



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nummer 23** bezeichneten **1-Zimmer-Wohnung, 35,10m² angenommene Wohnfläche, unvermietet**, eines mit einem **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstücks, **913m² Grundstücksfläche**, in der



Warthestr.58, 12051 Berlin-Neukölln

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Neukölln, Karl-Marx-Str.77/79, 12043 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 44/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
140.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
18.09.2024



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 Wohnflächenangabe	6
2.6 Mietverhältnisse	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	6
2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung	6
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde	7
2.13 Erschließung	8
2.14 Bodenverunreinigungen	8
2.15 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	10
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	11



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 Warthestr.58, 12051 Berlin-Neukölln, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.23 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 18.09.2024 ab 12.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren der Antragsteller, beide Antragsgegnerinnen, zwei Vertreter derselben sowie die Unterzeichnerin.

Hierbei wurden die Gebäudedurchgänge des Vorderhauses und des Gartenhauses, Teilbereiche des Kellergeschosses, der erste und der zweiten Innenhof sowie die Wohnung Nr.23 in allen ihren Räumen besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 09.04.2024)

Amtsgericht Neukölln

Grundbuch von Neukölln, Blatt 6636 - Wohnungsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 17 / 1.000

Grundstück: Gebäude und Freifläche, Warthestr.58

Flur: 125

Flurstück: 283

Größe: 913 m²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.23 bezeichneten Wohnung Quergebäude Erdgeschoss rechts...

...Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sowie wegen der Gemeinschaft der Eigentümer Bezugnahme auf Bewilligungen vom 17.12.1979/31.3.1980...

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 Neukölln.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Neukölln in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein Wanderungsgewinn von 0,2% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 12051 liegt laut Angabe im WohnmarktReport 2024 der BerlinHyp, CBRE mit 2.972,00 €/mtl. unter dem Berliner Durchschnitt von 3.791,00 €/mtl. Die Arbeitslosenquote in Neukölln beträgt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit erhebliche 14,8% im Berichtsmonat September 2024 und liegt somit sehr deutlich über dem Berliner Mittel von 9,8%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Neukölln mit 2,0% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2024 als „einfache“ Lage ausgewiesen.

Die Warthestraße zieht sich, geprägt von Blockrandbebauungen, von der stark befahrenen Hermannstraße bis zur Oderstraße entlang. Dies dortigen Gebäude wurden um 1900 errichtet und vermitteln ein entsprechendes Altbaufair.

Direkt nördlich und südlich jener Bauungen befinden sich Friedhöfe, während westlich ein größeres Sportgelände sowie die Freifläche des Flughafens Tempelhof anschließen. Unweit des Bewertungsobjekts weitet sich die Warthestraße auf und bildet den begrünten Wartheplatz. Im Übrigen ist der Straßenverlauf durch einen intensiven Altbaumbestand geprägt. Die Lage des Bewertungsobjekts ist mithin für innerstädtische Verhältnisse stark durchgrünt. Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass vom Straßenraum aus die Nähe zu den Friedhöfen und dem Sportplatz beziehungsweise dem Tempelhofer Feld nicht unmittelbar wahrzunehmen ist.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als gut zu bezeichnen. Insbesondere entlang der ca. 300m entfernten Hermannstraße ist ein umfangreiches Versorgungsangebot vorzufinden.

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

Bus	Hermannstraße	ca. 600 m
U-Bahnhof	Hermannstraße	ca. 600 m
S-Bahnhof	Hermannstraße	ca. 600 m
Fernverkehr	nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts	

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig lediglich begrenzt vorhanden.

Das Verkehrsaufkommen in der Warthestraße als Anliegerstraße ist entsprechend gering. Auch anderweitige Emissionen waren bei der Besichtigung nicht festzustellen.

Die Lage ist für städtische Verhältnisse als vergleichsweise ruhig und stark durchgrünt zu bezeichnen.

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.

Die Gesamtanlage

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Es handelt sich um einen 5-geschossigen Baukörper zuzüglich Vollunterkellerung und Dachgeschoss.

Die Rohbauabnahme fand am 01.12.1906 statt, sodass von einer Fertigstellung ca. in 1907 ausgegangen wird.

Die Bebauung ist als Vorderhaus mit rechtem Seitenflügel sowie einem Gartenhaus ausgebildet. Jahrgangsbedingt ist von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Die Fassaden sind mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Wärmedämmung im Fassadenbereich versehen.

Die Erschließung erfolgt über insgesamt 3 Treppenräume im Vorder-, im Gartenhaus sowie im Seitenflügel. Aufzugsanlagen sind offensichtlich nicht vorhanden.

Die Beheizung ist gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 19.09.2024 über einen Fernwärmeanschluss gewährleistet.

Das Kellergeschoss ist im Wesentlichen in Verschläge unterteilt, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Außenanlagen des Grundstücks sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen gärtnerisch gestaltet.

Insgesamt weist die bauliche Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, einen soliden Erhaltungszustand auf.

Neben einigen Gebrauchsspuren waren außerordentliche Mängel oder Schäden bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Der Keller stellte sich bei der Besichtigung trocken dar. Ferner eignet sich dieser aufgrund einer nur vergleichsweise geringen Staubentwicklung auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die zu bewertende Wohnung Nr.23

Die Wohnung Nr.23 befindet sich im Erdgeschoss des Gartenhauses, vom Eingangsbereich aus gesehen auf der rechten Seite.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 1-Zimmerwohnung mit separater Küche, einem Badezimmer sowie einem Flur. Die Wohnung ist nicht mit einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Räumlichkeiten orientieren sich ausschließlich nach Süden zum zweiten Hof. Die Belichtung der Wohnung ist jedoch trotz der Südausrichtung aufgrund der Erdgeschosslage, der Anordnung zum Hof sowie dem dortigen Baumbestand eingeschränkt.

Hinsichtlich der Ausstattung der Wohnung wird im Wesentlichen auf die als Anlage beiliegenden Fotos verwiesen.

Von der Wohnung aus wurde eine räumliche Verbindung über das Wohnungseigentum Nr.14 zu einem gemeinschaftlichen „Geräteraum“ geschaffen. Der Umstand ist in dem als Anlage beiliegenden Grundriss dargestellt und ferner einem der ebenfalls beiliegenden Fotos zu entnehmen.

Jene räumliche Verbindung ist jedoch zurückzubauen, um die Wohnung entsprechend des Aufteilungsplans herzustellen. Ob neben dem Schließen des betreffenden Durchbruchs und der Beseitigung der Trennwände zu dem „Zimmer“ der Wohnung Nr.14 (s. Grundriss) möglicherweise auch haustechnische Einrichtungen wie etwa die Heizung oder die Stromversorgung zu trennen sind, ist nicht bekannt.

Innerhalb der Wohnung wurden umfangreichere Gebrauchsspuren vorgefunden. Die offensichtlich teils erneuerten Fenster sind an die Innenseiten der Außenwände anzuarbeiten.

Insbesondere die Nassbereiche entsprechen nicht den aktuellen Wohnvorstellungen.

Die Einheit bedarf vor einer erneuten Inbenutzungnahme einer umfangreicheren, baulichen Überarbeitung.

2.4 Objektdaten

Baujahr des Ursprungsgebäudes	ca. 1907
Datum der Rohbauabnahme: 01.12.1906, insofern Baujahr der Fertigstellung geschätzt	
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 21.10.2024	913 m ²
Wohnfläche	
des Wohnungseigentums Nr.23 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	35,10m ²
Vertragszustand	
gemäß Angabe der Beteiligten bei der Besichtigung <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	unvermietet / eigengenutzt
Mieteinnahmen, monatlich	
mithin <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	keine
Wohngeld, monatlich	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 22.10.2024	116,00 €
Instandhaltungsrücklage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 22.10.2024 per 01.01.2024	rd. 53.000,00 €
Sonderumlagen	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 19.09.2024	keine
Heizsystem	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 19.09.2024	Fernwärme
Energiepass	
bedarfsorientiert	liegt vor

2.5 Wohnflächenangabe

In der Teilungserklärung vom 17.12.1979 ist die „Größe“ der zu bewertenden Wohnung mit 35,10m² benannt. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass es sich hierbei um die „Wohnfläche“ handelt, zumal regelmäßig zu Abweichungen führende Umstände wie Dachschrägen, Balkone oder Terrassen hier nicht vorhanden sind.

Ferner erscheint die Angabe entsprechend der Besichtigung der Räumlichkeiten der Größenordnung nach plausibel.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht ausgeführt. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß Angabe der Beteiligten bei der Besichtigung ist die zu bewertende Wohnung nicht vermietet, sondern wird von einer der Antagsgegnerinnen genutzt.

Die Bewertung erfolgt insofern als unvermietet beziehungsweise fiktiv bezugsfrei.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 19.09.2024 bestehen für das Bewertungsobjekt keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 17.12.1979 sowie die Ergänzungsbewilligung hierzu vom 31.03.1980 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.11.1979 maßgeblich für die Aufteilung des Objekts.

Diese sieht im Wesentlichen eine Wohnnutzung vor. Ferner ist im Erdgeschoss des Vorderhauses eine Gewerbefläche ausgewiesen.

Zu den Kellern machen die Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligung keine Angaben. Ferner sind im Aufteilungsplan keine Nummerierungen ausgewiesen. Insofern stellen die Kellerräume Gemeinschaftseigentum dar.

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

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 21.10.2024 ist für das Bewertungsobjekt der Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 maßgeblich. Dieser sieht für das Bewertungsobjekt ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Baustufe IV/3 bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 bei einer 4-geschossigen Bauweise vor.

Hierbei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis der bebauten Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Ferner befindet sich das Grundstück im Bereich des Erhaltungsgebiets „Schillerpromenade“ zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“.

Regelmäßig kommen in jenen Gebieten so genannten „Luxusmodernisierungen“, die eine Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung zur Folge haben könnten, nicht in Betracht.

Der Umstand ist von untergeordneter Bedeutung für die Bewertung, da derartige Maßnahmen, die zu bewertende Wohnung betreffend, ohnehin weniger in Betracht kommen.

Im Übrigen befindet sich das Bewertungsobjekt nicht im Bereich eines Sanierungsgebiets.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus der Berliner Denkmalkarte vom 21.10.2024 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Zudem befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte in der unmittelbaren Umgebung, auf Grund dessen von einem so genannten Umgebungsschutz auszugehen ist, der Einfluss auf die äußere Gestaltung der zu bewertenden Gesamtanlage haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 12./13.08.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten), bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjektes behördlicherseits keine „Mängelbeseitigungsverfahren... oder Verfahren zur Gefahrenabwehr...“. Allerdings besteht ein „nicht abgeschlossener Vorgang zum DG-Ausbau vom 30.04.2019 – Ausbau Dachgeschoss Vorder- und Hinterhaus und Seitenflügel für drei Wohneinheiten und einen Atelierraum“.

Der Umstand ist jedoch allenfalls von untergeordneter Bedeutung für die Bewertung, da die zu bewertende Wohnung im Erdgeschoss hiervon nicht betroffen ist. Vielmehr ist das Dachgeschoss anderweitigen Wohnungseigentümern zugeordnet.

2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 05.09.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 13.08.2024 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Bodenbelastung vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 14.08.2024 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert.

Bei der Bewertung wird von einer Belastungsfreiheit des Grundstücks ausgegangen.

Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die ARTviviendi Wohnungs- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, John-Schehr-Straße 4, 10407 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

Der **Ertragswert** wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber die Wohnung 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 Kaufpreisabfrage beim Berliner Gutachterausschuss liegen diese Daten vor, sodass auch das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

3.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert anhand real getätigter Verkaufsfälle. Bei den Vergleichswerten wird auf eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Dieser liegen folgende Abfrageparameter zugrunde:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	18.09.2022 – 18.09.2024	18.09.2024
Bezirk	Neukölln	Neukölln
Ortsteil	Neukölln	Neukölln
Wohnlage	einfach	einfach
Typische GFZ	2,5	2,5
Baujahr	bis 1926	1907
Wohnungsart	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschosswohnung, Penthouse, Loft)	Etagenwohnung
Vertragszustand	unvermietet	unvermietet
Geschosslage	Erdgeschoss	Erdgeschoss
Lage innerhalb des Gebäudes	Hoflage	Hoflage

Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle aufgeführt. Diese liegen in nicht anonymisierter Form, mithin unter Angabe der genauen Adresse, vor. Aus Datenschutzgründen sind Adress- sowie weitere Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, jedoch nicht genannt.

Auf die Vergleichsdaten wird keine Anpassung aufgrund einer emissionsträchtigen oder privilegierten Lage etwa in Nähe einer Wasserfläche, mit Angrenzung an einen begrünten Platz etc. vorgenommen. Schließlich ist der Umstand aufgrund der Anordnung aller Vergleichsobjekte im Hofbereich nicht unmittelbar wahrzunehmen. Allerdings wird vorab einer der Kauffälle aus der Auswertung eliminiert. Es handelt sich um einen solchen, der für lediglich 30.000,00€ veräußert wurde. Dieser erscheint, aus was für Gründen auch immer ein derartig geringer Preis gezahlt wurde, nicht mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Ferner 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 seit langem 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 gestiegenen Wohnnebenkosten schränkten den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

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

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.Quartal 2024“ einen Kaufpreiserückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen innerhalb des letzten Jahres von ca. -6% ermittelt. Im Jahr zuvor hat es sich analog verhalten. Nachfolgend wird von einer Fortsetzung des Trends sinkender Kaufpreise bis zum Stichtag ausgegangen, sodass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer unterstellten, pauschalen 6%igen Kaufpreisminderung pro Jahr beziehungsweise einem anteiligen Rückgang pro Monat basiert. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

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

Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen. Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Objekte hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

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

Auf das Ergebnis wird im Anschluss ein Abzug vorgenommen, da die zu bewertende Wohnung über keinen Balkon, keine Loggia sowie kein Sondernutzungsrecht an einer Terrassenfläche o.ä. verfügt. Es ist bekannt, dass insgesamt 3 der Vergleichsobjekte ein derartiges Merkmal aufweisen. Für die weiteren Kauffälle liegen keine diesbezüglichen Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass diese nicht möglicherweise ebenfalls über eine entsprechende Ausstattung verfügen.

Ein weiterer Abschlag erfolgt aufgrund des unterdurchschnittlichen Zustands der Wohnung sowie dem erforderlichen Rückbau. Schließlich besteht aktuell, wie unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ erwähnt, ein Durchbruch zur Wohnung Nr.14 sowie zu einem Raum, der Gemeinschaftseigentum darstellt.

Die Baulichkeiten sind entsprechend des Aufteilungsplans herzustellen, Wände abzureißen und der Durchbruch von der zu bewertenden Wohnung zur Nachbareinheit zu schließen. Möglicherweise sind auch haustechnische Einrichtungen wie die Elektroanlage oder die Heizung zu trennen. Da der Umfang der erforderlichen Arbeiten nicht bekannt und insofern nicht bezifferbar sind, erfolgt jener Abschlag pauschal.

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.23 ergibt sich somit wie in der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle dargestellt.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 140.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Da diese Daten zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die gut erschlossene und hinreichend versorgte, innerstädtische Lage des Bewertungsobjekts positiv darstellen.

Das Baujahr der Anlage ist am Markt stark nachgefragt und die Gesamtanlage erscheint in einem soliden Zustand.

Wertmindernd ist indes die Anordnung der zu bewertenden Wohnung im Erdgeschoss des Gartenhauses zu berücksichtigen.

Der Umstand zieht eine schlechtere Belichtung gegenüber Wohnungen in den Obergeschossen nach sich.

Ferner wird eine Erdgeschosslage mit einem erhöhten Einbruchrisiko verbunden.

Die zu bewertende Wohnung verfügt über keinen Balkon, keine Loggia und kein Sondernutzungsrecht an einer Terrasse oder Gartenfläche, die insbesondere bei einer Eigennutzung von Bedeutung sind.

Ferner befindet sich diese in einem unterdurchschnittlichen Zustand und verfügt über eine räumliche Verbindung zu einer Nachbarwohnung und einem Gemeinschaftsraum, die eines Rückbaus bedarf.

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

Verkehrswert von 140.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die ARTvividi Wohnungs- und Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, John-Schehr-Straße 4, 10407 Berlin. Ein Nachweis der Verwalterbestellung geht dem Amtsgericht mit einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten zu. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 116,00€.
- c) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- d) Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Maschinen oder Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts sind nicht vorhanden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 25. Oktober 2024

Dipl.-Ing. Arch.
Ursel Schäfer
Bewertung von
bebaubaren Grundstücken