



GUTACHTEN – ohne Anlagen

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.138** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung, 69,78m² Wohnfläche, nebst Keller Nr.138, bewohnt, jedoch als unvermietet bewertet**, eines mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebauten Grundstücks, **18.684 m² Grundstücksfläche**



Kölner Damm 6/32, 12353 Berlin-Buckow

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Neukölln, Karl-Marx-Str. 77/79, 12043 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 38/23
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
210.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
28.07.2023



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung	6
2.6 Mietverhältnisse	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Wohnflächenangabe	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.12 Baulasten	8
2.13 Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs	8
2.14 Erschließung	8
2.15 Bodenverunreinigungen	8
2.16 Objektverwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	12

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Neukölln, Karl-Marx-Str. 77/79, 12043 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Kölner Damm 6/32, 12353 Berlin-Buckow, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 138 bezeichneten Wohnung nebst Keller erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 28.07.2023 ab 10.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren der Eigentümer des Bewertungsobjekts (zeitweise), der Bewohner der zu bewertenden Wohnung sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden Teilbereiche des Aufgangs des Gebäudeteils Kölner Damm 32, des dortigen Kellergeschosses und die Freianlagen besichtigt.

Ferner wurde die Wohnung Nr. 138 in allen ihren Räumen sowie der dazugehörige Kellerraum begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 16.05.2023)

Amtsgericht Neukölln

Grundbuch von Buckow, Blatt 13789

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 6,28/1.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche Kölner Damm 6/32

Flur: 316

Flurstück: 32/24

Größe: 18.684 m²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.138 bezeichneten Wohnung und Keller im Hause Kölner Damm 32...

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 24.02./12.06.1998...

Grunddienstbarkeit bestehend in dem Recht, 57... überdachte Stellplätze und 29... nicht überdachte Stellplätze der auf dem belasteten Grundstück befindlichen Parkpalette zu nutzen. Eingetragen in Buckow Blatt 5100 in Abt.II Nr.2...

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-Neukölln, Ortsteil Buckow beziehungsweise der so genannten „Gropiusstadt“.

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 Neukölln in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein leichter Wanderungsgewinn von 0,7% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,0% bei einem Berliner Mittel von +5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 12353 beläuft sich laut „WohnmarktReport Berlin 2023“ mit 3.452,00 €/mtl. leicht unter dem Berliner Durchschnitt von 3.508,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Neukölln liegt laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit zum Juli 2023 mit 13,7% indes deutlich oberhalb des Berliner Mittels von 9,1%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2022/23 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Neukölln mit 1,9% 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.

Die Umgebung ist von einer offenen, teils sehr hochgeschossigen Bauweise geprägt. Das Grundstück ist hierbei Teil der so genannten „Gropiusstadt“. Es handelt sich bei den Umgebungsbauten schwerpunktmäßig um solche aus den 1960er und 1970er Jahren, die in der Regel wohnungswirtschaftlich genutzt werden. Diese wurden überwiegend als so genannte Soziale Wohnungsbauten errichtet.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage gesichert. Überwiegend sind diese jedoch nicht fußläufig zu erreichen. Besonders hingewiesen sei jedoch auf das umfangreiche Versorgungsangebot der Gropius Passagen, die nach ca. 800m zu erreichen sind. Im Übrigen ist die Lage des Bewertungsobjekts von seiner Nähe zur Berliner Stadtgrenze gekennzeichnet, wo die Versorgungsdichte gegenüber originären Innenstadtgebieten abnimmt. Die Grenze zu Brandenburg liegt lediglich ca. 600m entfernt.

Nächstgelegene Grünflächen befinden sich in Form eines Sportplatzbereichs in ca. 100m Entfernung. Die Parkanlage Gropiusstadt ist nach ca. 300m zu erreichen. Im Übrigen sind die umgebenden, privaten Freiflächen in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Kölner Damm	ca. 150 m
U-Bahnhof	Lipschitzallee	ca. 500 m
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur begrenzt verfügbar. Das dortige Verkehrsaufkommen ist aufgrund erheblichen Durchgangsverkehrs erhöht. Schließlich handelt es sich bei dem Kölner Damm um eine 4-spurige Durchgangsstraße mit zusätzlichem, beidseitigem Parkstreifen. Neben der hiermit verbundenen Lärmbelastung stellt der Straßenzug durch seine Fahrbahnbreiten sowie einem zusätzlichen, begrünten Mittelstreifen eine städtebauliche Zäsur zu dem jenseits desselben befindlichen Gebiet dar.

Anderweitige Emissionen waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

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

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist unregelmäßig geschnitten und über den Kölner Damm erschlossen.

Zusätzlich ist die Fläche in ein blockinternes Wegenetz integriert, wobei das Bewertungsobjekt, gelegen innerhalb des Gebäudes Kölner Damm 32, lediglich zu Fuß und nicht mit einem PKW zu erreichen ist. Auf die Flurkarte, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, sei verwiesen.

Soweit bei der Besichtigung erkennbar war, erscheint das Grundstück im Wesentlichen eben.

Zudem ist aufgrund der vorhandenen Bebauung von einer hinreichenden Tragfähigkeit auszugehen.

Auf dem Grundstück wurden mit Fertigstellung im Jahr 1972 insgesamt 4 Gebäudezeilen angelegt. Diese sind unregelmäßig geschnitten und verfügen jeweils über 3-4 Obergeschosse sowie eine Unterkellerung.

Innerhalb der Anlage befinden sich insgesamt 150 Wohnungen. Gewerbeeinheiten sind nicht vorhanden.

Im Kellergeschoss sind, soweit dies bei der Besichtigung erkennbar war, im Wesentlichen Abstellräume untergebracht, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Jahgangsbedingt ist von reinen Massivbauten auszugehen. Diese sind mit einem Flachdach ausgestattet.

Die Fassaden sind im Bereich des Bewertungsobjekts mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine außenliegende Dämmung mit Deckschicht, wurde dort nicht aufgebracht. Die Erschließung erfolgt über diverse Treppenanlagen innerhalb der jeweiligen Häuser. Die zu bewertende Wohnung ist nicht mit einem Aufzug anfahrbar.

Die Beheizung der Anlage ist über einen Fernwärmeanschluss gewährleistet.

Die Freiflächen sind im Wegebereich und einigen Nebenflächen befestigt sowie im Übrigen umfangreich begrünt. Ferner ist dort ein teils intensiver Altbaubestand vorzufinden.

Insgesamt befindet sich die bauliche Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, in einem soliden Zustand.

Wände und Böden der besichtigten, gemeinschaftlich genutzten Bereiche weisen alters- und nutzungsbedingt typische Gebrauchsspuren auf.

Der Keller stellte sich bei der Besichtigung im Wesentlichen trocken und staubarm dar. Aufgrund dessen eignet sich dieser auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Gemäß Schreiben der WEG-Verwaltung vom 11.07.2023 seien für die Sanierung des Dachs, eine energetische Aufwertung der Anlage sowie eine Regenwasserversickerung jeweils Planungen beauftragt.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

Wohnung Nr. 138 nebst Keller Nr. 138

Die Wohnung Nr.138 befindet sich im Hochparterre des Gebäudeteils Kölner Damm 32 (s. Flurkarte), vom Treppenaufgang aus betrachtet auf der linken Seite.

Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer separaten, tagesbelichteten Küche, einem innenliegenden Badezimmer sowie einem Balkon.

Die Räumlichkeiten orientieren sich überwiegend nach Süden zum begrünten und vergleichsweise ruhigen Hof. Lediglich die Küche verfügt über eine Ostausrichtung.

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

Die Einheit ist über die zentrale Fernwärmeversorgung beheizt.

Innerhalb der Wohnung befinden sich Holzfenster mit Isolierverglasungen.

Die Einheit befindet sich in einem soliden Zustand. Das Badezimmer wurde saniert. Im Übrigen liegt eine bauliche Aufwertung der verbleibenden Räumlichkeiten offensichtlich einen längeren Zeitraum zurück.

Originäre Mängel oder Schäden waren bei der Begehung nicht offensichtlich. Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass eine Schadstoffbelastung der originalen Bodenfliesen innerhalb der Innenräume insbesondere baujahresbedingt ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden kann.

Der zur Wohnung gehörige Kellerraum Nr. 138 ist über denselben Ausgang zu erreichen, über den auch die zu bewertende Wohnung erschlossen ist.

Es handelt sich um einen durch Trennwände abgeschlossenen Raum, der im Übrigen keine Besonderheiten aufweist. Da sich der Keller, wie bereits erwähnt, bei der Besichtigung vergleichsweise trocken und staubarm darstellt, ist auch eine Einlagerung empfindlicherer Gegenstände in jenem Kellerraum gegeben.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Jahr der Schlussabnahme durch die Bauaufsicht **1972**

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 06.08.2023 **18.684 m²**

Wohnfläche

gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 24.08.1998 **69,78m²**
sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“

Vertragszustand

gemäß Angabe des Bewohners sowie des Eigentümers bei der Besichtigung **unvermietet**
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Mieteinnahmen, monatlich

mithin **keine**
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Wohngeld, monatlich

gemäß Schreiben der WEG-Verwaltung vom 11.07.2023 an den Eigentümer **305,22 €**

Instandhaltungsrücklage

gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.07.2023 per 22.09.2022 **rd. 260.000,00 €**

Sonderumlage

gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.07.2023 **keine beschlossen**

Heizsystem

gemäß Angabe im Energiepass **Fernwärme**

Energiepass

verbrauchsabhängig **liegt vor**

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 24.02.1998 sowie die Ergänzungsbewilligung hierzu vom 12.06.1998 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 150 Wohnungseigentume aufgeteilt. Gewerblich genutzte Einheiten befinden sich nicht auf dem Grundstück.

Maßgeblich für die Aufteilung der Anlage ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.02.1998. Der das Bewertungsobjekt betreffende Aufteilungsplan des Erd- sowie des Kellergeschosses liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei. Die Kellerräume stellen ausdrücklich Sondereigentum dar und sind den jeweiligen Wohnungen zugeordnet.

Sondernutzungsrechte an Grundstücksfreiflächen bestehen nicht.

Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligung verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe des Bewohners und des Eigentümers bei der Besichtigung ist die zu bewertende Wohnung nicht vermietet oder verpachtet.

Vielmehr wird diese von einem Wohnungsberechtigten genutzt.

Ein Eintrag des Wohnungsrechts im Grundbuch ist jedoch nicht erfolgt. Die Bewertung erfolgt insofern zunächst als unvermietet beziehungsweise fiktiv bezugsfrei.

Das Wohnungsrecht wird gesondert bewertet.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 11.07.2023 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen einstmals geförderten Sozialen Wohnungsbau. Allerdings sei die damit zusammenhängende „Bindung lange ausgelaufen“.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdatei“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 24.02.1998 entnommen. Diese ist dort explizit als „Wohnfläche“ benannt.

Ferner stimmt diese der Größenordnung nach mit einer Ermittlung der Unterzeichnerin aus dem teilvermaßten Aufteilungsplan überein, in dem teils auch Raumgrößen benannt sind.

Da die Flächen- und Maßangaben des Aufteilungsplans offensichtlich auf Rohbaumaßen beruhen, wurde ein pauschaler 3%iger Abschlag für Innenputze vorgenommen.

Bei der nachfolgenden Bewertung wird die Wohnflächenangabe aus der Teilungserklärung insofern als richtig unterstellt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 07.08.2023 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 22.06.1972 festgesetzten Bebauungsplans XIV-118.

Dieser sieht für das Bewertungsgrundstück eine Baukörperausweisung analog des Bestandes vor. Als Art der Nutzung ist ein „allgemeines Wohngebiet“ vorgegeben.

Auf den nicht bebaubaren Freiflächen liegt eine Pflanzbindung. Ferner sichert der Bebauungsplan den nördlich an dem Baukörper des Bewertungsobjekts verlaufenden Erschließungsweg.

Wegen aller weiteren Details wird auf den vorgenannten Bebauungsplan verwiesen, der hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Zudem liegt dieses im Bereich des Erhaltungsgebiets „Gropiusstadt“ zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“.

Regelmäßig kommen so genannte „Luxussanierungen“ in jenen Gebieten nicht in Betracht. Bauliche Maßnahmen bedürfen in diesem Fall einer Genehmigung durch die Behörde, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Übrigen nicht in einem Sanierungsgebiet.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 07.08.2023 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

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

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 11.07.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 05.07.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Wie unter dem Punkt „Grundbuch, auszugsweise“ bereits erwähnt, ist im Bestandsverzeichnis desselben ein so genannter „Herrschvermerk“ eingetragen.

Dieser besteht aus dem „Recht, 57... überdachte Stellplätze und 29... nicht überdachte Stellplätze der auf dem belasteten Grundstück befindlichen Parkpalette zu nutzen. Eingetragen in Buckow Blatt 5100 in Abt.II Nr.2...“.

Das betreffende Grundbuch wurde eingesehen. Belastetes Grundstück ist hierbei die Hugo-Heimann-Str.39, Flurstück 32/23, eine Fläche westlich des Bewertungsgrundstücks.

Ferner lag die in Abt.II des belasteten Grundstücks eingetragene Bewilligung vom 11.07.1973 vor. Hiernach „räumt“ der Eigentümer desselben „dem jeweiligen Eigentümer des... Grundstücks“, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet „das Recht ein, 57 überdachte Stellplätze und 29 nicht überdachte Stellplätze der auf dem im Grundbuch von Buckow... Blatt 5100 verzeichneten Grundstück befindlichen Parkpalette zu nutzen“.

Weitere Regelungen, etwa zu einer Entgeltlichkeit, einer Pflicht zur Instandhaltung o.ä. sind der Bewilligung nicht zu entnehmen.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 07.08.2023 trägt jedoch der Eigentümer jener Parkpalette alle mit dieser zusammenhängenden Kosten. Die Eigentümer der Anlage des Bewertungsobjekts können laut dessen Kenntnis „auf eine bestimmte Anzahl von Parkplätzen als Mieter bevorzugt zugreifen. Vergabe regelt der Eigentümer der Parkpalette...“.

2.14 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 23.06.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind keine Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge mehr zu entrichten.

2.15 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Kontaminierung vor. Diese kann ohne weitere Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 31.07.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

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

2.16 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Treureal Property Management GmbH, Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24, 10785 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

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

3.3 Vergleichswertverfahren

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

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	28.07.2022 – 28.07.2023	28.07.2023
Ortsteil	Gropiusstadt	Gropiusstadt
Wohnlage lt. Mietspiegel	einfach	einfach
Baujahr	1960 – 1979	1972
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung)	Etagenwohnung
Vertragszustand	bezugsfrei	fiktiv bezugsfrei

Die sich so ergebenden, insgesamt 22 Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Jene Kaufpreise werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Lageanpassung

Die zu bewertende Wohnung liegt vergleichsweise ruhig in einer straßenabgewandten Lage.

Da die genaue Adresse der Vergleichskaufpreise bekannt ist, konnte die Mikrolage derselben geprüft werden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass einer der Vergleichskauffälle an einer stärker frequentierten Durchgangsstraße gelegen ist.

Dieser wird aufgrund der dortigen, geringeren Aufenthaltsqualität sowie der Emissionsbelastung der betreffenden Wohnung mit einem Aufschlag versehen, da unterstellt wird, dass für diesen ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Analoges gilt für jene Objekte, die sich in unmittelbarer Nähe zu einer Grünfläche befinden, was eine besondere Lagequalität darstellt. Diese werden mit einem entsprechenden Abschlag zur Anpassung an das Bewertungsobjekt versehen, das nicht über eine derartige Eigenschaft verfügt.

Lage im Erdgeschoss

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss beziehungsweise im Hochparterre.

Der Umstand wird regelmäßig mit einer Wertminderung verbunden. Ursächlich hierfür dürften die teils weniger gute Belichtung beziehungsweise Besonnung der betreffenden Wohnungen sein. Häufig besteht eine Einblickmöglichkeit vom öffentlichen Straßenraum oder vom Hof.

Hinzu kommt ferner ein damit suggeriertes, erhöhtes Einbruchrisiko. Schließlich sind die Räumlichkeiten von außen erreichbar und ein Einstieg entsprechend einfach.

Insofern wird auf die Kauffälle im Obergeschoss ein gesonderter Abschlag vorgenommen, da jene Wohnungen nicht mit den vorgenannten Nachteilen belastet sind.

Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

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. Zu der Verminderung der Neubauaktivitäten 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 2022 eingetrübt haben, was die Nachfrage nach Eigentumswohnungen vermindern dürfte.

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 dem Jahr 2022 das Zinsniveau erheblich erhöht, was Baufinanzierungen entsprechend verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in einer Auswertung von Daten zwischen dem 1.Quartal 2022 und dem 1.Quartal 2023 eine Kaufpreisminderung im Marktsegment der Eigentumswohnungen von -6% p.a. ermittelt. Diese wird entsprechend anteilig unter Berücksichtigung des jeweiligen Kaufzeitpunktes in Ansatz gebracht.

Dabei wird von einem idealisierten, linearen Verlauf der Kaufpreisentwicklung bis zum Bewertungsstichtag ausgegangen.

Ausreißerbereinigung

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 beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Wohnungen hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

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

Wohnungsrecht

Wie bereits erwähnt, ist die zu bewertende Wohnung mit einem schuldrechtlichen Wohnungsrecht zugunsten des derzeitigen Nutzers belastet. Dies bedeutet, dass jenes Wohnungsrecht nicht verdinglicht, das heißt, nicht im Grundbuch eingetragen ist.

Es handelt sich hierbei insofern um eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und dem Nutzer, die jedoch nicht auf einen Erwerber im Zwangsversteigerungsverfahren übergeht.

Dennoch wird der Umstand mit einer Wertminderung verbunden. Schließlich hat sich ein neuer Eigentümer mit dem Sachverhalt auseinander zu setzen und den Bewohner zum Auszug zu bewegen. Inwieweit hier möglicherweise Sachverhalte wie eine besondere Härte o.ä. das Freiwerden der Wohnung beeinflussen, bedarf einer gesonderten, juristischen Prüfung, die der Unterzeichnerin nicht zusteht.

Der Umstand geht in Form eines gesonderten Abschlags in die Bewertung ein, der die Reaktion des Marktes beziehungsweise das Risiko eines Erwerbers hierauf abbildet.

Parkpalette

Da ein Eigentümer der zu bewertenden Wohnung die Stellplätze auf der Parkpalette offensichtlich anmieten müsste, wird dem Umstand keine werterhöhende Eigenschaft zugeordnet. Der Herrschvermerk zur Nutzung der Palette geht nicht gesondert in die nachfolgende Bewertung ein. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs“ wird verwiesen.

Berechnung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.138 ergibt sich insofern wie in der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden „Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes“ dargestellt.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 210.000,00 €

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

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

Für 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 aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht. Das Bewertungsobjekt ist hinreichend erschlossen und versorgt.

Auch die ruhige und durchgrünte Lage des Objekts stellt sich werterhöhend dar.

Wertmindernd ist indes der Umstand zu berücksichtigen, dass das erhöhte Zinsniveau sowie die Inflation und die erhöhten Wohnnebenkosten zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber führt.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im weniger nachgefragten Ortsteil Gropiusstadt. Auch das Baujahr derselben ist am Markt weniger nachgefragt. Hinzu kommt die Anordnung derselben im Hochparterre mit seiner weniger guten Belichtung sowie einer eingeschränkten Einblickmöglichkeit vom Hof.

Schließlich liegt auf dem Objekt ein schuldrechtlich vereinbartes Wohnungsrecht, das zwar nicht auf einen Erwerber im Zwangsversteigerungsverfahren übergeht, aber ein Freiwerden der Wohnung möglicherweise erheblich erschweren könnte.

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

Verkehrswert von 210.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Der WEG-Verwalter der Anlage ist die Treureal Property Management GmbH, Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24, 10785 Berlin. Die Wohngeldhöhe beläuft sich auf 305,22€/mtl..
- c) Es sind weder Mieter noch Pächter vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht gemäß Angabe der WEG-Verwaltung nicht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 14. August 2023

Dipl.-Ing. U. Schäfer

