



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nummer 34** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung, 62,10m² Wohnfläche, vermietet**, 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 64/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
240.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
06.11.2024

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	5
2.4	Objektdaten	6
2.5	Wohnflächenangabe	7
2.6	Mietverhältnisse	7
2.7	Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8	Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	7
2.9	Planungsrechtliche Situation	8
2.10	Denkmalschutz	8
2.11	Bauordnungsrechtliche Situation	9
2.12	Baulastenverzeichnis der Behörde	9
2.13	Erschließung	9
2.14	Bodenverunreinigungen	9
2.15	Objektverwaltung	9
3.	WERTERMITTLUNG	10
3.1	Definition des Verkehrswertes	10
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	10
3.3	Vergleichswertverfahren	10
3.4	Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	12
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 Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4, 12049 Berlin-Neukölln, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.34 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 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 der Dachboden begangen. Ferner wurde die zu bewertende Wohnung in allen ihren Räumen besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 07.06.2024)

Amtsgericht Neukölln

Grundbuch von Neukölln, Blatt 24892 - Wohnungsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 227 / 10.000

Grundstück: Gebäude und Freifläche, Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4

Flur: 114

Flurstück: 104

Größe: 915 m²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.34 laut Aufteilungsplan...

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. Die Einheiten 30 und 31... sind nun Wohnungseigentum. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligung vom 16.02.2018...

Die Teilungserklärung ist geändert... Die Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen sind aufgehoben... Das Teileigentum Nr.18 wurde aufgehoben... Die Einheiten WE 30 und WE 31 sind jetzt als WE 40 und WE 41 gemäß Aufteilungsplan zur Ergänzungsbescheinigung vom 18.12.2020 der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.02.2015 bezeichnet... Ein neues Sondernutzungsrecht ist begründet worden... 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:

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 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 erhebliche 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, 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.

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

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 Übrigen ist im Bereich der umgebenden Straßenzüge ein teils intensiver Altbaumbestand vorhanden. Die Schillerpromenade selbst ist hinsichtlich ihrer beiden Fahrtrichtungen zweigeteilt, wobei der sehr breite Mittelbereich zwischen den Fahrbahnen als Grünstreifen mit einem dominanten Baumbestand gestaltet ist. Ferner ist hier ein vergleichsweise breiter Gehweg angelegt.

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

Der Aufenthaltswert im öffentlichen Raum ist durch die vorbezeichneten Gründerzeitbauten in Verbindung 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 vorzufinden. Ein umfangreicheres Versorgungsangebot befindet sich entlang der ca. 300m entfernten Hermannstraße.

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

Bus	Hermannstraße / Wehrbellinstraße	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.

Jahrgangsbedingt 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 begehrbar war, gemessen an seinem Baujahr vergleichsweise trocken. Allerdings eignet sich dieser aufgrund einer gewissen Staubeentwicklung 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.34

Die Wohnung Nr.34 befindet sich im 2.Obergeschoss des Vorderhauses. Diese ist vom Herrfurthplatz beziehungsweise dem dortigen, rechten Aufgang aus zu erreichen. Die Einheit befindet sich von der Treppe aus betrachtet links.

Es handelt sich um eine 2-Zimmerwohnung zuzüglich einer separaten Küche, einem Abstellraum, einem Bad, Flur sowie einem Balkon. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen. Die Räumlichkeiten orientieren sowohl nach Osten zur Schillerpromenade als auch nach Westen zum ersten Hof.

Innerhalb der Einheit befinden sich die originalen Holzkastenfenster sowie neuere Kunststoffenster mit Isolierverglasungen.

Die Räumlichkeiten sind im Bodenbereich mit Holzdielenbelägen sowie Fertigparkettböden ausgestattet.

In der Küche ist ein weißer Fliesenspiegel aufgebracht.

Das Badezimmer ist saniert. Dort wurden ein beigefarbener, großformatiger Fliesenboden sowie weiße Wandfliesen verlegt. Ferner befinden sich hier ein Handtuchradiator, eine Einbaubadewanne, ein Handwaschbecken sowie ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten. Alle Sanitärobjekte sind in Weiß gehalten.

Insgesamt befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem guten sowie gepflegten Zustand.

Wände und Böden weisen keine außerordentlichen Gebrauchsspuren auf.

Die Nassbereiche sind saniert und vermitteln ein zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Lediglich im Bereich der Küchendecke wurde ein größerer Wasserschaden vorgefunden. Gemäß Angabe des Bewohners sei dieser jedoch nicht akut, sondern ein älterer Schaden.

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**

Wohnfläche

des Wohnungseigentums Nr.34 **62,10m²**
sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“

Vertragszustand

gemäß Auskunft des Bewohners bei der Besichtigung sowie laut Angabe aus dem Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung vom 30.10.2024 **vermietet**
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Mieteinnahmen, monatlich

laut Angabe aus dem Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung vom 30.10.2024 als Zahlungseingang **733,00 €**
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Wohngeld, monatlich	
gemäß schriftlicher Angabe der Zwangsverwaltung aus deren Inbesitznahmebericht vom 30.10.2024	186,00 €
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 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der Ergänzungsbewilligung vom 08.09.2015 entnommen. Diese ist dort als „Aufmaß Größe m²“ benannt. Die Angabe ist ferner mit einer in der Archivakte des Bauamtes vorgefundenen Aufstellung des Architekten Marc Kocher mit Stand vom 28.01.2015 identisch. Bei der Bewertung wird von der Annahme ausgegangen, dass es sich hierbei um die so genannte „Wohnfläche“ handelt. 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 persönlicher Angabe des Bewohners bei der Besichtigung sowie laut Angabe der Zwangsverwaltung aus deren Inbesitznahmebericht vom 30.10.2024 ist die zu bewertende Wohnung vermietet.

Laut einem mit E-Mail vom 06.11.2024 von der Zwangsverwaltung zur Verfügung gestellten Mietvertrag war als Vertragsbeginn der 15.03.2014 vereinbart. Es handelt sich um einen unbefristeten Wohnungsmietvertrag. Mietgegenstand ist die zu bewertende Wohnung ohne einen gesonderten Kellerraum.

Der Mietvertrag weist Mietstaffeln aus, wobei die letzte Staffel zum 01.03.2022 vereinbart war und eine monatliche Netto-/Kaltmiete von 633,00€ auswies.

Die aktuelle Miethöhe ergibt sich aus dem unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Wert. Weitere Informationen hierzu, insbesondere zur Höhe der Netto-/Kaltmiete, liegen nicht vor.

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 Dachgeschosseinheiten 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 Büro Zwecken und für ähnliche nicht störende gewerbliche oder nicht gewerbliche Zwecke vorbehalten. In den Erdgeschosseinheiten 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 Ergänzungsbevollmächtigungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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 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.

2.15 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 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	06.11.2022 – 06.11.2024	06.11.2024
Bezirk	Neukölln	Neukölln
Ortsteil	Neukölln	Neukölln
Wohnlage	einfach	einfach
Bodenrichtwertzone	2570 (Schillerkiez)	2570 (Schillerkiez)
Baujahr	bis 1919	1909
Wohnungsart	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschosswohnung, Penthouse, Loft)	Etagenwohnung
Vertragszustand	vermietet	vermietet

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.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass sich sämtliche Vergleichskauffälle innerhalb des Schillerkieses befinden und somit hinsichtlich ihrer Lage außerordentlich gut mit dem Bewertungsobjekt korrespondieren! Eine Lageanpassung erfolgt lediglich noch auf einige Vergleichsobjekte, die an einer emissionsträchtigen Straße gelegen sind. Auf jene Kauffälle wird ein Aufschlag vorgenommen, da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde. Keiner der Vergleichskauffälle liegt indes an einer Grün- oder Erholungsfläche, sodass auf einen diesbezüglichen Lageabschlag verzichtet werden kann.

Einige der Vergleichswohnungen befinden sich im Erdgeschoss. Häufig ist der Umstand mit einer geringeren Besonnung sowie möglicherweise einer Einblickmöglichkeit vom öffentlichen Straßenraum oder gegebenenfalls vom Hof verbunden. Dies zieht wiederum eine Nutzungseinschränkung der hierdurch betroffenen Räumlichkeiten nach sich. Hinzu kommt, dass mit Erdgeschosswohnungen ein erhöhtes Einbruchrisiko verbunden wird. Insofern erfolgt auf jene Einheiten ein gesonderter Aufschlag, da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

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 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 Kaufpreinsniveau 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.

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 vergleichsweise deutlicher Abzug vorgenommen, da sich die Gesamtanlage in einem unterdurchschnittlichen Zustand befindet. Auf die Ausführungen unter

dem Punkt „Objektbeschreibung“ 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.

Ein Aufschlag erfolgt indes aufgrund der Lage der zu bewertenden Wohnung im Vorderhaus. Regelmäßig werden derartige Einheiten zu einem höheren Kaufpreis gehandelt, als solche im Quergebäude oder im Seitenflügel ohne Sichtbezug zum öffentlichen Straßenraum.

Es ist bekannt, dass sich das Verhältnis der Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung im Vorderhaus sowie im Bereich einer „Hofbebauung“ mit 11 zu 14 verhält. Mithin ist der Umstand der Lage der zu bewertenden Wohnung im Vorderhaus bereits anteilig im vorläufigen Vergleichswert eingepreist. Um den verminderten Kaufpreis der veräußerten Wohnungen im Quergebäude oder im Seitenflügel, die in den vorläufigen Vergleichswert ebenfalls eingeflossen sind, zu berücksichtigen, erfolgt ein gesonderter Aufschlag.

Ein weiterer Aufschlag wird aufgrund des teilsanierten sowie sehr gepflegten Zustandes der Wohnung vorgenommen. Auf die Ausführungen hierzu unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ wird verwiesen.

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.34 stellt sich somit wie in der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle dar.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 240.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Da diese Daten in hinreichender Anzahl sowie sehr guter Qualität zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren 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 die Wohnung Nr.34 von ihrer 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.

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

Verkehrswert von 240.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die 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 186,00 €.

- c) Es ist ein Mieter, jedoch keine Pächter vorhanden. Der Name desselben wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- 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
bebauten und unbebauten
Grundstücken
