



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.759** bezeichneten **Tiefgarageneinstellplatz, unvermietet**, eines mit einer Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage bebauten Grundstücks, **39.491m² Grundstücksfläche**



**Auguste-Viktoria-Allee 18-20A, Meller Bogen 2-30 (gerade), 9,11
13403 Berlin-Reinickendorf**

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 65/23
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
23.000,00 €
- **QUALITÄTS-/WERTERMITTLUNGSTICHTAG:**
15.03.2024



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag	3
1.4 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	5
2.4 Objektdaten	6
2.5 Mietverhältnisse	7
2.6 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung	7
2.7 Planungsrechtliche Situation	7
2.8 Denkmalschutz	7
2.9 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.10 Baulastenverzeichnis der Behörde	8
2.11 Erschließung	8
2.12 Bodenverunreinigungen	8
2.13 Objektverwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
3.3 Vergleichswertverfahren	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	12



1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Auguste-Viktoria-Allee 18-20A, Meller Bogen 2-30 (gerade),9,11, 13403 Berlin-Reinickendorf, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit Nr.759 bezeichneten Tiefgaragenstellplatz erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Besichtigung am 15.03.2024 angesetzt.

1.4 Ortstermin

Am 15.03.2024 ab 14.15h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin, zweitweise im Beisein der beiden Eigentümerinnen, die allgemein zugänglichen Bereiche wie einige Flure, Treppenaufgänge, Teilbereiche des Kellergeschosses sowie die Außenanlagen besichtigt.

Ferner wurde die Tiefgarage einschließlich des zu bewertenden Stellplatzes Nr.759 begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 27.12.2023)

Amtsgericht Mitte

Grundbuch von Reinickendorf, Blatt 13759 - Teileigentumsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 0,26 / 10.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Auguste-Viktoria-Allee 18,18A,19,19A,20,20A, Meller Bogen 2,4,6,8,10,12,14,16,18,22,20,24,26,28,30

Flur: 1 Flurstück: 3351/39 Größe: 245 m²

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Auguste-Viktoria-Allee 18,18A,19,19A,20,20A, Meller Bogen 2,4,6,8,10,12,14,16,18,22,20,24,26,28,30

Flur: 1 Flurstück: 2430/32 Größe: 799 m²

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Auguste-Viktoria-Allee 18,18A,19,19A,20,20A, Meller Bogen 2,4,6,8,10,12,14,16,18,22,20,24,26,28,30

Flur: 1 Flurstück: 32/4 Größe: 22.709 m²

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Meller Bogen 9/11

Flur: 1 Flurstück: 32/7 Größe: 3.534 m²

Grundstück: Weg Am Meller Bogen

Flur: 1 Flurstück: 32/8 Größe: 49 m²

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Meller Bogen

Flur: 1 Flurstück: 32/9 Größe: 33 m²

Grundstück: Straßen Meller Bogen



Flur:	1	Flurstück:	32/10	Größe:	115 m ²
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Auguste-Viktoria-Allee 18,18A,19,19A,20,20A, Meller Bogen 2,4,6,8,10,12,14,16,18,22,20,24,26,28,30				
Flur:	1	Flurstück:	33/5	Größe:	761 m ²
Grundstück:	Straße Meller Bogen				
Flur:	1	Flurstück:	33/6	Größe:	138 m ²
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Auguste-Viktoria-Allee 18,18A,19,19A,20,20A, Meller Bogen 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30				
Flur:	1	Flurstück:	2428/33	Größe:	3.054 m ²
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Auguste-Viktoria-Allee 18,18A,19,19A,20,20A, Meller Bogen 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30				
Flur:	1	Flurstück:	2429/33	Größe:	5.923 m ²
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Auguste-Viktoria-Allee 18,18A,19,19A,20,20A, Meller Bogen 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30				
Flur:	1	Flurstück:	2427/33	Größe:	1.047 m ²
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Meller Bogen 9/11				
Flur:	1	Flurstück:	320	Größe:	47 m ²
Grundstück:	Verkehrsfläche, Meller Bogen				
Flur:	1	Flurstück:	32/6	Größe:	375 m ²
Grundstück:	Verkehrsfläche, Meller Bogen				
Flur:	1	Flurstück:	33/3	Größe:	438 m ²
Grundstück:	Verkehrsfläche, Meller Bogen				
Flur:	1	Flurstück:	33/4	Größe:	224 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.759 ...
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Teilungserklärungen
vom 10.02.1995... und 17.05.1995...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

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

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

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

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Reinickendorf, Ortsteil Reinickendorf.

Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2023 handelt es sich um eine „einfache Wohnlage“. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der Berlin Hyp, CBRE war in Reinickendorf in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein leichter Wanderungsgewinn von rd. 1,0% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +4,3%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 13403 beläuft sich laut „WohnmarktReport Berlin 2023“ mit 2.941,00 €/mtl. deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 3.508,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf lag mit 9,9% im Berichtsmonat März 2024 der Bundesagentur für Arbeit der Größenordnung nach in Höhe des Berliner Mittels von 9,6%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Reinickendorf mit 1,2% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen,

prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist Teil eines großflächigen Gebiets, das in den 1960er und 1970er Jahren in Form von Geschosswohnungsbauten bebaut wurde.

In jenen Gebäuden sind einige gewerblich genutzten Flächen untergebracht, die jedoch von untergeordneter Bedeutung für die Charakteristik des Gebiets sind.

Westlich und südlich befinden sich Zeilenbebauungen, während nördlich Einfamilienwohnhäuser und östlich eine Kleingartenanlage anschließen.

Die Nahgebietsversorgung wie u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen ist lagebedingt gesichert, wobei diese häufig nicht fußläufig zu erreichen sind.

Größere, öffentliche Erholungsflächen befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung. Allerdings sind die privaten Freiflächen aufgrund der vorherrschenden offenen Bauweise großzügig gestaltet und in der Regel gärtnerisch angelegt. Im Übrigen sind die umgebenden, privaten Grünflächen überwiegend frei zugänglich. Der Durchgrünungsgrad des Gebiets ist mithin erhöht.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie folgt gegeben:

Bus	Auguste-Viktoria-Allee	ca. 350 m
U-Bahnhof	Kurt-Schumacher-Platz	ca. 1.300 m
S-Bahnhof	Eichborndamm	ca. 1.000 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig eingeschränkt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist trotz der auf den Privatgrundstücken befindlichen Stellplätze erhöht. Das Verkehrsaufkommen im Bereich des Meller Bogens und der Auguste-Viktoria-Allee ist indes vergleichsweise gering und im Wesentlichen durch Anwohner geprägt.

Im Übrigen waren auch anderweitige, außerordentliche Emissionen bei der Besichtigung nicht erkennbar. Die Lage des Bewertungsobjekts ist als insgesamt ruhig zu bezeichnen.

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 die zu bewertende Wohnung befindet, ist unregelmäßig geschnitten. Es handelt sich um eine, soweit erkennbar, weitestgehend ebene Fläche, die von dem Meller Bogen als öffentlich zugängliche Verkehrsstraße durchschnitten ist. Die Flurstücke, aus denen sich das Gesamtgrundstück zusammensetzt, sind insofern nicht vollumfänglich räumlich miteinander verbunden.

Hierauf wurde ein sehr großer Gebäudekomplex erstellt, der im Wesentlichen zu Wohnzwecken genutzt wird. Es handelt sich um eine 1-12 geschossige Anlage zuzüglich einer Unterkellerung, die als solitärer Baukörper in offener Bauweise erstellt wurde. Ferner befindet sich auf dem Grundstück eine Tiefgarage. Diese ragt leicht über das Gelände hinaus. Auf deren Decke sind weitere, offene Stellplätze untergebracht.

Die Teilungserklärung weist insgesamt 719 Wohnungen sowie 56 Garagenstellplätze und 8 Bürobeziehungsweise Ladeneinheiten aus.

Die Gebrauchsabnahme zur Fertigstellung der Anlage ist abschnittsweise zwischen 1968 und 1971 erfolgt. Der Berliner Gutachterausschuss führt die Anlage mit einem Erstellungsjahr in 1969.

Die Erschließung der Baulichkeit erfolgt über eine Vielzahl separater Treppenräume sowie Aufzugsanlagen.

Baujahrsbedingt ist von einem Massivbau auszugehen.

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

Die Beheizung erfolgt gemäß telefonischer Angabe des WEG-Verwalters vom 15.04.2024 über ein mit Gas beziehungsweise Strom betriebenes Blockheizkraftwerk.

Die besichtigten Bereiche des Kellergeschosses sind im Wesentlichen in Einzelräume unterteilt, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Außenanlagen sind großflächig begrünt. Ferner sind diese von befestigten Wegen durchzogen und verfügen über Spielplatzflächen. Teils verhindern Zaunanlagen ein Betreten der Freiflächen. Insgesamt weist die Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, einen soliden Zustand auf. Allerdings waren altersbedingte Gebrauchsspuren erkennbar.

Der besichtigte Keller stellte sich bei der Begehung trocken und staubarm dar. Aufgrund dessen eignet sich dieser auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände. Nicht bekannt ist indes die Ursache von Spuren eindringender Nässe im Keller, die offensichtlich nicht mehr akut ist.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

Sonderumlagen

Gemäß dem Protokoll zur Eigentümersammlung vom 07.11.2023 wurde per 05.05.2024 die Zahlung einer Sonderumlage von 295.000,00€ beschlossen, die gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 17.04.2024 entsprechend der Miteigentumsanteile von den jeweiligen Sondereigentümern zu leisten ist. Diese dient der Ausführung von Malerarbeiten im Fassadenbereich. Im selben Protokoll wurde eine Strangsanierung in den Gebäudeteilen Meller Bogen 2,4 und 6 für rd. 630.000,00€ und eine Teilsanierung des Dachs im Bereich des Heizhauses für 32.000,00€ beschlossen. Die Beträge werden aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

Eine Sonderumlage für die Erneuerung der Trink- und Abwasserleitungen im Kellergeschoss über 175.000,00€ war bereits zum 05.02.2024 zu leisten. Da das Datum zum Bewertungsstichtag bereits überschritten war, ist die Sonderumlage für die Bewertung nicht relevant.

Im Übrigen sind laut vorgenanntem Protokoll Sonderumlagen für eine geplante Anbindung an das Fernwärmenetz von ca. 270.000,00€ geplant, wobei diese in 3 gleichen Raten zum 01.11.2024, 01.11.2025 und 01.11.2026 fällig werden. Hinzu kommen rd. 120.000,00€ für eine Übergabestation, die jedoch erst 2025/26 zu zahlen sind. Auch hier ist eine anteilige Beteiligung entsprechend des jeweiligen Miteigentumsanteils der betreffenden Sondereigentümer maßgeblich.

Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz Nr.759

Der Tiefgaragenstellplatz Nr.759 ist über eine Zufahrtsrampe vom Meller Bogen aus zu erreichen. Von dort bestehen ein Zugang und eine Zufahrt zur Tiefgarage, die über eine Türanlage sowie ein Rolltor gegenüber einem Eindringen durch Dritte geschützt ist.

Über eine ebenfalls mit einer Toranlage verschlossene, separate Ausfahrt kann die Tiefgarage verlassen werden.

Der zu bewertende Stellplatz selbst ist nicht räumlich abgetrennt, sondern frei von den dortigen Fahrwegen aus zu erreichen. Aufgrund dessen Lage im Eckbereich der Parkplatzflächen ist dieser komfortabel anfahrbar. Auf den betreffenden Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen. Da eine räumliche Abtrennung nicht besteht, ist ein zusätzliches Einlagern von Gegenständen ist ebenfalls nicht möglich.

Im Übrigen weist dieser keine Besonderheiten auf.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht

1968-1971

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch

insgesamt **39.491 m²**

Vertragszustand

gemäß Angabe der Eigentümerinnen bei der Besichtigung
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

unvermietet

Mieteinnahmen, monatlich	
mithin	keine
<i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	
Hausgeld, monatlich	
gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 17.04.2024	13,13 €
Instandhaltungsrücklage	
gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 17.04.2024	rd. 500.000,00 €
Sonderumlagen	
gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.11.2023 zum 05.05.2024, anteilig	7,67 €
Heizsystem	
gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 16.04.2024	Blockheizkraftwerk (Gas, Strom)
Energiepass	
gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 17.04.2024, bedarfsorientiert	liegt vor

2.5 Mietverhältnisse

Gemäß Angabe der beiden bei der Besichtigung anwesenden Eigentümerinnen des Bewertungsobjekts ist der Stellplatz nicht vermietet oder verpachtet. Insofern wird bei der Bewertung eine Vertragsfreiheit unterstellt.

2.6 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 10.0.1995 sowie die Ergänzungsbewilligung hierzu vom 17.05.1995 wurden eingesehen. Hiernach ist das Bewertungsobjekt in insgesamt 719 Wohnungseigentume, 8 Büro- und Ladeneinheiten sowie 56 Garagenstellplätze aufgeteilt. Grundlage der Aufteilung sind die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.01.1995 und die Ergänzung hierzu vom 01.02.1995. Wegen aller weiteren Details wird auf die Ausführungen in der Teilungserklärung und der Ergänzungsbewilligung verwiesen, die hier ausdrücklich nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.7 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Angabe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 16.04.2024 ist für das Bewertungsobjekt der am 01.06.1972 festgesetzte Bebauungsplan XX-125 maßgeblich. Dieser sieht für das Bewertungsgrundstück entsprechend der dort ausgewiesenen Baugrenzen Baukörper analog des Bestandes vor. Die Geschossigkeiten des Bebauungsplans weichen teils von dem Bestandsgebäude ab. Bei der Bewertung wird jedoch von einem Bestandsschutz ausgegangen. Ferner ist als Art der Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen. Die Freiflächen sind mit einer Pflanzbindung belegt. Im Übrigen befindet sich das Grundstück nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.8 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus der Berliner Denkmalkarte vom 16.04.2024 steht die Gesamtanlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmalschutz. Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf die zu bewertende Anlage haben könnte.

2.9 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 19.02.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen. Im Übrigen seien keine bauordnungsrechtlichen Vorgänge anhängig.

2.10 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 26.02.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.11 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß dem Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 10.04.2024 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.12 Bodenverunreinigungen

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

Gemäß einem Schreiben des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 29.02.2024 ist das Bewertungsgrundstück unter der Nummer 18359 im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt. Das vorgenannte Schreiben sowie der Auszug aus dem Kataster einschließlich Lageplan liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Ursächlich für den Eintrag sind laut vorgenannten Unterlagen altlastenrelevante Vornutzungen wie ein Fuhrbetrieb mit Kfz-Werkstatt sowie ein Galvanikbetrieb ab 1946, eine Gummifabrik von 1903-1967, eine Schmiede von 1907-1967 sowie eine Betriebstankstelle von 1922-1967.

Hierzu wird im Zusammenhang mit der Ermittlung des Verkehrswertes gesondert ausgeführt.

2.13 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Solano Immobilienmanagement GmbH, Germaniastr.18-20, 12099 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 beurteilende 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 hergeleitet, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt vermietet und insofern dessen 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 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses liegen gut verwertbare Daten vor, auf die im Folgenden zurückgegriffen wird. Das Vergleichswertverfahren findet insofern Anwendung.

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	15.03.2022 – 15.03.2024	15.03.2024
Bezirk	Reinickendorf	Reinickendorf
Ortsteil	Reinickendorf	Reinickendorf
Baujahr	1960-1979	1968-1971
Art des Sondereigentums	Sammelgaragenstellplatz	Sammelgaragenstellplatz

Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der im Folgenden dargestellten Tabelle aufgeführt.

Diese liegen in nicht anonymisierter Form, mithin unter Angabe der genauen Adresse und dem Verkaufsdatum vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass sich insgesamt 3 der Vergleichsobjekte innerhalb der Anlage des Bewertungsobjekts beziehungsweise in der betreffenden Tiefgarage befinden.

Konjunkturelle Anpassung

Zur Auswertung der Vergleichskauffälle ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

Aktuelle Daten für Tiefgarageneinstellplätze liegen nicht vor. Im jüngsten Grundstücksmarktbericht des Berliner Gutachterausschusses wurde zwischen 2021 und 2022 ein Kaufpreistrückgang von 3,6% in jenem Marktsegment ermittelt.

Ersatzweise wird im Folgenden auf die Daten für Eigentumswohnungen zurückgegriffen.

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 fehlenden Kapazitäten im Baugewerbe u.a. auch der Mangel an Baumaterialien sowie 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 Nachfrage nach 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 Finanzierungen von Bestandsimmobilien mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen zwischen 2022 und 2023 von ca. -5% innerhalb eines Jahres ermittelt.

Da unterstellt wird, dass sich die konjunkturelle Entwicklung von Tiefgarageneinstellplätzen ähnlich verhält, wird zur Abbildung der konjunkturellen Entwicklung der Vergleichskaufpreise ein pauschaler Abschlag von 5% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Rückgang pro Monat vorgenommen. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

Ausreißerbereinigung

Einer der Vergleichskauffälle wurde für lediglich 2.500,00€ veräußert. Dieser wird aufgrund des geringen Kaufpreises vorab aus der Liste der Vergleichswerte eliminiert. Möglicherweise ist die Veräußerung gemeinsam mit einer Wohnung und kein Einzelverkauf erfolgt, weshalb es zu jenem außerordentlich geringen Kaufpreis gekommen ist. Die genauen Umstände beziehungsweise die Ursache dessen sind aus der Kaufpreisauskunft nicht abzuleiten.

Im Übrigen sind die 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 des Sondereigentums 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.

Altlasten

Wie unter dem Punkt „Bodenverunreinigungen“ bereits erwähnt, ist das Bewertungsgrundstück im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt. Ursächlich hierfür sind altlastenrelevante Vornutzungen.

In Unkenntnis über die genaue Art und dem Umfang der Verunreinigung sowie auch der fehlenden Informationen, ob eine solche überhaupt noch besteht, geht der Umstand ausdrücklich nicht gesondert in die Bewertung ein.

Sonderumlagen

Wie unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ bereits erwähnt, sind von einem Erwerber des Bewertungsobjekts anteilige Sonderumlagen zu leisten. Da bei der Ermittlung des Vergleichswertes 3 der Kauffälle innerhalb der zu bewertenden Anlage liegen, ist der Umstand bereits anteilig im Vergleichswert eingepreist. Schließlich kann davon ausgegangen werden, dass die zu den Sonderumlagen führenden Mängel und Schäden grundsätzlich bereits bekannt waren.

Hinzu kommt, dass sich beispielsweise die zum 05.05.2024 fällige Sonderumlage von 295.000,00€ für einen Eigentümer des Bewertungsobjekts bei einem Miteigentumsanteil von 0,26/10.000tel auf lediglich 7,67€ beläuft.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Sonderumlagen keinen wesentlichen Einfluss auf eine Kaufpreisfindung eines Erwerbers haben. Diese gehen nicht gesondert in die Bewertung ein.



Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Ermittlung des Vergleichswertes					
Nr.	Kaufdatum	Baujahr	erzielter Preis	konjunkturelle Anpassung	gesamt
			€/m ²	%	€/m ²
1	08/22	1962	27.500,00	-7,9%	25.322,92
2	02/23	1962	25.000,00	-5,4%	23.645,83
3	05/23	1962	2.500,00	-4,2%	
4	06/23	1962	25.000,00	-3,8%	24.062,50
5	08/23	1969	15.000,00	-2,9%	14.562,50
6	12/23	1969	26.000,00	-1,3%	25.675,00
7	12/23	1969	19.000,00	-1,3%	18.762,50
im Mittel					23.493,75
angepasster Vergleichswert, gerundet					23.000,00 €

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 23.000,00 €

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 ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potenzielle Erwerber dürfte sich der vorgefundene Parkdruck innerhalb des Gebiets werterhöhend darstellen. Im öffentlichen Straßenraum steht nur ein begrenztes Stellplatzangebot zur Verfügung, sodass von einer entsprechenden Nachfrage nach Tiefgaragenstellplätzen auszugehen ist.

Andererseits ist das Bewertungsobjekt gut erschlossen sowie versorgt, was ein privates Fahrzeug entbehrlich macht. Auch die unterdurchschnittliche Einkommenssituation dürfte die Nachfrage mindern.

Das stark erhöhte Zinsniveau im Zusammenhang mit stark gestiegenen Darlehenskosten hat seit geraumer Zeit zu deutlichen Kaufpreistrückgängen im Immobilienmarkt geführt.

Hinzu kommt, dass die Lage des Bewertungsobjekts am Markt weniger nachgefragt ist. Gleiches gilt für das Baujahr der Gesamtanlage.

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

Verkehrswert von 23.000,00 €

geschätzt.



3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Solano Immobilienmanagement GmbH, Germaniastr.18-20, 12099 Berlin. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 13,13 €.
- c) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- d) Es besteht keine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Es befinden sich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 18. April 2024


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

