteigentümer von der Nutzung ausgeschlossen sind. Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Unterhaltspflicht...“.

Tatsächlich existiert der dem Bewertungsobjekt zugeordnete Stellplatz P11 jedoch nicht. Von den in dem zur Teilungserklärung gehörigen Lageplan (s. Anlage) dargestellten Stellplätzen im Hofbereich des Bewertungsobjekts existiert nur eine der vorgesehenen 3 Stellplatzreihen. Eine Anlegung derselben in der im Lageplan dargestellten Art und Lage ist aufgrund des dortigen Altbaumbestandes nicht möglich.

Zu einer Genehmigungsfähigkeit zur Erstellung von zusätzlichen Stellplätzen über den Bestand hinaus kann keine Angabe gemacht werden. Dies wäre im Zuge weiterer Gespräche mit der Behörde sowie möglicherweise durch die Erstellung einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrages zu klären, was im Zuge dieser Gutachtenerstellung nicht erfolgt ist.

Ferner sieht die Teilungserklärung eine Ausweisung von Sondernutzungsrechten für Gartenfläche vor. Auch diese sind dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen, wobei dem Bewertungsobjekt keine Gartenfläche zugeordnet ist.

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

Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass die Bewilligung vom 17.07.2001 nicht zugänglich ist, da sich diese beim Kammergericht befindet. Diese beschreibt die Übertragung des Stellplatzes P11 auf das Bewertungsobjekt.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 13.06.2022 befindet sich das Flurstück 355 (s. Flurkarte) im Bereich des am 10.08.1960 festgesetzten Bebauungsplans XX-38.

Dieser sieht Baugrenzen vor, die offensichtlich dem Bestand entsprechen. Ferner sind 3 Obergeschosse sowie als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Für das Flurstück 373 ist indes der Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Bauordnung von 1958 maßgeblich.

Dieser weist ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Baustufe III/3 mit 3 Obergeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 aus. Hierbei 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 dar. Unabhängig davon wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Das Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 13.06.2022 aus der Berliner Denkmalkarte handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein Einzeldenkmal.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der Einfluss auf das Bewertungsgrundstück haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 23.02.2022 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten), bestehen für das Bewertungsobjekt keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 23.02.2022 ist das Bewertungsobjekt unter der Nummer 2237 im Baulastenverzeichnis der Behörde geführt. Der Katasterauszug sowie der dazugehörige Lageplan liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Hiernach darf eine kleine Teilfläche des Flurstücks 355 an der östlichen Grundstücksgrenze nicht überbaut werden.

Da sich die Bestandsbebauung an der westlichen Grundstücksgrenze entlang zieht, ist die Eintragung ohne Bedeutung für die aktuelle, bauliche Ausnutzung.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass ein fiktiver Erwerber des zu bewertenden Wohnungseigentums, dessen Verhalten hier abgebildet wird, auf den Umstand nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert. Die Baulast geht mithin nicht gesondert in die Bewertung ein.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 14.04.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu erheben.

Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht ausgeführt.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 28.02.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde registriert.

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 Kremer Hausverwaltungen GmbH, Danckelmannstr.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 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 Ertragswert gibt in diesem Zusammenhang eine realistische Größe an.

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

3.3 Vergleichswertverfahren

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens wird auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen. Diese berücksichtigt folgende Abfrageparameter:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	19.04.2022 – 19.04.2022	19.04.2022
Bezirk	Reinickendorf	Reinickendorf
Ortsteil	Reinickendorf	Reinickendorf
Wohnlage	einfach	einfach
Baujahr der Anlage	1950 - 1959	1954
Art des Wohnungseigentums	Dachgeschosswohnung (keine Etagen-, Penthousewohnung, keine Maisonette)	Dachgeschosswohnung
Vertragszustand	vermietet und unvermietet	nicht bekannt

Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Diese liegen in nicht anonymisierter Form, mithin unter Angabe der Adresse, der genauen Wohnungsnummer und dem Verkaufsdatum vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen jedoch nicht genannt.

Besonders hingewiesen sei im Übrigen darauf, dass sich insgesamt 6 der Kauffälle innerhalb der Anlage des Bewertungsobjekts befinden. Weitere 7 Kauffälle stammen aus der Nachbaranlage, sodass lediglich 2 der Kauffälle weiter vom Bewertungsobjekt entfernt liegen.

Mithin ist eine sehr gute Vergleichbarkeit gegeben.

Konjunkturelle Anpassung

Auf die sich so ergebenden Kauffälle wird eine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

Einer internen Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass der mittlere Kaufpreis aller dem Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Verkäufe von Eigentumswohnungen zwischen 2020 und 2021 um 13,6% gestiegen ist. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich jene Preisentwicklung auf das Bewertungsobjekt übertragen lässt und sich bis in 2022 fortsetzt. Schließlich 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.

Das Zinsniveau ist weiterhin (noch) niedrig. Hinzu kommt der Umstand mangelnder alternativer Anlagemöglichkeiten.

Insofern wird auf die Vergleichskauffälle als Fortsetzung des vorbeschriebenen Trends ein entsprechender Aufschlag von pauschal 13,6% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Aufschlag je Monat vorgenommen, den die Kauffälle vor dem Wertermittlungsstichtag veräußert wurden.

Ausreißerbereinigung

Nachfolgend werden jene aus der Auswertung eliminiert, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu diesen vergleichsweise hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist beziehungsweise ob ein besonderer Objektzustand oder aber persönliche Verhältnisse hierzu geführt haben, ist nicht bekannt.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts wird sodann mit dem sich so ergebenden, bereinigten Mittelwert aus den Vergleichsobjekten multipliziert.

Fehlen einer Aufzugsanlage

Die zu bewertende Wohnung ist nicht über eine Aufzugsanlage anfahrbar.

Es ist bekannt, dass der Großteil der Vergleichsobjekte ebenfalls nicht mit einem Aufzug erschlossen ist. Der Gutachterausschuss macht jedoch eine Angabe dazu, dass 2 der Vergleichsobjekte mit einem Fahrstuhl anfahrbar sind.

Über weitere Kauffälle liegen keine Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit ist, dass diese möglicherweise nicht ebenfalls über einen Aufzug verfügen.

Mithin erfolgt bei der Ermittlung des Vergleichswertes lediglich ein relativ geringer Abschlag für das Fehlen einer Erschließung über einen Aufzug, da der Umstand bereits anteilig in den Vergleichsfällen eingepreist ist.

Emissionsträchtige Lage

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Eckbereich zwischen der stark befahrenen Waldstraße sowie der Lienemannstraße. Mithin ist diese stark emissionsbelastet.

Einige wenige der Vergleichswohnungen befinden sich in der Nähe der Waldstraße. Im Übrigen sind diese vergleichsweise ruhig gelegen.

Mithin erfolgt ein gesonderter Abschlag auf den Vergleichswert des Bewertungsobjekts, da der Umstand der Emissionsbelastung einen Lagenachteil darstellt.

Berücksichtigung des Stellplatzes P11

Wie erwähnt, verfügt die zu bewertende Wohnung über ein Sondernutzungsrecht an dem offenen Hofstellplatz P11.

Tatsächlich existiert dieser jedoch nicht. Vielmehr befinden sich deutlich weniger Stellplätze im Hof, als dies in dem Lageplan zur Teilungserklärung dargestellt ist. Im Übrigen wurde vor Ort festgestellt, dass die Lage der vorhandenen, offenen Hofstellplätze nicht mit jener in den vorliegenden Planunterlagen korrespondiert.

Eine Korrektur des Umstandes erscheint insbesondere aufgrund des Altbaumbestandes im Hof nicht möglich, der sich teils auf der Fläche der geplanten Stellplätze befindet.

Ob eine Errichtung weiterer Parkplätze über den Bestand hinaus aus planungsrechtlichen Gründen zulässig ist, kann an dieser Stelle nicht geklärt werden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter dem Punkt „Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung“ verwiesen.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass ein Marktteilnehmer auf das theoretische Recht an einem offenen Stellplatz lediglich in Form eines geringfügigen Aufschlages reagiert. Schließlich ist die Erstellung der Stellplätze, wie in der Planung vorgesehen, fraglich.

**Nicht erfolgter Zutritt, Fehlen von Informationen**

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 der Einheit keine Angabe gemacht werden.

Zudem liegen keine gesicherten Informationen zum Vermietungsstand sowie keine Details zur Art eines etwaigen Mietverhältnisses und die Höhe des Mietzinses vor.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass ein fiktiver Erwerber, dessen Verhalten hier abgebildet wird, auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten mit einem Abschlag reagiert, der in der Vergleichswertberechnung entsprechend berücksichtigt wird.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass in den Vergleichskaufpreisen bereits vermietete und unvermietete Wohnungseigentume eingeflossen sind. Die Differenz der Verkaufspreise liegt bei rund 10%, wobei für unvermietete Einheiten ein höherer Preis erzielt wurde.

Der vorläufige Vergleichswert wurde auf Grundlage überwiegend vermieteter Einheiten ermittelt.

Ermittlung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.278 ergibt sich somit wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Ermittlung des Vergleichswertes								
Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Vermietungsstand	Wohnfläche	erzielter Preis je	Zwischenwert	konjunkturelle	gesamt
					m ² /Wohnfläche		Anpassung	
				m ²	€/m ²	€/m ²	%	€/m ²
1	07/20	1953	unvermietet	46,85	3.799,00	3.799,00	23,8%	4.703,16
2	08/20	1955	unvermietet	56,26	3.182,00	3.182,00	22,7%	3.903,25
3	12/20	1959	unvermietet	75,32	3.691,00	3.691,00	18,1%	4.360,30
4	01/21	1953	unvermietet	100,29	3.480,00	3.480,00	17,0%	4.071,60
5	05/21	1953	vermietet	45,11	2.438,00	2.438,00	12,5%	2.741,94
6	06/21	1954	vermietet	54,70	2.925,00	2.925,00	11,3%	3.256,50
7	08/21	1959	vermietet	59,48	3.531,00	3.531,00	9,1%	3.851,14
8	09/21	1959	vermietet	61,25	3.265,00	3.265,00	7,9%	3.524,02
9	09/21	1959	vermietet	64,31	3.265,00	3.265,00	7,9%	3.524,02
10	10/21	1953	vermietet	45,11	3.525,00	3.525,00	6,8%	3.764,70
11	10/21	1959	vermietet	58,88	3.227,00	3.227,00	6,8%	3.446,44
12	10/21	1959	vermietet	69,34	3.144,00	3.144,00	6,8%	3.357,79
13	11/21	1953	vermietet	46,82	4.272,00	4.272,00	5,7%	4.514,08
14	12/21	1959	Mieterkauf	83,44	3.476,00	3.476,00	4,5%	3.633,58
15	02/22	1953	unvermietet	46,90	3.987,00	3.987,00	2,3%	4.077,37
im Mittel								3.715,39

Ermittlung des Vergleichswertes

	82,53 m ² x 3.715,39 €/m ² =	306.631,32 €
Abschlag wg. Fehlen einer Aufzugsanlage, psch.	-2,00%	-6.132,63 €
Abschlag wg. emissionsträchtiger Lage, psch.	-10,00%	-30.663,13 €
Aufschlag wg. Sondernutzungsrecht an Stellplatz P11, psch.	0,25%	766,58 €
		<u>270.602,14 €</u>
Abschlag wg. Unkenntnis Vermietung, Zustand etc.	-10,00%	-27.060,21 €
		<u>243.541,93 €</u>

angepasster Vergleichswert, gerundet	240.000,00 €
---	---------------------

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 240.000,00 €

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

Da diese Daten in guter Qualität und hinreichender Anzahl zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass derzeit eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht. Das Bewertungsobjekt ist hinreichend erschlossen und versorgt.

Die Gesamtanlage befindet sich in einem soliden Zustand. Wesentliche Mängel oder Schäden waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Wertmindernd ist indes die weniger nachgefragte, „einfache“ Wohnlage des Bewertungsobjekts in Reinickendorf zu berücksichtigen.

Zudem bestand kein Zutritt zu der zu bewertenden Einheit, sodass keine Angaben zu einem möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, der Ausstattung und dem Zustand derselben gemacht werden können. Auch der Vermietungsstand der Wohnung ist nicht bekannt.

Der im Sondernutzungsrecht stehende, offene Stellplatz P11 existiert tatsächlich nicht. Eine nachträgliche Anlegung erscheint insbesondere aufgrund des dortigen Altbaumbestandes kaum möglich.

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

Verkehrswert von 240.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Kremer Hausverwaltungen GmbH, Danckelmannstr.9, 14059 Berlin. Der Verwalternachweis wird mit gesonderter Post übermittelt. Die Höhe des monatlichen Wohngeldes des Bewertungsobjekts einschließlich Heizkostenanteil beläuft sich auf 282,05€.
- c) Es ist nicht bekannt, ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.
- d) Eine Wohnpreisbindung gemäß § 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 die Gesamtanlage vor.

Berlin, den 16. Juni 2022


Dipl.-Ing. U.Schäfer

