



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!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an dem mit **Nr.258** bezeichneten **1-Zimmer-Apartment, 23,95m<sup>2</sup> angesetzte Wohnfläche, vermietet zum Zwecke „temporären Wohnens“**, eines mit einer Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage bebauten Grundstücks, **2.514 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**



**Lehrter Str. 24B, 10557 Berlin-Moabit**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
30K 5/23
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
180.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**  
02.11.2023



<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 .....	5
2.4 Objektdaten .....	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen .....	7
2.6 Mietverhältnisse .....	7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen .....	8
2.8 Wohnflächenangabe .....	8
2.9 Planungsrechtliche Situation .....	8
2.10 Denkmalschutz .....	8
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation .....	9
2.12 Baulasten .....	9
2.13 Erschließung .....	9
2.14 Bodenverunreinigungen .....	9
2.15 Objektverwaltung .....	9
<b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>10</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes .....	10
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	10
3.3 Vergleichswertverfahren .....	10
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes .....	13
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen .....	13

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin.

### 1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Lehrter Str. 24B, 10557 Berlin-Moabit, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit Nr.258 bezeichneten Apartment erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Ortstermin

Am 02.11.2023 ab 13.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren eine Mitarbeiterin der Anlage in Vertretung des Mieters sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden der Eingangsbereich des Gebäudes Lehrter Str.24B, Teilflächen der dortigen Flure, des Kellergeschosses, der gemeinschaftlichen Räumlichkeiten im Erdgeschoss und die Außenanlagen besichtigt.

Ferner wurde das zu bewertende Apartment Nr. 258 in allen seinen Räumen besichtigt.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 18.07.2023)

Amtsgericht Mitte

Grundbuch von Moabit, Blatt 23698

Teileigentumsgrundbuch

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	33/10.000		
Grundstück:		Gebäude- und Freifläche Stadtquartier Lehrter Straße (Stadtplatz)	
Flur:	43	Flurstück:	401 Größe: 599 m <sup>2</sup>
Grundstück:		Gebäude- und Freifläche Stadtquartier Lehrter Straße (Stadtplatz)	
Flur:	43	Flurstück:	402 Größe: 444 m <sup>2</sup>
Grundstück:		Verkehrsfläche Klara-Franke-Straße	
Flur:	43	Flurstück:	403 Größe: 88 m <sup>2</sup>
Grundstück:		Verkehrsfläche Klara-Franke-Straße	
Flur:	43	Flurstück:	409 Größe: 223 m <sup>2</sup>

...verbunden mit dem Sondereigentum an des Apartments Nr. 258 laut Aufteilungsplan... (red.: Wortlaut wie Original)

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom

- 16.11.2016...
- 25.01.2018...
- 27.04.2018...
- 17.05.2018...

...

Grundstück:		Gebäude- und Freifläche Lehrter Straße 24B	
Flur:	43	Flurstück:	408 Größe: 1.160 m <sup>2</sup>

**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-Mitte, Ortsteil Moabit.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der Berlin Hyp, CBRE war in Mitte in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein Wanderungsgewinn von 2,5% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,9%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10557 liegt laut Angabe im WohnmarktReport 2023 mit 3.577,00 €/mtl. leicht über dem Berliner Durchschnitt von 3.508,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Mitte beträgt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit 11,1% im Berichtsmonat Oktober 2023 und beläuft sich oberhalb des Berliner Mittels von 9,3%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2022/23 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Mitte 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.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2023 als „einfache“ Wohnlage ausgewiesen.

Die Umgebung ist von einer sehr inhomogenen Bebauung geprägt. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in einem Baublock, der ca. 2017-2020 erstellt wurde.

Es handelt sich hierbei um teils hochgeschossige Gebäudekomplexe, die überwiegend einer Wohnnutzung dienen. Insbesondere in den Erdgeschosebenen sind teils gewerbliche Nutzungen untergebracht.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Backsteinbauten mit einem Baualter von mehr als 100 Jahren, die unter anderem einer Unterbringung des Amtsgerichts dienen.

Jenseits derselben befinden sich großflächige Sportanlagen.

Östlich des Baublocks des Bewertungsobjekts verläuft eine sehr stark frequentierte Bahntrasse, die in den Berliner Hauptbahnhof mündet.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als gut zu bezeichnen, wobei diese teils nicht fußläufig zu erreichen sind.

Nächstgelegene Grün- und Freiflächen sind die vorgenannten Sportanlagen sowie der jenseits derselben befindliche Fritz-Schloß-Park, der nach ca. 350m zu erreichen ist.

Ferner ist im Gebiet ein gewisser Altbaumbestand im Straßenraum vorzufinden

Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist sehr gut und stellt sich wie folgt dar:

Bus	Lehrter Straße	ca. 200 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
Tram	Clara-Jaschke-Straße	ca. 800 m
S-Bahnhof	Hauptbahnhof	ca. 900 m
Fern-Bahnhof	Hauptbahnhof	ca. 900 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur begrenzt verfügbar.

Das Verkehrsaufkommen in der Lehrter Straße ist aufgrund eines gewissen Anteils von Durchgangsverkehr leicht erhöht.

Die zu bewertende Wohnung ist insbesondere aufgrund ihrer Anordnung im 17.Obergeschoss sowohl von dem PKW- als auch dem Bahnverkehr allenfalls mittelbar beeinträchtigt. 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 unregelmäßig geschnitten und im Wesentlichen von der Lehrter Straße aus erschlossen.

Nordwestlich desselben verläuft ein durch die Öffentlichkeit genutzter Weg. Ferner sind die Flurstücke 403 und 409 des Bewertungsobjekts als öffentlicher Geh- und Fahrweg für Radfahrer genutzt.

Soweit erkennbar ist das Grundstück im Wesentlichen eben. Aufgrund der aufstehenden und der Umgebungsbebauung ist von einer hinreichenden Tragfähigkeit auszugehen.

Zum Blockinnenbereich zwischen den Gebäuden der Lehrter Straße 23-32, an den auch die zu bewertende Anlage angrenzt, besteht kein Zugang durch die Allgemeinheit. Vielmehr sind die Bereiche zwischen den Gebäuden mittels Toranlagen abgegrenzt. Ganz offensichtlich sind diese zur Bahntrasse als Schallschutzwand gestaltet. Tatsächlich ist die Lärmbelästigung im Bereich des Hofbereichs gering.

Bei der baulichen Anlage, in der sich das zu bewertende Apartment befindet, handelt es sich um einen 8- und einen 18-geschossigen Baukörper, die offensichtlich in Massivbauweise erstellt wurden. Die Anlage ist auch unter dem Namen „Fritz-Tower“ bekannt.

Das Baujahr derselben ist im Energiepass mit 2020 benannt. Die Angabe korrespondiert mit dem vorgefundenen Baustil sowie einer online-Recherche aus Google Maps Pro vom 06.11.2023 und wird nachfolgend als richtig unterstellt. Der Gutachterausschuss führt die Anlage in seiner Kaufpreissammlung mit 2019. Die Differenz ist für die Bewertung nicht von Belang.

Im Fassadenbereich sind die Gebäude des Bewertungsobjekts mit einem Fliesenbelag versehen. Baujahrsbedingt ist von einem hinreichenden Wärmeschutz auszugehen.

Die Erschließung des 18-geschossigen Gebäudes, in dem sich das Apartment Nr.258 befindet, erfolgt über einen zentralen Treppenraum, an den zudem 2 Aufzugsanlagen angegliedert sind.

Ein Zugang zum Foyer beziehungsweise dem Treppenraum und den Aufzugsanlagen ist lediglich über eine elektronische Zugangsberechtigung oder einen Concierge möglich.

Ferner befinden sich im Erdgeschoss neben dem Empfang des Concierges ein Aufenthaltsbereich mit Sitzmöglichkeiten sowie ein Café und ein Fitnessbereich. Auf die Fotos, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegen, wird verwiesen.

Im Kellergeschoss befinden sich neben Abstellräumen, die einzelnen Wohnungen, nicht jedoch dem Bewertungsobjekt, zugeordnet sind, unter anderem auch gemeinschaftlich nutzbare Fahrrad- sowie Waschräume.

Laut Angabe im Energiepass ist die Beheizung der Anlage über einen Fernwärmeanschluss gewährleistet.

Die Außenanlagen sind im Wegebereich befestigt. Nur partiell verfügen die Freianlagen über geringfügige Begrünungen. Alle Außenanlagen des Bewertungsobjekts sind von der Öffentlichkeit frei zugänglich.

Insgesamt befindet sich die Gesamtanlage in einem offensichtlich sehr guten und gepflegten Zustand.

Wände und Böden weisen keine außerordentlichen Gebrauchsspuren auf. Mängel oder Schäden waren bei der Besichtigung nicht offensichtlich.



Vielmehr vermittelt die Anlage ein gepflegtes und hochwertiges Erscheinungsbild. Die Anlage lässt einen umsichtigen Umgang durch die Bewohner erkennen.

Auch ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

### **Apartment Nr.258**

Das Apartment Nr.258 befindet sich in der 17. und somit obersten Etage der Anlage, vom Aufzug aus betrachtet links. Es handelt sich um eine möblierte 1-Zimmer-Wohnung mit einem kleineren Eingangsflur, in den eine Küchenzeile integriert ist, einem Wohnraum sowie einem Badezimmer. Letztgenanntes ist mit einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten, einem Handwaschbecken sowie einer bodengleichen Dusche ausgestattet.

Das WC und das Handwaschbecken sind in Weiß gehalten.

Im Bodenbereich befindet sich ein beigefarbener Fliesenbelag, der sich bis in die Dusche hineinzieht.

Die Wände sind partiell mit weißen, rechteckigen Wandfliesen versehen.

Der Boden des Eingangsbereichs und des Wohnraums ist mit einem Belag in Holzoptik erstellt. Möglicherweise handelt es sich um Bodenfliesen. Dies war bei der Besichtigung jedoch nicht zweifelsfrei festzustellen.

Innerhalb des Apartments befindet sich ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Eine ganz besondere Qualität des Objekts stellt der Ausblick von dort aus in Richtung der Berliner Innenstadt dar, wobei insbesondere der Hauptbahnhof von der Wohnung aus zu beobachten ist.

Aufgrund der Größe der Fensteranlage sowie deren Ausrichtung nach Südwesten ist die Belichtung der Einheit außerordentlich gut.

Es besteht ein Anschluss an die zentrale Wärmeversorgung der Anlage.

Der Pflegezustand des Apartments ist sehr gut. Mängel oder Schäden sowie außerordentliche Gebrauchsspuren waren bei der Begehung nicht erkennbar.

## **2.4 Objektdaten**

### **Baujahr**

gemäß Angabe im Energiepass sowie Internetrecherche der Unterzeichnerin vom 06.11.2023  
aus Google Maps Pro

**2020**

### **Grundstücksgröße**

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 06.11.2023

Flurstück 401

**599 m<sup>2</sup>**

Flurstück 402

**444 m<sup>2</sup>**

Flurstück 403

**88 m<sup>2</sup>**

Flurstück 409

**223 m<sup>2</sup>**

Flurstück 408

**1.160 m<sup>2</sup>**

gesamt

**2.514 m<sup>2</sup>**

### **Wohnfläche**

gemäß Angabe aus der Anlage 3 zur Teilungserklärung vom 16.11.2016  
*sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“*

**23,95m<sup>2</sup>**

### **Vertragszustand**

gemäß schriftlicher Angabe des Bewohners vom 26.10.2023 sowie einem von diesem vorgelegten Mietvertrag  
*sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“*

**unbefristet vermietet**

### **Mieteinnahmen, monatlich**

gemäß Angabe im Mietvertrag sowie schriftlicher Bestätigung des Bewohners vom 27.10.2023 einschließlich Betriebskosten, Heizung, Warmwasser, TV, Internet, Strom, Hausmeisterservice  
*entspricht*

**890,00 €**  
**37,16 €/m<sup>2</sup>**

*sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“*

### **Wohngeld, monatlich**

gemäß Wirtschaftsplan 2024, einschließlich Heizkostenanteil und Concierge  
bis 31.12.2023

**269,36 €**

ab 01.01.2024

**278,20 €**

<b>Instandhaltungsrücklage</b> gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 07.11.2023 per 31.12.2022	<b>rd. 55.000,00 €</b>
<b>Sonderumlage</b> gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 25.09.2023	<b>keine beschlossen</b>
<b>Heizsystem</b> gemäß Angabe im Energiepass	<b>Fernwärme</b>
<b>Energiepass</b> bedarfsorientiert	<b>liegt vor</b>

## 2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 16.11.2016 sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 25.01.2018, 27.04.2018 und 17.05.2018 wurden eingesehen.

Hiernach befinden sich innerhalb der Anlage „insgesamt 266 Apartments (teilweise für temporäres Wohnen) und 1 Gewerbeeinheit“.

Grundlage der Aufteilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.01.2017 mit teilweiser Änderung vom 26.04.2018.

Teils stehen Terrassenflächen im Sondernutzungsrecht einzelner Einheiten. Dem Bewertungsobjekt ist eine derartige Terrasse jedoch nicht zugeordnet.

„Die baulichen Anlagen der Teileigentumsrechte Nr.01 bis 266 dienen jeweils der Nutzung als Apartment. Andere Nutzungen, die dem Charakter des Apartmenthauses als Wohnheim nicht entsprechen bzw. diesem abträglich sind, sind nicht gestattet. Bis auf die Teileigentumsrechte 06 bis 09, 18 bis 25, 39 bis 46, 60 bis 67, 81 bis 88, 102 bis 109, 123 bis 130 und 144 bis 151 beschränkt sich die Nutzung der Apartments auf temporäres Wohnen. Das Teileigentumsrecht Nr.267 kann als Gewerbefläche (Café, Bistro, Verkaufsfläche, Büro o.ä.) genutzt werden...“.

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

## 2.6 Mietverhältnisse

Gemäß einem vom Bewohner des Bewertungsobjekts am 26.10.2023 vorgelegten Mietvertrag ist das Apartment Nr. 258 seit dem 15.03.2021 an diesen vermietet.

Es handelt sich um einen unbefristeten „Wohnraummietvertrag über ein Apartment“.

Mietgegenstand ist das Apartment Nr. 258 „bestehend aus 1 Zimmer mit Pantryküche, separater Dusche/WC gelegen im 17.OG... mitvermietet ist folgende Möblierung des Mietgegenstandes: siehe Übergabeprotokoll & Inventarliste“.

Jene Inventarliste konnte vom Mieter nicht zur Verfügung gestellt werden. Auch der WEG-Verwaltung, die einstmals die Verwaltung des Sondereigentums innehatte, liegen jene Unterlagen laut deren schriftlicher Mitteilung vom 07.11.2023 nicht vor. Ferner wurden von den beiden Eigentümern keine Unterlagen übermittelt, sodass nicht bekannt ist, was bezüglich der Einrichtung Bestandteil der Mietsache ist.

„Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken zur persönlichen Nutzung durch den Mieter...“.

„Am Anreisetag (Mo-Fr, nicht an Feiertagen oder Wochenenden) kann das Apartment zwischen 14:00 Uhr und 19:00 Uhr bezogen werden. Am Abreisetag (Mo-Fr, nicht an Feiertagen oder Wochenenden) muss das Apartment zwischen 8:00 und 12:00 Uhr verlassen werden“.

Die Kündigungsfrist für den Mieter beträgt 1 Monat. „Für die Kündigung durch den Vermieter gelten die gesetzlichen Regelungen...“.

„Das Mietverhältnis wird auf ausdrücklichen Wunsch des Mieters zum Zwecke der kurzfristigen, vorübergehenden Nutzung aus folgendem Grund abgeschlossen: Der Mieter befindet sich arbeitsbedingt aufgrund eines Projektes in Berlin und benötigt eine möblierte Unterkunft“.

Die Miethöhe entspricht laut schriftlicher Angabe des Bewohners vom 27.10.2023 dem unter dem Punkt „Objektdatei“ genannten Wert, der zudem mit jenem des Mietvertrages identisch ist. Eine Mieterhöhung ist mithin bis dato noch nicht erfolgt.

„Da die Anmietung zur kurzfristigen Unterkunft erfolgt, bedarf das Anbringen von Bildern und Gegenständen an oder mit einem Abstand von weniger als 10cm von den Wänden der Wohnung der ausdrücklichen Zustimmung des Vermieters.

Wegen aller weiteren Details wird auf den betreffenden Mietvertrag verwiesen, der hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

## **2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen**

Gemäß persönlicher Angabe der Mietervertreterin sowie Mitarbeiterin im Concierge-Bereich bei der Besichtigung handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Nutzungsart des „temporären Wohnens“ steht offensichtlich nicht im Einklang mit den Zielen eines geförderten und gebundenen Wohnungsbaus.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 07.11.2023 liegen dieser keine Informationen hinsichtlich einer öffentlichen Förderung oder Bindung vor.

Bei der Bewertung wird insofern unterstellt, dass eine solche nicht besteht.

## **2.8 Wohnflächenangabe**

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche von 23,95m<sup>2</sup> wurde einer Angabe aus der Anlage 3 zur Teilungserklärung vom 16.11.2023 entnommen. Diese ist dort als „Fläche“ der Wohnung benannt. Da regelmäßig zu Abweichungen der Wohnfläche führende Gebäudeteile wie Balkone, Loggien, Terrassen oder Bereiche unterhalb von Dachschrägen nicht vorhanden sind, wird die vorgenannte „Fläche“ als „Wohnfläche“ unterstellt.

Im Übrigen stimmt die Angabe, zumindest der Größenordnung nach, mit einer Ermittlung der Unterzeichnerin aus dem teilvermaßten Aufteilungsplan überein.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen war. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

## **2.9 Planungsrechtliche Situation**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 06.11.2023 befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich des am 03.05.2016 festgesetzten, vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-67VE.

Dieser sieht für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung vor, die, soweit erkennbar, offensichtlich dem Bestand entspricht. Dabei sind Baulinien sowie eine 18- beziehungsweise 8-geschossige Bauweise mit festen Gebäudeoberkanten vorgegeben.

Als Art der Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet benannt.

Die nicht bebauten Flächen des Bewertungsgrundstücks sind als „Stadtplatz“ ausgewiesen. Diese sind somit der privaten Gestaltung der Wohnungseigentümergeinschaft entzogen, da diese allgemein zugänglich sind.

Wegen aller weiteren Details wird auf den vorgenannten Bebauungsplan sowie die textlichen Ergänzungsbestimmungen hierzu verwiesen.

Ungeachtet dessen wird bei der zu bewertenden, baulichen Anlage ein Bestandsschutz unterstellt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

## **2.10 Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 06.11.2023 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz. Theoretisch ließe sich aus den Einzeldenkmalen der Lehrter Straße 60, dem Amtsgerichtsgebäude sowie dem dahinterliegenden Sportplatz, ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet.

## **2.11 Bauordnungsrechtliche Situation**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 17.08.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

## **2.12 Baulasten**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 03.08.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück unter der Nr.1658 und 1666 im Baulastenkataster der Behörde geführt. Die betreffende Auskunft, die Baulastenblätter sowie ein dazugehöriger Lageplan liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Jene Baulasten sehen im Wesentlichen eine Nutzung der Freiflächen durch Dritte, insbesondere Nachbarn und die Feuerwehr vor.

Zudem geben die Baulasteintragungen die Errichtung von Lärmschutzwänden vor.

Schließlich wurden Vereinigungsbaulasten mit Nachbargrundstücken gebildet. Regelmäßig werden derartige Baulasten zur Vermeidung bauordnungsrechtlicher Missstände gebildet.

Die Baulasteintragungen sind von untergeordneter Bedeutung für einen Eigentümer beziehungsweise Nutzer des Bewertungsobjekts, da diese nicht unmittelbar zu einer wertrelevanten Beeinträchtigung führen.

## **2.13 Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 24.08.2023 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) erfolgt die öffentliche Erschließung über die Lehrter Straße.

Erschließungsbeiträge sind hiernach nicht mehr zu erheben.

## **2.14 Bodenverunreinigungen**

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 31.07.2023 ist das Bewertungsobjekt unter der Nr.831 und 15027 im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt. Das vorgenannte Schreiben sowie die dazugehörigen Katasterauszüge liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen altlastenrelevante Vornutzungen.

Von einem akuten Handlungsbedarf ist in dem vorgenannten Schreiben der Behörde nicht die Rede. Im Übrigen kann aufgrund der Neubebauung des Blocks möglicherweise davon ausgegangen werden, dass Kontaminationen, die bei der aktuellen Nutzung eine Beeinträchtigung zur Folge haben könnten, im Zusammenhang mit den ausgeführten Erdarbeiten beseitigt worden sind.

Bei der Bewertung bleibt der Sachverhalt ausdrücklich unberücksichtigt bei der Bewertung.

Alternativ wäre ein gesondertes Bodengutachten anzufertigen.

## **2.15 Objektverwaltung**

WEG-Verwalter der Anlage ist die Capera Immobilien Service GmbH, Wichmannstr. 6, 10787 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 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 Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	01.06.2022 – 02.11.2023	02.11.2023
Bezirk	Mitte	Mitte
Wohnlage	einfach, mittel	einfach
Baujahr	2005 – 2021	2020
Art der Wohnung	(keine Erstverkäufe) Etagenwohnung	Etagenwohnung
Vertragszustand	(keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung) vermietet	vermietet

Die sich so ergebenden, insgesamt 15 Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch 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.

Jene Kaufpreise werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass eine der Vergleichswohnungen mit einer Wohnfläche von 156m<sup>2</sup> aus der Auswertung eliminiert wurde. Diese ist aufgrund der Größe derselben nicht mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar und stellt ein gesondertes Marktsegment dar.

Im Übrigen befinden sich zwei der Vergleichskauffälle innerhalb der zu bewertenden Anlage und sind somit außerordentlich gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

### **Lageanpassung**

Wie bereits erwähnt, liegt das Bewertungsobjekt zwar zwischen der stärker befahrenen Lehrter Straße und der sehr stark frequentierten Bahntrasse, die unmittelbar auf den Hauptbahnhof zuführt. Die zu bewertende Einheit ist von dem Umstand jedoch allenfalls mittelbar betroffen, da die damit verbundenen Emissionen im 17.Obergeschoss nur stark abgeschwächt wahrnehmbar sind.

Dem steht gegenüber, dass 2 der Vergleichswohnungen ebenfalls an einer stark befahrenen Hauptstraße liegen, wobei diese im 2. und 5.OG angeordnet sind. Diese werden mit einem leichten Aufschlag versehen, der berücksichtigt, dass der Umstand eine kaufpreismindernde Beeinträchtigung darstellt.

### **Anordnung der Vergleichswohnungen im Erdgeschoss**

Zwei der Vergleichsobjekte befinden sich im Erdgeschoss. Regelmäßig wird eine derartige Lage mit einer schlechteren Besonnung, einer Einblickmöglichkeit vom Zugang oder Hof, aber möglicherweise auch vom öffentlichen Straßenraum verbunden, was eine deutliche Nutzungseinschränkung darstellt.

Zudem werden Erdgeschossseinheiten ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein direkter Zugang von den Außenanlagen über die dortigen Fenster oder Balkontüren möglich.

Jene Einheiten werden insofern mit einem entsprechenden Aufschlag versehen, da ebenfalls unterstellt wird, dass für diese aufgrund dessen ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

### **Konjunkturelle Anpassung**

Im Übrigen 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 seitdem 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 deutlich verringert und auch die erhöhten Wohnnebenkosten schränken den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

Ferner hat sich seit Beginn des Jahres 2022 das Zinsniveau deutlich erhöht, was Finanzierungen von Bestandsimmobilien mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.Quartal 2023“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen zwischen Mitte 2022 und dem 1. Quartal 2023 von ca. -5,5% ermittelt, was einem Rückgang von rechnerisch rd. 7,2% p.a. entspricht. Nachfolgend wird von einer Fortsetzung des Trends sinkender

Kaufpreise bis zum Stichtag ausgegangen, sodass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer unterstellten, pauschalen 7,5%igen Kaufpreisminderung pro Jahr beziehungsweise einem anteiligen Rückgang pro Monat basiert. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

### **Ausreißerbereinigung**

Im Übrigen sind die 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.

### **Lage im 17.Obergeschoss**

Die Anordnung der zu bewertenden Einheit in der obersten, 17. Obergeschoss der Anlage, stellt ein ganz besonderes Objektmerkmal dar.

Von dort aus ist ein außerordentlicher Blick über das Berliner Stadtgebiet gegeben. Auf die Fotos, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegen, wird verwiesen.

Hinzu kommt die Ausrichtung der Einheit nach Südwesten, die im Zusammenhang mit dem Fensterflächenanteil eine sehr gute Belichtung gewährleistet.

Der Umstand dürfte einen erheblichen Einfluss auf einen fiktiven Kaufpreis des Bewertungsobjekts haben. Schließlich stellt dieser ein Alleinstellungsmerkmal der Einheit dar.

Der Sachverhalt fließt mit einem vergleichsweise deutlichen Aufschlag in die nachfolgende Ermittlung des Vergleichswertes ein.

### **Fehlen eines Balkons oder einer Loggia**

Das Bewertungsobjekt ist nicht mit einem Balkon oder einer Loggia ausgestattet. Es ist bekannt, dass insgesamt 7 der 14 berücksichtigten Vergleichsobjekte über einen Balkon oder eine Loggia verfügen. Für die verbleibenden Kauffälle liegen keine Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit ist, dass an diese nicht möglicherweise ebenfalls ein solcher angeschlossen ist.

Da ein Vorhandensein von Balkonen und Loggien gerade bei Neubauten sowohl von Erwerbern, als auch von Mietern regelmäßig erwartet wird, geht der Umstand mit einem vergleichsweise deutlichen Abschlag in die Bewertung ein.

### **Berücksichtigung Nutzungseinschränkung „Temporäres Wohnen“**

Die Teilungserklärung sieht eine Nutzung der zu bewertenden Wohnung für „temporäres Wohnen“ vor.

Einerseits kommt eine originäre Wohnnutzung somit nicht in Betracht. Der Umstand stellt eine entsprechende Einschränkung in Bezug auf die Verwertung der Einheit dar.

Zudem ist die Teilmöblierung des Objekts nicht Bestandteil der Bewertung. Schließlich stellt diese keinen „wesentlichen Bestandteil“ des Bewertungsobjekts im Rechtssinne dar.

Der Umfang jener Teilmöblierung ist hierbei weder dem Mieter, noch der WEG-Verwaltung bekannt, die das Apartment Nr.258 einst als Sondereigentum verwaltet hatte. Auch von den Eigentümern ist keine diesbezügliche Information ergangen.

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass ein fiktiver Erwerber für das Fehlen des Möblierungsanteils beim Verkehrswert einen Abschlag in seine Kaufpreisfindung einfließen lassen wird.

Andererseits ist das Objekt durch die „temporäre Nutzung“ sowie unter anderem auch aufgrund der Teilmöblierung hinsichtlich der Miethöhe den Vorgaben des Mietspiegels in großen Teilen entzogen. Wie sich der Umstand im Detail darstellt, bedarf einer juristischen Prüfung, die der

Unterzeichnerin nicht zusteht. Tatsächlich wird für das Objekt jedoch eine Miete erzielt, die im Berliner Mietspiegel der Größenordnung nach nicht abzubilden ist.

Jenes „temporäre Wohnen“ ist insofern mit Vor- und Nachteilen für einen Erwerber verbunden. Mithin wird auf einen Zu- oder Abschlag hierfür verzichtet, da unterstellt wird, dass der Markt auf den Umstand unter Abwägung der vorgenannten Aspekte keine Kaufpreisanpassung vornimmt. Rein redaktionell sein erwähnt, dass die beiden Kaufpreise innerhalb der Anlage, die in die Kaufpreissammlung eingeflossen sind, keine Besonderheiten in Bezug auf den erzielten Kaufpreis erkennen lassen.

### **Berechnung des Vergleichswertes**

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.258 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen entsprechend der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle.

### **3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes**

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

---

**Vergleichswert von 180.000,00 €**

---

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 potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnobjekten im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht.

Das Bewertungsobjekt ist sehr gut erschlossen sowie versorgt und profitiert von seiner außerordentlich zentralen Lage nahe des Berliner Hauptbahnhofs.

Sowohl die Gesamtanlage als auch die zu bewertende Einheit befinden sich nicht zuletzt baujahrsbedingt in einem guten und gepflegten Zustand.

Von der zu bewertenden Einheit, die sich im 18.Obergeschoss befindet, ist ein ganz außerordentlicher Weitblick über das Innenstadgebiet und darüber hinaus gegeben.

Zudem wird, offensichtlich aufgrund des Nutzungszwecks für „temporäres Wohnen“ sowie der Teilmöblierung eine Miete gezahlt, die ganz erheblich über jener des Berliner Mietspiegels liegt.

Wertmindernd stellt sich indes der Umstand dar, dass das erhöhte Zinsniveau sowie die Inflation und die erhöhten Wohnnebenkosten zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber führen.

Ferner kommt aufgrund deren vermieteten Zustands sowie aber auch der laut Teilungserklärung festgelegten Zweckbindung für „temporäres Wohnen“ eine unmittelbare Eigennutzung nicht in Betracht.

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

---

**Verkehrswert von 180.000,00 €**

---

geschätzt.

### **3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen**

- a) Es besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Capera Immobilien Service GmbH, Wichmannstr. 6, 10787 Berlin. Die Wohngeldhöhe beläuft sich auf 269,36/mtl.
- c) Es ist ein Mieter vorhanden. Der Name desselben wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.



- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht ganz offensichtlich nicht.
- e) Es wird dem Vernehmen nach kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 10. November 2023

Dipl.-Ing. U. Schäfer

