



GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.17** bezeichneten **1-Zimmer-Wohnung**, **ca. 26m² Wohnfläche**, **als vermietet bewertet**, eines mit einer **Mehrfamilienwohnanlage** sowie einer **Tiefgarage** bebauten Grundstücks, **1.468m² Grundstücksfläche**, in der



Memlingstr. 5, 12203 Berlin-Lichterfelde

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Schöneberg, Ringstr. 9, 12203 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
76K 44/22
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
89.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
27.10.2022



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	3
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	5
2.5 Wohnflächenangabe	6
2.6 Mietverhältnisse	6
2.7 Förderungen und Bindungen	6
2.8 Teilungserklärung	6
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde	7
2.13 Erschließung	7
2.14 Bodenverunreinigungen	8
2.15 Objektverwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
3.3 Vergleichswertverfahren	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	10
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	11



1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Schöneberg, Ringstr. 9, 12203 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Memlingstr. 5, 12203 Berlin-Lichterfelde, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.17 bezeichneten Wohnung, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 27.10.2022 ab 13.45h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin der Aufgang des rückwärtig gelegenen Gebäudes der Memlingstr.5, die Tiefgarage und die Freianlagen begangen. Ein Zutritt zur Wohnung Nr.17 wurde nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 22.07.2022)

Amtsgericht Schöneberg
Grundbuch von Lichterfelde, Blatt 17586
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 32 / 1.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Memlingstraße 5

Flur: 1 Flurstück: 4259 Größe: 1.468 m²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung-Nr.17 der Teilungserklärung vom 22. Dezember 1986 und des zugehörigen Aufteilungsplanes...

Im Übrigen unter Bezug auf die Bewilligung vom 22. Dezember 1986...

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 Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Lichterfelde. Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2021 handelt es sich um eine "gute", am Markt stark nachgefragte Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2022“ der Berlin Hyp / CBRE war in Steglitz-Zehlendorf in den Jahren zwischen 2020 und 2021 ein leichter Bevölkerungsrückgang von 0,6% zu verzeichnen. Die Prognose für 2018-2030 liegt bei +0,7%, was sich niedriger als der Berliner Durchschnitt von 4,7% darstellt.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 12203 liegt gemäß „WohnmarktReport Berlin 2022“ mit 3.589,00 €/mtl. über dem Berliner Mittel von 3.304,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Steglitz-Zehlendorf stellt sich mit 5,9% im Berichtsmonat 10/2022 indes unterdurchschnittlich im Vergleich zum Berliner Durchschnitt von 8,8% dar.

Die Umgebung des Bewertungsobjekts ist von freistehenden, mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhausbebauungen geprägt, die zu unterschiedlichen Zeitepochen und Baustilen errichtet wurden. Trotzdem bilden diese durch ihre ähnliche Geschossigkeit sowie Volumina ein vergleichsweise homogenes Erscheinungsbild.

Nächstgelegene Erholungsfläche ist der begrünte Augustaplatz in ca. 250m sowie der großflächigere Schlosspark Lichterfelde mit seiner Angrenzung an die Wasserfläche des Teltowkanals in ca. 350m Entfernung. Im öffentlichen Straßenraum ist ein intensiver Altbaumbestand vorzufinden. Im Übrigen sind die umgebenden, privaten Freiflächen umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet. Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert. Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf die Einkaufsmöglichkeiten sowie kleineren Dienstleistungsbetriebe entlang der Drakestraße bis zum S-Bahnhof Lichterfelde in ca. 1,0-1,2km Entfernung.

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

Bus	Hindenburgdamm	ca. 550 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof	Botanischer Garten	ca. 1.000 m

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitunabhängig hinreichend vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist für Berliner Verhältnisse gering.

Bei der Memlingstraße handelt es sich um eine wenig frequentierte, ruhige sowie stark durchgrünte Anwohnerstraße mit einem erhöhten Aufenthaltswert.

Wesentliche Emissionen waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

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

Die Gesamtanlage

Das zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und durch die Memlingstraße erschlossen. Es handelt sich um eine Fläche, die vergleichsweise tief bis in den Blockinnenbereich hineinreicht und die keine außerordentlichen, topografischen Eigenschaften aufweist.

Hierauf befinden sich 2 Mehrfamilienwohnhäuser, die in offener Bauweise als Solitäre errichtet wurden. Ferner ist eine größere Teilfläche des Grundstücks mit einer Tiefgarage unterbaut.

Die Baulichkeiten wurden in 1971 behördlicherseits schlussabgenommen.

Es handelt sich um einen 2- sowie einen 3-geschossigen Baukörper zuzüglich Unterkellerung und einem ausgebauten Satteldach.

Innerhalb der Anlage befinden sich ausschließlich Wohnungen sowie Tiefgarageneinstellplätze.

Baujahrsbedingt ist von Maussivbauten mit einer Holzkonstruktion im Dachgeschoss auszugehen.



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

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über separate Treppenträume. Aufzugsanlagen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. Die zu bewertende Wohnung ist nicht über einen solchen erschlossen.

Die Wärmeversorgung ist laut schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung über Nachtspeicheröfen gewährleistet.

Die Freiflächen sind im Wege- und Fahrbereich befestigt sowie im Übrigen umfangreich begrünt. Auf dem Grundstück befinden sich einige offene Stellplätze. Der straßenseitige Bereich ist durch eine befestigte Rampe zur Tiefgarage gekennzeichnet.

Insgesamt befindet sich die Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, in einem soliden Zustand.

Es wurden altersbedingte Gebrauchsspuren vorgefunden, die keinen außerordentlichen Umfang aufweisen.

Besonders auffällig sind indes Farbschäden an den Fassaden. Im Bereich des straßenseitigen Gebäudes wurden großflächige Ausbesserungsarbeiten vorgenommen.

Dem Protokoll der vorletzten Eigentümerversammlung ist zu entnehmen, dass die Gemeinschaft Angebote für eine Fassadensanierung eingeholt hat. Eine Ausführung derselben ist jedoch nicht beschlossen.

In der Tiefgarage wurde im Bereich eines Fallrohrs ein Austritt von Feuchtigkeit festgestellt, der vermutlich zu einer Korrosion der danebenliegenden Stahltür geführt hat.

Im Übrigen waren außerordentliche Mängel oder Schäden bei der Begehung nicht erkennbar.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

Die zu bewertende Wohnung Nr.17

Die Wohnung Nr.17 befindet sich im Erdgeschoss des rückwärtigen Gebäudes, vom Eingang aus betrachtet auf der rechten Seite.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 1-Zimmerwohnung mit einer in den Wohnraum integrierten Kochnische, einem Flur, einem Duschbad sowie einem Balkon.

Die Wohnung orientiert sich im Wesentlichen nach Südwesten zum gemeinschaftlichen Hof.

Die Belichtung der Einheit dürfte aufgrund deren Ausrichtung, einem hinreichenden Fensterflächenanteil sowie dem von dort aus möglichen, relativen Weitblick trotz deren Erdgeschosslage sehr gut sein.

Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung erfolgt die Wärmeversorgung der Wohnung, wie auch der Gesamtanlage, über eine Nachtspeicherheizung.

Im Übrigen sind weitergehende Angaben wie etwa einen vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Wohnung keine Angaben möglich, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht **1971**

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 04.12.2022 **1.468 m²**

Wohnfläche

gemäß Ermittlung der Unterzeichnerin aus der Genehmigungsplanung **ca. 26m²**
sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“

Vertragszustand

als Annahme **vermietet**
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Mieteinnahmen, monatlich

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“ **nicht bekannt**

Wohngeld, monatlich gemäß Einzelwirtschaftsplan 2022	162,39 €
Instandhaltungsrücklage gemäß Abrechnung der WEG-Verwaltung für das Jahr 2021 per 31.12.2021	rd. 262.000,00 €
Sonderumlage gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 31.08.2022	nicht zu erwarten
Heizsystem gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 31.08.2022	Nachtspeicher
Energiepass bedarfsorientiert	liegt vor

2.5 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde von der Unterzeichnerin aus der vermaßten Planung zur Baugenehmigung vom 03.12.1969 ermittelt.

Da es sich bei den Maßangaben offensichtlich um Rohbaumaße handelt, wurde das Ergebnis um pauschal 3% für Innenputze vermindert. In die Wohnfläche ist der Balkon anteilig eingeflossen.

Die Angaben in der Genehmigungsplanung werden nachfolgend als richtig unterstellt, zumal der betreffende Grundriss mit jenem der Aufteilungspläne korrespondiert.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde nicht ausgeführt, zumal die zu bewertende Einheit nicht zur Besichtigung zugänglich war. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer des Bewertungsobjekts wurde hinsichtlich etwaiger Mieter befragt. Hierzu ist keine Antwort ergangen.

Der WEG-Verwaltung ist laut deren Schreiben vom 31.08.2022 nicht bekannt, ob das Bewertungsobjekt vermietet ist.

Bei der Besichtigung wurde ein Name am Klingelschild der zu bewertenden Wohnung sowie am Briefkasten vorgefunden. Unter jenem Namen wurde der offensichtliche Bewohner des Bewertungsobjekts angeschrieben und um Zutritt gebeten.

Das Schreiben wurde zugestellt. Ein Zugang wurde jedoch nicht ermöglicht.

Bei der Bewertung wird von der Annahme eines vermieteten Zustands ausgegangen, wenngleich eine gesicherte Aussage hierüber nicht möglich ist.

2.7 Förderungen und Bindungen

Gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung, Frau Plathe, vom 05.12.2022 unterliegt das Bewertungsobjekt keinen Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Teilungserklärung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 22.12.1986 wurde eingesehen.

Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 27 Wohnungseigentume sowie 18 Teileigentume (Garagen), aufgeteilt. Gewerblich genutzte Einheiten sind nicht ausgewiesen.

An den 8 KFZ-Abstellplätzen im Freien sind Sondernutzungsrechte begründet, wobei der zu bewertenden Wohnung ein solches nicht zugeordnet ist.

Die Kellerräume bilden weder Sondereigentum noch sind diese als Sondernutzungsrecht ausgewiesen.

Maßgeblich für die Aufteilung der Anlage ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.12.1986.

Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf die vorerwähnte Teilungserklärung verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 04.12.2022 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Dieser sieht für das Bewertungsobjekt als Art der Nutzung ein „Gemischtes Gebiet“ vor.

Ferner ist eine Baustufe II/3 mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 bei 2 Vollgeschossen vorgegeben.

Dabei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter 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 im Bereich eines Sanierungsgebiets.

Allerdings befindet sich dieses innerhalb des Erhaltungsgebiets „Lichterfelde West“ zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets.

Mithin bedürfen bauliche Änderungen, insbesondere wenn diese das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen, einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um eine genehmigungsfreie Maßnahme nach Landesbauordnung handelt.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 04.12.2022 aus der Berliner Denkmalkarte stellt die Anlage des Bewertungsobjekts kein Einzeldenkmal und keinen Teil eines Denkmalensembles dar.

Theoretisch ließe sich aus dem schräg gegenüberliegenden Einzeldenkmal der Memlingstr.12 / Holbeinstr. 30A (s. Flurkarte) ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könne.

Eine unmittelbare Wertrelevanz wird dem Sachverhalt jedoch nicht beigemessen.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 14.09.2022 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen für das Bewertungsobjekt keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 14.09.2022 (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, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 27.09.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Zudem ist hiernach keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Verunreinigung vor. Ohne weitere Untersuchungen kann diese jedoch nicht ausgeschlossen werden. Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 06.09.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde registriert.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Kremer Hausverwaltungen GmbH, Danckelmannstr. 9, 14059 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 Gegenstands 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 Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschusses liegen diese Daten vor, sodass auch das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

3.3 Vergleichswertverfahren

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen. Diese berücksichtigt folgende Abfrageparameter:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	27.10.2021 – 27.10.2022	27.10.2022
Ortsteile	Steglitz, Lichterfelde, Zehlendorf	Lichterfelde
Wohnlage	Gut	Gut
Baujahr der Anlage	1960 – 1979	1971
Anzahl der Wohnräume	bis 2	1
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 anderem mit Angabe der Adresse, der Wohnungsnummer und dem genauen Verkaufsdatum vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, jedoch nicht genannt.

Zur Anpassung der Vergleichskaufpreise an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts werden nachfolgend Zu- und Abschläge vorgenommen.

Emissionsträchtigkeit der Lage

Das Bewertungsobjekt liegt vergleichsweise sehr ruhig. Da einige der Vergleichskauffälle an einer emissionsträchtigen Hauptstraße gelegen sind, wird auf diese ein Aufschlag vorgenommen. Schließlich kann unterstellt werden, dass für jene Wohnungen aufgrund dessen ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Lage an Grünflächen

Keine der Vergleichswohnungen befindet sich direkt an einer öffentlichen Grün- und Erholungsfläche, sodass auf diesbezügliche Abschläge verzichtet wird.

Konjunkturelle Anpassung

Gemäß Angabe im jüngsten Grundstücksmarktbericht des Berliner Gutachterausschusses sind die allgemeinen Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin zwischen 2020 und 2021 um rd. 12,1% gestiegen. Die Angaben sind art- und lageunabhängig erfolgt.

Einerseits sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seit Auswertung der vorgenannten Daten 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 zudem der Mangel an Baumaterialien bei.

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie die wirtschaftliche Stimmung seit Anfang des Jahres eingetrübt haben, was die Nachfrage nach Eigentumswohnungen vermindern dürfte.

Die Sparquote privater Haushalte hat sich deutlich verringert und auch die erhöhten Wohnnebenkosten schränken den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

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

Insofern wird nachfolgend, nach Abwägung der kaufpreismindernden und -erhöhenden Faktoren auf eine konjunkturelle Anpassung der Vergleichswerte an den Bewertungsstichtag verzichtet. Vielmehr wird von einem insgesamt konstanten Preisniveau über den Abfragezeitraum ausgegangen.

Ausreißerbereinigung

Nachfolgend werden jene Kauffälle aus der Auswertung der angepassten Kaufpreise eliminiert, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu diesen vergleichsweise hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob möglicherweise ein besonderer Objektzustand oder aber persönliche Verhältnisse hierzu geführt haben, ist nicht bekannt.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts wird sodann mit dem sich so ergebenden, bereinigten Mittelwert aus den Vergleichsobjekten multipliziert.

Berücksichtigung der Nachtspeicherheizung

Es ist bekannt, dass alle Vergleichskauffälle über einen Anschluss an eine Sammelheizung verfügen, während das Bewertungsobjekt mit einer Nachtspeicherheizung ausgestattet ist.

Der Umstand ist sowohl mit erhöhten Heizkosten, als auch mit einem verminderten Komfort verbunden. Schließlich muss ein Bewohner mit einem zeitlichen Vorlauf über sein Heizverhalten am Folgetag entscheiden. Hinzu kommen eine gewisse Trägheit der Nachtspeicheröfen sowie aus bauphysikalischer Sicht eine verminderte Behaglichkeit der beheizten Räume.

Der Sachverhalt, dass sich regelmäßig Asbest in Nachtspeicherheizungen befindet, ist insbesondere bei einer Entsorgung von Bedeutung.

Der Umstand der Art der Heizung geht mit einem gesonderten Abschlag in die Bewertung ein.

Berücksichtigung der nicht erfolgten Innenbesichtigung

Wie bereits erwähnt, 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.

Ferner liegen keine gesicherten Daten zum Vermietungszustand sowie zur Miethöhe, etwaigen Befristungen o.ä. vor.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass ein fiktiver Erwerber, dessen Verhalten hier abgebildet wird, auf den Sachverhalt mit einem Abschlag reagiert, um die damit verbundenen Unwägbarkeiten abzubilden.

Ermittlung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert der Wohnung Nr. 17 ergibt sich somit wie in der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle dargestellt.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 89.000,00 €

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

Da diese Daten in guter Qualität und hinreichender Anzahl zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet werterhöhend darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer

großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass derzeit eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht.

Werterhöhend stellt sich zudem die „gute“ sowie stark durchgrünte Wohnlage des Objekts dar.

Wertmindernd ist indes das weniger nachgefragte Baujahr der Anlage zu berücksichtigen.

Aufgrund des offensichtlich vermieteten Zustands der zu bewertenden Wohnung bietet sich diese nicht für eine unmittelbare Eigennutzung an.

Die Einheit ist mit einer Nachtspeicherheizung ausgestattet, was eine deutliche Komforteinbuße darstellt und zudem mit vergleichsweise hohen Heizkosten verbunden ist.

Schließlich war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über Details zum Vermietungsstand, zu einem möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, den Zustand und die Ausstattung der Einheit keine Angabe gemacht werden kann.

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

Verkehrswert von 89.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Die Höhe des Wohngeldes beläuft sich auf 162,39€ monatlich.
- c) Es wird vermutet, dass ein Mieter, jedoch kein Pächter vorhanden ist. Der am Klingelschild vorgefundene Name wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Eine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es gibt keine Hinweise darauf, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es gibt keine Hinweise darauf, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für die Gesamtanlage vor.

Berlin, den 11. Dezember 2022

Dipl.-Ing. U. Schäfer

