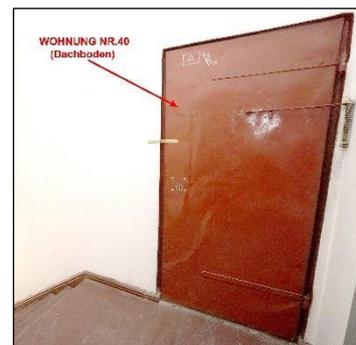
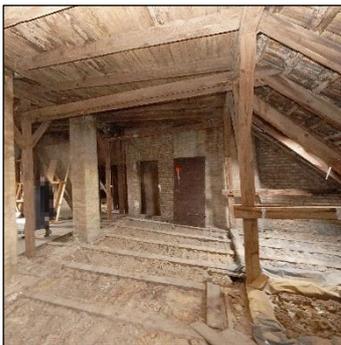




GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an dem mit **Nummer 40** bezeichneten **Wohnungseigentum (Dachboden)**, **179,60m² Wohn-/Nutzfläche**, **unvermietet**, eines mit einer **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage** bebauten Grundstücks, **915m² Grundstücksfläche**, in der



Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4, 12049 Berlin-Neukölln

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Neukölln, Karl-Marx-Str.77/79, 12043 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 56/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTE WERTE:**
Verkehrswert des in Abt.II des Grundbuchs fiktiv unbelasteten Sondereigentums
130.000,00 €
Wert der Last aus Abt.II Nr.1 des Grundbuchs (Eigentumsübertragungsvormerkung)
130.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
06.11.2024



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Aufgabenstellung	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 Wohn-/Nutzflächenangabe	7
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	7
2.9 Wohngeldzahlungen	8
2.10 Planungsrechtliche Situation	8
2.11 Denkmalschutz	8
2.12 Bauordnungsrechtliche Situation	9
2.13 Baulastenverzeichnis der Behörde	9
2.14 Erschließung	9
2.15 Bodenverunreinigungen	9
2.16 Objektverwaltung	9
3. WERTERMITTLUNG	10
3.1 Definition des Verkehrswertes	10
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	10
3.3 Vergleichswertverfahren	10
3.4 Bewertung Abt.II Nr.1	12
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	13

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 Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4, 12049 Berlin-Neukölln, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.40 bezeichneten Wohnung (Dachboden) erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Aufgabenstellung

Auftragsgemäß ist sowohl das in Abt.II des Grundbuchs fiktiv unbelastete Sondereigentum Nr.40, bestehend aus einem Rohdachboden, sowie die Last aus Abt.II Nr.1, eine Eigentumsübertragungsvormerkung, als separater Wert zu ermitteln.

1.4 Ortstermin

Am 06.11.2024 ab 11.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren eine Vertreterin der Zwangsverwaltung, ein Vertreter des Amtsgerichts sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden die Gesamtanlage im Bereich ihrer 3 Treppenaufgänge sowie Teilbereiche des Kellergeschosses und des ersten Hofes begangen. Ein Zugang zum zweiten Hof war nicht möglich.

Am 03.12.2024 ab 11.00h wurde im Beisein einer Vertreterin der Zwangsverwaltung, einer Vertreterin des Amtsgerichts sowie der Unterzeichnerin das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.40, bestehend aus einem Rohdachboden, sowie die danebenliegende Einheit Nr.41 und der im Gemeinschaftseigentum stehende Dachbodenbereich im Seitenflügel begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 31.05.2024)

Amtsgericht Neukölln

Grundbuch von Neukölln, Blatt 24888 - Wohnungsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 656 / 10.000

Grundstück: Gebäude und Freifläche, Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4

Flur: 114

Flurstück: 104

Größe: 915 m²

...verbunden mit dem Sondereigentum an den 40 laut Aufteilungsplan... (red.: Wortlaut wie Original!)
Sondernutzungsrechte sind vereinbart...

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 16.07.2015 und 08.09.2015...

Die Teilungserklärung ist geändert... Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligung vom 16.02.2018...

Die Teilungserklärung ist geändert. Der Miteigentumsanteil ist jetzt verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.40 laut Aufteilungsplan zur Ergänzungsbescheinigung vom 18.12.2020

der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.02.2015. Die Sondernutzungsrechte an den Keller-
räumen sind aufgehoben... Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug
genommen auf die Bewilligungen vom 24.11.2017, 19.01.2021 und 30.11.2021...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

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

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd.Nr.1: Eigentumsübertragungsvormerkung; bedingt; für... Gemäß Bewilli-
gung vom 16.01.2018...

...

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 12049 liegt laut Angabe im WohnmarktReport
2024 der BerlinHyp, CBRE mit 2.926,00 €/mtl. deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von
3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Neukölln beträgt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit erheb-
liche 14,8% im Berichtsmonat November 2024 und liegt somit sehr deutlich über dem Berliner Mittel
von 9,7%.

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, pro-
zentualen 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 aus-
gewiesen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im so genannten „Schillerkiez“, der zwischen der Hermann-
straße im Osten sowie dem Freigelände des Flughafens Tempelhof im Westen liegt. Die dortigen
Gebäude wurden um 1900 errichtet und vermitteln ein entsprechendes, attraktives Altbaufair.

Nächstgelegene Erholungsflächen sind das vorgenannte, großflächige Gelände des Flughafens
Tempelhof, das nach ca. 300m zu erreichen ist und das eine besondere Lagequalität darstellt. Der
Volkspark Hasenheide liegt nördlich, ebenfalls ca. 300m vom Bewertungsobjekt entfernt. Im Übr-
igen ist im Bereich der umgebenden Straßenzüge ein teils intensiver Altbaubestand vorhanden.
Die Schillerpromenade selbst ist hinsichtlich ihrer beiden Fahrrichtungen zweigeteilt, wobei der
sehr breite Mittelbereich zwischen den Fahrbahnen als Grünstreifen mit einem dominanten Baum-
bestand gestaltet ist. Ferner ist hier ein vergleichsweise breiter Gehweg angelegt.

Auch der an das Bewertungsgrundstück angrenzende Herrfurthplatz ist durch einen intensiven Be-
wuchs gekennzeichnet. Mittig desselben befindet sich ein historisches Kirchengebäude.

Der Aufenthaltswert im öffentlichen Raum ist durch die vorbezeichneten Gründerzeitbauten in Ver-
bindung mit dem vergleichsweise umfangreichen Straßengrün stark erhöht.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser,
Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als gut
zu bezeichnen. Innerhalb des Kiezes sind eine größere Zahl gastronomischer Betriebe vorzufin-
den. Ein umfangreicheres Versorgungsangebot befindet sich entlang der ca. 300m entfernten Her-
mannstraße.

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

Bus	Hermannstraße / Werbellinstraße	ca. 400/450 m
U-Bahnhof	Boddinstraße	ca. 500 m
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
Fernverkehr		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig lediglich begrenzt vorhanden. Das Verkehrsaufkommen in der Schillerpromenade sowie dem Herrfurthplatz als Anliegerstraßen ist entsprechend gering. Auch anderweitige Emissionen waren bei der Besichtigung nicht festzustellen. Die Lage ist für städtische Verhältnisse als vergleichsweise ruhig zu bezeichnen.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Bauteiluntersuchungen und Funktionsprüfungen 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 Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

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

Die Gebrauchsabnahme des Gebäudes fand im Jahr 1909 statt.

Die Bebauung ist als Vordereckhaus mit einem linken Seitenflügel, einem Quergebäude sowie einem weiteren, hieran anschließenden, linken Seitenflügel ausgebildet.

Jahgangsbedingt ist von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Wärmedämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht.

Das Dach ist mit einer Pfanneneindeckung versehen. Der Dachboden wurde sowohl unterhalb der Dachuntersichten als auch im Fußbodenbereich nicht nachträglich mit einer Dämmung versehen.

Innerhalb der Anlage wurden unterschiedlichste Fensterarten vorgefunden.

Die Erschließung erfolgt über insgesamt 2 Treppenträume im Vorder- sowie einem weiteren Treppenraum im Gartenhaus. Beide Treppenaufgänge im Vorderhaus sind über einen gemeinsamen Eingang vom Herrfurthplatz aus zu erreichen. Aufzugsanlagen sind nicht vorhanden.

Die Beheizung ist gemäß Angabe der Zwangsverwaltung sowie teils gemäß Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung über Gasetagenheizungen innerhalb der jeweiligen Sondereigentume gewährleistet.

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

Die Außenanlagen des Grundstücks sind umfangreich befestigt sowie im Übrigen begrünt.

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

An den Fassaden wurden Putz- sowie unterhalb der Balkone auch Durchlaufschäden festgestellt. Im Dachstuhl wurden Teilflächen des dortigen Bodens freigelegt, offensichtlich um die Balkenköpfe auf Schäden zu untersuchen. Bei der Begehung war erkennbar, dass dort ein Schädlingsbefall aufgetreten ist. Ob dieser noch akut ist, ist nicht bekannt.

Ferner war bei der Besichtigung nicht erkennbar, ob das Dach Undichtigkeiten aufweist. Im Bereich eines Treppenraumkopfes waren großflächige Verfärbungen erkennbar (s. Foto als Anlage), die auf Mängel an der Dachhaut hinweisen.

Der Keller erschien bei der Besichtigung, soweit dieser begehbar war, gemessen an seinem Baujahr vergleichsweise trocken. Allerdings eignet sich dieser aufgrund einer gewissen

Staubentwicklung nicht zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände. Ferner ist der Bodenbereich des Kellers, offensichtlich bestehend aus einer unbewehrten Betonschicht, bereichsweise zerstört (s. Foto als Anlage zu diesem Gutachten).

Die Mieter klagten bei den Besichtigungen teils über mangelnde Zugluftdichtigkeit der Fenster. Im Übrigen zeigen die Holzbauteile jener Fenster bereichsweise sehr umfangreiche, witterungsbedingte Schädigungen auf.

Wände und Böden der gemeinschaftlich genutzten Bereiche zeigen deutliche Gebrauchsspuren. Insbesondere die Bodenbeläge der Treppen bedürfen mittelfristig eines Austauschs zur Vermeidung einer Unfallgefahr.

Innerhalb der Mieteinheiten wurden teils Durchlaufschäden an den Decken der Nassbereiche vorgefunden, deren Ursache, möglicherweise eine Havarie oder Schäden am Leitungssystem, nicht bekannt ist.

Ferner teilte die WEG-Verwaltung mit, dass innerhalb der Anlage ein „Mäuse- und Rattenbefall“ festgestellt wurde.

Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht. Allerdings ist dieser insbesondere infolge der vorgenannten Feuchtigkeitsschäden ausdrücklich nicht auszuschließen.

Die zu bewertende Wohnung Nr.40

Bei der „Wohnung“ Nr.40 handelt es sich um einen Rohdachboden. Dieser befindet sich im Vorderhausbereich an der Schillerpromenade und zieht sich bis zum Herrfurthplatz hinein.

Der Zugang hierzu erfolgt aktuell über die beiden Treppenaufgänge des Vorderhauses.

Der für das Bewertungsobjekt maßgeblichen Ergänzung vom 18.12.2020 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung ist zu entnehmen, dass der Zugang des rechten Treppenraums an der Schillerpromenade zurückgebaut werden soll, sodass der Zutritt ausschließlich über den linken Aufgang am Herrfurthplatz erfolgt. Auf den betreffenden Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Im Übrigen sieht die vorgenannte Ergänzungsbewilligung einen Ausbau zu Wohnzwecken mit 5 Zimmern, mehreren Austritten, einer Dachterrasse, einem größeren Abstellraum, 2 Bädern und einer offenen Küche vor.

Ferner ist ein Zugang zum Dach vorgesehen, wo die Ergänzungsbescheinigung vom 18.12.2020 eine Dachterrasse ausweist.

Tatsächlich wurde ein Ausbau jedoch nicht begonnen. Derzeit befindet sich die Fläche im Rohbauzustand. Diese ist nur bereichsweise begehbar, da überwiegend keine Bodendielung vorhanden ist. In diesem Zusammenhang wird auf die als Anlage beiliegenden Fotos verwiesen.

Ferner besteht kein räumlicher Abschluss der Einheit. Vielmehr ist diese offen zum angrenzenden Sondereigentum Nr.41.

Weitere Details, insbesondere zum Genehmigungszustand, sind den Ausführungen unter dem Punkt „Bauordnungsrechtliche Situation“ zu entnehmen.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht

1909

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 13.12.2024

915 m²

Wohn-/Nutzfläche

des Wohnungseigentums Nr.40

sh. hierzu auch Punkt „Wohn-/Nutzflächenangabe“

179,60m²

Vertragszustand

gemäß Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung vom 30.10.2024

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

unvermietet

Mieteinnahmen, monatlich

mithin

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

keine

Wohngeld, monatlich	
gemäß schriftlicher Angabe der Zwangsverwaltung aus deren Inbesitznahmebericht vom 30.10.2024	484,00 €
<i>sh. hierzu auch Punkt „Wohngeldzahlungen“</i>	
Instandhaltungsrücklage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 27.11.2024	keine vorhanden
Sonderumlagen	
gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 31.07.2024	keine beschlossen
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 27.11.2024	zu erwarten
Heizsystem	
gemäß persönlicher Angabe der Zwangsverwaltung vom 06.11.2024	Gasetage
Energiepass	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 27.11.2024	nicht vorhanden

2.5 Wohn-/Nutzflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohn-/Nutzfläche wurde einer Angabe aus der Ergänzungsbewilligung vom 16.07.2015 entnommen. Diese ist dort als „Wohn-/Nutzfläche“ benannt. Die Flächenangabe wird nachfolgend als richtig unterstellt. Eine rechnerische Überprüfung ist jedoch nicht möglich, da keine vermaßten Planunterlagen hierzu vorliegen und kein Aufmaß erfolgt ist. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß Angabe der Zwangsverwaltung aus deren Inbesitznahmebericht vom 30.10.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht vermietet.

Bei der Besichtigung stellte sich dieses, bis auf das Vorhandensein einigen Lagergutes, ungenutzt dar.

Die Bewertung erfolgt insofern als unvermietet.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 29.11.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen für die Gesamtanlage des Bewertungsobjekts keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung sowie Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 16.07.2015, 08.09.2015, 24.11.2017, 16.02.2018, 19.01.2021 und 30.11.2021 wurden eingesehen. Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.02.2015 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage im Bereich des Erd- bis zum 4.Obergeschoss. Grundlage für die Aufteilung des Dachgeschosses bildet die Ergänzungsbescheinigung hierzu vom 18.12.2020.

Die Kellerräume stellen Gemeinschaftseigentum dar und sind den jeweiligen Sondereigentümern nicht als zugeordnet.

„Die jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheiten... 30 und 31 (red.: 30 und 31 sind nunmehr 40 und 41)... sind, auch einzeln und voneinander unabhängig... berechtigt..., den Dachraum im räumlichen Bereich ihrer Wohnungseigentumseinheiten zu Wohnzwecken – oder nicht störenden gewerblichen Zwecken... auszubauen...“.

Im Zuge des Dachgeschossausbaus ist im Übrigen eine Erstellung von Gauben, Dachterrassen und Wintergärten etc. gestattet.

„Die Verpflichtung“ des Eigentümers der Dachgeschossflächen „zur... Zahlung des laufenden Wohngeldes entsteht ab jeweiliger Bezugsfertigkeit...“.

„Jedem... Eigentümer“ der Dachgeschoseinheiten Nr.40 und Nr.41 „ist es gestattet..., Klimaanlage zu installieren und dazu Splitgeräte auf der Dachfläche zu installieren...; auf der Dachfläche Solaranlagen zu installieren und zu betreiben...“.

„Der teilenden Eigentümer ist... berechtigt..., eine Aufzugsanlage... im Hof... bis in das Dachgeschoss des Gebäudes... zu errichten...“. Eine juristische Beurteilung des Sachverhalts steht der Unterzeichnerin nicht zu. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Recht zur Erstellung eines Aufzuges nur zugunsten des teilenden Eigentümers und nicht zugunsten Dritter besteht. „Teileigentumseinheiten sind grundsätzlich der Nutzung zu Bürozwecken und für ähnliche nicht störende gewerbliche oder nicht gewerbliche Zwecke vorbehalten. In den Erdgeschoseinheiten sind auch die Nutzungen als Ladengewerbe... oder Galerie zulässig... Ausdrücklich unzulässig sind... jegliche Spiel-, Wett- und Bewirtungsbetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Betriebe mit Bezug zum Rotlichtmilieu... Allein in den Teileigentumseinheiten im Erdgeschoss ist darüber hinaus die Nutzung als Gastronomiebetrieb ohne Vollküche zulässig. Als Vollküche in diesem Sinne gilt ein Betrieb unter Verwendung eines Dunstabzuges und/oder eines Fettabscheiders...“. Wegen aller weiteren Details wird auf die vorerwähnte Teilungserklärung und die Ergänzungsbevolligungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.9 Wohngeldzahlungen

Gemäß Mitteilung der Zwangsverwaltung aus deren Inbesitznahmebericht vom 30.10.2024 ist für das zu bewertende Wohnungseigentum eine Wohngeldzahlung in Höhe von 484,00 € anhängig. Die Zahl wurde telefonisch von der WEG-Verwaltung am 16.12.2024 bestätigt.

In der Bewilligung vom 16.07.2015 heißt es jedoch, dass bis zur „Bezugsfertigkeit“ des Bewertungsobjekts kein Wohngeld zu zahlen sei. Ebenfalls laut telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 16.12.2024 handelt es sich bei der Wohngeldforderung mithin um einen Fehler. Der Umstand wird derzeit überprüft.

2.10 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 13.12.2024 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 V/3 bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,5 und einer 5-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“ sowie zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets“.

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

Ferner sind bauliche Änderungen, insbesondere wenn diese das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen, einer behördlichen Abstimmung zu unterziehen, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

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

2.11 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus der Berliner Denkmalkarte vom 13.12.2024 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

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

2.12 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 12.09.2024 bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjektes behördlicherseits „keine baubehördlichen Beschränkungen wie offene Vorgänge oder Forderungen“. Allerdings wurde von der WEG-Verwaltung mit Schreiben vom 27.11.2024 eine Anordnung des Bezirksamtes Neukölln vom 22.04.2024 zur Verfügung gestellt. Diese liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Hiernach wurde von der Behörde angeordnet

- das Dach instand zu setzen, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden
- die Geschossdecke zwischen Dachgeschoss und der darunterliegenden Ebene in Bezug auf den Brandschutz entsprechend auszubilden
- das Gebäude gegen das Herabfallen von Bauteilen wie Dachziegeln oder Teilen des Gesimses zu sichern

Gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung, Frau Hüpen vom 16.12.2024 sind die o.a. Punkte noch nicht erledigt.

Ebenfalls laut telefonischer Rücksprache mit dem Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Herrn Strugale und Herrn Würdemann vom 17.12.2024 wurde einstmals ein Bauantrag für den Dachgeschossausbau und die Erstellung eines Aufzuges gestellt und genehmigt. Zwischenzeitlich sind Verlängerungen der Genehmigung vorgenommen worden. Allerdings ist auch die letzte Verlängerung durch Zeitablauf erloschen, sodass für den Ausbau des Bewertungsobjekts aktuell ausdrücklich keine Baugenehmigung vorliegt.

2.13 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 17.09.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.14 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, 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 26.08.2024 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungs- und keine Straßenausbaubeiträge zu entrichten.

2.15 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 28.08.2024 (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.

2.16 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die DP Hausverwaltungs GmbH, Niebuhrstr.4, 10629 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 das Bewertungsobjekt vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht. Der Ertragswert gibt in diesem Zusammenhang eine realistische Größe an. Da eine Vermietung eines Rohdachbodens jedoch keine wirtschaftliche Verwertungsvariante darstellt, wird auch auf die Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

Der **Vergleichswert** spiegelt das Marktgeschehen zudem 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	06.11.2022 – 06.11.2024	06.11.2024
Bezirk	Neukölln	Neukölln
Wohnlage	einfach	einfach
Art des Sondereigentums	Unausgebauter Dachraum	Unausgebauter Dachraum
Vertragszustand	unvermietet	unvermietet

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 jene Kaufpreise wird eine Lageanpassung vorgenommen, soweit diese an einer emissions-trächtigen Straße gelegen sind. Da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis als für Objekte in der Lage des Bewertungsobjekts an einer ruhigen Anwohnerstraße gezahlt wurde, erfolgt auf jene Kauffälle ein entsprechender Aufschlag. Keiner der Vergleichskauffälle liegt indes an einer Grün- oder Erholungsfläche, sodass auf einen diesbezüglichen Lagezu- oder -abschlag verzichtet werden kann.

Ferner ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich. Auswertungen explizit für Rohdachböden liegen nicht vor. Insofern wird ersatzweise auf jene für Eigentumswohnungen abgestellt.

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 verringert und auch die gestiegenen Wohnnebenkosten, die noch nicht wieder das Niveau vor der Energiekrise erreicht haben, schränken 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 Umstand hat einen direkten Einfluss auf das Kaufpreisniveau im Bereich des Bewertungsobjekts.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.Quartal 2024“ einen Preisrückgang 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 Auswertungszeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

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

Zunächst wird einer der Kaufpreise mit einem Wert von 4.830,00 €/m² aus der Auswertung eliminiert. Aufgrund der außerordentlichen Höhe desselben ist dieser nicht mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Möglicherweise wurde hier versehentlich ein Kaufpreis eines ausgebauten Dachbodens in der Kaufpreissammlung berücksichtigt. Die Entstehung des Preises kann jedoch nicht nachvollzogen werden.

Ferner fallen jene verbleibenden Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen. Aufgrund der Datenlagen mit einer Vielzahl von Objekten im niedrigen Marktsegment betrifft dies in diesem Fall lediglich die hohen Kaufpreise, die statistisch außerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen. Wie es zu jenen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Objekte hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Diese gehen nicht in die Auswertung ein.

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

Auf das Ergebnis wird im Anschluss ein vergleichsweise deutlicher Abzug vorgenommen, da sich die Gesamtanlage in einem unterdurchschnittlichen Zustand befindet. Auf die Ausführungen unter

dem Punkt „Objektbeschreibung“ sowie „Bauordnungsrechtliche Situation“ wird verwiesen, die hier nicht nochmals wiederholt werden. Der Umstand ist im Übrigen von besonderer Bedeutung, da die Eigentümergemeinschaft über keine Instandhaltungsrücklage verfügt. Mithin muss mit einer Erhebung von Sonderumlagen gerechnet werden, um dringend anstehende, bauliche Aufwertungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum ausführen zu können.

Es ist bekannt, dass insgesamt 6 der 19 Kauffälle über eine Baugenehmigung verfügen. Für die verbleibenden Vergleichswerte liegen keine derartigen Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass für diese nicht möglicherweise ebenfalls eine Baugenehmigung vorliegt.

Die Baugenehmigung für den zu bewertenden Dachboden ist erloschen. Auf die Ausführungen hierzu unter dem Punkt „Bauordnungsrechtliche Situation“ wird erneut verwiesen.

Zwar erscheint eine Genehmigungsfähigkeit zum Ausbau des Bewertungsobjekts nicht unwahrscheinlich. Allerdings ist für eine gesicherte Aussage hierzu eine Bauvoranfrage oder ein erneuter Bauantrag zu stellen, was im Zuge dieser Gutachtenerstellung nicht erfolgt ist.

Der Umstand geht mit einem gesonderten Abschlag in die Bewertung ein. Dieser fällt vergleichsweise hoch aus, da der Sachverhalt einerseits mit einer Unsicherheit für einen Erwerber verbunden ist, dem keine verbindliche Aussage zur Genehmigungsfähigkeit eines Ausbaus vorliegt. Andererseits hat dieser die Kosten für ein erneutes Genehmigungsverfahren zu tragen. Hierin fließen neben dem Aufwand für die Anfertigung einer Planung sowie eines entsprechenden Antrages zudem u.a. die Kosten für eine Statik sowie möglicherweise auch einer brandschutztechnischen Bearbeitung sowie einer Untersuchung in Bezug auf tierische und pflanzliche Schädlinge ein.

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.40 stellt sich somit wie in der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle dar.

3.4 Bewertung Abt.II Nr.1

Wie bereits erwähnt ist auftragsgemäß die Eintragung in Abt.II Nr.1, eine Eigentumsübertragungsvormerkung, als separater Wert zu ermitteln.

Die betreffende Bewilligung hierzu vom 16.01.2018 wurde eingesehen. Es handelt sich dabei um einen Kaufvertrag.

In diesem Zusammenhang ist es zu dem Eintrag der Eigentumsübertragungsvormerkung in Abt.II Nr.1 des Grundbuchs gekommen. Diese soll verhindern, dass das Bewertungsobjekt während des Vorgangs der Eintragung des Erwerbers als Eigentümer in Abt.I des Grundbuchs anderweitig veräußert werden kann.

Bei einem Verkauf des Bewertungsobjekts unter der Voraussetzung des Bestehenbleibens jener Eigentumsübertragungsvormerkung kann der jeweilige Erwerber ausdrücklich nicht Eigentümer des Bewertungsobjekts werden. Ein Eigentumsübergang ist somit nicht möglich.

Der Wert der Eintragung entspricht mithin dem vollen Verkehrswert, der im Vergleichsverfahren ermittelt wurde.

Wert der Last aus Abt.II Nr.1: 130.000,00 €

3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 130.000,00 €

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

Für potentielle Erwerber dürfte sich die gut erschlossene sowie versorgte, innerstädtische Lage des Bewertungsobjekts positiv darstellen. Der „Schillerkiez“ profitiert hierbei von seiner Vielzahl von Gründerzeitbebauungen, die das besondere Flair der Mikrolage ausmachen. Ferner weist das Umfeld einen stark erhöhten Durchgrünungsgrad auf.

Das Baujahr der Anlage, in der sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, ist am Markt stark nachgefragt. Zudem profitiert das Sondereigentum Nr.40 von seiner Lage im Vorderhaus mit einem attraktiven Weitblick auf den begrünten, öffentlichen Straßenraum.

Wertmindernd ist indes der unterdurchschnittliche Zustand des Gebäudes zu beurteilen, das einer baulichen Aufwertung bedarf. Der Umstand ist insbesondere von Bedeutung, da die Eigentümergemeinschaft über keine Instandhaltungsrücklagen verfügt.

Ferner liegt für den zu bewertenden Dachboden keine Baugenehmigung vor. Diese ist durch Zeitablauf erloschen und ist im Fall eines Ausbaus erneut zu beantragen. Ein Anspruch auf eine erneute Ausstellung einer Baugenehmigung besteht nicht.

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

Verkehrswert von 130.000,00 €

geschätzt.

3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die DP Hausverwaltungs GmbH, Niebuhrstr.4, 10629 Berlin. Ein Nachweis der Verwalterbestellung geht dem Amtsgericht mit einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten zu. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 484,00 €. Da die Bewilligung vom 16.07.2015 aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs jedoch vorsieht, dass bis zur „Bezugsfertigkeit“ des Bewertungsobjekts kein Wohngeld zu leisten ist, prüft die WEG-Verwaltung derzeit die Rechtmäßigkeit des vorgenannten Betrages.
- c) Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Maschinen oder Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Es liegt kein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 20. Dezember 2024

Dipl.-Ing. Arch.
Ursel Schäfer
Bewertung von
bebaute/baubereit bebauten
Grundstücken