



DREILINDENSTRASSE 60  
14109 BERLIN  
TEL. 030-78 71 57 80  
FAX. 030-78 71 57 82

VON DER IHK BERLIN ÖFFENTLICH  
BESTELLTE UND VEREIDIGTE  
SACHVERSTÄNDIGE  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND  
UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET  
WWW.GUT-ACHTEN.NET

## GUTACHTEN – ohne Anlagen!

des Sondereigentums an dem mit **Nummer 3** bezeichneten **Teileigentum**, **167,04m<sup>2</sup> angenommene Gewerbefläche**, eines mit einem **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstücks, **925m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**



**Altenbraker Str. 22, Schierker Str. 35, 12051 Berlin-Neukölln**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Neukölln, Karl-Marx-Str. 77/79, 12043 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
70K 106/20
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
520.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGSSTICHTAG:**  
14.06.2021



## INHALT

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

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Auftraggeber

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

### 1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Altenbraker Str. 22, Schierker Str. 35, 12051 Berlin-Neukölln, verbunden mit dem Teileigentum Nr.3, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Ortstermin

Am 14.06.2021 ab 13.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren der Eigentümer des Bewertungsobjekts (zeitweise) sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden der Gebäudedurchgang von der Schierker Straße zum Hof, Teilbereiche der beiden Treppenräume und des Kellergeschosses sowie die Außenanlagen besichtigt. Ein Zugang zu dem zu bewertenden Teileigentum bestand ausdrücklich nicht. Allerdings war ein eingeschränkter Einblick in die Räumlichkeiten vom öffentlichen Straßenraum aus möglich.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 08.10.2020)

Amtsgericht Neukölln

Grundbuch von Neukölln, Blatt 17692 - Teileigentumsgrundbuch -

#### **Bestandsverzeichnis:**

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 519,27 / 10.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche  
Altenbraker Straße 22, Schierker Straße 35

Flur: 125

Flurstück: 57

Größe: 925 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr.3 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen...

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und wegen der Sondernutzungsrechte Bezugnahme auf die Bewilligung vom 9.10.1997 / 22.5.1998...

#### **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 aktuellen Berliner Mietspiegel von 2021 handelt es sich um eine „einfache“ Wohnlage. Laut dem Wohnmarktreport 2021 der BerlinHyp, CBRE war im Bezirk Neukölln in den Jahren zwischen 2019 und 2020 ein leichter Wanderungsverlust von 0,6% zu verzeichnen. Die Prognose für 2018 bis 2030 liegt bei +1,1%.

Die durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt und Monat im Postleitzahlgebiet 12051 beträgt gemäß Wohnmarktreport 2020 bei 2.593,00€, während jene für Berlin im Mittel bei 3.278,00€ angegeben ist.

Die Arbeitslosenquote in Neukölln liegt im Berichtsmonat Juni 2021 mit 15,1% erheblich über dem Berliner Durchschnitt von 9,8%.

Laut Angabe aus dem jüngsten Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2020/2021 beträgt der Wohnungsleerstand in Neukölln 1,7% bei einem Berliner Mittel von 1,6%.

Die vorgenannten Prozentsätze dürften hierbei im Wesentlichen den Leerstand bei Bewohnerwechsel o.ä. berücksichtigen. Ein struktureller Leerstand ist insbesondere in der Umgebung des Bewertungsobjekts nicht feststellbar.

Das Gebiet, in dem sich das Teileigentum Nr.3 befindet, ist von einer geschlossenen, stark verdichteten Bauweise geprägt.

Hierbei bestimmen Gebäude mit einem Erstellungsjahr um 1900 maßgeblich die Charakteristik des Umfeldes.

In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts ist eine Wohnnutzung vorherrschend. In den Erdgeschossenebenen haben sich häufig Gewerbenutzungen angesiedelt.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage als sehr gut zu bezeichnen. Nahezu sämtliche Versorgungseinrichtungen sind im näheren Umfeld vorzufinden. Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auch auf das umfangreiche Angebot an Restaurants und Bars, die in direkter Nähe vorzufinden sind. Die Hermannstraße mit ihren vielfältigen Geschäften und gastronomischen Einrichtungen liegt lediglich ca. 150m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Als Grün- und Erholungsfläche befindet sich der Körnerpark in ca. 300m Entfernung. Im öffentlichen Straßenraum ist ein bereichsweise intensiver Altbaumbestand vorzufinden. Zudem tragen einige großflächige Friedhöfe, die sich in der näheren Umgebung befinden, positiv zum Mikroklima bei.

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

Bus	Emser Straße	ca. 350 m
U-Bahnhof	Hermannstraße	ca. 400 m
S-Bahnhof	Hermannstraße	ca. 400 m

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig nur sehr begrenzt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der stark verdichteten Bauweise stark erhöht.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Schierker Straße sowie der Altenbraker Straße als Anliegerstraßen ist vergleichsweise gering.

Im Übrigen waren auch anderweitige Emissionen 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 –

schadensgutachten anzufertigen, welches nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

### **Die Gesamtanlage**

Das zu bewertende Grundstück ist regelmäßig geschnitten und grenzt als Eckgrundstück sowohl an die Schierker Straße als auch die Altenbraker Straße an.

Hierauf wurde ein Vordereckhaus mit einem linken Seitenflügel an der Altenbraker Straße errichtet. Das Baujahr desselben wird auf ca. 1900 geschätzt.

Es handelt sich bei der Bebauung um einen 5-geschossigen Baukörper zuzüglich Dachgeschoss sowie einem Keller.

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

Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Fassadendämmung mit Deckschicht, wurde lediglich hofseitig aufgebracht.

Die Erschließung erfolgt über zwei Treppenträume, die von der Schierker Straße sowie der Altenbraker Straße aus zu erreichen sind. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Innerhalb der Anlage sind überwiegend Wohnungen untergebracht. Im Erdgeschoss befinden sich gewerblich genutzte Flächen, die auch das Bewertungsobjekt umfassen.

Die Wärmeversorgung ist laut Auskunft der WEG-Verwaltung über Gasetagenheizungen.

Das Kellergeschoss ist, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, im Wesentlichen in Verschläge aufgeteilt, die von den Bewohnern zu Lagerzecken genutzt werden.

Insgesamt befindet sich die Anlage, soweit erkennbar, in einem soliden Zustand.

Wände und Böden weisen altersbedingte Gebrauchsspuren auf.

Der Keller erschien bei der Besichtigung trocken sowie vergleichsweise staubarm und eignet sich aufgrund dessen auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

### **Das zu bewertende Teileigentum Nr. 3**

Das Teileigentum Nr. 3 befindet sich im Erdgeschoss der Anlage und zwar im Gebäudeeckbereich mit einer breiten Front sowohl zur Schierker Straße als auch zur Altenbraker Straße.

Der Zugang erfolgt sowohl vom öffentlichen Straßenraum und zwar im Eckbereich des Gebäudes, als auch vom Durchgangsbereich zum Hof, der über die Schierker Straße aus zu erreichen ist.

Innerhalb des Teileigentums wurde letztmalig offensichtlich eine Bar betrieben. Aufgrund des Sachverhalts, dass ein Schild mit der Aufschrift „zu vermieten“ im Fenster vorgefunden wurde, ist von der Annahme auszugehen, dass aktuell keine Nutzung innerhalb der Einheit praktiziert wird.

Das Teileigentum Nr. 3 ist mit Holzrahmenfenstern mit einer Einfachverglasung sowie Kunststofffenstern mit Isolierverglasungen ausgestattet.

Soweit ein Blick in die Räumlichkeiten möglich war, ist erkennbar gewesen, dass die Fläche im Wesentlichen geräumt und nicht in Benutzung ist.

Lediglich im Bereich der einiger zur Schierker Straße ausgerichteten Räumlichkeiten wird offensichtlich ein Büro betrieben.

Im Bodenbereich wurden sowohl Fliesen, als auch Teppichböden vorgefunden. Die Wände sind teils vertäfelt. Partell befinden sich Einlegerasterdecken in den Räumlichkeiten.

Die Ausstattung der Innenräume ist, soweit der Einblick in die Räumlichkeiten eine Beurteilung erlaubt, sehr einfach sowie verbraucht.

Im Übrigen ist über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung sowie den Zustand der zu bewertenden Einheit keine Angabe möglich, da kein Zutritt gewährt wurde.

Der zu dem Bewertungsobjekt gehörigen Kellerraum Nr. 3 ist vom Hof aus über eine separate Außentreppe sowie einen von dort abgehenden Flur zu erreichen.

Es handelt sich um einen räumlich abgetrennten, jedoch einsehbaren Raum, der im Übrigen keine Besonderheiten aufweist.

## 2.4 Objektdaten

<b>Baujahr</b> geschätzt	ca. 1900
<b>Grundstücksgröße</b> gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 24.07.2021	925 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b> des Teileigentums Nr.3 <i>sh. hierzu auch Punkt „Nutzflächenangabe“</i>	167,04m <sup>2</sup>
<b>Vertragszustand</b> als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	vermutlich unvermietet
<b>Mieteinnahmen, monatlich</b> mithin, als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	vermutlich keine
<b>Wohngeld, monatlich</b> gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 26.07.2021	322,00 €
<b>Instandhaltungsrücklage</b> gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 26.07.2021	rd. 43.000,00 €
<b>Sonderumlage</b> gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 26.07.2021	aktuell keine
<b>Heizsystem</b> gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 26.07.2021	Gasetage
<b>Energieausweis</b> Verbrauchsorientiert	liegt vor

## 2.5 Nutzflächenangabe

Die unter dem Punkt "Objektdaten" genannte Nutzfläche wurde einer Flächenangaben aus einer als Anlage zur Teilungserklärung beigefügten Tabelle entnommen. Diese stimmt gemäß überschlägiger Ermittlung der Unterzeichnerin mit dem Aufteilungsplan überein, wenngleich die Überprüfung lediglich rein grafisch erfolgt ist. Bei der Bewertung wird die Angabe aus der Teilungserklärung als richtig unterstellt. Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde ausdrücklich nicht ausgeführt, zumal die Einheit nicht zur Besichtigung zugänglich war. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

## 2.6 Mietverhältnisse

Der bei der Besichtigung anwesende Eigentümer hat keine Angabe zum Vermietungsstand gemacht. Auch eine diesbezügliche, schriftliche Anfrage ist ohne Antwort geblieben. Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung liegen dieser keine Informationen zum Vermietungsstand vor. Bei der Besichtigung wurde ein Schild „zu vermieten“ an einer der Fensterscheiben des zu bewertenden Teileigentums vorgefunden. Ferner wurde bei einem Einblick in die Räumlichkeiten vom öffentlichen Straßenraum aus festgestellt, dass das Sondereigentum bereichsweise bräumt und nicht in Benutzung ist. Lediglich einige zur Schierker Straße ausgerichtete Räumlichkeiten werden offensichtlich als Büro genutzt. Ob jene Nutzung vom Eigentümer erfolgt, ist nicht bekannt. Insofern ist im Zuge der Gutachtenerstellung nicht bekannt geworden, ob eine Vermietung vorliegt.



## 2.7 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs aufgeführte Teilungserklärung vom 09.10.1997 sowie die Ergänzungsbewilligung hierzu vom 22.05.1998 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 40 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie 5 Speicherräume im Dachboden aufgeteilt. Die Eigentümer der Speicherräume haben laut Teilungserklärung das Recht, diese in Wohnungen um- beziehungsweise auszubauen.

In der Teilungserklärung heißt es unter anderem: „Die einzelnen Miteigentumsanteile und das mit ihnen jeweils verbundene Wohnungs- bzw. Teileigentum ergeben sich aus der dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügten Aufstellung... Lage, Größe und Aufteilung der einzelnen Sondereigentums-einheiten ergeben sich aus den dieser Urkunde als Anlage beigefügten Aufteilungsplänen, die in gleicher Fassung bei der Stadt Berlin zu Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung einge-reicht werden...“.

Als Anlage zu diesem Gutachten liegen die vorgenannten Aufteilungspläne bei. Ferner wurden in der Grundakte die Planunterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 30.09.1997 vorge-funden, die mit jenen Planunterlagen identisch sind.

Ferner heißt es in der Teilungserklärung: „Miteigentumsanteil... verbunden an den nicht zu Wohn-zwecken dienenden Räumen (Gewerberäume, Gaststätte mit Clubraum, Büro, Sozial und Neben-räumen) im Erdgeschoss des Hauses Schierker Straße 35 nebst einem Raum im Untergeschoss, Nr. 3 des Aufteilungsplans...“.

Die Kellerabstellräume stehen im Wesentlichen im Sondereigentum der jeweiligen Wohn- und Ge-werbeeinheiten. Dem Bewertungsobjekt ist hierbei der Kellerraum Nr. 3 zugeordnet.

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

## 2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 24.07.2021 befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich des am 12.05.1989 festgesetzten Bebauungsplans XIV-B2. Hiernach liegt dieses in einem „Allgemeinen Wohngebiet“.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten können nur ausnahmsweise zuglas-sen werden und zwar im 1. und 2. Vollgeschoss und in der ersten Ebene unterhalb der Gelände-oberflächen. Spielhallen und Einrichtung zur Schaustellung von Personen, z.B. Peep-, Sex- und Liveshows sowie Videovorführungen sind unzulässig.

Da der Aufteilungsplan eine Nutzung als gastronomischen Betrieb vorsieht, wird diesem ein Be-standsschutz unterstellt.

Ferner befindet sich das Grundstück im Bereich des Erhaltungsgebiets „Körnerpark“ zum Zwecke der „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“.

Dies bedeutet, dass bauliche Änderungen teils einer behördlichen Genehmigung bedürfen, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

So sind regelmäßig so genannte Luxussanierungen wie die Zusammenlegung von Einheiten zu übergroßen Wohnungen, die Erstellung von Aufzügen, zusätzlicher Balkone etc. nicht genehmi-gungsfähig.

Der Sachverhalt ist jedoch von untergeordneter Bedeutung für das zu bewertende Teileigentum. Im Übrigen befindet sich das Bewertungsobjekt nicht innerhalb eines Sanierungsgebiets.

## 2.9 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus der Berliner Denkmalkarte vom 24.07.2021 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um eine denkmalgeschützte An-lage oder Teil eines Denkmalensembles.

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

## **2.10 Bauordnungsrechtliche Situation**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 20.07.2021 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten), bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjektes keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

## **2.11 Baulastenverzeichnis der Behörde**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 25.05.2021 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

## **2.12 Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden. Gemäß schriftlicher Mitteilung des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 19.05.2021 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge mehr zu entrichten.

## **2.13 Bodenverunreinigungen**

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde nicht ausgeführt.

Gemäß einem Schreiben des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 26.07.2020 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde registriert (sh. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten).

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 Hepa Group, Kantstraße 154a, 10623 Berlin.

# **3. WERTERMITTLUNG**

## **3.1 Definition des Verkehrswertes**

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

## **3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren



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

**Der Ertragswert** wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht. Der 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 das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

### 3.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert, wie bereits erwähnt, anhand real getätigter Verkaufsfälle. Bei den Vergleichswerten wird auf eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschuss zurückgegriffen.

Dieser liegen folgende Abfrageparameter zugrunde:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	14.06.2019 – 14.06.2021	16.04.2021
Bezirk	Neukölln	Neukölln
Wohnlage	einfach	einfach
Typische GFZ	2,5	2,5
Baujahr	bis 1919	ca. 1900
Lage im Gebäude	Vorderhaus	Vorderhaus
Geschosslage	Erdgeschoss	Erdgeschoss
Nutzung	Laden, Büro, Praxis, „allgemeiner Gewerberaum“, Restaurant / Gaststätte	Gastronomie

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

Bei der Auswertung der Vergleichskauffälle wird auf jene ein Abschlag vorgenommen, die sich an einer Geschäftsstraße befinden. Dabei wird davon ausgegangen, dass für diese ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde, als das für das Bewertungsobjekt zu erwarten ist. Maßgeblich hierfür sind der erhöhte Repräsentationswert der Flächen aufgrund des dortigen Fahrzeugaufkommen.

Ferner ist in diesen Lagen ein sehr stark erhöhtes Passantenaufkommen feststellbar, was den Wert jener Gewerbeflächen erheblich beeinflusst.

Mithin ergeben sich an die Mikrolage angepasste Vergleichskaufpreise.

Um diese an die Marktsituation des Bewertungsstichtag anzugleichen wird zudem eine konjunkturelle Anpassung vorgenommen. Diese wird erforderlich, da der Markt der Teileigentumseinheiten im Lauf des Zeitraums der Veräußerung der Vergleichsobjekte angezogen hat.

Der Berliner Gutachterausschuss weist in seinem jüngsten Grundstücksmarktbericht einen Kaufpreisanstieg zwischen 2018 und 2019 von 13,1% im Marktsegment der Teileigentume mit einer

ausgewiesenen Nutzung als Büro- und Praxisräume, Verkaufsräume, Ladenflächen, Gaststätten sowie „sonstige Gewerberäume“ aus. Unter Letztgenannte fallen etwa „Produktionsflächen, Werkstatt- bzw. Laborräume, Lagerflächen oder ähnliches...“.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich jener Trend stark steigender Preise von 2019 auf 2020 zwischenzeitlich abgeschwächt hat. Ursächlich hierfür dürfte unter anderem die Corona-Pandemie sein, auf die jene Gewerbenutzungen anfällig reagieren. Schließlich war eine große Zahl derartiger Einrichtungen über Monate geschlossen.

Hinzu kommt ein verändertes Kundenverhalten wie etwa die Inanspruchnahme von Online-Bestellungen, Lieferdienste etc., die eine Nutzung von Gewerbeflächen in innerstädtischen Lagen teils entbehrlich machen.

Insofern wird nachfolgend von einer verminderten Wertsteigerung von pauschal 5% p.a. ausgegangen.

Nachfolgend findet jener Aufschlag beziehungsweise ein anteiliger Aufschlag je Monat für die zeitlich zurückliegenden Kauffälle Berücksichtigung.

Nach Anpassung der Vergleichspreise auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen werden die Kauffälle, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen, als „Ausreißer“ aus der Liste der Vergleichsfälle eliminiert. Es handelt sich hierbei um besonders niedrige beziehungsweise hohe Kaufpreise je m<sup>2</sup>/Nutzfläche, die sich vergleichsweise deutlich vom Mittelwert unterscheiden. Wie es hierzu gekommen ist, ob besondere, persönliche Umstände oder aber zum Beispiel außerordentliche Ausstattungsmerkmale der betreffenden Teileigentume hierzu geführt haben, ist nicht bekannt.

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

Auf das Ergebnis erfolgt sodann ein Abschlag, da die zu bewertende Fläche nicht zur Besichtigung zugänglich war. Zwar war ein eingeschränkter Einblick in die straßenseitigen Räume möglich. Allerdings liegen keine Informationen zu den nicht einsehbaren Räumlichkeiten vor. Ferner machte der Eigentümer weder bei der Besichtigung noch auf schriftliche Nachfrage Angaben zu eventuellen Vermietungsständen.

Insofern erfolgt der vorerwähnte Abschlag, der die Reaktion des Marktes auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten widerspiegelt.

Der Vergleichswert des Teileigentums Nr.3 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen wie folgt:

#### Ermittlung des Vergleichswertes

Nr.	Kauf- datum	Bau- jahr	Nutz- fläche	erzielter Preis	erzielter Preis je m <sup>2</sup> /Nutz- fläche	Ge- schäfts- lage -10%	Zwi- schen- wert	konjunk- turelle An- passung	gesamt
			m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>
1	06/19	1910	170,86	835.000,00	4.887,00		4.887,00	10,000%	<del>5.375,70</del>
2	08/19	1907	50,00	160.000,00	3.200,00		3.200,00	9,167%	3.493,33
3	08/19	1908	130,88	510.000,00	3.897,00		3.897,00	9,167%	4.254,23
4	09/19	1900	68,81	240.835,00	3.500,00		3.500,00	8,750%	3.806,25
5	09/19	1910	72,33	205.000,00	2.834,00		2.834,00	8,750%	3.081,98
6	09/19	1906	113,40	339.000,00	2.989,00		2.989,00	8,750%	3.250,54
7	09/19	1910	77,85	190.000,00	2.441,00		2.441,00	8,750%	<del>2.654,59</del>
8	09/19	1902	38,24	185.300,00	4.846,00		4.846,00	8,750%	<del>5.270,03</del>
9	10/19	1900	18,90	57.500,00	3.042,00		3.042,00	8,333%	3.295,50
10	10/19	1907	126,00	443.800,00	3.522,00		3.522,00	8,333%	3.815,50
11	11/19	1909	89,99	323.950,00	3.600,00		3.600,00	7,917%	3.885,00
12	01/20	1910	70,00	215.000,00	3.071,00	-307,10	2.763,90	7,083%	2.959,68
13	01/20	1910	52,00	159.900,00	3.075,00	-307,50	2.767,50	7,083%	2.963,53

14	03/20	1909	81,97	318.000,00	3.879,00		3.879,00	6,250%	4.121,44
15	03/20	1900	124,73	270.000,00	2.165,00	-216,50	1.948,50	6,250%	<del>2.070,28</del>
16	04/20	1911	67,50	280.000,00	4.148,00		4.148,00	5,833%	4.389,97
17	06/20	1910	77,85	180.000,00	2.312,00		2.312,00	5,000%	<del>2.427,60</del>
18	07/20	1908	230,83	506.815,00	2.196,00	-219,60	1.976,40	4,583%	<del>2.066,99</del>
19	10/20	1905	199,90	596.000,00	2.981,00		2.981,00	3,333%	3.080,37
20	10/20	1890	60,64	250.000,00	4.123,00	-412,30	3.710,70	3,333%	3.834,39
21	11/20	1890	56,70	380.000,00	6.702,00	-670,20	6.031,80	2,917%	<del>6.207,73</del>
22	11/20	1905	170,99	895.000,00	5.234,00		5.234,00	2,917%	<del>5.386,66</del>
23	12/20	1912	54,37	196.000,00	3.605,00		3.605,00	2,500%	3.695,13
24	12/20	1900	68,81	270.000,00	3.924,00		3.924,00	2,500%	4.022,10
25	12/20	1900	86,63	355.000,00	4.098,00		4.098,00	2,500%	4.200,45
26	02/21	1905	43,32	173.000,00	3.994,00		3.994,00	1,667%	4.060,57
27	04/21	1909	121,86	363.068,00	2.979,00		2.979,00	0,833%	3.003,83
28	05/21	1903	82,20	319.900,00	3.892,00		3.892,00	0,417%	3.908,22
29	05/21	1906	113,40	400.000,00	3.527,00		3.527,00	0,417%	3.541,70
30	05/21	1901	58,40	249.000,00	4.264,00		4.264,00	0,417%	4.281,77
31	05/21	1908	130,88	515.000,00	3.935,00		3.935,00	0,417%	<u>3.951,40</u>
<b>im Mittel</b>									<b>3.691,17</b>

#### Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts

167,04 m² x	3.691,17 €/m² =	616.572,46 €
nicht erfolgte Innenbesichtigung etc., psch.	-15%	<u>-92.485,87 €</u>
		524.086,59 €

<b>angepasster Vergleichswert, gerundet</b>	<b>520.000,00 €</b>
---	---------------------

### 3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

#### Vergleichswert von 520.000,00 €

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

Das zu bewertende Teileigentum Nr.3 befindet sich in einer zentralen, gut erschlossenen und versorgten Lage.

Die Fläche liegt im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses und weist eine praktikable Größe auf.

Wertmindernd ist hierbei die nur „einfache“, vergleichsweise kaufkraftarme Lage des Objekts zu berücksichtigen, die eine hochpreisige Nutzung nicht erwarten lässt.

Die Corona-Pandemie hat zu einer Verunsicherung des Marktes im Segment des Bewertungsobjekts geführt. Schließlich mussten aufgrund dessen eine große Zahl derartiger Einheiten, zumindest zeitweise, ihre Nutzung einstellen, ohne dass ein Ende jener Umstände absehbar ist.

Schließlich war die zu bewertende Einheit nicht zur Besichtigung zugänglich und es wurden vom Eigentümer keine Information zum Vermietungsstand mitgeteilt.

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

#### Verkehrswert von 520.000,00 €

geschätzt.

### 3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht Angabe des Bezirksamts Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzabt, nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Hepa Group, Kantstraße 154a, 10623 Berlin. Die Höhe des aktuellen Hausgeldes beläuft sich auf 322,00 € mtl.
- c) Es ist nicht bekannt, ob sich Mieter oder Pächter innerhalb des Bewertungsobjekts befinden.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es ist nicht bekannt, ob ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es ist nicht bekannt, ob sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 29. Juli 2021

Dipl.-Ing. U.Schäfer

