



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.30** bezeichneten **5-Zimmer-Wohnung, 165m² angesetzte Wohnfläche, vermietet**, eines mit einer **Mehrfamilien-wohnhausanlage** bebauten Grundstücks, **580 m² Grundstücksfläche**



Hobrechtstr. 40, 12047 Berlin-Neukölln

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Neukölln, Karl-Marx-Str. 77/79, 12043 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 104/21
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
610.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
20.07.2022



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	6
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Wohnflächenangabe	7
2.8 Planungsrechtliche Situation	7
2.9 Denkmalschutz	8
2.10 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.11 Baulasten	8
2.12 Erschließung	8
2.13 Bodenverunreinigungen	8
2.14 Objektverwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	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 Hobrechtstr.40, 12047 Berlin-Neukölln, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 30 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 20.07.2022 ab 12.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer war eine Mitarbeiterin des Amtsgerichts Kreuzberg sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden der Aufgang zu der Wohnung Nr.30, Teilbereiche des Kellergeschosses und die Freianlagen im Hof besichtigt. Ein Zugang zur Wohnung Nr.30 wurde nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 15.02.2022)

Amtsgericht Neukölln
Grundbuch von Neukölln, Blatt 23618
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:
Miteigentumsanteil: 956,129 / 10.000
Grundstück: Gebäude- und Freifläche Hobrechtstr.40
Flur: 102
Flurstück: 7
Größe: 580 m²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 30 laut Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.02.2014...

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 23.04.2014, 13.06.2014 und vom 21.07.2014...

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. Gemäß dem Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich um eine „einfache“, am Markt jedoch stark nachgefragte Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2022“ der Berlin Hyp, CBRE war in Neukölln in den Jahren zwischen 2020 und 2021 ein leichter Wanderungsverlust von -0,3% zu verzeichnen. Die Prognose für 2018-2030 liegt bei +1,1%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 12047 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2022 mit 2.578,00 €/mtl. deutlich unterhalb des Berliner Durchschnitts von 3.304,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Neukölln liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 13,5% im Berichtsmonat Juli 2022 indes erheblich über dem Berliner Mittel von 9,0%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2021/22 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Neukölln mit 1,7% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Die Umgebung des Bewertungsobjekts ist durch Geschosswohnungsbauten geprägt, die weit überwiegend in geschlossener, stark verdichteter Bauweise errichtet wurden. Dabei dominieren Baukörper mit einem Erstellungsjahr um 1900.

Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. In den Erdgeschossebenen haben sich häufig gewerbliche Nutzungen angesiedelt.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als gut zu bezeichnen. Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf die Einrichtungen entlang des Kottbusser Damms in lediglich ca. 250m Entfernung. Aber auch in den umgebenden Nebenstraßen ist ein umfangreiches Angebot von Geschäften sowie kleineren Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen vorhanden, die das besondere Flair der Umgebung ausmachen.

Nächstgelegene Grünfläche ist der Hohenstaufenplatz ca. 450m Entfernung. Der wesentliche größere Görlitzer Park liegt ca. 800m sowie der großflächige Volkspark Hasenheide ca. 1,0km entfernt. In den umgebenden Nebenstraßen ist ein teils intensiver Altbaumbestand vorhanden, der die dortige Aufenthaltsqualität erhöht. Ein besonders Lagemerkmale des Bewertungsobjekts stellt zudem die Wasserfläche des lediglich ca. 100m entfernten Landwehrkanals dar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie folgt gegeben:

Bus	Maybachufer	ca. 450 m
U-Bahnhof	Schönleinstraße	ca. 300 m
S-Bahnhof	nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts	

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur sehr begrenzt verfügbar. Der Parkdruck des Gebiets ist stark erhöht.

Das Verkehrsaufkommen in der Hobrechtstraße als Anliegerstraße ist für innerstädtische Verhältnisse sehr gering. Die Lage des Bewertungsobjekts ist als vergleichsweise ruhig zu bezeichnen.

Auch anderweitige Emissionen waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

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

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist regelmäßig geschnitten und über die Hobrechtstraße erschlossen. Hierauf wurde eine straßenseitige Bebauung mit einem linken Seitenflügel und ein Hinterhaus erstellt.

Die Rohbauabnahme der Anlage ist im Dezember 1909 erfolgt, sodass die Fertigstellung des Ursprungsgebäudes auf ca. 1910 geschätzt wird. In den 1950er Jahren ist sodann, vermutlich aufgrund einer kriegsbedingten Zerstörung, im Bereich einer Teilfläche des Vorderhauses ein Wiederaufbau des obersten Regel- sowie des Dachgeschosses erfolgt.

Die behördliche Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung des Dachgeschossausbaus wurde in 2003 vorgenommen.

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

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

Die Erschließung erfolgt über einen von der Straße aus erreichbaren Treppenraum im Vorderhaus sowie jeweils einen vom Hof aus erreichbaren Treppenaufgang im Hinterhaus und im Seitenflügel.

Die zu bewertende Wohnung ist nicht über einen Aufzug zu erreichen.

Im Kellergeschoss befinden sich Verschläge, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Im Übrigen wird hinsichtlich der Ausstattung der gemeinschaftlichen Bereiche auf die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Fotos verwiesen.

Die Freifläche im Hof ist im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen umfangreich begrünt. Dieser dient unter anderem als Fahrradabstellplatz sowie auch als Müllstandort. Ferner ist eine Teilfläche abgetrennt, die als Privatgarten genutzt wird.

Insgesamt befindet sich die bauliche Anlage in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

Wände und Böden der gemeinschaftlich genutzten Bereiche weisen altersbedingte, teils deutliche Gebrauchsspuren auf.

Die Anlage verfügt im Wesentlichen noch über ihre originalen Stilelemente. Auf umfangreichere Modernisierungen wurde offensichtlich seit einem längeren Zeitraum verzichtet.

Im Bereich der Treppenträume wurden Steigeschächte angelegt, deren Abkofferungen noch einer Endbehandlung, mindestens jedoch eines Anstrichs bedürfen.

Im bodennahen Bereich wurde aufsteigende Feuchtigkeit festgestellt, die sich im Form von Putzschäden an den Massivwänden zeigt.

Am Gesimskasten waren ebenfalls feuchtigkeitsbedingte Schädigungen erkennbar.

Der Außenputz wurde bereichsweise einer malermäßigen Überholung unterzogen. Womöglich wurden in diesem Zusammenhang auch Putzarbeiten ausgeführt.

Die nicht sanierten Fassadenbereiche zeigen erhebliche, witterungsbedingte Schädigungen auf. Der Gesamteindruck der Anlage ist hierdurch erheblich beeinträchtigt.

Der Keller erschien bei der Besichtigung vergleichsweise trocken. Allerdings eignet sich dieser aufgrund einer deutlichen Staubentwicklung nicht zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 05.07.2022 ist zu entnehmen, dass die Eigentümergemeinschaft eine Balkonsanierung im Hinterhaus für rd. 38.400,00€ zzgl. Gerüstarbeiten, Materialentsorgung sowie Baubetreuung beschlossen hat. Die Ausführung der Arbeiten ist im Herbst 2022 geplant. Die Balkone des Vorderhauses sollen noch überprüft werden.

Ferner ist jenem Protokoll zu entnehmen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft einen Kredit über 50.000,00€ mit einer monatlichen Rate von 508,00€ für die Balkonsanierung aufnimmt, um Sonderumlagen zu vermeiden.

Im Übrigen sei laut schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 26.07.2022 eine Sonderumlage „innerhalb der nächsten 3 Jahre nicht auszuschließen, da es Instandhaltungsbedarf im Haus gibt.“ Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Wohnung Nr. 30

Die Wohnung Nr.30 befindet sich im Vorderhaus und Seitenflügel des Dachgeschosses. Die Einheit ist sowohl vom Treppenaufgang des Vorderhauses als auch des Seitenflügels zu erreichen. Eine Anbindung an einen Aufzug besteht nicht.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 5-Zimmer-Wohnung mit 2 Badezimmern, einer zum Wohnraum offenen Küche, einer hofseitigen Terrasse sowie einem von dort aus erreichbaren Abstellraum. Auf den als Anlage beiliegenden Grundriss sei verwiesen.

Die Belichtung der Wohnung dürfte aufgrund des Fensterflächenanteil derselben, der Ausrichtung sowie der Anordnung der Einheit im Dachgeschoss sehr gut sein. Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass 4 der 5 Wohnräume lediglich über Dachflächenfenster, nicht jedoch über senkrechte Fensteranlagen verfügen. Der Ausblick von jenen Räume aus ist hierdurch bedingt eingeschränkt.

Im Übrigen kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Wohnung keine Angabe gemacht werden, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Ursprungsgebäude	ca. 1910
Datum der behördlichen Rohbauabnahme: 28.12.1909, Fertigstellung geschätzt	
Dachgeschossausbau	ca. 2003
Behördliche Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung des Vorhabens: 07.03.2003 <i>sh. hierzu auch Punkt „Objektbeschreibung“</i>	
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 07.09.2022	580 m²
Wohnfläche	
gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwalterin vom 07.09.2022 sowie schriftlicher Angabe des Verwalters des Sondereigentums vom 13.09.2022 und Angabe im Mietvertrag <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	165m²
Vertragszustand	
gemäß schriftlicher Angabe des Verwalters des Sondereigentums vom 13.09.2022 sowie laut Mietvertrag <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	unbefristet vermietet
Mieteinnahmen, monatlich, netto/kalt	
gemäß schriftlicher Angabe des Verwalters des Sondereigentums vom 13.09.2022 sowie laut Mietvertrag <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	1.170,00 €
Wohngeld, monatlich	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 26.07.2022	503,00 €
Instandhaltungsrücklage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 26.07.2022	ca. 22.000,00 €
Sonderumlage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 26.07.2022 <i>sh. hierzu auch Punkt „Objektbeschreibung“</i>	aktuell keine, jedoch zu erwarten
Heizsystem	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 26.07.2022	Gasetagenheizung
Energiepass	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 26.07.2022	liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 23.04.2014 sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 13.06.2014 und 21.07.2014 wurden eingesehen. Hiernach ist sind die Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 28.02.2014 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage.

Die Kellerräume sind als „Sondernutzungsrechte, die erst anlässlich des Verkaufs der Wohnungen und Teileigentumseinheiten zugeordnet werden sollen“ bezeichnet. „Sofern an Abstellräumen im Kellergeschoss kein Sondernutzungsrecht besteht, entscheidet der Verwalter über die Nutzung dieser Räume.“ Analoges ist hinsichtlich von Terrassenflächen im Hof vereinbart.

Dem Bewertungsobjekt ist kein Sondernutzungsrecht an einem Keller oder einer Terrasse zugewiesen.

Ferner sieht die Teilungserklärung das Recht eines Eigentümers des Bewertungsobjekts vor, „Aufzüge zu errichten und an die Treppenhäuser anzubinden.“ Dies ist jedoch tatsächlich nicht geschehen.

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

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß schriftlicher Angabe des Verwalters des Sondereigentums vom 13.09.2022 sowie laut Angabe im Mietvertrag ist die zu bewertende Wohnung seit dem 01.06.2010 an die derzeitigen Bewohner vermietet.

Es handelt sich um einen unbefristeten Wohnungsmietvertrag.

Die Höhe des Netto-/Kaltmietzinses entspricht dem unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Wert. Es handelt sich hierbei um den vertraglich vereinbarten Mietzins. Eine Erhöhung der Netto-/Kaltmiete ist mithin seit Abschluss des Mietvertrages noch nicht erfolgt.

2.7 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer telefonischen Angabe der WEG-Verwalterin vom 07.09.2022 sowie einer schriftlichen Auskunft des Verwalters des Sondereigentums vom 13.09.2022 entnommen. Ferner ist diese in gleicher Höhe im Mietvertrag benannt. Sowohl der Teilungserklärung, als auch den Ergänzungsbewilligungen und dem Wirtschaftsplan sind keine Flächenangaben zu entnehmen.

Insofern wurden die Angaben der Verwaltungen sowie des Mietvertrages anhand der vorliegenden Planunterlagen plausibilisiert und bestätigt diese grob. Bei den nachfolgenden Berechnungen wird diese als „Wohnfläche“ zugrunde gelegt.

Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass insbesondere die in der Wohnung vorhandenen Dachschrägen sowie die Terrassenfläche regelmäßig zu Abweichungen bei Wohnflächenberechnungen führen können.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht durchgeführt, zumal die Einheit nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich hingewiesen.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 07.09.2022 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Dieser weist für das Bewertungsgrundstück ein „Gemischtes Gebiet“ bei einer Baustufe V/3, mit 5 Obergeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,5 aus.

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

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet. Allerdings ist dieses als Erhaltungsgebiet „Reuterplatz“ zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ als so genanntes Milieuschutzgebiet ausgewiesen.

In der betreffenden Erhaltungsverordnung vom 07.06.2016 heißt es hierzu unter anderem: „Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen... der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Sie ist ferner zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient. Die Genehmigung ist auch zu erteilen, wenn die

Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient...“.

Regelmäßig sind so genannte Luxussanierungen nicht genehmigungsfähig.

Der Umstand ist für das Bewertungsobjekt von untergeordneter Bedeutung, da die bauliche Maßnahme zum Ausbau des Dachgeschosses bereits abgeschlossen ist und unterstellt wird, dass der Markt auf die Erhaltungsverordnung nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert.

2.9 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 07.07.2022 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz. Theoretisch ließe sich aus dem Denkmalensemble der Hobrechtstraße 47,48 ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf die Gesamtanlage des Bewertungsobjekts haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet.

2.10 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 24.06.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.11 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 16.06.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.12 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 01.06.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten), sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Laut E-Mail der Behörde vom 03.06.2022 sei zudem keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.13 Bodenverunreinigungen

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 27.06.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster geführt.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen.

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

2.14 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Katrina Stoppenbrink Immobilienberatung und -verwaltung, Am Tegeler Hafen 29, 13507 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

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

3.3 Vergleichswertverfahren

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

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	20.07.2020 – 20.07.2022	20.07.2022
Ortsteil	Mitte, Friedrichshain, Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Neukölln	Neukölln
Wohnlage	einfach, mittel	einfach
Typ. Geschossflächenzahl	2,5 (keine offene Bauweise!)	2,5
Typ. Nutzungsart	Wohnen (kein Gewerbe- oder Kerngebiet)	Wohnen
Baujahr	bis 1935	ca. 1910
Ausbaujahr der Wohnung	bis 2015 (kein Erstverkauf)	ca. 2003
Art der Wohnung	Dachgeschosswohnung (keine Etagenwohnung, Maisonette, Penthouse o.ä.)	Dachgeschosswohnung
Vertragszustand	vermietet	vermietet



Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Kaufpreisabfrage auf ein Ausbaujahr bis 2015 begrenzt wurde, um eine Erfassung so genannter „Erstverkäufe“ nach einem Ausbau oder auch jüngst ausgeführte Dachausbauten, die einen höheren Standard als das Bewertungsobjekt aufweisen dürften, zu vermeiden. Diese stellen ein eigenes Marktsegment dar, deren Eigenschaften vermutlich nicht auf die Wohnung Nr.30 mit einem Ausbaujahr in 2003 zutreffen.

Die sich so ergebenden Vergleichskauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt. Auf Grundlage der vorgenannten Abfragekriterien haben sich insgesamt 25 Kauffälle ergeben, die der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen sind.

Auf diese wird ein Aufschlag in jenem Fall vorgenommen, in dem sich die betreffenden Vergleichsobjekte an einer stark befahrenen Durchgangsstraße befinden. Der Sachverhalt stellt aufgrund der Wohnnutzung eine Beeinträchtigung dar und es wird unterstellt, dass jene Einheiten zu einem geminderten Kaufpreis veräußert wurden. Der Aufschlag wird jedoch vergleichsweise gering gewählt, da der Umstand aufgrund der Dachgeschosslage der Wohnungen weniger von Bedeutung ist, als für solche in den darunterliegenden Etagen.

Weitere Kauffälle befinden sich unmittelbar angrenzend an eine öffentliche Grünanlage, was ein außerordentliches Lagemerkmal darstellt. Auf diese wird aufgrund der besonderen Qualität der Mikrolage ein Abschlag vorgenommen. Schließlich stellt sich der Umstand werterhöhend dar.

Auf die sich so ergebenden, angepassten Vergleichskaufpreise wird im Anschluss eine konjunkturelle Anpassung vorgenommen. Diese wird erforderlich, da über den Zeitraum, über den sich jene Kauffälle erstrecken, ein Anstieg der Preise festzustellen war. Dem jüngsten, zur Verfügung stehenden Marktbericht des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass für „Weiterverkäufe“ von „Wohnungen in ausgebauten Dachräumen“ in Citylage von 2020 auf 2021 ein um 8,4% höherer Kaufpreis erzielt wurde. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich jener Trend steigender Preise grundsätzlich bis dato fortsetzt. Schließlich hat sich der Druck am Berliner Immobilienmarkt im Segment des Wohnungsbaus nicht vermindert. Neubautätigkeiten finden nicht in einem Umfang statt, der zu einer Entlastung führt. Hinzu kommt, dass das aktuelle Zinsniveau weiterhin vergleichsweise sehr niedrig ist, was Anlagen am Finanzmarkt weniger interessant gestaltet und die Beschaffung von Fremdkapital eines fiktiven Erwerbers erleichtert. Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie die wirtschaftliche Stimmung seit Anfang des Jahres eingetrübt haben. Die Sparquote privater Haushalte hat sich seitdem deutlich vermindert und auch die erhöhten Wohnnebenkosten schränken den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein. Nachfolgend findet insofern ein verminderter Anstieg in Höhe von pauschal 5% p.a. Berücksichtigung bei der Bewertung. Jener Anstieg wird anteilig je Monat auf die Kaufpreise aufgeschlagen, die diese vor dem Stichtag veräußert wurden.

Nach Vornahme der konjunkturellen Anpassung erfolgt eine so genannte Ausreißerbereinigung auf Grundlage der 1-fachen Standardabweichung. Mithin werden besonders hohe sowie niedrige Kaufpreise aus der Liste der Vergleichsobjekte eliminiert. Wie es hierzu gekommen ist, ob besondere Objekteigenschaften oder persönliche Verhältnisse hierzu geführt haben, ist nicht bekannt.

Die somit verbleibenden Kauffälle stellen sich vergleichsweise homogen dar und gehen in die Auswertung des Vergleichswertes ein. Dieser ergibt sich mithin aus dem Mittelwert der angepassten Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

Auf das Ergebnis wird ein pauschaler Abschlag aufgrund des unterdurchschnittlichen Zustands der Gesamtanlage vorgenommen. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ sei verwiesen. Der Umstand beeinträchtigt einerseits den Repräsentationswert des Gebäudes. Hinzu kommt in diesem Fall, dass laut Auskunft der WEG-Verwaltung im Zusammenhang mit Balkonsanierungen möglicherweise eine Sonderumlage auf einen fiktiven Erwerber der zu bewertenden Wohnung zukommt.

Ein weiterer, vergleichsweise deutlicher Abschlag wird aufgrund des Fehlens eines Aufzugs vorgenommen. Es ist bekannt, dass insgesamt 9 der 25 Kauffälle über einen Anschluss an einen Aufzug verfügen. Für die verbleibenden 16 Kauffälle liegen keine Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit ist, dass diese nicht möglicherweise ebenfalls an einen Aufzug angebunden sind. Grundsätzlich ist aber eine Ausstattung der Vergleichsobjekte mit einem Aufzug mindestens



anteilig in den Vergleichswert eingeflossen, sodass ein entsprechender Abschlag vorzunehmen ist, um die zu bewertende Wohnung, die lediglich über den Treppenraum erschlossen ist, wertmäßig abzubilden. Der Sachverhalt stellt eine deutlich Beeinträchtigung dar.

Auf den sich so ergebenden, angepassten Vergleichswert wird schließlich ein Abschlag aufgrund des Umstandes vorgenommen, dass die Wohnung Nr.30 nicht zur Besichtigung zugänglich war. Insofern kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand derselben keine Angabe gemacht werden. Jener Abschlag bildet die Reaktion des Marktes auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten ab.

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.30 ergibt sich insofern wie folgt:

Ermittlung des Vergleichswertes									
Nr.	Kauf- da- tum	Bau- jahr	Aufzug vor- handen	erzielter Preis je m ² /Wohn- fläche	emis- sions- reiche Lage 5%	Lage an Grün- fläche -10%	Zwischen- wert	kon- junk- turelle Anpas- sung	gesamt
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	%	€/m ²
1	07/20	1900	nicht bek.	4.785,00		-478,50	4.306,50	10,0%	4.737,15
2	09/20	1910	nicht bek.	4.331,00			4.331,00	9,2%	4.728,01
3	09/20	1900	ja	6.577,00			6.577,00	9,2%	7.179,89
4	10/20	1877	ja	5.628,00			5.628,00	8,8%	6.120,45
5	10/20	1884	nicht bek.	6.180,00			6.180,00	8,8%	6.720,75
6	10/20	1905	nicht bek.	3.590,00			3.590,00	8,8%	3.904,13
7	12/20	1900	nicht bek.	4.027,00	201,35		4.228,35	7,9%	4.563,09
8	02/21	1874	nicht bek.	5.339,00		-533,90	4.805,10	7,1%	5.145,46
9	07/21	1906	nicht bek.	5.299,00			5.299,00	5,0%	5.563,95
10	08/21	1900	ja	4.342,00			4.342,00	4,6%	4.541,01
11	08/21	1907	ja	7.634,00			7.634,00	4,6%	7.983,89
12	09/21	1907	ja	8.102,00			8.102,00	4,2%	8.439,58
13	09/21	1876	nicht bek.	5.591,00			5.591,00	4,2%	5.823,96
14	10/21	1886	nicht bek.	4.043,00			4.043,00	3,8%	4.194,61
15	10/21	1886	nicht bek.	4.209,00			4.209,00	3,8%	4.366,84
16	11/21	1900	ja	6.041,00			6.041,00	3,3%	6.242,37
17	12/21	1898	nicht bek.	3.968,00			3.968,00	2,9%	4.083,73
18	12/21	1909	ja	6.545,00			6.545,00	2,9%	6.735,90
19	12/21	1872	nicht bek.	7.993,00	399,65		8.392,65	2,9%	8.637,44
20	03/22	1889	nicht bek.	5.000,00			5.000,00	1,7%	5.083,33
21	04/22	1900	ja	3.278,00			3.278,00	1,3%	3.318,98
22	06/22	1872	nicht bek.	1.521,00			1.521,00	0,4%	1.527,34
23	06/22	1900	ja	4.396,00	219,80		4.615,80	0,4%	4.635,03
24	07/22	1910	nicht bek.	5.860,00			5.860,00	0,0%	5.860,00
25	07/22	1910	nicht bek.	4.292,00	214,60	-429,20	4.077,40	0,0%	4.077,40
im Mittel									5.111,96
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts									
				165,00 m ²	x	5.111,96 €/m ² =		843.472,77 €	
Abschlag wg. unterdurchschn. Zustand Gesamtanlage, psch.						-5,0%		-42.173,64 €	
Abschlag wg. Fehlen eines Aufzugs, psch.						-15,0%		-126.520,92 €	
								674.778,21 €	
Abschlag wg. nicht erfolgtem Zutritt, psch.						-10,0%		-67.477,82 €	
								607.300,39 €	
angepasster Vergleichswert, gerundet									610.000,00 €

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 610.000,00 €

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

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

Für einen Eigentümer dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber.

Das Bewertungsobjekt ist sehr gut erschlossen und versorgt und das Baujahr des Ursprungsgebäudes stark nachgefragt.

Wertmindernd stellt sich indes der unterdurchschnittliche Zustand der Gesamtanlage dar.

Die zu bewertende Wohnung ist trotz ihrer Lage im Dachgeschoss nicht über einen Aufzug zu erreichen.

Zudem befindet sich diese in einem vermieteten Zustand, was den Erwerberkreis einschränkt und eine deutliche Wertminderung darstellt.

Schließlich war diese nicht zur Besichtigung zugänglich sodass über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand derselben keine Angabe gemacht werden kann.

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

Verkehrswert von 610.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Der Verwalter der Gesamtanlage ist die Katrina Stoppenbrink Immobilienberatung und -verwaltung, Am Tegeler Hafen 29, 13507 Berlin. Der Verwalternachweis liegt einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten bei. Die Wohngeldhöhe beläuft sich auf 503,00€/mtl.
- c) Es sind Mieter, jedoch keine Pächter vorhanden. Die Namen derselben werden aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 14. September 2022

Dipl.-Ing. U. Schäfer